



## RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

*ai sensi dell'art. 2479 c.c. e per gli effetti di cui all'art. 42, c. 2, D.Lgs. 267/2000*

### **OGGETTO:**

**Conferimento in conto capitale da parte del Comune di Terni a favore di Terni Reti S.r.l. della quota del 73% della proprietà superficaria del Parcheggio Rinascita – San Francesco fino al 31/12/2095.**

**Modifica statutaria con proroga durata societaria al 31/12/2100.**

*Richiesta di autorizzazione al Consiglio Comunale ai sensi della D.C.C. n. 72 del 7.04.2025.*

Terni, 15 aprile 2026

### **1. PREMESSA E QUADRO DI RIFERIMENTO**

La presente relazione è predisposta dall'Amministratore Unico di Terni Reti S.r.l. al fine di illustrare al Comune di Terni – socio unico della Società – le motivazioni, la sostenibilità economico-finanziaria e le implicazioni patrimoniali dell'operazione di conferimento in conto capitale della quota del 73% della proprietà superficaria del Parcheggio Rinascita – San Francesco, in attuazione di quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 7 aprile 2025.

L'operazione si inserisce in un percorso di razionalizzazione e consolidamento avviato dal Comune di Terni a partire dal 2015, che ha progressivamente ridisegnato la governance dei servizi di mobilità urbana, portando all'affidamento in house a Terni Reti S.r.l. della gestione del parcheggio e degli altri servizi di mobilità urbana.

Con la D.C.C. n. 72/2025, il Consiglio Comunale ha approvato l'atto di indirizzo fondamentale per la definizione dei rapporti tra il Comune di Terni, la società ATC Parcheggi S.r.l. in liquidazione e Terni Reti S.r.l., prevedendo espressamente – al punto 2, lettera d) e seguenti – il conferimento a titolo gratuito della quota del 73% della proprietà superficaria (valore periziato: € 4.437.670,00), il rimanente 27% ceduto a titolo oneroso per € 1.641.330,00, e, in ultimo, il rinvio a successivo atto consiliare della proroga della durata societaria di Terni Reti S.r.l. fino al 31 dicembre 2100.



La presente relazione è finalizzata a richiedere all'Ente Socio l'autorizzazione a procedere con: (i) l'aumento di capitale a titolo gratuito corrispondente al conferimento del 73% della proprietà superficiaria; (ii) la contestuale modifica dello statuto societario per prorogare il termine finale di durata della Società.

## **2. ITER PROCEDIMENTALE E DELIBERE RICHIAMATE**

Il percorso che conduce alla presente operazione trae origine da una articolata sequenza di atti amministrativi e societari che si riassume come segue:

- Convenzione del 16/11/1996 (rep. n. 33662, integrata nel 1998): il Comune di Terni affidava all'Azienda Speciale Consorziale Trasporti la costruzione e gestione del Parcheggio Rinascita – San Francesco in diritto di superficie per 29 anni, con previsione di devoluzione al Comune al termine.
- D.C.C. n. 149/2015: il Consiglio Comunale deliberava la messa in liquidazione di ATC Servizi S.p.A. e ATC Parcheggi S.r.l., non più rispondenti ai criteri di legge, revocando l'affidamento della gestione dei parcheggi.
- D.C.C. n. 502/2015: individuazione di Terni Reti S.r.l. quale nuovo gestore in house dei servizi di mobilità, con affidamento effettivo dal 1° agosto 2016.
- D.G.C. n. 328/2019 e n. 382/2019: autorizzazione al trasferimento della proprietà superficiaria da ATC Parcheggi S.r.l. a Terni Reti S.r.l., rimasto tuttavia non perfezionato in via formale.
- D.C.C. n. 335/2021: affidamento a Terni Reti S.r.l. senza soluzione di continuità dal 1/1/2022 al 31/12/2029 della gestione del Parcheggio San Francesco – Rinascita e degli altri servizi di mobilità
- Perizia di stima del Geom. Aldo Proietti del 15/07/2022 (integrata il 10/08/2022): determinazione del valore commerciale del compendio immobiliare (€ 4.462.000 al 31/05/2022) e dei valori di indennizzo dovuti ad ATC Parcheggi S.r.l.
- D.C.C. n. 113/2022: approvazione della proposta transattiva per la corresponsione dell'indennizzo ad ATC Parcheggi S.r.l. con rivalutazione monetaria.
- D.C.C. n. 72 del 7/04/2025: deliberazione del Consiglio Comunale che approva l'atto di indirizzo fondamentale, formalizzando il quadro entro cui si inserisce la presente richiesta.
- D.C.C. n. 150 del 07.07.2025: approvazione piano industriale - strategico 2025-2027;
- Aggiornamento della perizia di stima al 28/02/2026 (Geom. Proietti, 19/03/2026): rideterminazione del valore dell'immobile in € 4.573.000,00, tenuto conto della sostituzione dell'impianto tecnologico avvenuta tra fine 2022 e inizio 2023 (investimento sostenuto da Terni Reti per € 122.700,00).

### 3. OGGETTO DELL'OPERAZIONE

#### 3.1 Il conferimento in conto capitale

Il Comune di Terni, in esecuzione della D.C.C. n. 72/2025, procederà mediante apposita deliberazione assembleare a costituire e trasferire in conto capitale a favore di Terni Reti S.r.l. la quota del 73% della proprietà superficaria del Parcheggio Rinascita – San Francesco (foglio 107, particelle n. 538 sub 1, n. 539, n. 540, n. 541, n. 542), senza soluzione di continuità fino al 31/12/2095.

Il valore del conferimento, determinato in base alla perizia del Geom. Proietti e alla successiva integrazione richiesta dalla Direzione Polizia Locale – Mobilità del 09/08/2022, è pari ad € 4.437.670,00, corrispondente al 73% del valore complessivo della proprietà superficaria dell'immobile con durata fino al 31/12/2095. L'aggiornamento peritale al 28/02/2026 conferma la congruità e la consistenza patrimoniale del bene per un valore pari a € 4.573.000,00.

#### 3.3 La modifica statutaria

Al fine di garantire coerenza tra la durata del diritto superficario trasferito (fino al 31/12/2095) e la vita della Società, la D.C.C. n. 72/2025 prevede espressamente che il Comune si impegni alla proroga, con successivo atto consiliare, del termine finale di durata di Terni Reti S.r.l. al 31 dicembre 2100. La presente relazione richiede formalmente al Consiglio Comunale di esprimere tale volontà in sede assembleare straordinaria, ai fini della modifica dello statuto societario.

### 4. VALORE PATRIMONIALE DELL'OPERAZIONE

Il quadro valutativo è riportato nella tabella seguente, che sintetizza i valori determinati dal perito incaricato Geom. Aldo Proietti nelle successive elaborazioni peritali:

Riferimento temporale	Descrizione	Importo
31/05/2022	Valore commerciale compendio immobiliare	€ 4.462.000,00
31/05/2022	Valore diritto di superficie 2016-2027	€ 839.432,75
31/05/2022	Valore diritto di superficie 2027-2050	€ 790.234,15
31/05/2022	<b>Totale diritto di superficie (2016-2050)</b>	<b>€ 1.629.666,90</b>
al 2050	Valore immobile proiettato al 2050 (incl. redditività futura)	€ 6.079.000,00
al 2050	<b>Quota 73% (conferimento gratuito fino al 2095)</b>	<b>€ 4.437.670,00</b>

al 2050	<b>Quota 27% (cessione onerosa fino al 2050)</b>	<b>€ 1.641.330,00</b>
28/02/2026	<b>Valore aggiornato compendio immobiliare (perizia Proietti 19/03/2026)</b>	<b>€ 4.573.000,00</b>

L'aggiornamento peritale al 28/02/2026 tiene conto: (a) del deprezzamento per vetustà della struttura (coefficiente 2,2% annuo su vita utile 45 anni); (b) della sostituzione dell'impianto tecnologico di gestione delle sbarre e biglietteria (sistema Came Parkare, investimento € 122.700,00 sostenuto da Terni Reti S.r.l.) con applicazione di coefficiente di deprezzamento specifico (6,66% annuo su vita utile 15 anni); (c) della rivalutazione monetaria tramite indici ISTAT aggiornati al febbraio 2026 (vedi perizia allegata).

## 5. IMPATTO ECONOMICO-FINANZIARIO E SOSTENIBILITÀ

### 5.1 Effetti patrimoniali

Il conferimento in conto capitale del 73% della proprietà superficiaria per un valore di € 4.437.670,00 (vedi D.C.C. n. 72 del 07/04/25) produrrà un significativo rafforzamento dello stato patrimoniale di Terni Reti S.r.l., consolidando la base di patrimonio netto e migliorando sensibilmente gli indici di solidità finanziaria.

### 5.2 Effetti sul conto economico: gli ammortamenti

L'iscrizione della proprietà superficiaria nell'attivo patrimoniale comporterà la rilevazione di quote di ammortamento annuali sull'intero valore del conferimento. Adottando una vita utile residua coerente con quella stimata dal perito – e tenuto conto dell'orizzonte temporale del conferimento (fino al 2095, pari a circa 69,5 anni dalla data di stipula dell'atto notarile) – la quota di ammortamento annua stimata è dell'ordine di circa 64.000 euro.

Si prevede che tale onere, sommato agli ammortamenti già in corso per la precedente acquisizione del 27% dei diritti di superficie (euro 63.127 fino al 2050), e all'ammortamento degli investimenti che la Società ha in piano di realizzare nel 2027 per il riammodernamento degli impianti di sicurezza del parcheggio, ormai vetusti (previsione di spesa di 250.000 euro da ammortizzare in 6 anni), determini il raggiungimento del breakeven nel 2032, risultato gestibile nell'ambito dell'equilibrio economico complessivo della Società.

A tal proposito si allega a questa relazione un Piano Economico Finanziario relativo all'operazione in disamine e che copre come periodo previsionale fino al 2095.

Nel detto piano, è stato ipotizzato, in maniera prudenziale, quanto segue:

- a. indicizzazione dei ricavi pari allo 2,00% annuo nel periodo 2027-2032, a fronte di un ulteriore ottimizzazione/razionalizzazione delle promozioni in essere;

- b. indicizzazione dei ricavi ridotta rispetto al periodo precedente e pari all'1.50% annuo a partire dal 2033;
- c. indicizzazione dei costi per tutto il periodo esaminato pari all'1.50% annuo;
- d. il canone da versare al Comune è stato considerato solo per il 2026 e per quota parte. A partire dal 2027 si è considerato non dovuto, essendo della Società la proprietà dei diritti superficiali;
- e. sono stati considerati tutti gli ammortamenti (sia quelli relativi all'acquisizione a diverso titolo dei diritti di superficie, sia quelli per gli investimenti relativi al riammodernamento degli impianti).

