

REGIONE SICILIA

Provincia di Trapani

Comune di Marsala

PROGETTO DEFINITIVO MARINA DI MARSALA FUTURO PIANO REGOLATORE PORTUALE



TAV. Stato Progetto DEFINITIVO Rev. 1 Data Sett. 2011 Scala

Descrizione

EE

Piano Economico e Finanziario

Committente

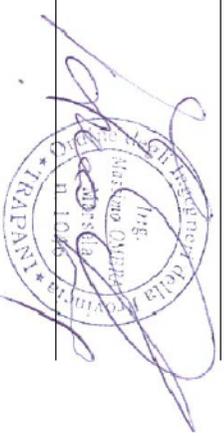
M.Y.R. Marsala Yachting Resort S.r.l.
Via Favara 452/c bis- T. +39 0923 722319

myr
Marsala Yachting Resort

Capo Progetto e Marina Designer

Timbro e Firma

Ing. Massimo Ombra
Ordine degli Ing. della Provincia di Trapani n°1046



Progettisti	
Coordinamento gruppo di progettazione:	Ing. Francesco Di Noto
Progettazione Architettonica:	Arch. Stefania Bacci
Progettazione Architettonica:	Itinerallab Srl - Architetti Nuzzo
Ingegneria marittima / civile e studi ambientali:	Ing. Antonio Darrigo

Collaborazioni

Opere marittime:	Ing. Agostino La Rosa
Analisi strutturali e geotecniche:	Ing. Nicola Rustica
Impianti idrici:	Ing. Giovanni Berbiglia
Impianti elettrici e di illuminazione:	Ing. Pietro Infrerera / Ing. Massimo Brancatelli
Aspetti ambientali:	Ing. Domenico Mangano
Studi geologici e geotecnici:	Dott. Piero Merk Ricordi

INDICE

1. OBIETTIVI DEL DOCUMENTO	3
2. SINTESI DEL PROGETTO E QUADRO ECONOMICO	4
3. IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	6
3.1 LE IPOTESI	7
3.1.1 <i>Profilo temporale</i>	7
3.1.2 <i>Investimenti</i>	7
3.1.3 <i>IVA</i>	7
3.1.4 <i>Ricavi</i>	8
3.1.5 <i>Costi</i>	19
3.1.6 <i>Oneri finanziari</i>	23
3.1.7 <i>Ammortamenti</i>	23
3.2 PIANO ECONOMICO	24
3.3 INDICI FINANZIARI	32
3.3.1 <i>Metodo</i>	32
3.3.1 <i>Determinazione del WACC</i>	33
3.3.2 <i>Enterprise Value ed Equity Value</i>	34
3.3.3 <i>Conclusioni</i>	34

1. OBIETTIVI DEL DOCUMENTO

Il presente Business Plan rappresenta il risultato dell'analisi effettuata al fine di verificare l'equilibrio economico e finanziario del Progetto definitivo di realizzazione del "Marina di Marsala e futuro Piano Regolatore Portuale" (di seguito anche il Progetto).

Il presente lavoro va letto tenendo in considerazione quanto segue:

- *l'elaborazione del Business Plan si è basata su ipotesi e formule valutative generalmente accettate e da noi applicate nella fattispecie;*
- *il Business Plan attesta l'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario del Progetto, date alcune fondamentali assunzioni che riportiamo all'interno del presente lavoro;*
- *La MYR srl, soggetto richiedente per la Concessione di costruzione e gestione del Progetto potrà modificare le ipotesi di base, secondo proprie considerazioni derivanti, tra l'altro, dalla propria forza contrattuale sul mercato e da proprie particolari attese ed interessi.*
- *Come richiesto da parte della Conferenza di Servizi relativa alla valutazione del progetto preliminare, la MYR dovrà farsi carico anche della progettazione e realizzazione delle opere necessarie al trasferimento degli operatori portuali nelle nuove aree di destinazione e della diga foranea di protezione del bacino portuale, prevedendo a compensazione dei costi relativi a quest'ultima opera, idonea estensione del periodo concessorio identificata dalla MYR in anni 10. Il presente piano economico e finanziario pertanto è stato redatto per confermare la sostenibilità dell'iniziativa, considerando un periodo concessorio di complessivi anni 70 (60 + 10).*

La funzione del presente piano è quella di verificare la sostenibilità economica dell'iniziativa per il concessionario relativamente a tutta la durata del periodo concessorio, pari a 70 anni (60 + 10).

2. SINTESI DEL PROGETTO E QUADRO ECONOMICO

Il presente progetto consiste nella realizzazione del Marina di Marsala e si configura come Variante al PRP vigente. Il Marina di Marsala sarà dotato di 1031 posti barca destinati al diporto, distribuiti tra pontili galleggianti, mega-dock grandi yacht e banchina.

Sarà possibile l'ormeggio di imbarcazioni con lunghezza fino a 60 metri. Circa il 20% dei posti barca verrà riservato ai charter ed il 40% agli utenti in transito.

Saranno inoltre realizzate strutture accessorie, quali parcheggi, edifici per i servizi portuali, per attività cantieristica, e per esercizi commerciali e opere di arredo urbano.

