

VERBALE N. 2/2022

**SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.p.A.**

**SEDE LEGALE: ISEO (BS) - VIA COLOMBERA, N° 2**

**CAPITALE SOCIALE Euro 1.616.298,00.**

**P. I.V.A.: 00451610174**

**REGISTRO IMPRESE DI BRESCIA N° 00451610174 (ex 8922)**

**ISCRIZIONE R.E.A. N° 181062**

**VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA APPROVANTE IL BILANCIO**

**CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021.**

Il giorno mercoledì 27 aprile 2022 alle ore 15,00 in Iseo, via Colombera 2, presso la sede legale della società si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima convocazione, l'assemblea generale ordinaria degli azionisti, come da avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana sul foglio dell'inserzione n° 6 del 29 marzo 2022 pag. 6 n° TX22AAA3593, pubblicazione a norma Art. 8 Statuto Sociale.

Ai sensi dell'Art. 10 dello Statuto sociale l'assemblea è validamente costituita e ai sensi dell'Art. 11 dello Statuto Sociale assume la presidenza dell'assemblea l'Amministratore Unico dott. Gabriele Maria Brenca, che propone come segretario l'avv. Nicola Perrotti, nomina che viene approvata all'unanimità dai presenti.

L'Amministratore Unico constata e fa constatare che sono presenti in sala in proprio o per delega i seguenti azionisti pubblici: Comune di Iseo per n.147.637 azioni pari al 54,81% del capitale sociale e Provincia di Brescia per un numero 54.074 di azioni, pari al 20,07% del capitale sociale, Comune di Provaglio d'Iseo per un n. 1.854, pari al 0,69% per un totale di n. 203.865 azioni di tipologia A e che sono presenti in proprio o per delega i rappresentanti di n. 16.362 azioni di tipologia B per un totale di n. 219.927 azioni su un capitale sociale di n. 269.383, azioni pari al 81,64 % del Capitale Sociale.

Constata infine la presenza del Sindaci, Dott. Guido Foresti, Presidente del Collegio Sindacale, i dottori Federici Teresa ed Angelo Porteri risultano assenti.

Ai sensi dell'Art. 10 dello statuto sociale, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita in seconda convocazione come da Statuto Sociale.

L'assemblea prende atto.

Di seguito il presidente dà lettura del seguente Ordine del Giorno:

- Esame del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 (in formato XBRL), corredato dalla Nota Integrativa e dalle Relazioni del Collegio Sindacale e del Revisore incaricato: delibere conseguenti;
- Rinnovo organo amministrativo ex art. 13 statuto società - determinazione emolumenti;
- Nomina del Collegio Sindacale e del Suo presidente - determinazione emolumenti.
- Deliberazioni ex articolo 2357 c.c., comma 4 sulle azioni acquistate in proprio del socio recedente A2A S.p.A.
- Comunicazioni sociali da parte dell'Amministratore Unico.

Il Presidente chiede di dare lettura abbreviata del bilancio e della relazione sulla gestione, atteso che gli azionisti ne posseggono copia.

L'assemblea approva.

Il Presidente dà quindi lettura in forma sintetica ed abbreviata del bilancio chiuso al 31/12/2021, e della relazione sulla gestione, illustrandone gli elementi più significativi ed i connessi fatti di

gestione, bilancio che chiude con un utile di € 29.250.

Ricorda inoltre come l'anno 2021, oggetto della presente relazione, è stato caratterizzato dalla pandemia da Covid-19, seppur con effetti negativi più limitati rispetto all'esercizio 2020.

Il protrarsi dell'emergenza sanitaria legata alla pandemica ha determinato un duplice effetto, un ritardo nell'apertura della stagione anche per il 2021 (apertura 1° maggio e chiusura 31 ottobre 2021) per quanto attiene l'attività di campeggio, sia per l'attività di balneazione che ha subito anche le conseguenze di un clima non favorevole all'avvio della stagione estiva, con conseguente contrazione dei ricavi.