In relazione al punto d., si specifica che, con l'acquisizione del 100% della proprietà superficiale, la Società gestirà il parcheggio coperto *iure domini*, in proprio, quale attività d'impresa.

Il parcheggio coperto uscirà pertanto dal perimetro applicativo del D.Lgs. 201/2022 (art. 2, co. 1, lett. a)), non configurandosi più come servizio pubblico locale di rilevanza economica di competenza dell'ente. La qualifica di organismo in house della Società ai sensi dell'art. 16 TUSP, invece, rimarrà ferma per tutti gli altri affidamenti in essere, in quanto, la gestione autonoma del parcheggio, rientrerebbe nella quota del 20% riservata ad attività diverse, fermo restando il rispetto della soglia dell'80% di attività svolta in favore degli enti soci imposta dall'art. 16, co. 3, TUSP.

Come evidenziato nel documento "Piano Previsionale delle attività 2025-2026" trasmesso dalla Società in data 27/03/2025 e acquisito dall'Ente con prot. 50360 del 27/03/2025, e con il successivo "Piano Strategico Industriale 2025-2027" approvato con D.C.C. N.150 del 07.07.2025, Terni Reti S.r.l. ha dimostrato la capacità di generare complessivamente utili di esercizio dalla gestione operativa dei servizi affidati, e l'operazione in disamina è ritenuta sostenibile nell'orizzonte temporale del piano presentato e approvato dal Socio.

### 5.3 Prospettiva di medio-lungo periodo

Nel medio-lungo periodo, il completamento del processo di acquisizione consente a Terni Reti S.r.l. di:

- disporre di una base patrimoniale solida, coerente con il ruolo di società patrimoniale e gestore di servizi pubblici locali affidati in house providing;
- ammortizzare gradualmente il valore del bene lungo l'orizzonte temporale della proprietà superficiale, con impatto decrescente sul conto economico negli anni successivi;
- pianificare con certezza giuridica e realizzare gli investimenti di manutenzione straordinaria e di upgrading tecnologico dell'impianto, essendo titolare del diritto reale sul bene gestito;
- eliminare ogni incertezza patrimoniale e contrattuale derivante dalla mancanza di un titolo formale di proprietà superficiale, che costituiva un elemento di debolezza nella governance societaria.



## **6. CONTINUITÀ CON IL PERCORSO DELIBERATIVO PREGRESSO**

La presente operazione non rappresenta un atto nuovo o straordinario, bensì il compimento formale di un percorso di riorganizzazione deliberato dal Consiglio Comunale in più sessioni nel corso degli anni. In particolare:

- La D.G.C. n. 382/2019 aveva già autorizzato il trasferimento della proprietà superficaria a Terni Reti S.r.l., rimasto non perfezionato per le complessità legate alla procedura di liquidazione di ATC Parcheggi S.r.l.
- La D.C.C. n. 113/2022 aveva regolamentato la proposta transattiva per l'indennizzo ad ATC Parcheggi S.r.l., ponendo le basi per la chiusura dell'intera vicenda.
- La D.C.C. n. 72/2025, con 30 voti favorevoli su 32 presenti, ha approvato in modo esplicito e definitivo l'atto di indirizzo fondamentale ai sensi dell'art. 42, c. 2, D.Lgs. 267/2000, autorizzando l'intera operazione.

La presente relazione richiede pertanto al Consiglio Comunale di procedere formalmente all'adozione dell'atto assembleare conseguente alla D.C.C. n. 72/2025, perfezionando quanto già deliberato.

## **7. PROROGA DELLA DURATA SOCIETARIA AL 31/12/2100**

La proroga del termine finale di durata di Terni Reti S.r.l. al 31 dicembre 2100 è funzionale a garantire la coerenza temporale tra la vita della Società e l'orizzonte del diritto superficario acquisito (fino al 31/12/2095 per la quota del 73%), nonché di quello della quota onerosa (fino al 31/12/2050 per il 27%).

La modifica statutaria consente inoltre alla Società di disporre di un orizzonte temporale adeguato che permetta la pianificazione degli ammortamenti, degli investimenti e dei contratti di servizio, evitando discontinuità gestionali e garantendo al Comune di Terni la certezza della gestione del parcheggio pubblico nel lungo periodo.

La D.C.C. n. 72/2025 prevede espressamente (punto 2, lettera d, settimo trattino) l'impegno del Comune ad esprimersi in tal senso in apposita assemblea straordinaria. La presente relazione formalizza tale richiesta.



## 9. RICHIESTA AL SOCIO UNICO

Alla luce di quanto esposto, l'Amministratore Unico di Terni Reti S.r.l. richiede al Socio di:

- Autorizzare e deliberare, in sede di Assemblea dei Soci, **l'aumento del capitale sociale di Terni Reti S.r.l. mediante conferimento in conto capitale** della quota del 73% della proprietà superficaria del Parcheggio Rinascita – San Francesco (foglio 107, particelle n. 538 sub 1, n. 539, n. 540, n. 541, n. 542) fino al 31/12/2095, per un valore di € 4.437.670,00.
- Deliberare, in sede di Assemblea Straordinaria dei Soci, la **modifica dello statuto societario** al fine di prorogare il termine finale di durata di Terni Reti S.r.l. al 31 dicembre 2100.
- Dare mandato all'Amministratore Unico di procedere a tutti gli atti conseguenti, ivi inclusa la sottoscrizione dell'atto notarile di cui alla D.C.C. n. 72/2025.

*L'Amministratore Unico di Terni Reti S.r.l.*

**Alessandro Campi**

	2024	2025	OB 2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>Ricavi</b>	<b>434.505</b>	<b>487.263</b>	<b>516.756</b>	<b>527.091</b>	<b>537.633</b>	<b>548.386</b>	<b>559.354</b>	<b>570.541</b>	<b>581.952</b>	<b>590.681</b>	<b>599.541</b>	<b>608.534</b>	<b>617.662</b>	<b>626.927</b>	<b>636.331</b>	<b>645.876</b>	<b>655.564</b>	<b>665.398</b>	<b>675.379</b>
<b>Altri Ricavi (pubblicità)</b>	<b>15.681</b>	<b>2.364</b>		<b>3.000</b>	<b>3.045</b>	<b>3.091</b>	<b>3.137</b>	<b>3.184</b>	<b>3.232</b>	<b>3.280</b>	<b>3.330</b>	<b>3.379</b>	<b>3.430</b>	<b>3.482</b>	<b>3.534</b>	<b>3.587</b>	<b>3.641</b>	<b>3.695</b>	<b>3.751</b>
Costi variabili/semivariab diretti	- 165.171	- 161.204	- 186.220	- 189.013	- 191.848	- 194.726	- 197.647	- 200.612	- 203.621	- 206.675	- 209.775	- 212.922	- 216.116	- 219.358	- 222.648	- 225.988	- 229.378	- 232.818	- 236.310
Canone Comune su Ebit	- 37.069	- 9.123	- 11.000																
Costi HR diretti TD	- 35.354	- 43.876	- 3.892	- 3.950	- 4.009	- 4.069	- 4.130	- 4.192	- 4.255	- 4.319	- 4.384	- 4.450	- 4.516	- 4.584	- 4.653	- 4.723	- 4.794	- 4.865	- 4.938
<b>MdC Lordo</b>	<b>212.593</b>	<b>275.425</b>	<b>315.645</b>	<b>337.128</b>	<b>344.821</b>	<b>352.681</b>	<b>360.713</b>	<b>368.921</b>	<b>377.307</b>	<b>382.967</b>	<b>388.711</b>	<b>394.542</b>	<b>400.460</b>	<b>406.467</b>	<b>412.564</b>	<b>418.752</b>	<b>425.034</b>	<b>431.409</b>	<b>437.880</b>
Costi HR diretti TI	- 93.280	- 102.557	- 122.506	- 124.344	- 126.209	- 128.102	- 130.023	- 131.974	- 133.953	- 135.963	- 138.002	- 140.072	- 142.173	- 144.306	- 146.470	- 148.667	- 150.897	- 153.161	- 155.458
<b>MdC Netto</b>	<b>119.313</b>	<b>172.868</b>	<b>193.139</b>	<b>212.785</b>	<b>218.612</b>	<b>224.579</b>	<b>230.690</b>	<b>236.947</b>	<b>243.354</b>	<b>247.004</b>	<b>250.709</b>	<b>254.470</b>	<b>258.287</b>	<b>262.161</b>	<b>266.094</b>	<b>270.085</b>	<b>274.136</b>	<b>278.248</b>	<b>282.422</b>
Ripartiz. Costi di struttura	- 19.087	- 25.020	- 31.005	- 31.625	- 32.258	- 32.903	- 33.561	- 34.232	- 34.917	- 35.441	- 35.972	- 36.512	- 37.060	- 37.616	- 38.180	- 38.753	- 39.334	- 39.924	- 40.523
Ripartiz. Personale di struttura	- 24.189	- 27.923	- 31.005	- 31.470	- 31.943	- 32.422	- 32.908	- 33.402	- 33.903	- 34.411	- 34.927	- 35.451	- 35.983	- 36.523	- 37.071	- 37.627	- 38.191	- 38.764	- 39.345
<b>Tot Costi di struttura</b>	<b>- 43.275</b>	<b>- 52.943</b>	<b>- 62.011</b>	<b>- 63.096</b>	<b>- 64.201</b>	<b>- 65.325</b>	<b>- 66.469</b>	<b>- 67.634</b>	<b>- 68.820</b>	<b>- 69.852</b>	<b>- 70.900</b>	<b>- 71.963</b>	<b>- 73.043</b>	<b>- 74.138</b>	<b>- 75.250</b>	<b>- 76.379</b>	<b>- 77.525</b>	<b>- 78.688</b>	<b>- 79.868</b>
<b>Margine operativo lordo (Ebitda)</b>	<b>76.037</b>	<b>119.924</b>	<b>131.128</b>	<b>149.689</b>	<b>154.411</b>	<b>159.254</b>	<b>164.221</b>	<b>169.313</b>	<b>174.534</b>	<b>177.152</b>	<b>179.809</b>	<b>182.507</b>	<b>185.244</b>	<b>188.023</b>	<b>190.843</b>	<b>193.706</b>	<b>196.611</b>	<b>199.561</b>	<b>202.554</b>
<b>Ammortamenti diretti pregressi</b>	<b>- 38.259</b>	<b>- 43.187</b>	<b>- 43.187</b>	<b>- 43.187</b>															
Ammortamento 27% (26 anni fino al 2050)		- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127
Ammortamento 73% (69,5 anni fino al 2095)			- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851
Ammortamento investimenti 250k				- 25.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 25.000										
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>	<b>- 709</b>	<b>- 458</b>																	
Accantonamenti		-																	
<b>Tot Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>- 38.968</b>	<b>- 106.771</b>	<b>- 170.165</b>	<b>- 195.165</b>	<b>- 176.978</b>	<b>- 176.978</b>	<b>- 176.978</b>	<b>- 176.978</b>	<b>- 151.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>
<b>Risultato operativo (Ebit)</b>	<b>37.069</b>	<b>13.153</b>	<b>- 39.037</b>	<b>- 45.476</b>	<b>- 22.567</b>	<b>- 17.724</b>	<b>- 12.758</b>	<b>- 7.665</b>	<b>22.556</b>	<b>50.174</b>	<b>52.831</b>	<b>55.528</b>	<b>58.266</b>	<b>61.045</b>	<b>63.865</b>	<b>66.727</b>	<b>69.633</b>	<b>72.582</b>	<b>75.576</b>
Gestione finanziaria		2																	
<b>Utile lordo</b>	<b>37.069</b>	<b>13.156</b>	<b>- 39.037</b>	<b>- 45.476</b>	<b>- 22.567</b>	<b>- 17.724</b>	<b>- 12.758</b>	<b>- 7.665</b>	<b>22.556</b>	<b>50.174</b>	<b>52.831</b>	<b>55.528</b>	<b>58.266</b>	<b>61.045</b>	<b>63.865</b>	<b>66.727</b>	<b>69.633</b>	<b>72.582</b>	<b>75.576</b>