Inoltre, il presente piano tiene conto, tra le opere a carico della MYR Srl, della realizzazione delle opere necessarie al trasferimento degli attuali operatori portuali presso le nuove aree di destinazione, ubicate presso la radice del Molo di Levante e la realizzazione della diga foranea di protezione dell'imboccatura portuale.

Sulla base dei computi metrici dettagliati, redatti per le diverse opere a progetto, viene di seguito riportato il quadro economico delle opere a carico della Società MYR Srl.

MARALA YACHTING RESORT S.R.L.

QUADRO ECONOMICO

<i>Descrizione</i>	<i>Importo (€)</i>	<i>Importo per gruppo (€)</i>
MARINA DI MARSALA		49.963.991
TOTALE OPERE IN PROGETTO A)	41.179.991	
SOMME A DISPOSIZIONE B)	3.856.199	
<i>Imprevisti</i>	<i>2.059.000</i>	
<i>Spese tecniche</i>	<i>1.647.200</i>	
<i>Allacciamenti ai pubblici servizi</i>	<i>30.000</i>	
<i>Spese per indagini, prove e analisi</i>	<i>110.000</i>	
<i>Pubblicazione</i>	<i>10.000</i>	
IVA	4.927.801	
<i>IVA su A (10%)</i>	<i>4.117.999</i>	
<i>IVA su B (21%)</i>	<i>809.802</i>	
OPERE DI TRASFERIMENTO OPERATORI		4.034.329
TOTALE OPERE IN PROGETTO C)	3.460.318	
SOMME A DISPOSIZIONE D)	188.413	
<i>Spese tecniche</i>	<i>138.413</i>	
<i>Allacciamenti ai pubblici servizi</i>	<i>30.000</i>	
<i>Spese per indagini, prove e analisi</i>	<i>20.000</i>	
IVA	385.598	
<i>IVA su C (10%)</i>	<i>346.032</i>	
<i>IVA su D (21%)</i>	<i>39.567</i>	
DIGA FORANEA		13.882.071
TOTALE OPERE IN PROGETTO E)	11.956.480	
SOMME A DISPOSIZIONE F)	603.259	
<i>Spese tecniche</i>	<i>478.259</i>	
<i>Allacciamenti ai pubblici servizi</i>	<i>15.000</i>	
<i>Spese per indagini, prove e analisi</i>	<i>110.000</i>	
IVA	1.322.332	
<i>IVA su E (10%)</i>	<i>1.195.648</i>	
<i>IVA su F (21%)</i>	<i>126.684</i>	
TOTALE COMPLESSIVO		67.880.391

3. IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il piano è stato elaborato in un orizzonte temporale di 70 anni corrispondente alla durata della richiesta di concessione (anni 60) più l'estensione di anni 10 determinata come misura compensativa idonea a copertura dei costi di realizzazione dell'opera foranea di protezione dell'imboccatura portuale.

I relativi prospetti sono rappresentativi della situazione economica e finanziaria della società che costruirà e gestirà il Marina di Marsala.

Il presente documento è quindi il risultato dell'analisi svolta sul Progetto, che permette di verificare e constatare l'esistenza del necessario equilibrio sul piano economico e finanziario.

Il processo di analisi consiste nella costruzione di un "modello" ad hoc per il Progetto in esame, l'inserimento delle ipotesi (o input) nel modello e la determinazione dell'output finale, secondo il seguente schema:



Riportiamo di seguito le ipotesi che stanno alla base del Business Plan e infine un commento ai prospetti del Business Plan con i relativi dati di sintesi.

3.1 LE IPOTESI

3.1.1 Profilo temporale

Il presente piano visualizza gli andamenti economici e finanziari della realizzazione e gestione dell'opera in progetto nel periodo di richiesta della concessione.

➤	<i>durata concessione</i>	<i>70 anni (60 + 10)</i>
➤	<i>primo anno concessione</i>	<i>2013</i>
➤	<i>ultimo anno concessione</i>	<i>2082</i>
➤	<i>durata costruzione</i>	<i>2 anni</i>
➤	<i>inizio costruzione</i>	<i>2013</i>
➤	<i>fine costruzione</i>	<i>2014</i>
➤	<i>inizio gestione</i>	<i>2015</i>
➤	<i>fine gestione</i>	<i>2082</i>

3.1.2 Investimenti

Il prospetto degli investimenti è stato riportato nel precedente paragrafo 2.

3.1.3 IVA

L'iva sugli investimenti, trattandosi di un'opera di urbanizzazione secondaria, è stata calcolata al 10% sulle spese di costruzione.

3.1.4 Ricavi

-Ricavi relativi agli ormeggi

La flotta diportistica di progetto viene suddivisa sulla base della tipologia di ormeggio prevista (20% Charter, 40% Annuali, 40% Transiti), ad eccezione delle barche di più grande dimensione (superiori a 30m) che sono state trasferite da tale settore al settore transito.