La Società ha continuato e aumentato l'impegno per tutto il 2021 nella politica di contrasto al Covid svolgendo sanificazioni dei vari ambienti sia essi ad uso pubblico che privato e l'adeguamento degli ambienti di lavoro per il personale, nonché dotazione di dispositivi di sicurezza sanitaria.

Nel corso del 2021 la società ha elaborato un Piano degli Investimenti che si sono valutati possibili per migliorare i servizi ricettivi e che possano incrementare i risultati reddituali e aumentare il

valore patrimoniale degli assets. Questo con il preciso obiettivo di raggiungere in un quinquennio uno stabile equilibrio reddituale. Tale attività ha visto l'avvio dell'investimento in n. 8 case mobili realizzando la metà del progetto complessivo che potrà portare il complesso turistico, alla fine del 2022 per la stagione 2023 ad avere complessive n. 20 mobil-home. Si conferma, per quanto riguarda la gestione del campeggio, che l'investimento in case mobili ha rappresentato una efficace innovazione dell'offerta, andando incontro alle esigenze dei clienti e seppur entrate in esercizio solamente a luglio 2021 hanno consentito un incremento dei ricavi per € 98.000 circa con un tasso di utilizzo sicuramente che potrà essere elevato nella stagione appena partita consentendo un ulteriore incremento dei ricavi.

La Società ha sostenuto investimenti capitalizzabili per € 390.000,00 e analogamente agli anni precedenti, pur in presenza di una stagione turistica ridotta, sono stati realizzati interventi manutentivi importanti e improrogabili sulle strutture, che hanno assorbito risorse e inciso sul conto economico.

Alla società nel corso del mese di maggio 2021 è stato affidato il Servizio di informazione ed accoglienza turistica e del Servizio Sportello Porti per i prossimi 3 anni dal Comune di Iseo con Delibera di Giunta Comunale n.87 del 28 aprile 2021. La società ha sempre svolto un'importante attività di promozione turistico-culturale del territorio per conto del Comune di Iseo anche attraverso l'attivazione di eventi e manifestazioni che si sono tenute presso il lido di Sassabanek. Infatti, nell'anno 2021 la Società ed il Comune di Iseo hanno stipulato una convenzione per l'ospitalità di alcune manifestazioni serali all'interno del lido Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A.

Nel corso del 2021 le partecipazioni societarie, in quota percentuale ed in valore assoluto, della Società sono state oggetto di notevoli variazioni a seguito del recesso del socio A2A (società quotata in Borsa) Il socio A2A S.p.A., con Nota del 7 gennaio 2021, ha manifestato la volontà ad esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 2437 codice civile e dell'art. 23 dello Statuto a seguito della modifica dello Statuto intervenuta in occasione dell'Assemblea straordinaria del 25 novembre 2020, registrata

presso la Camera di Commercio di Brescia il 24 dicembre 2020.

Nell'Assemblea societaria del 25 Giugno 2021 è stata avviata la procedura di recesso, con proposta di acquisto delle azioni del recedente ai Soci interessati.

Tale procedura si è conclusa con l'Assemblea societaria del 15 Dicembre 2021 in cui sono state recepite le comunicazioni di voler esercitare e la facoltà di opzione sulla quota del socio recedente A2A S.p.A. in proporzione alla propria partecipazione e/o anche per l'inoptato dai seguenti Soci e risultano opzionate e versate dalla:

Provincia di Brescia	nr. 13.124	€.	88.997,52
COGEME	nr. 11.745	€.	79.043,85
Comune di Iseo	nr.34.368	€.	231.298,62
Azionisti privati	nr. 704	€.	4.737,92

Il Presidente ricorda che la Società come annunciato all'approvazione del Bilancio 2020 ha affidato l'attività di realizzazione del modello ex Decreto Legislativo n. 231/2001 integrandolo con il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza Amministrativa ("PTPCT") e affidato a decorrere dal 1° aprile 2022 l'incarico di ODV in funzione monocratica allo studio legale

Ferrari Pezzangorà, nella persona dell'avv. Marcello Ferrari Chazelat.