<b>Indicizzazione Ricavi 2027-2032 - boost</b>	2,00%	per anno
<b>Indicizzazione Ricavi &gt;2033 - stabilizzazione</b>	1,50%	per anno
<b>Indicizzazione Costi</b>	1,50%	per anno
<b>Canone Comune solo 2026</b>	11.000,00 €	NON dovuto quando diventa di proprietà di Terni Reti.
<b>Costi di struttura su ricavi</b>	6%	prudenziale
<b>Ammortamento investimenti 250k (dal 2027)</b>	- 50.000,00 €	20% anno considerando la tipologia dell'investimento (impianto di sicurezza antincendio e tinteggiatura). Il primo anno 50% dell'ammortamento e ultimo anno la quota restante
<b>Ammortamento 27%</b>	- 63.126,92 €	fino al 2050 26 anni
<b>Ammortamento diretti pregressi</b>	- 43.186,55	da capire quanto e fino a quando (SdA mi ha detto di tenerli fino al 2027 incluso)
<b>Ammortamenti 2025 da bilancio</b>	- 106.313,47 €	
<b>Ammortamento 73%</b>	- 63.851,37	fino al 2095 69,5 anni
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>	da nn considerare	secondo SdA non li dobbiamo considerare in quanto con la formula adottata li abbiamo già considerati nel totale dei costi di struttura

	2043
<b>Ricavi</b>	<b>685.509</b>
<b>Altri Ricavi (pubblicità)</b>	<b>3.807</b>
Costi variabili/semivariab diretti	- 239.855
Canone Comune su Ebit	
Costi HR diretti TD	- 5.012
<b>MdC Lordo</b>	<b>444.449</b>
Costi HR diretti TI	- 157.790
<b>MdC Netto</b>	<b>286.658</b>
Ripartiz. Costi di struttura	- 41.131
Ripartiz. Personale di struttura	- 39.936
<b>Tot Costi di struttura</b>	<b>- 81.066</b>
<b>Margine operativo lordo (Ebitda)</b>	<b>205.592</b>
<b>Ammortamenti diretti pregressi</b>	
Ammortamento 27% (26 anni fino al 2050)	- 63.127
Ammortamento 73% (69,5 anni fino al 2095)	- 63.851
Ammortamento investimenti 250k	
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>	
Accantonamenti	
<b>Tot Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>- 126.978</b>
<b>Risultato operativo (Ebit)</b>	<b>78.614</b>
Gestione finanziaria	
<b>Utile lordo</b>	<b>78.614</b>

<b>Indicizzazione Ricavi 2027-2032 - boost</b>
Indicizzazione Ricavi >2033 - stabilizzazione
Indicizzazione Costi
Canone Comune solo 2026
Costi di struttura su ricavi
Ammortamento investimenti 250k (dal 2027)
Ammortamento 27%
<b>Ammortamento diretti pregressi</b>
Ammortamenti 2025 da bilancio
Ammortamento 73%
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>

	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
<b>Ricavi</b>	<b>695.792</b>	<b>706.229</b>	<b>716.822</b>	<b>727.575</b>	<b>738.488</b>	<b>749.565</b>	<b>760.809</b>	<b>772.221</b>	<b>783.804</b>	<b>795.561</b>	<b>807.495</b>	<b>819.607</b>	<b>831.901</b>	<b>844.380</b>	<b>857.046</b>	<b>869.901</b>	<b>882.950</b>	<b>896.194</b>	<b>909.637</b>	<b>923.282</b>
<b>Altri Ricavi (pubblicità)</b>	<b>3.864</b>	<b>3.922</b>	<b>3.981</b>	<b>4.041</b>	<b>4.101</b>	<b>4.163</b>	<b>4.225</b>	<b>4.289</b>	<b>4.353</b>	<b>4.418</b>	<b>4.484</b>	<b>4.552</b>	<b>4.620</b>	<b>4.689</b>	<b>4.760</b>	<b>4.831</b>	<b>4.903</b>	<b>4.977</b>	<b>5.052</b>	<b>5.127</b>
Costi variabili/semivariab diretti	- 243.453	- 247.105	- 250.811	- 254.574	- 258.392	- 262.268	- 266.202	- 270.195	- 274.248	- 278.362	- 282.537	- 286.775	- 291.077	- 295.443	- 299.875	- 304.373	- 308.938	- 313.572	- 318.276	- 323.050
Canone Comune su Ebit																				
Costi HR diretti TD	- 5.088	- 5.164	- 5.241	- 5.320	- 5.400	- 5.481	- 5.563	- 5.646	- 5.731	- 5.817	- 5.904	- 5.993	- 6.083	- 6.174	- 6.267	- 6.361	- 6.456	- 6.553	- 6.651	- 6.751
<b>MdC Lordo</b>	<b>451.115</b>	<b>457.882</b>	<b>464.750</b>	<b>471.722</b>	<b>478.797</b>	<b>485.979</b>	<b>493.269</b>	<b>500.668</b>	<b>508.178</b>	<b>515.801</b>	<b>523.538</b>	<b>531.391</b>	<b>539.362</b>	<b>547.452</b>	<b>555.664</b>	<b>563.999</b>	<b>572.459</b>	<b>581.046</b>	<b>589.761</b>	<b>598.608</b>
Costi HR diretti TI	- 160.157	- 162.559	- 164.998	- 167.473	- 169.985	- 172.535	- 175.123	- 177.750	- 180.416	- 183.122	- 185.869	- 188.657	- 191.487	- 194.359	- 197.274	- 200.234	- 203.237	- 206.286	- 209.380	- 212.521
<b>MdC Netto</b>	<b>290.958</b>	<b>295.323</b>	<b>299.752</b>	<b>304.249</b>	<b>308.812</b>	<b>313.445</b>	<b>318.146</b>	<b>322.919</b>	<b>327.762</b>	<b>332.679</b>	<b>337.669</b>	<b>342.734</b>	<b>347.875</b>	<b>353.093</b>	<b>358.389</b>	<b>363.765</b>	<b>369.222</b>	<b>374.760</b>	<b>380.382</b>	<b>386.087</b>
Ripartiz. Costi di struttura	- 41.748	- 42.374	- 43.009	- 43.654	- 44.309	- 44.974	- 45.649	- 46.333	- 47.028	- 47.734	- 48.450	- 49.176	- 49.914	- 50.663	- 51.423	- 52.194	- 52.977	- 53.772	- 54.578	- 55.397
Ripartiz. Personale di struttura	- 40.535	- 41.143	- 41.760	- 42.386	- 43.022	- 43.667	- 44.322	- 44.987	- 45.662	- 46.347	- 47.042	- 47.748	- 48.464	- 49.191	- 49.929	- 50.678	- 51.438	- 52.209	- 52.993	- 53.787
<b>Tot Costi di struttura</b>	<b>- 82.282</b>	<b>- 83.516</b>	<b>- 84.769</b>	<b>- 86.041</b>	<b>- 87.331</b>	<b>- 88.641</b>	<b>- 89.971</b>	<b>- 91.320</b>	<b>- 92.690</b>	<b>- 94.081</b>	<b>- 95.492</b>	<b>- 96.924</b>	<b>- 98.378</b>	<b>- 99.854</b>	<b>- 101.351</b>	<b>- 102.872</b>	<b>- 104.415</b>	<b>- 105.981</b>	<b>- 107.571</b>	<b>- 109.184</b>
<b>Margine operativo lordo (Ebitda)</b>	<b>208.676</b>	<b>211.806</b>	<b>214.983</b>	<b>218.208</b>	<b>221.481</b>	<b>224.803</b>	<b>228.176</b>	<b>231.598</b>	<b>235.072</b>	<b>238.598</b>	<b>242.177</b>	<b>245.810</b>	<b>249.497</b>	<b>253.239</b>	<b>257.038</b>	<b>260.894</b>	<b>264.807</b>	<b>268.779</b>	<b>272.811</b>	<b>276.903</b>
<b>Ammortamenti diretti pregressi</b>																				
Ammortamento 27% (26 anni fino al 2050)	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127	- 63.127													
Ammortamento 73% (69,5 anni fino al 2095)	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851
Ammortamento investimenti 250k																				
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>																				
Accantonamenti																				
<b>Tot Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 126.978</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>
<b>Risultato operativo (Ebit)</b>	<b>81.698</b>	<b>84.828</b>	<b>88.005</b>	<b>91.230</b>	<b>94.503</b>	<b>97.825</b>	<b>101.197</b>	<b>167.747</b>	<b>171.221</b>	<b>174.747</b>	<b>178.326</b>	<b>181.958</b>	<b>185.646</b>	<b>189.388</b>	<b>193.187</b>	<b>197.042</b>	<b>200.956</b>	<b>204.928</b>	<b>208.959</b>	<b>213.052</b>
Gestione finanziaria																				
<b>Utile lordo</b>	<b>81.698</b>	<b>84.828</b>	<b>88.005</b>	<b>91.230</b>	<b>94.503</b>	<b>97.825</b>	<b>101.197</b>	<b>167.747</b>	<b>171.221</b>	<b>174.747</b>	<b>178.326</b>	<b>181.958</b>	<b>185.646</b>	<b>189.388</b>	<b>193.187</b>	<b>197.042</b>	<b>200.956</b>	<b>204.928</b>	<b>208.959</b>	<b>213.052</b>

