

A.T.I. xxxxx Marine

APPRODO TURISTICO

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Valerio *Studio* Lupo

DISCLAIMER

Il presente piano economico finanziario è stato elaborato:

- a) per quanto riguarda le ipotesi di investimento, rilevando i dati tecnici e dimensionali dal progetto preliminare redatto da terzi professionisti incaricati dalla costituendo A.T.I. xxxxxx Marine e che successivamente verranno valutati dalla stessa Autorità Portuale xxxxxxxxxxxxxx.*
- b) per quanto riguarda le ipotesi di ricavi e costi gestionali, esse sono state sviluppate sulla base dei rilievi effettuati sui primi due anni di gestione svolti da un'azienda del gruppo costituendo in ATI, con gli eventuali incrementi determinati dall'evoluzione del presente progetto.*

~ ~ ~ ~ ~

Il presente documento è riservato esclusivamente all'Autorità Portuale di xxxxxxxxxxxxxx. Le informazioni contenute nel presente documento potranno essere utilizzate dalla stessa Autorità Portuale a sua piena discrezione per l'istruttoria della procedura definita ai sensi del D. Lgs. 12 aprile 2006 n.163 - Codice Appalti.

INDICE

| | | |
|---|--|----|
| 1 | OBIETTIVI DELLA PRESENTAZIONE | 4 |
| 2 | IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI | 5 |
| 3 | PRINCIPALI CRITERI DI ELABORAZIONE | 6 |
| 4 | L'ANALISI DEGLI INDICI DI PROGETTO | 11 |
| 5 | IL FABBISOGNO FINANZIARIO | 12 |
| 6 | LA SOSTENIBILITA' DELL'INVESTIMENTO: IL CONTRIBUTO DELL'AUTORITA' PORTUALE | 13 |
| 7 | <i>BREAK EVEN POINT</i> | 14 |
| - | ALLEGATI | 15 |

1. OBIETTIVI DELLA PRESENTAZIONE

Il presente Piano Economico Finanziario preliminare rappresenta il risultato dell'analisi effettuata al fine di verificare l'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario del Progetto di adeguamento del Porto Turistico xxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxx (di seguito anche definito semplicemente Progetto).

Il presente lavoro è finalizzato a fornire all'Autorità Portuale di xxxxxxxxxxx (di seguito anche definita semplicemente AP) elementi di valutazione del Progetto per la valutazione di prefattibilità prevista ai sensi del D. Lgs. 12 aprile 2006 n.163 - Codice Appalti.

Il Piano Economico Finanziario nella sua stesura preliminare è stato elaborato tenendo conto dei seguenti criteri-guida:

- è stato predisposto sulla scorta della prevedibile concessione alla occupazione dell'area demaniale di competenza per una durata pari a 20 anni;
- le elaborazioni sono state eseguite sulla base delle stime effettuate nel Quadro Economico della stazione appaltante;
- attesta l'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario del Progetto.

2. IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI

Il prospetto – Allegato 03

Il Piano degli investimenti è stato riepilogato tenendo conto delle valutazioni eseguite nel Quadro Economico della stazione Appaltante.

Nella presente fase progettuale preliminare dell'intervento verranno esposti i valori complessivi scaturenti dal suddetto quadro economico, riservando ogni eventuale descrizione analitica all'atto della decisione dell'AP di fattibilità dell'opera.

I costi dell'intervento sono stati evidenziati al netto dell'IVA.

| | Costo |
|-------------------------------|--------------|
| Opere marittime frangionda | 2.224.032,60 |
| Impianto elettrico | 749.853,21 |
| Attrezz. dell'area servizi | 315.872,85 |
| Captazione acque meteoriche | 546.559,69 |
| Oneri della sicurezza | 80.562,69 |
| Somme a disposizione St. app. | 762.740,34 |

| | |
|---------------|---------------------|
| Totale | 4.679.621,38 |
|---------------|---------------------|

Riconciliazione con quadro economico IVA inclusa 5.237.899,61

| Stima sommaria dei costi di realizzazione dell'intervento | |
|--|---------------------|
| <i>A- Costi infrastrutturali</i> | <i>3.836.318,35</i> |
| <i>B- Spese tecniche e costi generali</i> | <i>1.401.581,26</i> |
| Totale spesa per investimento IVA inclusa | 5.237.899,61 |

3. PRINCIPALI CRITERI DI ELABORAZIONE

Stato Patrimoniale – Allegato 01

Gli elementi dello stato patrimoniale, per consentire una visione intellegibile dei dati, sono stati sviluppati tenendo conto, per quanto possibile, della classificazione stabilita dal D. Lgs. 127/91 attuativo della IV Direttiva UE.