Il calcolo dei ricavi derivanti dagli ormeggi è stato quindi parametrizzato nell'arco dell'anno, tenendo conto delle tariffe medie di settore, ai quali sono stati applicati i seguenti driver di utilizzo:

- *Load Factor:* *percentuale annuale di incremento di utilizzo dei posti barca a partire da un coefficiente di riempimento iniziale.*
- *Transito Max:* *limite massimo di riempimento prevedibile a regime per la tipologia transito*

TIPOLOGIA POSTI BARCA			SUDDIVISIONE				
Tipo posto	Dimensioni (m)		Totali	% p.b.	Transito	Annuali	Charter
					40%	40%	20%
I	7	2,5	46	4,46%	18	18	9
II	8,5	3	179	17,36%	72	72	35
III	10	3,5	249	24,15%	100	100	49
IV	11,5	4	144	13,97%	58	58	28
V	13	4,5	198	19,20%	79	79	40
VI	15,5	5	80	7,76%	32	32	16
VII	18	5,5	32	3,10%	13	13	6
VIII	21	6	26	2,52%	10	10	5
IX	24	6,5	24	2,33%	10	10	5
X	28	7	22	2,13%	9	9	4
XI	32	7,5	14	1,36%	18	6	
XII	36	8	9	0,87%	6	4	
fino a 50 mt	50	9,5	5	0,48%	3	2	
fino a 75 mt	60	10,5	3	0,29%	2	1	
Totale			1031		430	414	197

DRIVER UTILIZZO PORTO		
load factor %	10%	
Transito	80%	Max

STAGIONALITA'		
	Mesi	Giorni
Bassa stagione	7	210
Media stagione	3	90
Alta stagione	2	60

La tabella seguente riassume il prospetto complessivo dei ricavi dei posti barca, sulla base dei parametri definiti in precedenza e delle tariffe medie di settore.

Relativamente alle cessioni dei posti barca, si ritiene ragionevole che la relativa domanda sia essenzialmente costituita ed assorbita dalle esigenze del charter.

CLASSI IMBARCAZIONI			I	II	III	IV	V	VI	VII
			7 x2,5	8,5 x 3	10 x 3,5	11,5 x 4	13 x 4,5	15,5 x 5	18 x 5,5
TRANSITO	Posti Barca		18	72	100	58	79	32	13
	Bassa Stagione (mesi 7)	Tariffa posto barca	€ 969	€ 1.159	€ 1.322	€ 1.585	€ 1.938	€ 2.638	€ 2.906
		Comlessivo	€ 17.438	€ 83.462	€ 132.160	€ 91.918	€ 153.070	€ 84.403	€ 37.783
	Media Stagione (mesi 3)	Tariffa posto barca	€ 792	€ 936	€ 1.109	€ 1.373	€ 1.690	€ 2.218	€ 2.534
		Comlessivo	€ 14.256	€ 67.392	€ 110.880	€ 79.622	€ 133.478	€ 70.963	€ 32.947
	Alta Stagione (mesi 2)	Tariffa posto barca	€ 669	€ 792	€ 915	€ 1.197	€ 1.443	€ 1.901	€ 2.218
Comlessivo		€ 12.038	€ 57.024	€ 91.520	€ 69.414	€ 114.013	€ 60.826	€ 28.829	
FISSI	Posti Barca		18	72	100	58	79	32	13
	Annuale	Tariffa posto barca	1.507	1.864	2.227	2.707	3.293	4.160	4.877
		Comlessivo	€ 27.130	€ 134.208	€ 222.720	€ 157.018	€ 260.131	€ 133.120	€ 63.398
CHARTER / CESSIONI	Posti Barca		9	35	49	28	40	16	6
	Pluriennale	Tariffa p.b. annuale	€ 1.206	€ 1.491	€ 1.782	€ 2.166	€ 2.634	€ 3.328	€ 3.901
		Comlessivo annuale	€ 10.852	€ 52.192	€ 87.306	€ 60.641	€ 105.370	€ 53.248	€ 23.409

Tariffe p.b. fino alla classe VII

CLASSI IMBARCAZIONI			VIII 21 x 6	IX 24 x 6,5	X 28 x 7	XI 32 x 7,5	XII 36 x 8	fino a 50 mt 50 x 9,5	fino a 60 mt 60 x 10,5
TRANSITO	Posti Barca		10	10	9	18	6	3	2
	Bassa Stagione (mesi 7)	Tariffa posto barca	€ 3.696	€ 4.838	€ 5.634	€ 6.798	€ 7.241	€ 7.599	€ 8.002
		Complessivo	€ 36.960	€ 48.384	€ 50.702	€ 122.371	€ 43.445	€ 22.798	€ 16.005
	Media Stagione (mesi 3)	Tariffa posto barca	€ 3.168	€ 4.171	€ 4.910	€ 8.280	€ 9.000	€ 9.840	€ 10.800
		Complessivo	€ 31.680	€ 41.712	€ 44.194	€ 149.040	€ 54.000	€ 29.520	€ 21.600
	Alta Stagione (mesi 2)	Tariffa posto barca	€ 2.710	€ 3.590	€ 4.294	€ 6.400	€ 6.880	€ 7.440	€ 8.000
Complessivo		€ 27.104	€ 35.904	€ 38.650	€ 115.200	€ 41.280	€ 22.320	€ 16.000	
FISSI	Posti Barca		10	10	9	6	4	2	1
	Annuale	Tariffa posto barca	6.144	8.141	9.680	11.200	13.120	14.400	16.000
		Complessivo	€ 61.440	€ 81.408	€ 87.120	€ 67.200	€ 52.480	€ 28.800	€ 16.000
CHARTER / CESSIONI	Posti Barca		5	5	4	0	0	0	0
	Pluriennale	Tariffa p.b. annuale	€ 4.915	€ 6.513	€ 7.744				
		Complessivo annuale	€ 24.576	€ 32.563	€ 30.976	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Tariffe p.b. dalla classe VIII fino a 75 mft