<b>Indicizzazione Ricavi 2027-2032 - boost</b>
Indicizzazione Ricavi >2033 - stabilizzazione
Indicizzazione Costi
Canone Comune solo 2026
Costi di struttura su ricavi
Ammortamento investimenti 250k (dal 2027)
Ammortamento 27%
<b>Ammortamento diretti pregressi</b>
Ammortamenti 2025 da bilancio
Ammortamento 73%
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>

	2064	2065	2066	2067	2068	2069
<b>Ricavi</b>	<b>937.131</b>	<b>951.188</b>	<b>965.456</b>	<b>979.937</b>	<b>994.636</b>	<b>1.009.556</b>
<b>Altri Ricavi (pubblicità)</b>	<b>5.204</b>	<b>5.282</b>	<b>5.362</b>	<b>5.442</b>	<b>5.524</b>	<b>5.607</b>
Costi variabili/semivariab diretti	- 327.896	- 332.814	- 337.807	- 342.874	- 348.017	- 353.237
Canone Comune su Ebit						
Costi HR diretti TD	- 6.852	- 6.955	- 7.059	- 7.165	- 7.273	- 7.382
<b>MdC Lordo</b>	<b>607.587</b>	<b>616.701</b>	<b>625.951</b>	<b>635.341</b>	<b>644.871</b>	<b>654.544</b>
Costi HR diretti TI	- 215.708	- 218.944	- 222.228	- 225.562	- 228.945	- 232.379
<b>MdC Netto</b>	<b>391.879</b>	<b>397.757</b>	<b>403.723</b>	<b>409.779</b>	<b>415.926</b>	<b>422.165</b>
Ripartiz. Costi di struttura	- 56.228	- 57.071	- 57.927	- 58.796	- 59.678	- 60.573
Ripartiz. Personale di struttura	- 54.594	- 55.413	- 56.244	- 57.088	- 57.944	- 58.813
<b>Tot Costi di struttura</b>	<b>- 110.822</b>	<b>- 112.484</b>	<b>- 114.172</b>	<b>- 115.884</b>	<b>- 117.623</b>	<b>- 119.387</b>
<b>Margine operativo lordo (Ebitda)</b>	<b>281.057</b>	<b>285.272</b>	<b>289.551</b>	<b>293.895</b>	<b>298.303</b>	<b>302.778</b>
<b>Ammortamenti diretti pregressi</b>						
Ammortamento 27% (26 anni fino al 2050)						
Ammortamento 73% (69,5 anni fino al 2095)	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851
Ammortamento investimenti 250k						
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>						
Accantonamenti						
<b>Tot Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>
<b>Risultato operativo (Ebit)</b>	<b>217.205</b>	<b>221.421</b>	<b>225.700</b>	<b>230.043</b>	<b>234.452</b>	<b>238.926</b>
Gestione finanziaria						
<b>Utile lordo</b>	<b>217.205</b>	<b>221.421</b>	<b>225.700</b>	<b>230.043</b>	<b>234.452</b>	<b>238.926</b>

<b>Indicizzazione Ricavi 2027-2032 - boost</b>
Indicizzazione Ricavi >2033 - stabilizzazione
Indicizzazione Costi
Canone Comune solo 2026
Costi di struttura su ricavi
Ammortamento investimenti 250k (dal 2027)
Ammortamento 27%
<b>Ammortamento diretti pregressi</b>
Ammortamenti 2025 da bilancio
Ammortamento 73%
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>

	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086
<b>Ricavi</b>	<b>1.024.699</b>	<b>1.040.070</b>	<b>1.055.671</b>	<b>1.071.506</b>	<b>1.087.579</b>	<b>1.103.892</b>	<b>1.120.451</b>	<b>1.137.257</b>	<b>1.154.316</b>	<b>1.171.631</b>	<b>1.189.205</b>	<b>1.207.044</b>	<b>1.225.149</b>	<b>1.243.526</b>	<b>1.262.179</b>	<b>1.281.112</b>	<b>1.300.329</b>
<b>Altri Ricavi (pubblicità)</b>	<b>5.691</b>	<b>5.776</b>	<b>5.863</b>	<b>5.951</b>	<b>6.040</b>	<b>6.130</b>	<b>6.222</b>	<b>6.316</b>	<b>6.410</b>	<b>6.507</b>	<b>6.604</b>	<b>6.703</b>	<b>6.804</b>	<b>6.906</b>	<b>7.009</b>	<b>7.115</b>	<b>7.221</b>
Costi variabili/semivariab diretti	- 358.536	- 363.914	- 369.372	- 374.913	- 380.537	- 386.245	- 392.038	- 397.919	- 403.888	- 409.946	- 416.095	- 422.337	- 428.672	- 435.102	- 441.628	- 448.253	- 454.976
Canone Comune su Ebit																	
Costi HR diretti TD	- 7.493	- 7.605	- 7.719	- 7.835	- 7.952	- 8.072	- 8.193	- 8.316	- 8.440	- 8.567	- 8.695	- 8.826	- 8.958	- 9.093	- 9.229	- 9.368	- 9.508
<b>MdC Lordo</b>	<b>664.362</b>	<b>674.327</b>	<b>684.442</b>	<b>694.709</b>	<b>705.129</b>	<b>715.706</b>	<b>726.442</b>	<b>737.339</b>	<b>748.399</b>	<b>759.625</b>	<b>771.019</b>	<b>782.584</b>	<b>794.323</b>	<b>806.238</b>	<b>818.332</b>	<b>830.606</b>	<b>843.066</b>
Costi HR diretti TI	- 235.865	- 239.403	- 242.994	- 246.639	- 250.338	- 254.093	- 257.905	- 261.773	- 265.700	- 269.686	- 273.731	- 277.837	- 282.004	- 286.234	- 290.528	- 294.886	- 299.309
<b>MdC Netto</b>	<b>428.497</b>	<b>434.924</b>	<b>441.448</b>	<b>448.070</b>	<b>454.791</b>	<b>461.613</b>	<b>468.537</b>	<b>475.565</b>	<b>482.699</b>	<b>489.939</b>	<b>497.288</b>	<b>504.748</b>	<b>512.319</b>	<b>520.004</b>	<b>527.804</b>	<b>535.721</b>	<b>543.756</b>
Ripartiz. Costi di struttura	- 61.482	- 62.404	- 63.340	- 64.290	- 65.255	- 66.234	- 67.227	- 68.235	- 69.259	- 70.298	- 71.352	- 72.423	- 73.509	- 74.612	- 75.731	- 76.867	- 78.020
Ripartiz. Personale di struttura	- 59.696	- 60.591	- 61.500	- 62.422	- 63.359	- 64.309	- 65.274	- 66.253	- 67.247	- 68.255	- 69.279	- 70.318	- 71.373	- 72.444	- 73.531	- 74.633	- 75.753
<b>Tot Costi di struttura</b>	<b>- 121.178</b>	<b>- 122.995</b>	<b>- 124.840</b>	<b>- 126.713</b>	<b>- 128.614</b>	<b>- 130.543</b>	<b>- 132.501</b>	<b>- 134.488</b>	<b>- 136.506</b>	<b>- 138.553</b>	<b>- 140.632</b>	<b>- 142.741</b>	<b>- 144.882</b>	<b>- 147.055</b>	<b>- 149.261</b>	<b>- 151.500</b>	<b>- 153.773</b>
<b>Margine operativo lordo (Ebitda)</b>	<b>307.319</b>	<b>311.929</b>	<b>316.608</b>	<b>321.357</b>	<b>326.178</b>	<b>331.070</b>	<b>336.036</b>	<b>341.077</b>	<b>346.193</b>	<b>351.386</b>	<b>356.657</b>	<b>362.007</b>	<b>367.437</b>	<b>372.948</b>	<b>378.542</b>	<b>384.221</b>	<b>389.984</b>
<b>Ammortamenti diretti pregressi</b>																	
Ammortamento 27% (26 anni fino al 2050)																	
Ammortamento 73% (69,5 anni fino al 2095)	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851
Ammortamento investimenti 250k																	
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>																	
Accantonamenti																	
<b>Tot Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>
<b>Risultato operativo (Ebit)</b>	<b>243.468</b>	<b>248.078</b>	<b>252.757</b>	<b>257.506</b>	<b>262.326</b>	<b>267.219</b>	<b>272.185</b>	<b>277.225</b>	<b>282.342</b>	<b>287.534</b>	<b>292.805</b>	<b>298.155</b>	<b>303.585</b>	<b>309.097</b>	<b>314.691</b>	<b>320.369</b>	<b>326.132</b>
Gestione finanziaria																	
<b>Utile lordo</b>	<b>243.468</b>	<b>248.078</b>	<b>252.757</b>	<b>257.506</b>	<b>262.326</b>	<b>267.219</b>	<b>272.185</b>	<b>277.225</b>	<b>282.342</b>	<b>287.534</b>	<b>292.805</b>	<b>298.155</b>	<b>303.585</b>	<b>309.097</b>	<b>314.691</b>	<b>320.369</b>	<b>326.132</b>

<b>Indicizzazione Ricavi 2027-2032 - boost</b>
Indicizzazione Ricavi >2033 - stabilizzazione
Indicizzazione Costi
Canone Comune solo 2026
Costi di struttura su ricavi
Ammortamento investimenti 250k (dal 2027)
Ammortamento 27%
<b>Ammortamento diretti pregressi</b>
Ammortamenti 2025 da bilancio
Ammortamento 73%
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>