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali scaturenti dal quadro economico sono state ammortizzate tenendo conto del periodo di validità della concessione ventennale, periodo considerato congruo ai fini della ricostituzione delle risorse necessarie a garantire il reinvestimento dei capitali alla data del 31.12.2034

Si è ritenuto di dover prudentemente quantificare un costo per le manutenzioni dell'area per un importo di € 250.000,00 ammortizzate su base quinquennale.

Gli elementi del patrimonio indicati nelle sezioni passive, includono la valutazione dell'apporto iniziale degli investitori, valutato nell'ordine di € 1.000.000,00 - oltre sovrapprezzo di quote – nonché la valutazione degli utili non distribuiti e reinvestiti nell'attività.

Il piano economico finanziario prevede, inoltre, l'accensione di un mutuo, anch'esso parametrato in funzione della concessione ventennale, presso primario istituto bancario - già resosi disponibile a sostenere l'intervento -, al tasso fisso di interesse preventivato del 4%, con una rata di rimborso mensile ipotizzata di € 15.150,00.

Conto Economico – Allegato 01

I ricavi sono stati elencati in funzione delle nuove attività che saranno esercitate alla conclusione dell'intervento. Ovviamente il *main-business* dell'iniziativa consisterà nella cessione in locazione degli spazi riservati ad ospitare il turismo nautico di tipo diportistico. Di seguito il prospetto contenente il piano tariffario dei posti barca rappresentato nella forma opzionale *long-term rent* ovvero *short-term rent*.

Ricavi potenziali

| | |
|------------------|------------------------------------|
| LONG RENT | area tot stalli 21.579,80 m2 |
|------------------|------------------------------------|

| N pb | lungh pb | largh pb | area stallo pl | costo pb al m2 | costo pb | importo tot |
|------------|----------|----------|----------------|----------------|----------------------|--------------|
| 152 | 8,00 | 2,80 | 22,4 | 840,00 | 18.816,00 | 2.860.032,00 |
| 68 | 10,00 | 3,30 | 33 | 840,00 | 27.720,00 | 1.884.960,00 |
| 72 | 12,00 | 4,25 | 51 | 840,00 | 42.840,00 | 3.084.480,00 |
| 19 | 15,00 | 5,00 | 75 | 840,00 | 63.000,00 | 1.197.000,00 |
| 76 | 18,00 | 5,50 | 99 | 840,00 | 83.160,00 | 6.320.160,00 |
| 13 | 20,00 | 6,00 | 120 | 840,00 | 100.800,00 | 1.310.400,00 |
| 10 | 25,00 | 7,00 | 175 | 840,00 | 147.000,00 | 1.470.000,00 |
| 410 | | | | tot | 18.127.032,00 | |

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| NOLO ANNUALE | area tot stalli 21.579,80 m2 |
|---------------------|------------------------------------|

| N pb | lungh pb | largh pb | area stallo pl | costo pb al m2 | costo pb | importo tot |
|------------|----------|----------|----------------|----------------|---------------------|-------------|
| 152 | 8,00 | 2,80 | 22,4 | 70,00 | 1.568,00 | 238.336,00 |
| 68 | 10,00 | 3,30 | 33 | 70,00 | 2.310,00 | 157.080,00 |
| 72 | 12,00 | 4,25 | 51 | 70,00 | 3.570,00 | 257.040,00 |
| 19 | 15,00 | 5,00 | 75 | 70,00 | 5.250,00 | 99.750,00 |
| 76 | 18,00 | 5,50 | 99 | 70,00 | 6.930,00 | 526.680,00 |
| 13 | 20,00 | 6,00 | 120 | 70,00 | 8.400,00 | 109.200,00 |
| 10 | 25,00 | 7,00 | 175 | 70,00 | 12.250,00 | 122.500,00 |
| 410 | | | | tot | 1.510.586,00 | |