Il Presidente concede la parola all'avvocato Marcello Ferrari Chazelat, il quale rappresenta sinteticamente le linee guida che hanno guidato lo studio legale incaricato per la redazione del Modello sottolineando l'opportunità di adattare il Modello normativo alla realtà concreta imprenditoriale di riferimento e le future attività che verranno svolte dall'Organismo di Vigilanza nel corso dell'anno.

Per quanto riguarda il futuro della Società, il Presidente esprime il proprio pensiero su quelli che dovrebbero essere i principali interventi che dovrebbero essere assunti nei prossimi mesi.

Alla luce dell'andamento della pandemia da Covid-19 che ha interessato la stagione estiva 2020-2021 e che, purtroppo, seppur in modo più limitato impatterà anche sulla stagione estiva 2022, nonché la guerra tra la Russia e l'Ucraina che crea ripercussioni sul costo delle materie prime ed in particolare l'energia elettrica, idrocarburi e gas, la Società dovrebbe continuare nella revisione dei costi variabili e nella possibilità di ricorrere ad eventuali aiuti economico-finanziari contenuti in disposizioni nazionali, regionali, locali e



dell'Unione Europea per far fronte, anche se parzialmente, ai danni sofferti e patendi.

La pandemia e la situazione internazionale tutt'ora esistente, essendo cause esogene ed estremamente imprevedibile nella loro evoluzione, non consentono al momento delineare una previsione puntuale dell'evoluzione della gestione, essendo numerose e complesse le incognite da affrontare.

Sicuramente, le previsioni di una situazione internazionale di crisi europea potrebbe portare una contrazione delle presenze giornaliere al camping.

Il conflitto Russia-Ucraina, iniziato il 24 febbraio 2022, per la società è da considerarsi, ai sensi dell'OIC 29, un fatto successivo alla chiusura del bilancio che non comporta una variazione nei valori di bilancio.

Ai fini informativi si evidenzia che i cittadini russi e/o ucraini rappresentano una percentuale quasi nulla delle presenze sia nel campeggio sia nella balneazione.

La conseguenza immediata del conflitto è stato l'innalzamento del prezzo dell'energia elettrica e del carburante, per tutto il territorio nazionale e non solo.

Il Governo italiano sta varando misure ad hoc per contenere gli incrementi di tali materie prime.

Gli effetti che si potrebbero verificare sull'intero sistema economico, sia nazionale sia internazionale, ad oggi non sono ancora quantificabili né prevedibili, in quanto correlate all'evolversi del

conflitto ed alle decisioni in materia di prezzi delle materie prime che lo Stato Italiano, la UE e la NATO adotteranno.

Come Amministratore Unico ricorda come si sia dato avvio nei primi mesi del 2022 ad un progetto complessivo di efficientamento energetico con l'obiettivo di ridurre i consumi e i relativi costi, migliorare la qualità del servizio offerto agli ospiti e ridurre l'impronta ecologica della propria attività a vantaggio della qualità dell'ambiente.

Il Presidente riassume il programma che nel suo complesso prevede:

- Il relamping che prevede la sostituzione di 283 punti luce a tecnologia tradizionale con punti luce a tecnologia LED: 144 presso l'area delle piscine e del camping, 103 presso la reception e il bar/supermarket e 36 presso gli uffici;
- l'installazione di un impianto fotovoltaico da 6,40 kWp di potenza sulle coperture della reception che potrà produrre ogni anno una quantità di energia pari a 7.360 kWh, con una percentuale di autoconsumo pari all'85%;
- l'installazione di una colonnina di ricarica per veicoli elettrici, dotata di due prese in grado quindi di ricaricare due vetture in modo rapido da collocare presso il parcheggio del lido, a Nord della struttura, un parcheggio privato ad uso pubblico.

Detto ciò, il Presidente auspica che il progetto possa essere completato con la riqualificazione

delle sbarre e del sistema di accesso del parcheggio che, da tempo, necessita di una messa a punto.

Al fine di usufruire dell'opportunità prevista dal PNRR In data 28/02/2022 tramite la società SAFINANCE è stata presentata domanda di contributi con riferimento all'art. 4 dell'avviso del Ministero del Turismo del 23.12.2021 per un importo totale di €. 383.000,00.