	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095
<b>Ricavi</b>	<b>1.319.834</b>	<b>1.339.631</b>	<b>1.359.726</b>	<b>1.380.121</b>	<b>1.400.823</b>	<b>1.421.836</b>	<b>1.443.163</b>	<b>1.464.811</b>	<b>1.486.783</b>
<b>Altri Ricavi (pubblicità)</b>	<b>7.330</b>	<b>7.440</b>	<b>7.551</b>	<b>7.664</b>	<b>7.779</b>	<b>7.896</b>	<b>8.015</b>	<b>8.135</b>	<b>8.257</b>
Costi variabili/semivariab diretti	- 461.801	- 468.728	- 475.759	- 482.895	- 490.139	- 497.491	- 504.953	- 512.528	- 520.215
Canone Comune su Ebit									
Costi HR diretti TD	- 9.651	- 9.795	- 9.942	- 10.091	- 10.243	- 10.396	- 10.552	- 10.711	- 10.871
<b>MdC Lordo</b>	<b>855.712</b>	<b>868.547</b>	<b>881.575</b>	<b>894.799</b>	<b>908.221</b>	<b>921.844</b>	<b>935.672</b>	<b>949.707</b>	<b>963.953</b>
Costi HR diretti TI	- 303.799	- 308.356	- 312.981	- 317.676	- 322.441	- 327.277	- 332.187	- 337.169	- 342.227
<b>MdC Netto</b>	<b>551.913</b>	<b>560.192</b>	<b>568.594</b>	<b>577.123</b>	<b>585.780</b>	<b>594.567</b>	<b>603.485</b>	<b>612.538</b>	<b>621.726</b>
Ripartiz. Costi di struttura	- 79.190	- 80.378	- 81.584	- 82.807	- 84.049	- 85.310	- 86.590	- 87.889	- 89.207
Ripartiz. Personale di struttura	- 76.889	- 78.043	- 79.213	- 80.401	- 81.607	- 82.832	- 84.074	- 85.335	- 86.615
<b>Tot Costi di struttura</b>	<b>- 156.079</b>	<b>- 158.420</b>	<b>- 160.797</b>	<b>- 163.209</b>	<b>- 165.657</b>	<b>- 168.142</b>	<b>- 170.664</b>	<b>- 173.224</b>	<b>- 175.822</b>
<b>Margine operativo lordo (Ebitda)</b>	<b>395.834</b>	<b>401.771</b>	<b>407.798</b>	<b>413.915</b>	<b>420.123</b>	<b>426.425</b>	<b>432.822</b>	<b>439.314</b>	<b>445.904</b>
<b>Ammortamenti diretti pregressi</b>									
Ammortamento 27% (26 anni fino al 2050)									
Ammortamento 73% (69,5 anni fino al 2095)	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851	- 63.851
Ammortamento investimenti 250k									
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>									
Accantonamenti									
<b>Tot Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>	<b>- 63.851</b>
<b>Risultato operativo (Ebit)</b>	<b>331.982</b>	<b>337.920</b>	<b>343.946</b>	<b>350.063</b>	<b>356.272</b>	<b>362.574</b>	<b>368.970</b>	<b>375.463</b>	<b>382.052</b>
Gestione finanziaria									
<b>Utile lordo</b>	<b>331.982</b>	<b>337.920</b>	<b>343.946</b>	<b>350.063</b>	<b>356.272</b>	<b>362.574</b>	<b>368.970</b>	<b>375.463</b>	<b>382.052</b>

<b>Indicizzazione Ricavi 2027-2032 - boost</b>
Indicizzazione Ricavi >2033 - stabilizzazione
Indicizzazione Costi
Canone Comune solo 2026
Costi di struttura su ricavi
Ammortamento investimenti 250k (dal 2027)
Ammortamento 27%
<b>Ammortamento diretti pregressi</b>
Ammortamenti 2025 da bilancio
Ammortamento 73%
<b>Ripartiz. Ammort. Struttura</b>

Corso del Popolo 30- 05100 Terni  
Tel. +39 0744.549.570Il Dirigente:  
Federico Nannurelli  
dottore in Ingegneria Civile  
[federico.nannurelli@comune.terni.it](mailto:federico.nannurelli@comune.terni.it)  
[governoterritorio@comune.terni.it](mailto:governoterritorio@comune.terni.it)

Al Dirigente DIREZIONE RISORSE FINANZIARIE – GOVERNO SOCIETARIO

**DOCUMENTO TECNICO ISTRUTTORIO**

**Oggetto:** Analisi tecnica e parere di regolarità sulla proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale 123 del 21/04/2026 relativa al conferimento a Terni Reti S.r.l. del 73% della proprietà superficiera del Parcheggio Rinascita - San Francesco.

**Terni Reti S.r.l.: Consolidamento e Futuro del Parcheggio San Francesco****Rafforzamento Patrimoniale e Assetto Societario****Conferimento del 73% della Proprietà**Trasferimento in conto capitale di una quota del valore di  
**€ 4.437.670****Nuovo Capitale Sociale:  
€ 6.847.333**

L'operazione aumenta significativamente la solidità finanziaria e l'affidabilità bancaria della società

**Proiezioni Economiche e Sostenibilità****Crescita dei Ricavi del 6,09%**

Incremento stimato dei ricavi della Business Unit parcheggi tra il 2025 e il 2027

Anno	Ricavi Stimati (€)	Incidenza % sul Totale
2025	450.186	6,8%
2026	463.692	7,1%
2027	477.602	7,7%

**Proroga Societaria al 2100**

Modifica statutaria della durata della società dal 2050 al 31 dicembre 2100

**Break-even Operativo nel 2032**

Anno previsto per il ritorno all'utile operativo (EBIT positivo) dopo gli ammortamenti iniziali

**Pareggio Finanziario nel 2056**

Data in cui i flussi cumulati (EBITDA) compenseranno integralmente l'investimento totale di oltre 6 milioni

La presente relazione viene redatta, per le competenze afferenti alla gestione Patrimoniale, in riscontro alla richiesta della Direzione Risorse Finanziarie - Governo Societario prot. 62746 del 21.4.2026.

L'obiettivo è asseverare la legittimità formale e sostanziale dell'operazione di conferimento in conto capitale, analizzando la coerenza della proposta con gli atti di indirizzo precedenti e i rapporti trasmessi dall'Amministratore Unico (AU) di Terni Reti S.r.l..

L'analisi verifica:

- la coerenza dell'operazione con gli atti di indirizzo adottati dall'Amministrazione;
- la compatibilità con il quadro normativo vigente;
- la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento;
- gli effetti sul modello gestionale del servizio.

L'operazione non costituisce un atto isolato, ma rappresenta il completamento di un percorso decennale di razionalizzazione. La legittimità dell'azione amministrativa poggia sui seguenti pilastri documentali:

- Origine del Titolo: La Convenzione del 16/11/1996 (rep. 33662) che originariamente affidava la costruzione e gestione ad ATC Parcheggi.
- Crisi del Gestore Precedente: La D.C.C. n. 149/2015 che ha deliberato la messa in liquidazione di ATC Parcheggi e la revoca dell'affidamento.
- Affidamento a Terni Reti: La D.C.C. n. 502/2015 e le D.G.C. n. 205 e 206 del 2016, che hanno individuato Terni Reti S.r.l. come gestore *in house*, immettendola nel possesso dei beni dal 1° agosto 2016.
- Indirizzi di Consolidamento: Le deliberazioni n. 113/2022 e n. 72/2025, che hanno definito transattivamente i rapporti con ATC in liquidazione e stabilito l'indirizzo di trasferire la proprietà superficiale per patrimonializzare la società.

L'operazione risulta conforme a:

- art. 4, comma 3, del TUSP (D.Lgs. 175/2016), che consente il conferimento di beni a società in house per il perseguimento delle finalità istituzionali;
- art. 21 del D.Lgs. 201/2022, che ammette l'utilizzo di strumenti patrimoniali per la gestione e valorizzazione dei servizi pubblici locali.

Ne consegue la piena legittimità del conferimento quale strumento di rafforzamento patrimoniale funzionale all'erogazione del servizio.

La documentazione trasmessa dall'Amministratore Unico (relazione del 15/04/2026 e PEF) evidenzia la sostenibilità dell'operazione secondo logiche di mercato.

L'AU di Terni Reti ha prodotto una relazione (15/04/2026) e un Piano Economico Finanziario (PEF) che giustificano l'investimento secondo criteri di un operatore di mercato:

- Valutazione dell'Asset: Il valore di € 4.437.670,00 per la quota del 73% è asseverato da una perizia giurata aggiornata al 28/02/2026, che tiene conto della vetustà e degli upgrading tecnologici già effettuati.
- Equilibrio Finanziario: Il PEF proietta il break-even operativo (EBIT) al 2032 e il pareggio finanziario cumulato al 2056.
- Eliminazione delle Incertezze: Il passaggio dalla detenzione precaria alla proprietà superficiale elimina i rischi di contenzioso e permette di pianificare manutenzioni straordinarie indifferibili, come gli investimenti da € 250.000 previsti per il 2027.

L'operazione genera benefici diretti e indiretti che rendono l'atto inattaccabile sotto il profilo dell'economicità ed efficacia:

1. Rafforzamento Patrimoniale: L'incremento del capitale sociale a € 6.847.333,00 permette di ricostituire il patrimonio netto (precedentemente inficiato dal derivato "Collar"), migliorando l'affidabilità bancaria necessaria per sostenere i servizi pubblici.
2. Agilità Operativa: La proposta di gestione *iure dominii* (in proprio come attività d'impresa) consentirebbe alla società una flessibilità maggiore rispetto alla gestione diretta dell'Ente, pur mantenendo il controllo analogo. Tuttavia, dovendo garantire la destinazione d'uso del bene lo stesso deve rimanere inquadrato nel perimetro dei Servizi Pubblici Locali.
3. Tutela del Patrimonio Pubblico: La proprietà superficiaria è finalizzata al pubblico servizio e, allo scadere del 2095, i diritti si ricongiungeranno *ipso jure* alla nuda proprietà del Comune, garantendo la natura pubblica del bene nel lungo termine.
4. Chiusura dei Contenziosi: L'operazione è consequenziale alla chiusura *in bonis* della liquidazione di ATC Parcheggi, evitando aggravii di passività e possibili danni erariali derivanti da procedure concorsuali.

Il trasferimento del diritto reale di superficie:

- non modifica automaticamente la natura del servizio;
- introduce una dimensione dominicale in capo alla società;
- richiede un coordinamento con il titolo di gestione;
- può favorire investimenti e interventi strutturali.

Il parcheggio multipiano è attualmente gestito dalla Società in house mediante concessione di servizio pubblico locale, con obblighi di:

- apertura e chiusura;
- manutenzione ordinaria;
- gestione delle tariffe;
- vigilanza e sicurezza;
- rendicontazione periodica al Comune.

La concessione disciplina inoltre i poteri di controllo dell'ente e gli standard qualitativi del servizio.

Circa le proposte formulate dall'A.U. che incidono sulla governance futura del parcheggio, occorre procedere ad una analisi dei seguenti scenari gestionali:

- **Scenario A – Mantenimento della concessione**

Soluzione formalmente sostenibile ma tecnicamente non ottimale, in quanto:

- non integra il diritto reale nel modello gestionale;
- mantiene una disallineata duplicazione tra titolo reale e titolo amministrativo.