CLASSI IMBARCAZIONI			TOTALI
TRANSITO	Posti Barca		430
	Bassa Stagione (mesi 7)	Tariffa posto barca	
		Comlessivo	€ 940.901
	Media Stagione (mesi 3)	Tariffa posto barca	
		Comlessivo	€ 881.285
	Alta Stagione (mesi 2)	Tariffa posto barca	
		Comlessivo	€ 730.122
FISSI	Posti Barca		414
	Annuale	Tariffa posto barca	
		Comlessivo	€ 1.392.173
CHARTER / CESSIONI	Posti Barca		197
	Pluriennale	Tariffa p.b. annuale	
		Comlessivo annuale	€ 481.133

Ricavi da posti barca – Valori totali di riferimento

Sulla base delle previsioni di riempimento del porto turistico, nelle tabelle seguenti viene riportato il valore di fatturato annuo, relativo agli ormeggi, con una regimazione prevedibile entro i primi dieci anni di attività.

Dalla tabella si evince come, realisticamente, il coefficiente di impiego massimo dei transiti è stato limitato al 80%.

COEFFICIENTI DI RIEMPIMENTO										
ANNO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Transito	40,0%	44,0%	48,4%	53,2%	58,6%	64,4%	70,9%	77,9%	80,0%	80,0%
Annuale	45,0%	49,5%	54,5%	59,9%	65,9%	72,5%	79,7%	87,7%	96,5%	100,0%
Charter Cessioni	50,0%	55,0%	60,5%	66,6%	73,2%	80,5%	88,6%	97,4%	100,0%	100,0%
FATTURATO ANNUO ORMEGGI										
ANNO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Transito	1.020.923	1.123.015	1.235.317	1.358.848	1.494.733	1.644.207	1.808.627	1.989.490	2.041.846	2.041.846
Annuale	626.478	689.126	758.038	833.842	917.226	1.008.949	1.109.844	1.220.828	1.342.911	1.392.173
Charter Cessioni	240.566	264.623	291.085	320.194	352.213	387.435	426.178	468.796	481.133	481.133
Complessivi	1.887.967	2.076.764	2.284.440	2.512.884	2.764.173	3.040.590	3.344.649	3.679.114	3.865.889	3.915.151

-Ricavi relativi al distributore carburanti

L'ipotesi di progetto è quella di cedere la gestione del distributore carburante a Società terze, ricavandone quindi un canone di noleggio dell'impianto su base fissa più variabile (royalty sui premi carburante).

Tariffa annuale fissa: 30.000 €/anno
 Tariffa annuale variabile: 20% dei premi carburante

Per la determinazione dei valori complessivi annuali sono stati utilizzati i seguenti drivers di calcolo:

CARBURANTE			
	% vendita	premi normali	
benzina	40%	0,05	€/litro
gasolio	60%	0,05	€/litro
Royalty su carburante	20%		

DRIVER VENDITA CARBURANTE	
abbattimento vele	30%
load factor	10%

- Abbattimento vele: riduzione percentuale di consumi che tiene conto del minore consumo delle imbarcazioni a vela
- Load factor: percentuale di incremento dei volumi negli anni fino a regimazione

Nelle tabelle seguenti viene riportata la previsione di fatturato relativa alla gestione del distributore, sulla base della quale verranno calcolate le royalties. La previsione viene determinata considerando le esigenze di carburante delle diverse classi di imbarcazione secondo quanto riportato nella tabella seguente:

TIPOLOGIA POSTI BARCA			Carburante			premi		
Tipo posto	Dimensioni (m)		Totali	pieno (l)	nn pieni	Totale €	Gasolio (€)	Benzine (€)
I	7	2,5	46	300	6	82.800	2.484	1.656
II	8,5	3	179	400	6	429.600	12.888	8.592
III	10	3,5	249	700	6	1.045.800	31.374	20.916
IV	11,5	4	144	1.000	4	576.000	17.280	11.520
V	13	4,5	198	1.200	4	950.400	28.512	19.008
VI	15,5	5	80	1.600	4	512.000	15.360	10.240
VII	18	5,5	32	3.000	4	384.000	11.520	7.680
VIII	21	6	26	6.000	3	468.000	14.040	9.360
IX	24	6,5	24	7.000	3	504.000	15.120	10.080
X	28	7	22	12.000	3	792.000	23.760	15.840
XI	32	7,5	14	13.500	3	567.000	17.010	11.340
XII	36	8	9	15.000	1	135.000	4.050	2.700
fino a 50 mt	50	9,5	5	18.000	1	90.000	2.700	1.800
fino a 75 mt	60	10,5	3	27.000	1	81.000	2.430	1.620
Totale			1031			6.617.600	198.528	132.352
Totale premi per carburanti e lubrificanti a regime:							330.880	

Sulla base delle percentuali di regimazione e delle royalties di noleggio, vengono determinati nella tabella seguente i ricavi annuali relativi al distributore carburante, con una previsione di regimazione che si completa entro i primi 10 anni di gestione.