Alla fine dell'illustrazione l'Amministratore unico propone di accantonare l'utile d'esercizio interamente a riserva legale e cede la parola al Dott. Guido Foresti per l'illustrazione della relazione del Collegio Sindacale.

Successivamente, dopo aver ringraziato l'organo di controllo, il Presidente dà lettura della relazione del Revisore Legale ed apre la discussione.

Non essendoci interventi, il Presidente, l'Amministratore Unico, pone in votazione il bilancio così come illustrato con la relazione dell'organo amministrativo e quella del Collegio Sindacale, nonché la proposta di accantonare gli utili a riserva legale.

L'Assemblea, ad alzata di mano, approva all'unanimità il bilancio così come proposto, che chiude con un utile pari ad € 29.250 (Euro ventinovemiladuecentocinquanta/00) ed approva la

proposta dell'Amministratore Unico di accantonare gli utili a riserva legale.

Passando al secondo punto all'ordine del giorno:

L'Amministratore Unico ricorda all'Assemblea che il mandato concessogli in occasione dell'Assemblea del 26 giugno 2020 è scaduto con l'approvazione del Bilancio 2021 e che, a norma degli articoli 8 e 13 dello Statuto in vigore, spetta all'Assemblea discutere e nominare il nuovo organo amministrativo. Il Presidente, Amministratore Unico, prima di dare la parola ai soci ringrazia per avergli manifestato la disponibilità a fargli ricoprire ancora per il prossimo triennio l'incarico di Amministratore Unico della Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A., ma come anticipato ai Soci Comune di Iseo e Provincia di Brescia per motivi personali e lavorativi indica di non poter assumere tale impegno.

L'Amministratore ricorda che nel giugno 2020, con pieno spirito di "civil servant", ha assunto l'incarico mettendo a disposizione le sue competenze professionali e un forte senso civico nei confronti delle istituzioni e nello specifico per il Comune di Iseo e per la Provincia di Brescia sapendo che sarebbe stato un periodo impegnativo sotto il profilo personale e familiare. Continua, indicando

che la società Sviluppo Turistico Lago d'Iseo è una realtà pubblica e imprenditoriale che necessita di un impegno e di una dedizione costante, di presenza assidua e quotidiana, oltre che di una lungimiranza progettuale sul lungo corso. Infine, ringrazia tutti i Soci e le Amministrazioni compreso quella di appartenenza (Brescia Infrastrutture) per il sostegno e il proficuo rapporto di collaborazione vissuto in questi quasi due anni.

Prende la parola il Sindaco di Iseo il quale ringrazia il dott. Gabriele Maria Brenca per il lavoro svolto.

Prende altresì la parola l'assessore del Bilancio del Comune di Iseo, dott.ssa Barbara Pinzoni, la quale rappresenta sinteticamente all'Assemblea le linee guida che il Comune intende trasmettere al futuro organo amministrativo e che ci si aspetta che la società controllata Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A. possa seguire nel corso del 2022.

In particolare, il Comune di Iseo auspica che la collaborazione tra la società ed il socio di maggioranza si compia in tre differenti momenti: a livello preventivo, al fine di poter identificare assieme le problematiche e le occasioni di là da venire; in contemporanea, consentendo quindi

all'Ente pubblico una presenza attiva nel momento in cui si dovranno prendere le decisioni e gli indirizzi di gestione ed una collaborazione ex post al fine di poter monitorare nella massima trasparenza l'operato della gestione di uno degli asset più importanti per la popolazione iseana.

Ciò detto, ella suggerisce all'Assemblea di sostituire l'attuale Amministratore Unico con il signor Fabio Losio.

Prende la parola il consigliere Diletta Scaglia della Provincia di Brescia la quale riassume gli intendimenti della Provincia e le motivazioni che hanno convinto l'ente a contribuire allo sviluppo della società Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A., auspicando la prosecuzione del percorso del progetto di project financing.

L'Assemblea approva con alzata di mano a maggioranza (1 astenuto n. 350 azioni) la proposta di nominare quale Amministratore Unico il Fabio Losio, nato a Leno, il 29.11.1973 e residente a Leno, Cascina Cucchetta n. 1, C.F. LSOFBA73S29E526 per il triennio 2022-2024 e determina il compenso in € 8.000 (euro ottomila/00) lordi annui onnicomprensivi.