- **Scenario B – Novazione del contratto di servizio**

Soluzione preferibile, in quanto:

- integra pienamente il diritto di superficie nel rapporto gestionale;

- aggiorna obblighi, standard e durata;
  - mantiene il servizio nel perimetro SPL;
  - garantisce continuità del controllo pubblico;
  - risulta coerente con il modello in house providing.
- **Scenario C – Gestione iure dominii**

Soluzione tecnicamente possibile ma sconsigliabile, poiché:

- riduce significativamente il controllo pubblico;
- richiede motivazione rafforzata per l'uscita dal perimetro SPL;
- può generare incoerenze con le politiche di mobilità urbana.

Il mantenimento del parcheggio nel perimetro dei Servizi Pubblici Locali garantisce:

#### **a) Interesse pubblico e controllo analogo**

Presidio pieno dell'Ente sulle decisioni strategiche.

#### **b) Qualità e monitoraggio**

Applicazione delle disposizioni del D.Lgs. 201/2022:

- verifiche periodiche;
- obblighi prestazionali.

#### **c) Regolazione tariffaria**

Equilibrio tra:

- sostenibilità economica;
- accessibilità per l'utenza.

#### **d) Integrazione nella mobilità urbana**

Coerenza con politiche di:

- mobilità sostenibile;
- intermodalità;
- pianificazione urbana.

#### **e) Certezza giuridica**

- permanenza del vincolo pubblico;
- chiarezza sul regime patrimoniale;
- tutela nel lungo periodo.

Alla luce delle valutazioni svolte, si esprime parere favorevole alla proposta di deliberazione n. 123/2026, con le seguenti indicazioni operative:

1. mantenere la qualificazione del parcheggio come Servizio Pubblico Locale di rilevanza economica;
2. procedere alla novazione del contratto di servizio entro il termine previsto di 24 mesi;
3. definire nel nuovo contratto:
  - obblighi di servizio;
  - standard qualitativi e quantitativi;
  - criteri tariffari;
  - durata;
  - piano degli investimenti;
  - modalità di esercizio del controllo analogo.

La proroga della durata societaria al 31/12/2100 risulta necessaria e coerente con l'orizzonte temporale dell'investimento (scadenza 2095).

Il conferimento di un diritto reale di superficie:

- è funzionalmente strumentale all'esercizio del servizio;
- non altera la titolarità pubblica sostanziale del bene;
- non determina alcuna dismissione del patrimonio pubblico, ma una sua diversa allocazione organizzativa.

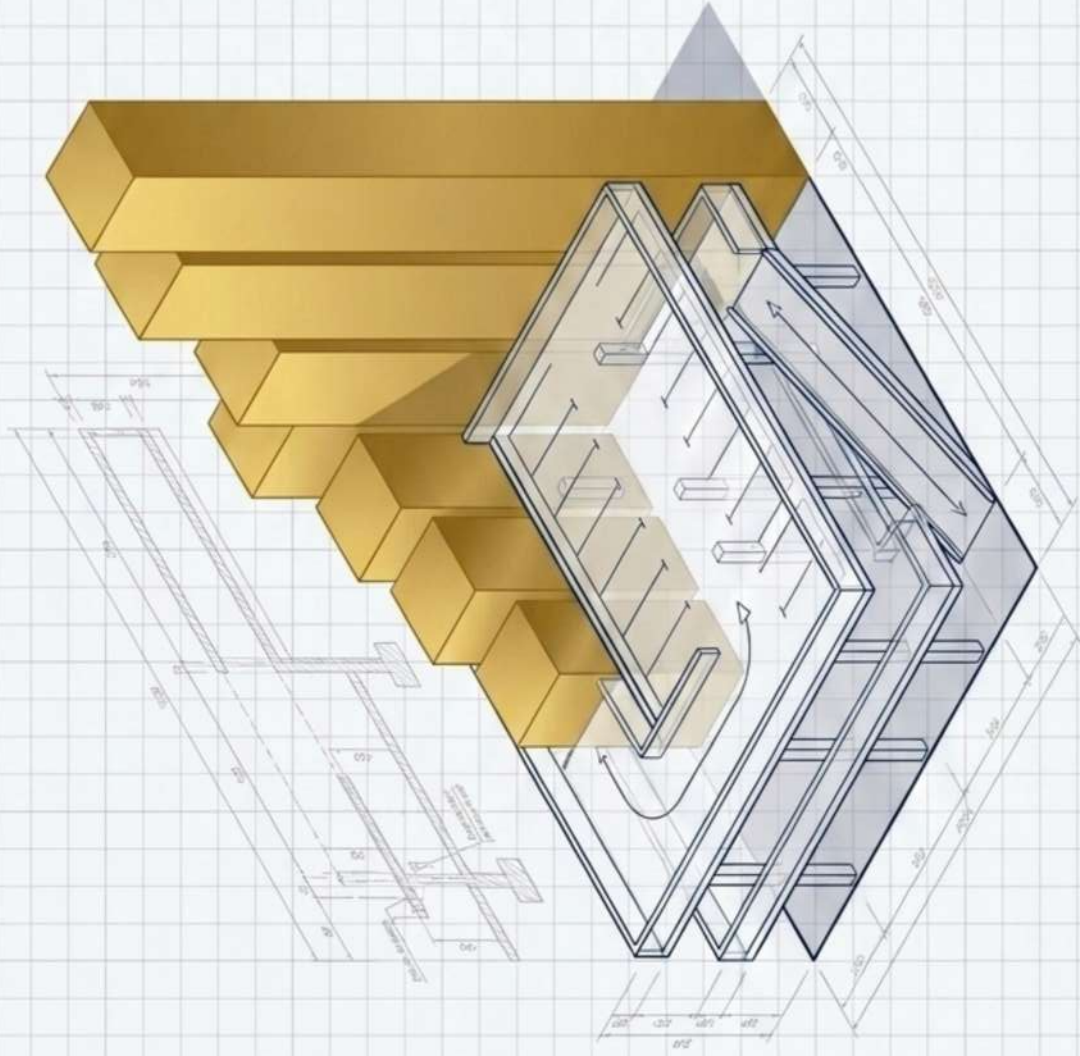
IL DIRIGENTE  
Federico Nannurelli



Comune di Terni

# Operazione San Francesco: Capitalizzazione e Rilancio

Proposta di conferimento del 73% della  
proprietà superficiaria a Terni Reti S.r.l.



Aprile 2026

# Sintesi Strategica dell'Operazione



## Risoluzione Storica

Chiusura definitiva del contenzioso decennale con ATC Parcheggi e ripianamento delle posizioni debitorie tramite la gestione OSL. L'asset è finalmente libero.



## Patrimonializzazione

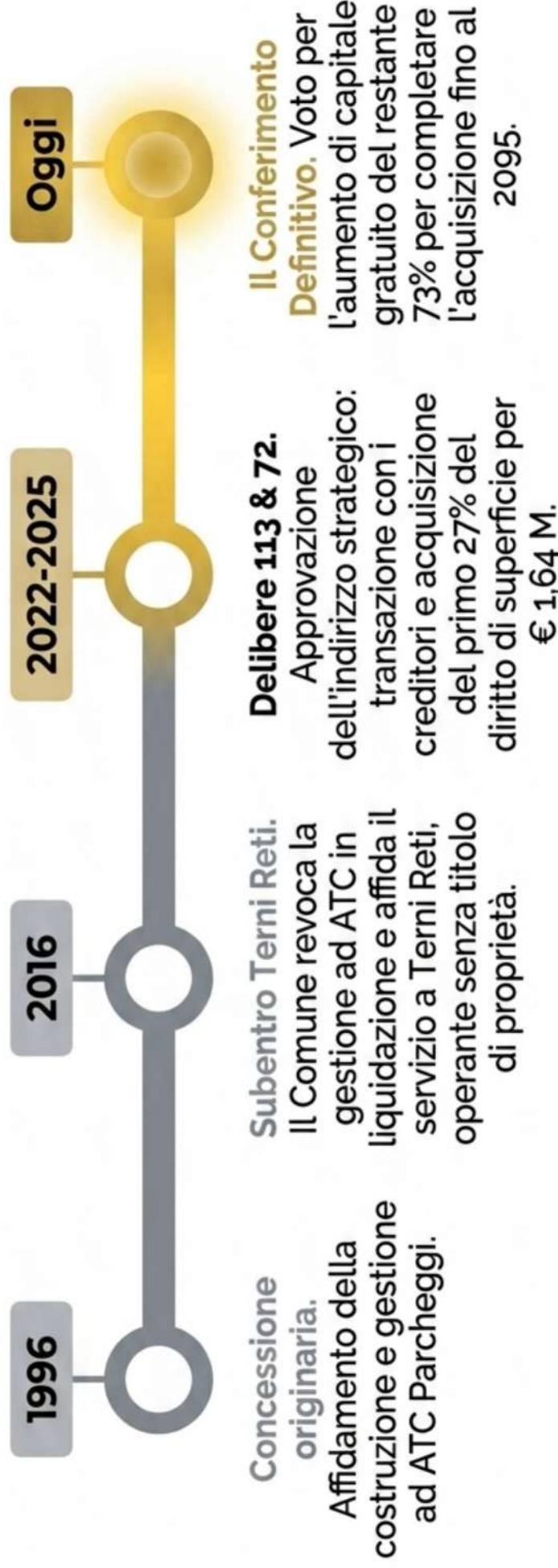
Conferimento in house a Terni Reti del 73% del diritto di superficie del Parcheggio San Francesco. Un trasferimento di valore pari a € 4,43 Milioni.



## Rilancio Infrastrutturale

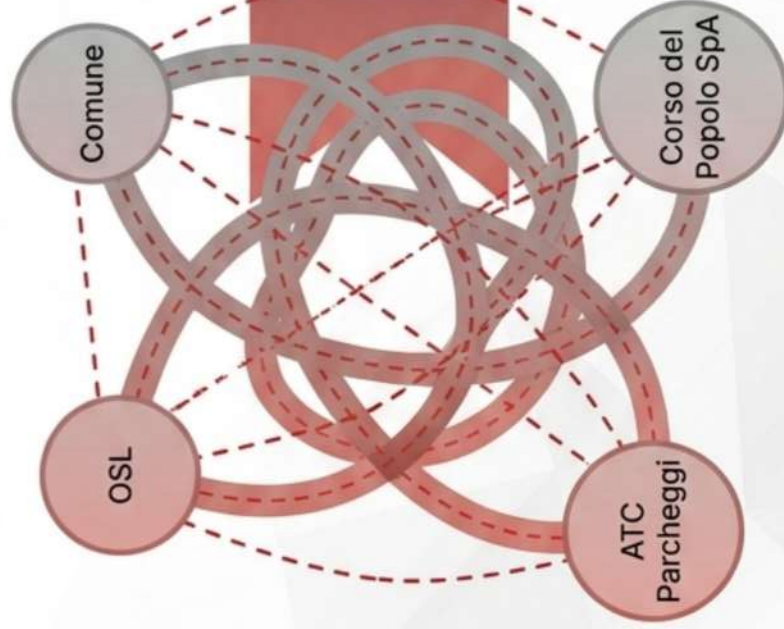
Trasformazione di Terni Reti da mero gestore a proprietario, sbloccando la capacità di credito bancario per finanziare nuovi investimenti tecnologici e di sicurezza.