RICAVO DISTRIBUTORE DI CARBURANTE (€)										
Anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
% regime	50%	55%	61%	67%	73%	81%	89%	97%	100%	100%
Totale	115.808	127.389	140.128	154.140	169.554	186.510	205.161	225.677	231.616	231.616

ROYALTY MARINA SU CARBURANTE (€)										
FISSO	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
VARIABILE	23.162	25.478	28.026	30.828	33.911	37.302	41.032	45.135	46.323	46.323
Ricavo Marina	53.162	55.478	58.026	60.828	63.911	67.302	71.032	75.135	76.323	76.323

- Ricavi immobiliari

Si sono considerati i canoni d'uso per gli spazi previsti, in linea con i valori del mercato di riferimento.

Si ritiene che la gestione degli immobili raggiunga la propria regimazione nell'arco di 5 anni, con un fattore di crescita annuo (load factor) pari al 20%.

Nella tabella seguente vengono riportate le redditività e le superfici relative alle diverse destinazioni d'uso definite in progetto.

Redditi unitari per la soc. di gestione			
	€/m ² /anno	m ²	€/anno
Supermercato	85	1350	114.750
SPA	85	1160	98.600
Shopping center	110	1563	171.930
Bar Ristorazione	80	2284	182.720
Ristoranti piazza	110	1607	176.770
Club House	60	570	34.200
Servizi tecnici diporto	80	840	67.200
Att. Commerciali - molo colombo	80	417	33.360
Lounge Bar	80	441	35.280
Box Auto	50	350	17.500
Laboratori/negozi spec. Curvilinea	80	1186	94.880
Ristorante panoramico curvilinea	130	420	54.600
Cantieristica capannone	110	1510	166.100
Cantieristica esterno	7	13000	91.000

1.338.890

DRIVER GESTIONE IMMOBILIARE

load factor % 20

Nelle tabelle seguenti viene riportata la previsione dei ricavi conseguibili per ogni singola tipologia di utilizzo, sulla base delle superfici di progetto.

Redditi unitari per la soc. di gestione			
	€/m ² /anno	m ²	€/anno
Supermercato	85	1350	114.750
SPA	85	1160	98.600
Shopping center	110	1563	171.930
Bar Ristorazione	80	2284	182.720
Ristoranti piazza	110	1607	176.770
Club House	60	570	34.200
Servizi tecnici diporto	80	840	67.200
Att. Commerciali - molo colombo	80	417	33.360
Lounge Bar	80	441	35.280
Box Auto	50	350	17.500
Laboratori/negozi spec. Curvilinea	80	1186	94.880
Ristorante panoramico curvilinea	130	420	54.600
Cantieristica capannone	60	1510	90.600
Cantieristica esterno	5	13000	65.000

1.237.390

DRIVER GESTIONE IMMOBILIARE

load factor % 20

RICAVI GESTIONE IMMOBILIARE										
Anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
% regime	50%	60%	72%	86%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	669.445	803.334	964.001	1.156.801	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890
TOTALE	669.445	803.334	964.001	1.156.801	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890

-Ricavi posti auto scoperti

Nell'area del Marina sono previsti complessivi 609 posti auto scoperti.

Nella presente analisi si tiene conto di una tariffa media d'uso pari a 5 €/gg, considerando che il coefficiente di riempimento medio dei posti auto nell'arco dell'anno sia pari al 40% dei posti totali (tale valore rappresenta quindi la media annuale d'impiego, in funzione dei periodi stagionali).

Con una previsione di incremento d'impiego del 10% annuo, si ottiene che l'attività vada a regimazione entro il settimo anno.

PARCHEGGI SCOPERTI			
	N* posti	Prezzo	
Posto Auto	609	5,00	€/giorno

DRIVER AFFITTO PARCHEGGI	
Coefficiente di riempimento	40%
Load factor	10%

RICAVI DA AFFITTO PARCHEGGI SCOPERTI										
anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
%locaz.	60,0%	66,0%	72,6%	79,9%	87,8%	96,6%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Ricavi annui	266.742	293.416	322.758	355.034	390.537	429.591	444.570	444.570	444.570	444.570

3.1.5 Costi

- Costi del personale

Il costo del personale è riferito alle risorse direttamente a carico della società di gestione del Marina, secondo l'ipotesi remunerativa di seguito indicata, in funzione del ruolo e della stagionalità del rapporto lavorativo.

Il numero delle risorse coinvolte è stimato nelle condizioni di regime delle attività, con un fattore di incremento annuo del 5% ed un periodo di regimazione di 7 anni.

Dipendenti	annuale			stagionale		
	C.U. €	unità	Totale (€)	C.U. €	unità	Totale (€)
Direttore del Marina	90.000	1	90.000			
Amministrativi	36.000	2	72.000			
Capo Nostromo	40.000	1	40.000			
Addetti al Traffico	31.000	1	31.000			
Addetti agli Ormeggi	28.000	4	112.000	10000	5	50.000
Autisti	28.000	1	28.000	10000	1	10.000
Giardinieri/Pulizia	28.000	4	112.000	10000	4	40.000
Manutenzione	28.000	4	112.000	10000	2	20.000
TOTALI		18	597.000		12	120.000
COMPLESSIVO ANNUO (€)	717.000					

COSTO ANNUO DIPENDENTI										
Anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
% regime	70%	77%	85%	93%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totale	455.700	501.270	551.397	606.537	651.000	651.000	651.000	651.000	651.000	651.000

- Costi di gestione

I costi di gestione di seguito indicati fanno riferimento a quelli direttamente a carico del Marina e sono stati determinati e riproporzionati sulla base dei valori riscontrati su marina già avviati.