Il Presidente invita il signor Fabio Losio ad intervenire.

Il signor Fabio Losio, presente, il quale esprime gratitudine per la fiducia espressa dal Comune di Iseo e gli altri soci nella sua persona.

Riprende la parola il Presidente il quale passa al terzo punto all'ordine del giorno e segnala come sia altresì decaduto dalla carica per scadenza del termine il Collegio Sindacale, pertanto invita i Soci presenti a voler procedere alla nomina del nuovo Collegio Sindacale ed all'indicazione del Presidente del medesimo.

Prende la parola la Provincia di Brescia, nella persona dell'assessore Diletta Scaglia, la quale propone di confermare il dott. Guido Foresti.

Prende la parola l'assessore dott.ssa Barbara Pinzoni la quale propone di nominare quale sindaci effettivi il dottor Nicola Bonassi e la dottoressa Paola Corniani.

Il Presidente concede la parola al Presidente Dario Lazzaroni di COGEME il quale propone alternativamente di nominare la dottoressa Teresa Federici quale sindaco effettivo e la dottoressa Cristina Moniga quale sindaco supplente.

Il Presidente mette in votazione entrambe le proposte partendo dalla proposta avanzata dal Comune di Iseo.

L'Assemblea a maggioranza (contrari due soci azioni n. 114857 e 1854 ed un astenuto per n. 350 azioni) ad alzata di mano approva la proposta del Comune di Iseo e dunque procede a nominare i seguenti professionisti quali membri del Collegio Sindacale per il triennio 2022-2024:

- Dott. Guido Foresti, nato a Iseo, il 03.10.1946 e residente a Iseo, via Silvio Bonomelli, trav. IV n. 2, C.F. FRSGDU46R03E333W, quale Presidente del Collegio Sindacale;
- Dott. Nicola Alberto Bonassi, nato a Chiari (BS) il 22.03.1972 e residente a Provaglio d'Iseo, via Sciana 4, C.F. BSNLL72C22C618R, quale membro effettivo;
- Dott.ssa Paola Corniani, nata a Manerbio (BS), il 6.05.1947 e residente a Brescia, via Solferino n. 55, C.F. CRNPLA47E46E884P, quale membro effettivo;
- Dott. Stefano Beltracchi, nato a Edolo (BS), il 26.11.1977 e residente a Brescia, via Franco Filippo Bagna n. 5, C.F. BLTSMN77S26D391L, quale membro supplente;
- Dott.ssa Veronica Cadei, nata a Rovato (BS), il 12.12.1972 e residente a Milano via Olindo Guerrini, 6 C.F. CDAVNC72T52H598N.



Attribuendo loro i seguenti compensi annui: € 5.500 (euro cinquemilacinquecento/00) per il Presidente del Collegio ed € 4.500 (euro quattromilacinquecento/00) per ciascun membro effettivo.

I dottori Guido Foresti e Nicola Alberto Bonassi, presenti all'Assemblea, prendono la parola per ringraziare ed accettare la nomina con animo grato.

Passando al quarto punto all'ordine del giorno, il Presidente ricorda all'Assemblea che la Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A. è stata autorizzata nel corso dell'assemblea del 15 dicembre 2021 a rilevare direttamente la residua partecipazione sociale inoptata pari a n. **5.486** azioni pari al **2,03** % del socio recedente A2A S.p.A., che la girata delle azioni è stata effettuata, avanti il notaio dott. Mario Mistretta di Brescia, il giorno 25 febbraio 2022 e che, pertanto, si rende necessario provvedere alla liquidazione con riserve proprie della Società nella misura di € **38,327,35**.

Fa presente, altresì all'Assemblea come, in forza dell'articolo 2357 e seguenti del Codice Civile, spetti all'Assemblea deliberare la durata massima della detenzione delle azioni da parte della società

non superiore ai dodici mesi e le modalità di alienazione delle stesse.