# La Genesi: Da Concessione a Piena Proprietà (1996 - 2026)



# La Chiusura del Contenzioso

La procedura di liquidazione di ATC Parcheggio è in via di chiusura *in bonis*.

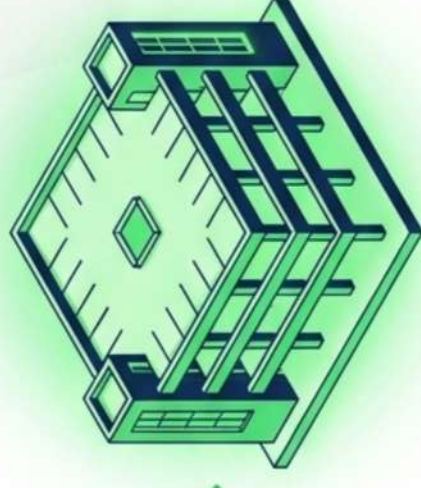


## Transazione OSL / ATC:

L'Organismo Straordinario ha saldato l'indennizzo dovuto (60% del debito storico).

## Accordo Corso del Popolo:

Definizione bonaria della procedura esecutiva con il versamento di € 1,7 Milioni.



**Risultato:** Il Parcheggio San Francesco è oggi un **asset libero da gravami**, pronto per essere valorizzato.

# L'Asset: Diritto di Superficie Parcheggio San Francesco

Valore Complessivo Stimato  
(al 2050): **€ 6.079.000**



**Quota 73%**  
(In deliberazione oggi).  
**Valore: € 4.437.670.**

Conferimento in conto  
capitale a titolo gratuito  
valido fino al 31/12/2095.

**Quota 27% (Già acquisita).**  
**Valore: € 1.641.330.**

Cessione onerosa valida  
fino al 31/12/2050.

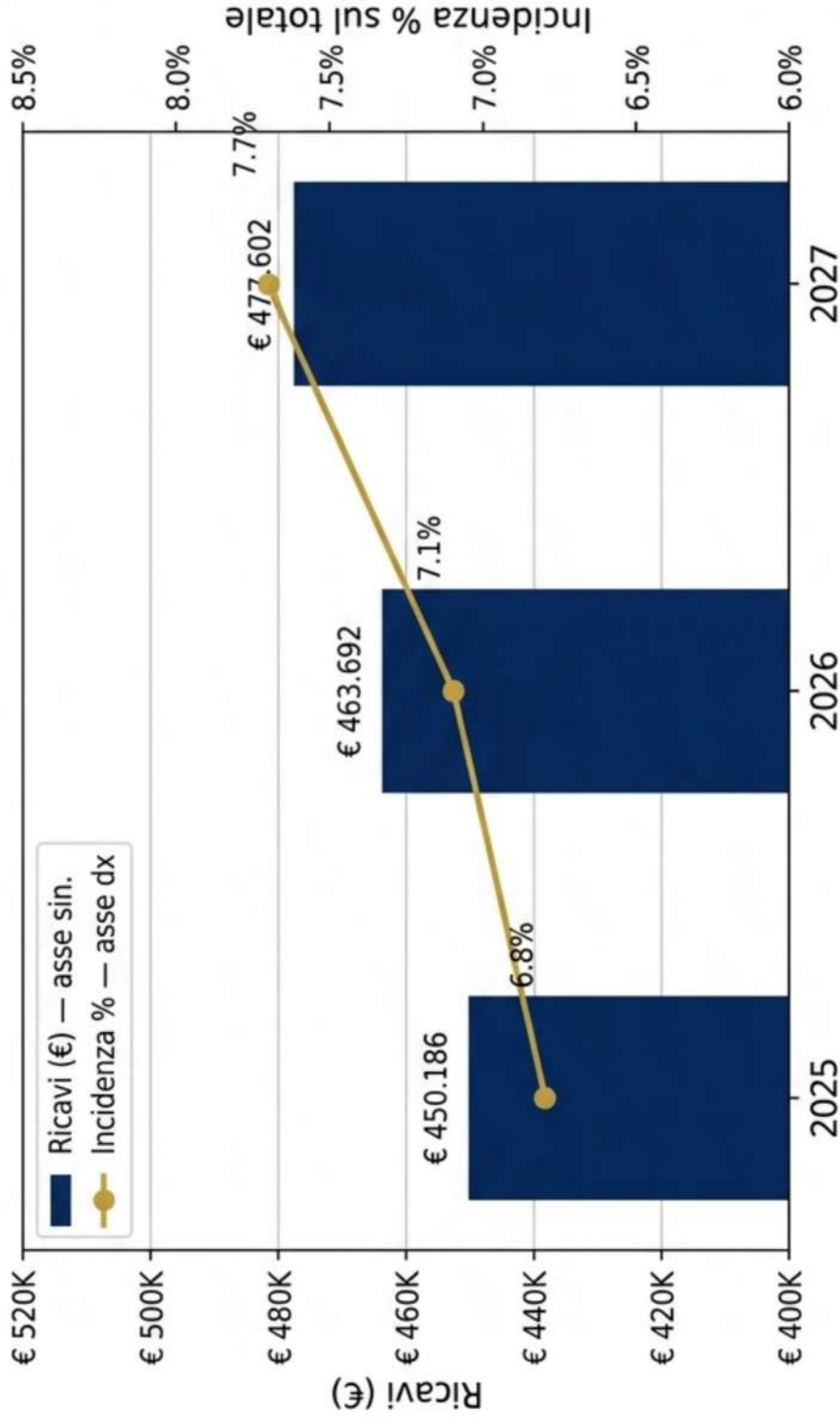
# L'Impatto su Terni Reti: Rafforzamento Patrimoniale



## Da gestore a proprietario.

L'operazione consolida la base di **patrimonio netto**, migliora sensibilmente gli indici di **solidità finanziaria** e garantisce la **capacità di credito bancario** necessaria per gli investimenti futuri.

# Crescita Ricavi a Breve Termine (2025-2027)



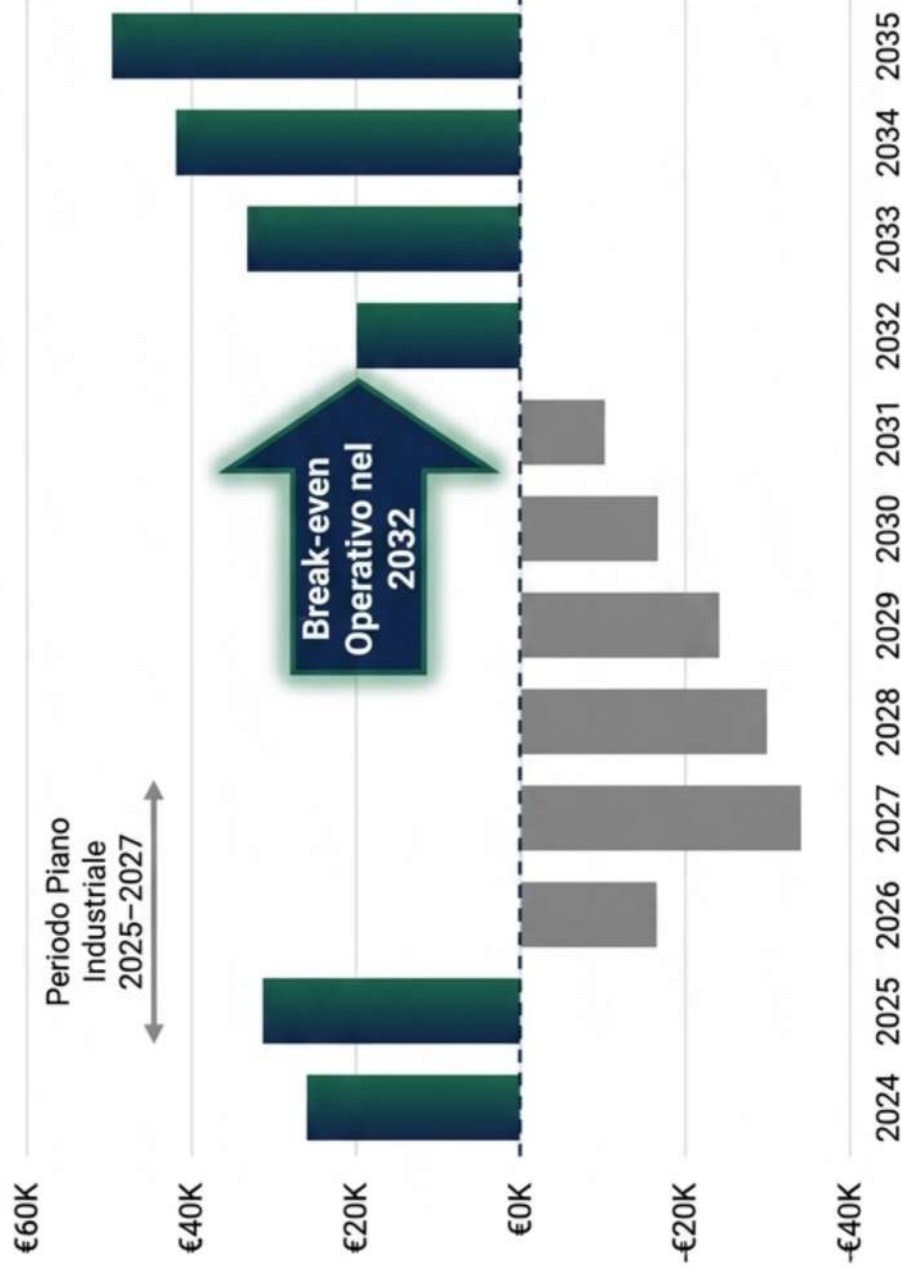
**Crescita complessiva  
2025-2027:  
+6,09%**

## Contesto:

La Business Unit registra una redditività consolidata. L'aumento dei ricavi è guidato dall'incremento degli ingressi (abbonamenti e occasionali) e dai recenti adeguamenti tecnologici del controllo accessi (sistema Came Parkare).