Si è tenuto conto di un incremento annuo del 10% fino alla regimazione, prevista entro il quarto anno di attività.

TIPOLOGIA COSTO	
	€/anno
acqua	10.000
energia elettrica	50.000
servizi vari	10.000
assicurazioni	25.000
manutenzioni	30.000
consulenze varie	30.000
Totale	155.000

DRIVER COSTO DI GESTIONE	
load factor %	10

COSTI DI GESTIONE ANNUI										
anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
% regime	75%	83%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totale (€)	116.250	127.875	140.663	154.729	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000

- Canoni demaniali

Il calcolo dei canoni demaniali annui è stato effettuato sulla base dei parametri di legge e delle superfici richieste in concessione, in accordo ai dati riportati nelle tabelle che seguono. I canoni demaniali sono stati calcolati sulla base delle determinazioni del art. 1 comma 3 del D.M. 19/07/89, anche in ragione del parere n. 217/11/2007 reso dall'Ufficio Legislativo e Legale della Regione Sicilia, ove si conclude che *“il canone concessorio, di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 19 luglio 1989, ben possa ricomprendere, tra le utilizzazioni turistiche o (alternativamente) ricreative, le finalità sottese alla realizzazione e alla gestione delle opere dedicate alla nautica da diporto”*.

Superfici demaniali (mq)	
<i>Zone del demanio marittimo</i>	103.970
<i>Zone del mare territoriale</i>	235.835
Totale	339.805

Canone demaniale unitario annuo (D.M. 19/07/89 art 1 comma 3)			
fino a mq.	£/mq	€/mq	€
1.000	1.600	0,826	826
2.000	1.250	0,646	646
3.000	1.000	0,516	516
5.000	750	0,387	775
339.805	500	0,258	86.456
Totale canone annuo			89.219

- Costi fissi generali

Il calcolo dei canoni demaniali annui è stato effettuato sulla base dei parametri di legge e delle superfici richieste in concessione, in accordo ai dati riportati nelle tabelle che seguono.

Si prevede un incremento del 20% annuo, fino al raggiungimento della regimazione prevista entro il quinto anno di attività.

DRIVER COSTI FISSI GENERALI	
a regime €/anno	100.000
Load factor	20 %

COSTI FISSI GENERALI ANNUI										
anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
% regime	50%	60%	72%	86%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totale	50.000	60.000	72.000	86.400	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

-Costi di monitoraggio e manutenzione

Per la valutazione dei costi annuali di monitoraggio e manutenzione del marina si è tenuto conto di un fattore di proporzionalità, rispetto al valore d'investimento al netto d'IVA, pari allo 0,5% annuo.

Su tali basi si ricava che i costi annui di monitoraggio e manutenzione del marina equivalgono a **205.900 €/anno**.

3.1.6 Oneri finanziari

La determinazione degli oneri finanziari dell'investimento, è stata calcolata nel periodo di operatività sulla base del valore dell'investimento detratto dei mezzi propri, considerando una durata del finanziamento pari ad anni 30 ad un tasso annuo del 5,5 %.

Il dettaglio degli oneri finanziari, corrispondenti ai diversi anni di operatività del Marina, sono riportati nel piano economico (rif. par. 3.2 del presente documento).

3.1.7 Ammortamenti

Sulla base della durata di richiesta di concessione pari a 60 anni e prevedendo che le attività di costruzione impieghino circa 2 anni, tutti gli investimenti sono stati ammortizzati in base al criterio finanziario, per gli anni operatività (58 anni), a partire dal completamento delle attività di costruzione, in accordo all'Art. 104 del D.P.R. 22/12/1986, n. 917 e successive modifiche, relativo a "Ammortamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili". Con l'applicazione dell'ammortamento finanziario per ogni anno della durata della concessione è deducibile una quota di costo pari al costo complessivo dell'investimento diviso numero degli anni di durata della concessione. Questo processo fa sì che, al momento della devoluzione del bene, al termine della concessione, questo sia completamente ammortizzato.

E' stata inoltre prevista la capitalizzazione degli oneri finanziari relativi agli esercizi antecedenti l'entrata in funzione del Marina (primi due anni di costruzione), in accordo all'Art. 110, comma 1 lettera b, DPR 22/12/1986 nr. 917.

Su tali basi si ricava che la rata di ammortamento annuo è pari a **531.529 €/anno**.

3.2 PIANO ECONOMICO

In questa sezione del documento viene riportato il piano economico dell'investimento per la durata complessiva della concessione, pari ad anni 70 (60 + 10).

Il periodo è stato suddiviso in due sezioni. La prima, della durata di anni 2, si riferisce alle attività di realizzazione del marina. Il secondo periodo, dal 1° al 68° anno di operatività, mostra l'evoluzione dei flussi economici dall'inizio delle attività di gestione del Marina, fino alla conclusione del periodo di concessione.