A tal fine, concede la parola all'avv. Nicola Perrotti che da lettura dell'articolo 2357 del Codice Civile che trattano dell'acquisto delle proprie azioni.

Terminata l'esposizione dell'avv. Perrotti, il Presidente concede la parola ai soci presenti.

Il Comune di Iseo nella persona dell'assessore Barbara Pinzoni prende la parola e propone che la Società proceda all'acquisto delle azioni inoptate del socio recedente A2A S.p.A. con mezzi propri e le conservi per un periodo non superiore ai dodici mesi.

Il Presidente di COGEME esprime la propria condivisione rispetto alla proposta del Comune di Iseo, anticipando la potenziale disponibilità della stessa COGEME di rilevare la quota inoptata qualora l'attuale organo amministrativo di COGEME medesima venga confermato per il prossimo periodo.

Si allontana dall'Assemblea il socio Colombera per un totale di n. 30 azioni pertanto le azioni totali presenti sono da questo momento 219.897 pari al 81,63 % del capitale sociale.

Non essendoci altri interventi il Presidente chiede all'Assemblea di esprimersi sulla presente proposta: la Società Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A. proceda all'acquisto delle azioni inoptate del socio recedente A2A S.p.A. con mezzi propri e le conservi per un periodo non superiore ai dodici mesi.

L'Assemblea approva per alzata di mano all'unanimità.

Passando al quinto punto all'ordine del giorno, il Presidente, aggiorna l'Assemblea sul progetto di partenariato per il complesso turistico illustrando le attività svolte dalla società` in ordine alla sollecitazione del mercato degli operatori economici privati e al successivo svolgimento dell'istruttoria giuridica, tecnica ed economica relativa alla proposta di finanza di progetto avente ad oggetto la riqualificazione e gestione del complesso turistico Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A., presentata dal RTI Campeggio Bella Italia Spa - Nulli Holding Srl

A tal riguardo, il Presidente evidenzia che la società` ha pubblicato nel mese di giugno 2021 un avviso di consultazione preliminare di mercato ai sensi degli artt. 66 e 67 del D.lgs. 50 del 2016, a cui hanno partecipato diversi operatori economici

nazionali ed internazionali, anche attraverso sopralluoghi in loco. La consultazione si è formalmente chiusa il 16 settembre 2021.

In ragione dell'interesse riscontrato da parte degli operatori economici privati, e coerentemente con il percorso illustrato durante l'Assemblea degli azionisti del 25 giugno 2021 e nell'avviso di manifestazione d'interesse, la società ha pubblicato uno specifico avviso esplorativo, al fine di espletare una formale indagine di mercato per la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte di Project Financing ad iniziativa privata, finalizzate all'individuazione del promotore ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. n. 50 del 2016, per il successivo affidamento di un contratto di concessione avente ad oggetto:

- la progettazione e la realizzazione di interventi di ristrutturazione, riqualificazione ed ampliamento degli immobili e delle aree di pertinenza del complesso Sassabanek;
- la gestione operativa del complesso, inclusa l'attività di ristorazione;
- il potenziale sfruttamento della concessione relativa alle risorse geotermiche.

Circa gli elementi essenziali della proposta è stato stimato un valore della concessione compreso tra 37-50 milioni di Euro, in funzione della durata e della tipologia di interventi ed investimenti proposti.

La durata della concessione è stata indicata come non superiore a 25 anni con dies a quo nel secondo semestre del 2022.

La società ha stimato a suo favore un canone di concessione con un importo minimo pari a 350.000 euro/anno (al netto di eventuali contributi richiesti).

Entro il termine di scadenza per la presentazione, è giunta formale proposta di finanza di progetto ad iniziativa privata da parte di due operatori economici, costituendi in RTI composto da Campeggio Bella Italia S.p.A., in qualità di Capogruppo Mandataria e Nulli Holding S.r.l., in qualità di mandante.

Gli elementi essenziali della proposta pervenuta risultano in sintesi i seguenti:

- valore della concessione: euro 56.299.615,11;
- durata della concessione: 25 anni;
- canone di concessione: 360.000 euro annui;
- investimento complessivo: euro 4.711.879,63.