Pertanto, nell'elaborazione del conto economico si è tenuto conto di:

- una elaborazione dei ricavi da stazionamento fondata sul noleggio del posto barca con periodicità annuale, in luogo di quella fondata sul *long rent*.
- Una valutazione dei ricavi da stazionamento effettuata secondo una logica di un progressivo aumento dei ricavi nell'arco di 5 anni, sino al raggiungimento del 75% del valore potenziale dei posti barca disponibili. Sempre nell'ottica del mantenimento di una valutazione prudentiale dei ricavi, si è ritenuto, inoltre, di dover calcolare un prezzo unitario per mq del noleggio del posto barca per un importo pari a circa 70 euro.
- Una valutazione prudentiale dei ricavi derivanti dalle attività di manutenzione delle imbarcazioni ormeggiate, la cui potenzialità, in funzione della centralità che il molo andrà ad assumere dopo l'opera di riconversione, potrà consentire un importante apporto di risorse economiche da destinare al riequilibrio economico dell'iniziativa.
- Una valutazione prudentiale dei ricavi derivanti dalla gestione di attività di istruzione per la conduzione di imbarcazione a vela.

Per quel che riguarda i costi di esercizio, è stata prestata particolare attenzione alla quantificazione del canone di concessione demaniale, soggetto a rivalutazione quinquennale, determinato sulla base di un apposito prospetto di elaborazione, riassuntivamente riepilogato nella pagina successiva. Tale valore tiene conto anche dell'occupazione dell'area ~~ex xxxxxxxxxxxxxxxx~~, attualmente in stato di abbandono e disuso.

I costi del personale sono stati evidenziati in funzione dell'incremento delle unità lavorative che, al termine dell'intervento, saranno stimate nell'ordine di 23 dipendenti e, cioè, per un valore pari al doppio delle unità lavorative attualmente impiegate nella struttura.

Tra gli altri elementi di costi risultano preventivate le spese per i materiali di consumo nell'ordine di circa € 25.000 annui, di energia elettrica, nell'ordine di circa € 30.000 annui e di acqua potabile nell'ordine di circa 30.000 annui, pulizia e vigilanza per € 56.000 annui, nonché consulenze legali, fiscali ed amministrative per circa € 30.000 annui.

Si è data, infine, una valutazione approssimativa, nell'ordine di € 60.000,00 agli oneri tributari di natura indiretta riconducibile alla gestione dei rifiuti solidi urbani, la cui disciplina è attualmente in fase di riordino.

Per quel che riguarda gli oneri finanziari, essi sono stati evidenziati in funzione del costo finanziario riconducibile all'accensione del mutuo ventennale rappresentato nell'allegato prospetto di ammortamento. – Allegato 04.

Le imposte dirette sono state calcolate in base ad un algoritmo di calcolo che ha tenuto conto sia delle attuali aliquote fiscali in materia di IRES ed IRAP, sia delle presumibili deduzioni di imposta ragionevolmente spettanti.

Calcolo canone annuo per la Concessione Demaniale Marittima
 prezzo unitario DL 5 ott 1993, n 400, conv. in L. 4 dic 1993, n. 493, modificato da L. 27 dic 2006, n 296

| | | superficie | prezzo unitario | canone |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
| AREA SCOPERTA | piazzali, moli e banchine | 18.300,0 m ² | 1,30877 €/m ² | € 23.950,49 |
| | | | | |
| SPECCHIO ACQUE | entro 100 m dalla costa | 36333 m ² | 1,0132400 €/m ² | € 36.814,05 |
| | tra 100 e 300 m dalla costa | 9569 m ² | 0,7317800 €/m ² | € 7.002,40 |
| | oltre 300 m dalla costa | m ² | 0,5769800 €/m ² | € 0,00 |
| | totale | 45902 m² | | € 43.816,45 |
| FACILE RIMOZIONE | pontili galleggianti | 2070 m ² | 2,1812800 €/m ² | € 5.976,71 |
| | fingers | 670 m ² | | |
| | totale | 2740 m² | | |
| DIFFICILE RIMOZIONE | Edifici | 1330 m ² | 3,7292800 €/m ² | € 4.959,94 |
| | | m ² | | |
| | totale | 1330 m² | | |
| canone annuo totale | | | | € 78.703,59 |