# Andamento Operativo: L'Assorbimento degli Investimenti

Grafico 1 — Andamento EBIT annuale · BU Parcheggio San Francesco

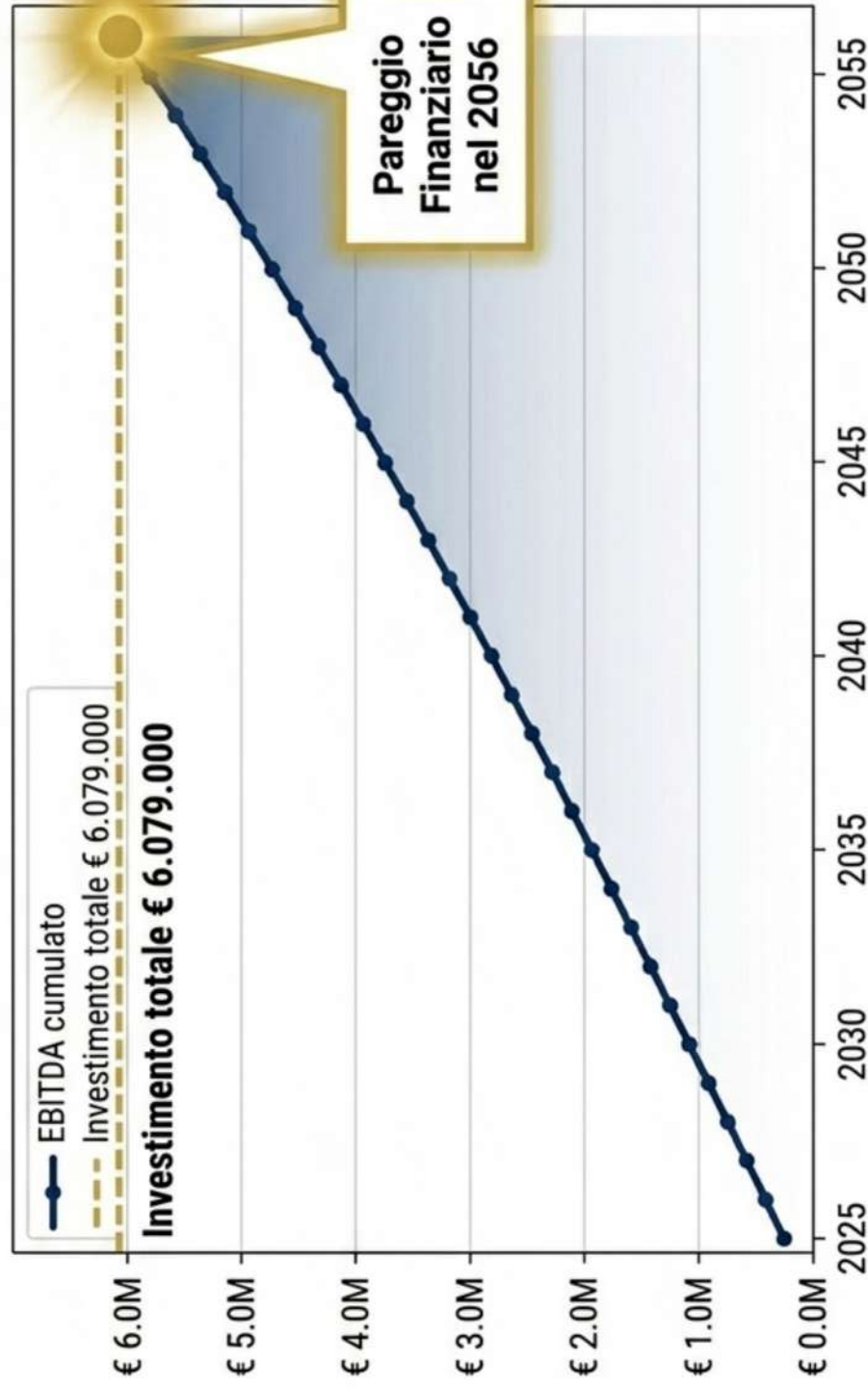


**Perché l'EBIT è temporaneamente negativo?**

- 1. Ammortamenti:** Quota di ammortamento per l'acquisizione del 73% (€ 63.851/anno) sommata al pregresso 27%.
- 2. Nuovi Investimenti:** € 250.000 previsti dal 2027 per riammodernamento impianti di sicurezza.

**Le perdite transitorie vengono integralmente assorbite entro il 2035.**

# Prospettiva a Lungo Termine: La Sostenibilità dell'Asset



- Orizzonte gestionale fino al 2095 (Scadenza diritto di superficie).
- Il flusso cumulato dell'EBITDA supererà il valore dell'investimento complessivo coprendo abbondantemente l'esborso iniziale entro il ciclo di vita della concessione.

# Sintesi dei Vantaggi: Perché Agire Ora

	Status Quo (Senza Delibera)	Nuovo Assetto (Con Approvazione)
<b>Capacità di Investimento</b>	 Bloccata per mancanza di garanzie.	 Sbloccata con piena capacità bancaria.
<b>Solidità Aziendale</b>	 Struttura patrimoniale debole.	 Capitale sociale massiccio a € 6,8M.
<b>Certezza Giuridica</b>	 Gestione precaria in prorogatio di fatto.	 Piena titolarità dei diritti reali fino al 2095.

# Controllo Analogo e Obiettivi di Efficienza

In cambio della patrimonializzazione, il Comune impone KPI rigorosi per garantire la tutela pubblica (ex D.Lgs. 201/2022).



## Tolleranza Finanziaria

L'EBIT a consuntivo non potrà mai subire uno scostamento negativo superiore al 10% rispetto alle proiezioni del Piano Economico Finanziario.



## Qualità del Servizio

La Società è vincolata al rispetto tassativo dei livelli qualitativi e quantitativi imposti dal Contratto di Servizio.



# Adeguamenti Meccanici e Statutari

## Contratto di Servizio

### Armonizzazione Contrattuale

Il contratto di servizio in essere dovrà essere revisionato entro 24 mesi per adattarlo alle nuove tempistiche e normative vigenti.

### Armonizzazione Contrattuale

Il contratto di servizio in essere dovrà essere revisionato entro 24 mesi per adattarlo alle nuove tempistiche e normative vigenti.

## Statuto Societario

### Proroga Durata Societaria (Art. 5)

Poiché il diritto di superficie è ceduto fino al 2095, è tecnicamente necessario estendere la durata della società Terni Reti (attualmente 2050) fino al 31 Dicembre 2100.



# Oggetto della Deliberazione

1

**Approvare** il conferimento in natura della quota residua (73%) del diritto di superficie per un valore di € 4.437.670.

2

**Autorizzare** i dirigenti alla sottoscrizione dell'atto notarile definitivo.

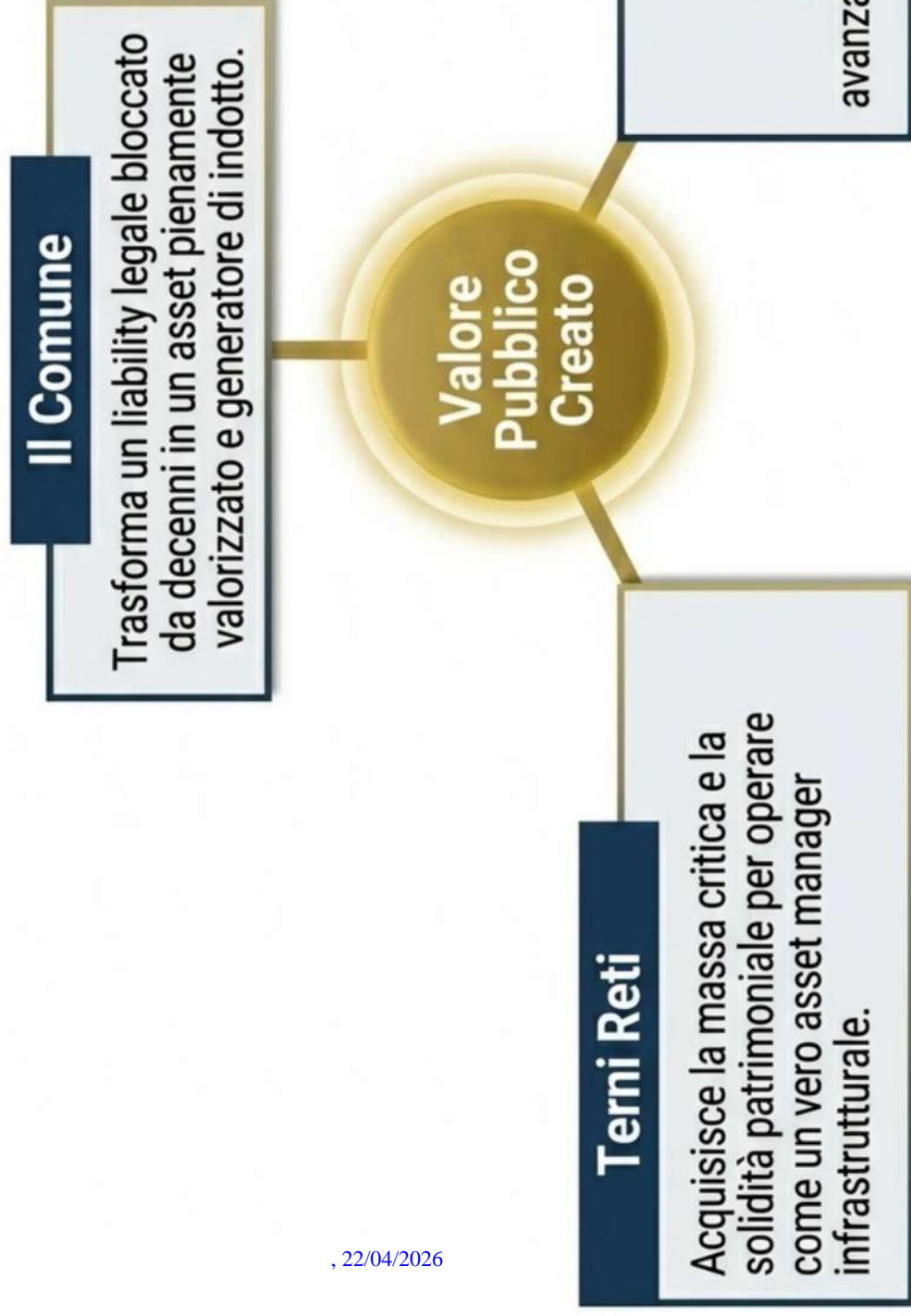
3

**Dare mandato** per l'adeguamento del Contratto di Servizio e l'applicazione dei nuovi stringenti KPI di controllo (margine -10%).

4

**Modificare** lo Statuto di Terni Reti (Art. 5) prorogando la durata societaria al 2100.

# L'Obiettivo Finale: Massimo Valore per la Città



, 22/04/2026