Con determina dell'Amministratore Unico n. 13 del 14 dicembre 2021, si è dato mandato agli uffici di avviare le attività di analisi ed istruttoria della proposta di partenariato pubblico privato pervenuta, affidando le attività di supporto specialistico al RUP per la valutazione dell'istruttoria alla società Martino & Partners S.r.l.

In data 21 febbraio 2022, a fronte delle analisi documentali ed approfondimenti tecnico giuridici svolti, è stata inviata ai proponenti una prima nota istruttoria, che ha sospeso i termini, nell'ambito della quale sono state evidenziate le principali questioni e temi di approfondimento concernenti:

- aspetti amministrativi: esplicitazione e dimostrazione del possesso dei requisiti di partecipazione
- ambito tecnico: esplicitazione di aspetti tecnici di dettaglio, con riferimento al progetto di fattibilità presentato, al piano investimenti, al cronoprogramma, al dettaglio delle voci e congruità dei relativi costi
- ambito economico finanziario: dettaglio della struttura e voci degli investimenti, dei costi operativi con particolare riferimento alla manutenzione ed alle spese di marketing e

comunicazione, ai ricavi previsti, alle stime degli eventuali benefici fiscali, all'analisi e quantificazione dei principali rischi operativi e conseguente "value for money" dell'operazione per la società, rispetto ad un appalto "tradizionale";

- ambito giuridico: previsione di periodico resoconto economico gestionale sull'esecuzione del contratto in coerenza con le Linee Guida Anac, riscrittura della clausola di subappalto, specificazione degli SLA di servizio e delle modalità di applicazione delle penali in caso di parziale o totale sospensione dei servizi oggetto di concessione fino alla previsione di meccanismi di aumento del canone a favore della Società.

In data 14 marzo 2022 si è svolto presso la sede di Sassabanek un incontro di confronto alla presenza del RUP, dei consulenti e dei proponenti. In tale occasione è stato possibile approfondire nel merito le questioni preliminari trasmesse agli operatori economici attraverso la nota istruttoria del 21 febbraio 2022. Nel corso di tale riunione si è concordato che i proponenti predisponessero una nota di risposta formale scritta alle questioni preliminari affrontate, demandando gli aspetti

tecnici a singoli incontri di approfondimento tra il RUP e i rispettivi consulenti.

In data 17 marzo 2022 è stata inviata dai proponenti risposta formale alla nota istruttoria del 21 febbraio 2022, integrata con quanto emerso nel corso del confronto del 14 marzo 2022, nell'ambito della quale si è dimostrata la comprova dei requisiti di concessionario e fornite alcune informazioni con riferimento agli aspetti economico finanziari ed alle possibili modalità di sfruttamento dei benefici fiscali.

Nei giorni successivi, presso la sede di Sassabanek, si è svolto un incontro di approfondimento tecnico con i proponenti, nel corso del quale sono stati consegnati agli stessi le planimetrie e tutta la documentazione necessaria per dare contezza dello stato dell'arte, così come richiesto il 14 marzo 2022.

In data 08 aprile 2022 si è svolto, presso la sede di Nulli Holding un incontro sulle questioni giuridiche tra i consulenti del RUP e dei proponenti, nel corso del quale sono stati affrontati i seguenti aspetti:

- sistemazione della convenzione e specificazione degli Sla di servizio e dei meccanismi di



penalizzazione per parziale o totale sospensione delle attività ricomprese nel perimetro della concessione;

- problema concessione demaniale lacuale scaduta in data 31 dicembre 2021. In particolare, i proponenti hanno manifestato preoccupazioni in merito alla attuale durata di tale concessione (15 anni) e al suo perimetro applicativo (inclusione nell'area oggetto di concessione demaniale non solo del lido, ma anche di una parte di campeggio e della piscina);

- illustrazione del progetto tecnico di dettaglio, nel frattempo predisposto, con evidenziazione delle migliorie e riqualificazioni.

In data 13 aprile 2022 si è svolto un incontro tecnico-economico tra i consulenti del RUP e dei proponenti, nel corso del quale si è proseguita l'analisi delle questioni relative al PEF presentato, rispetto alle quali i consulenti dei proponenti hanno recepito le osservazioni formulate, impegnandosi a fornire risposta scritta.