Cash Flow Statement – Allegato 02

Si è ritenuto utile predisporre un prospetto contenente i principali flussi di natura finanziaria che interesseranno l'intervento. Il *Cash Flow Statement* è stato elaborato sulla scorta delle valutazioni fornite nel piano economico e finanziario.

Il *Cash Flow Statement* si presenta in forma scalare con l'evidenziazione di alcuni saldi significativi. Tutte le voci hanno, dunque, origine direttamente dal Conto Economico o dallo Stato Patrimoniale rappresentato nel Piano Economico Finanziario.

Il primo saldo significativo è il *Cash Flow* della Gestione Corrente, che rappresenta il flusso di denaro (positivo o negativo) derivante dalla gestione corrente dell'attività. Successivamente, sommando algebricamente i flussi relativi agli investimenti e le voci di natura operativa (nel senso di “*non finanziaria*”) si giunge all'*Operating Free Cash Flow*. Questo flusso assume rilevanza in quanto rappresenta quanto denaro, in ciascun esercizio, genererà la gestione della struttura una volta reso operativo il Progetto. Su di esso si calcolano i principali indici di valutazione della fattibilità dell'investimento ed in particolare gli indici *VAN* e il *TIR* di Progetto.

Financial Highlights – Allegato 05

Si è infine ritenuto produrre nell'allegato, un utile prospetto contenente i dati riepilogativi dell'esame economico finanziario

4. L'ANALISI DEGLI INDICI DI PROGETTO

Sono stati calcolati due indicatori della redditività del Progetto: il Valore Attuale Netto (VAN) e il Tasso Interno di Rendimento (TIR) anche definito *Internal Rate of Return (IRR)*.

Entrambi sono stati calcolati sul *Free Cash Flow* così come determinato nel *Cash Flow Statement*. In allegato si riporta lo sviluppo del calcolo degli indicatori.

Il Valore Attuale Netto (VAN)

E' stato provvisoriamente calcolato sui flussi di cassa (*Free Cash Flow*) prodotti dal Progetto. Rappresenta la somma algebrica di tutti i flussi (positivi e negativi) attualizzati generati dal Progetto per tutta la durata della concessione (20 anni). E' un indicatore della ricchezza generata dall'iniziativa. Un VAN positivo testimonia la capacità del Progetto di generare flussi di dimensione sufficiente a ripagare gli esborsi iniziali, lasciando ancora risorse residue per le altre destinazioni.

Il tasso di attualizzazione utilizzato nel calcolo del VAN è il WACC (*Weighted Average Cost of Capital* o Costo Medio Ponderato del Capitale).

Applicando un WACC pari a 5,00 %, si ottiene il seguente valore prudenziale del VAN:

VAN = € 2.139.412,56

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR o IRR)

Il TIR del Progetto è un indice finanziario che rappresenta il tasso che uguaglia gli *Operating Free Cash Flow* attesi positivi attualizzati ai flussi negativi attualizzati.

L'indice provvisoriamente calcolato esprime la redditività di Progetto, che il concessionario potrà confrontare con la redditività di altri investimenti alternativi.