Nella valorizzazione dei flussi si è tenuto conto di un tasso di inflazione pari al 2%.

Piano economico

- Costruzione: Anno I e Anno II
- Gestione: anni da 1 a 8

Anno	Costruzione		Gestione							
	I	II	1	2	3	4	5	6	7	8
A) RICAVI										
Ormeggi			1.887.967	2.076.764	2.284.440	2.512.884	2.764.173	3.040.590	3.344.649	3.679.114
Distributore carburanti			53.162	55.478	58.026	60.828	63.911	67.302	71.032	75.135
Gestione immobiliare			669.445	803.334	964.001	1.156.801	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890
Parcheggi			266.742	293.416	322.758	355.034	390.537	429.591	444.570	444.570
Totale Ricavi			2.877.316	3.228.992	3.629.224	4.085.547	4.557.510	4.876.372	5.199.141	5.537.709
B) COSTI										
Gestione			-116.250	-127.875	-140.663	-154.729	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000
Canoni demaniali	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219
Costi fissi generali			-50.000	-60.000	-72.000	-86.400	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Manutenzioni			-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900
Totale costi	-89.219	-89.219	-461.369	-482.994	-507.782	-536.248	-550.119	-550.119	-550.119	-550.119
Margine di Contribuzione	-89.219	-89.219	2.415.946	2.745.998	3.121.443	3.549.299	4.007.391	4.326.253	4.649.022	4.987.590
Fattore Correttivo per Tasso infl. (2%)	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17	1,20
Margine di Contribuzione con Inflazione	-€ 89.219	-€ 91.004	€ 2.513.551	€ 2.914.075	€ 3.378.750	€ 3.918.713	€ 4.512.973	€ 4.969.505	€ 5.447.070	€ 5.960.632
Personale (con adeguamento Inflazione)			-522.177	-585.882	-657.360	-737.558	-807.458	-823.608	-840.080	-856.881
Margine operativo lordo	-€ 89.219	-€ 91.004	€ 1.991.374	€ 2.328.192	€ 2.721.390	€ 3.181.155	€ 3.705.515	€ 4.145.898	€ 4.606.990	€ 5.103.750
Ammortamenti			-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948
Margine operativo netto	-89.219	-91.004	1.147.426	1.484.244	1.877.442	2.337.207	2.861.567	3.301.950	3.763.042	4.259.802
Oneri finanziari			-3.665.660	-3.615.055	-3.561.665	-3.505.340	-3.445.916	-3.383.224	-3.317.085	-3.247.307
UTILE ANTE IMPOSTE	-89.219	-91.004	-2.518.234	-2.130.810	-1.684.223	-1.168.133	-584.349	-81.275	445.958	1.012.495
<i>Oneri finanziari non deducibili</i>			<i>2.940.877</i>	<i>2.791.255</i>	<i>2.625.233</i>	<i>2.440.550</i>	<i>2.243.699</i>	<i>2.085.349</i>	<i>1.922.378</i>	<i>1.751.030</i>
Imposte sul reddito	28.015	28.575	-132.710	-207.380	-295.477	-399.539	-521.036	-629.279	-743.657	-867.747
UTILE NETTO	-61.204	-62.428	-2.650.944	-2.338.190	-1.979.700	-1.567.672	-1.105.385	-710.554	-297.700	144.748

Piano economico

- Gestione: anni da 9 a 18

	Gestione									
Anno	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A) RICAVI										
Ormeggi	3.865.889	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151
Distributore carburanti	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323
Gestione immobiliare	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890
Parcheggi	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570
Totale Ricavi	5.725.672	5.774.935								
B) COSTI										
Gestione	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000
Canoni demaniali	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219
Costi fissi generali	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Manutenzioni	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900
Totale costi	-550.119									
Margine di Contribuzione	5.175.553	5.224.815								
Fattore Correttivo per Tasso infl. (2%)	1,22	1,24	1,27	1,29	1,32	1,35	1,37	1,40	1,43	1,46
Margine di Contribuzione con Inflazione	€ 6.308.971	€ 6.496.401	€ 6.626.329	€ 6.758.856	€ 6.894.033	€ 7.031.914	€ 7.172.552	€ 7.316.003	€ 7.462.323	€ 7.611.569
Personale (con adeguamento Inflazione)			-874.019	-891.499	-909.329	-927.516	-946.066	-964.988	-984.287	-1.003.973
Margine operativo lordo	€ 5.434.952	€ 5.604.902	€ 5.717.000	€ 5.831.340	€ 5.947.967	€ 6.066.926	€ 6.188.265	€ 6.312.030	€ 6.438.270	€ 6.567.036
Ammortamenti	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948
Margine operativo netto	4.591.004	4.760.954	4.873.052	4.987.392	5.104.019	5.222.978	5.344.317	5.468.082	5.594.322	5.723.088
Oneri finanziari	-3.173.692	-3.096.028	-3.014.092	-2.927.650	-2.836.453	-2.740.241	-2.638.737	-2.531.651	-2.418.674	-2.299.484
UTILE ANTE IMPOSTE	1.417.312	1.664.926	1.858.960	2.059.742	2.267.565	2.482.737	2.705.579	2.936.431	3.175.648	3.423.604
<i>Oneri finanziari non deducibili</i>	<i>1.621.026</i>	<i>1.528.583</i>	<i>1.446.647</i>	<i>1.360.205</i>	<i>1.269.009</i>	<i>1.172.797</i>	<i>1.071.293</i>	<i>964.206</i>	<i>851.229</i>	<i>732.039</i>
Imposte sul reddito	-954.038	-1.002.762	-1.037.961	-1.073.863	-1.110.484	-1.147.838	-1.185.938	-1.224.800	-1.264.440	-1.304.872
UTILE NETTO	463.274	662.164	820.999	985.879	1.157.081	1.334.899	1.519.642	1.711.631	1.911.209	2.118.732