In conclusione, si ritiene che una volta ricevuti formalmente il progetto di fattibilità tecnico-economica e le modifiche ed integrazioni richieste dal punto di vista giuridico ed economico-finanziario, già oggetto di confronto e condivisione

nei suddetti incontri, l'istruttoria possa ragionevolmente concludersi entro la fine di giugno, al fine di informare con apposita Assemblea dell'esito i Soci e quindi dell'eventuale proposta di procedere alla "dichiarazione di pubblico interesse" del progetto presentato.

Rimane, tuttavia, al momento critica la tematica relativa alla concessione lacuale scaduta in data 31 dicembre 2021, in quanto un mancato rinnovo tempestivo della stessa anche in una forma diversa dalla precedente - per le motivazioni emerse nel corso dell'incontro con i proponenti e di cui sopra detto - potrebbe portare di fatto ad un potenziale ripensamento e ritiro della proposta da parte dell'operatore economico privato.

Ciò in quanto allo stato attuale è previsto un rinnovo alle medesime condizioni della concessione lacuale scaduta e ciò implicherebbe una durata (15 anni), ben inferiore a quella del rapporto di partenariato oggetto del Project financing in esame (25 anni), senza quindi garanzia per il periodo successivo.

Alla luce del fatto che la suddetta concessione comprende un ampio perimetro, in quanto si estende dal lido alla piscina fino a parte del campeggio, è

evidente che per l'operatore economico potrebbe potenzialmente venir meno l'interesse ad un investimento di così importante dimensione economica, senza garanzia di poter sfruttare tali aree per l'intera durata del rapporto contrattuale.

Pertanto, nel caso la concessione venisse rinnovata alle medesime condizioni attuali di perimetro, importo e durata, gli scenari potrebbero essere i seguenti:

a) ritiro della proposta da parte del proponente, nel caso in cui una durata inferiore della concessione non fosse ritenuta sostenibile per garantire un rientro dagli investimenti;

b) modifica della proposta da parte del proponente, da rimodulare tecnicamente ed economicamente sulla durata minore (15 anni), sempre che la società espliciti formalmente la volontà di ritenere di interesse una proposta su detta durata, modificando i desiderata iniziali.

Attualmente è in fase di svolgimento una trattativa tra la società Sviluppo Turistico Lago d'Iseo, il Comune di Iseo e l'Autorità di Bacino Lacuale dei Laghi d'Iseo Endine e Moro, volta appunto a definire il perimetro di estensione territoriale, la durata, e il valore economico e la modalità di utilizzo

degli spazi della concessione demaniale. La definizione della trattativa stessa dovrebbe avvenire, auspicabilmente, entro maggio.

Pertanto, in ragione della rilevanza della tematica, si invitano i Soci - laddove ritenuto opportuno - a svolgere ogni possibile azione al fine di ottenere in tempi rapidi un formale riscontro sul rinnovo della concessione, auspicabilmente per una durata e perimetrazione coerente con gli obiettivi strategici perseguiti dalla società e con in linea con i parametri già indicati nell'avviso di manifestazione d'interesse e con l'attuale proposta ricevuta.

Al riguardo, in data 26 aprile 2022 la società ha inviato apposita nota all'Autorità di Bacino Lacuale dei Laghi d'Iseo Endine e Moro, sollecitando un tempestivo riscontro ed anche illustrando gli elementi salienti, affinché possano essere tenuti in considerazione nella definizione della trattativa relativa al rinnovo della concessione demaniale.

Terminata l'esposizione, il Presidente rimette ai Soci ed al prossimo Amministratore Unico la decisione di come procedere ulteriormente auspicando che possa essere convocata altra Assemblea della Società per poter deliberare il bando di gara

europeo di project financing sia esso di iniziativa privata che in alternativa di iniziativa pubblica.

Non essendoci altre proposte e non essendoci altro da discutere, il Presidente ringrazia i Soci presenti e dichiara chiusa la seduta alle ore 16,45.

Il Segretario

L'Amministratore Unico