Nel caso del Progetto in esame, il valore del TIR/IRR prudenzialmente calcolato è pari a:

TIR/IRR = 12,14 %

5. IL FABBISOGNO FINANZIARIO

Il fabbisogno finanziario del progetto all'atto del completamento dell'investimento è pari a € 6.077.602 e si ipotizza venga affrontato:

- dalla disponibilità degli investitori ad apportare un capitale in forma di Equity per un valore di € 1.000.000,00 oltre sovrapprezzo quote/azioni;
- dall'accensione di un mutuo ventennale presso primario Istituto di Credito per un valore di € 2.500.000,00;
- dal contributo in conto opere erogato dall'Autorità Portuale per un valore di € 2.300.000,00, pari al 5% del costo totale dell'opera.

| PROSPETTO PREVISIONALE FONTI E IMPIEGHI AL COMPLETAMENTO DELL'INVESTIMENTO | | | |
|---|------------------|----------------------------------|------------------|
| FABBISOGNO | | FONTI DI COPERTURA | |
| BENI DI INVESTIMENTO | 4.679.621 | APPORTO INVESTITORI | 1.002.671 |
| IVA SUGLI INVESTIMENTI | 536.402 | MUTUO BANCARIO | 2.500.000 |
| CAPITALE DI ESERCIZIO (ANNO AVVIO ATTIVITA') | 763.095 | DILAZIONI DA FORNITURE | 274.931 |
| ALTRE SPESE DA SOSTENERE (ANNO AVVIO) | 98.484 | CONTRIBUTO AUTORITA' PORTUALE | 2.300.000 |
| TOTALE FABBISOGNO | 6.077.602 | TOTALE FONTI DI COPERTURA | 6.077.602 |

6. LA SOSTENIBILITA' DELL'INVESTIMENTO: IL CONTRIBUTO DELL'AUTORITA' PORTUALE

Si è ritenuto di dover ipotizzare un intervento dell'Autorità Portuale, in termini di apporto di mezzi finanziari, pari al 50% del valore dell'investimento evidenziato nel Quadro Economico, e, cioè, nella misura massima di € 2.300.000,00.

Ai fini della rappresentazione negli elaborati di calcolo degli effetti prodotti da tale intervento sull'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, il contributo agevolativo è stato rappresentato in forma di quota di ricavo, ripartito annualmente per un valore di € 115.000, iscritto con effetto di valore di rettifica delle corrispondenti quote di ammortamento delle opere.

Sotto tale profilo, il Piano Economico Finanziario evidenzia la sostenibilità del progetto condizionata all'erogazione dell'agevolazione da parte dell'Autorità Portuale, entro i termini sopra indicati

7. BREAK EVEN POINT

Il *Break even point* rappresenta il punto di pareggio tra costi e ricavi di un'attività e, quindi, il punto al di sotto del quale l'attività economica deve essere considerata né vantaggiosa, né lucrativa, ovvero al di sopra del quale la gestione produce i profitti. L'analisi del progetto ha evidenziato i seguenti punti di *BEP* ripartiti per anno.

| Break Even Point | | | | |
|------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|
| Anno | Posti barca potenziali | BEP con contributo AP | BEP senza contributo AP | Differenza |
| 2015 | 410 | 203 | 234 | 31 |
| 2016 | 410 | 249 | 280 | 31 |
| 2017 | 410 | 248 | 279 | 31 |
| 2018 | 410 | 249 | 281 | 31 |
| 2019 | 410 | 265 | 296 | 31 |
| 2020 | 410 | 269 | 300 | 31 |
| 2021 | 410 | 277 | 308 | 31 |
| 2022 | 410 | 286 | 317 | 31 |
| 2023 | 410 | 296 | 328 | 31 |
| 2024 | 410 | 309 | 340 | 31 |
| 2025 | 410 | 315 | 346 | 31 |
| 2026 | 410 | 312 | 343 | 31 |
| 2027 | 410 | 315 | 346 | 31 |
| 2028 | 410 | 318 | 349 | 31 |
| 2029 | 410 | 320 | 352 | 31 |
| 2030 | 410 | 319 | 350 | 31 |
| 2031 | 410 | 319 | 350 | 31 |
| 2032 | 410 | 318 | 349 | 31 |
| 2033 | 410 | 318 | 349 | 31 |
| 2034 | 410 | 317 | 348 | 31 |
| Totale | 8200 | 5.822 | 6.446 | 624 |

Ancora una volta si è accertato il determinante effetto prodotto dall'intervento finanziario dell'Autorità Portuale occorrente per garantire il buon esito dell'iniziativa, rappresentato da una differenza, in termini di posti barca necessari a oltrepassare il *BEP* annuale, pari a 31 unità. Allegato 06