Piano economico

- Gestione: anni da 19 a 28

	Gestione									
Anno	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
A) RICAVI										
Ormeggi	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151
Distributore carburanti	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323
Gestione immobiliare	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890
Parcheggi	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570
Totale Ricavi	5.774.935									
B) COSTI										
Gestione	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000
Canoni demaniali	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219
Costi fissi generali	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Manutenzioni	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900
Totale costi	-550.119									
Margine di Contribuzione	5.224.815									
Fattore Correttivo per Tasso infl. (2%)	1,49	1,52	1,55	1,58	1,61	1,64	1,67	1,71	1,74	1,78
Margine di Contribuzione con Inflazione	€ 7.763.801	€ 7.919.077	€ 8.077.458	€ 8.239.008	€ 8.403.788	€ 8.571.863	€ 8.743.301	€ 8.918.167	€ 9.096.530	€ 9.278.461
Personale (con adeguamento Inflazione)			-1.065.424	-1.086.733	-1.108.467	-1.130.637	-1.153.250	-1.176.314	-1.199.841	-1.223.838
Margine operativo lordo	€ 6.698.377	€ 6.832.344	€ 6.968.991	€ 7.108.371	€ 7.250.538	€ 7.395.549	€ 7.543.460	€ 7.694.329	€ 7.848.216	€ 8.005.180
Ammortamenti	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948
Margine operativo netto	5.854.429	5.988.396	6.125.043	6.264.423	6.406.590	6.551.601	6.699.512	6.850.381	7.004.268	7.161.232
Oneri finanziari	-2.173.738	-2.041.077	-1.901.119	-1.753.463	-1.597.686	-1.433.342	-1.259.959	-1.077.039	-884.059	-680.465
UTILE ANTE IMPOSTE	3.680.690	3.947.319	4.223.924	4.510.960	4.808.904	5.118.259	5.439.553	5.773.342	6.120.209	6.480.767
<i>Oneri finanziari non deducibili</i>	<i>606.294</i>	<i>473.632</i>	<i>333.674</i>	<i>186.019</i>	<i>30.242</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Imposte sul reddito	-1.346.113	-1.388.179	-1.431.086	-1.474.851	-1.519.492	-1.607.133	-1.708.020	-1.812.829	-1.921.746	-2.034.961
UTILE NETTO	2.334.577	2.559.141	2.792.838	3.036.108	3.289.412	3.511.126	3.731.534	3.960.513	4.198.463	4.445.806

Piano economico

- Gestione: anni da 29 a 38

	Gestione									
Anno	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
A) RICAVI										
Ormeggi	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151
Distributore carburanti	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323
Gestione immobiliare	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890
Parcheggi	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570
Totale Ricavi	5.774.935	5.774.935	5.774.935	5.774.935	5.774.935	5.774.935	5.774.935	5.774.935	5.774.935	5.774.935
B) COSTI										
Gestione	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000
Canoni demaniali	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219
Costi fissi generali	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Manutenzioni	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900
Totale costi	-550.119	-550.119	-550.119	-550.119	-550.119	-550.119	-550.119	-550.119	-550.119	-550.119
Margine di Contribuzione	5.224.815	5.224.815	5.224.815	5.224.815	5.224.815	5.224.815	5.224.815	5.224.815	5.224.815	5.224.815
Fattore Correttivo per Tasso infl. (2%)	1,81	1,85	1,88	1,92	1,96	2,00	2,04	2,08	2,12	2,16
Margine di Contribuzione con Inflazione	€ 9.464.030	€ 9.653.310	€ 9.846.377	€ 10.043.304	€ 10.244.170	€ 10.449.054	€ 10.658.035	€ 10.871.195	€ 11.088.619	€ 11.310.392
Personale (con adeguamento Inflazione)			-1.298.746	-1.324.721	-1.351.216	-1.378.240	-1.405.805	-1.433.921	-1.462.599	-1.491.851
Margine operativo lordo	€ 8.165.284	€ 8.328.589	€ 8.495.161	€ 8.665.064	€ 8.838.366	€ 9.015.133	€ 9.195.436	€ 9.379.344	€ 9.566.931	€ 9.758.270
Ammortamenti	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948
Margine operativo netto	7.321.336	7.484.641	7.651.213	7.821.116	7.994.418	8.171.185	8.351.488	8.535.396	8.722.983	8.914.322
Oneri finanziari	-465.674	-239.068	0	0	0	0	0	0	0	0
UTILE ANTE IMPOSTE	6.855.662	7.245.573	7.651.213	7.821.116	7.994.418	8.171.185	8.351.488	8.535.396	8.722.983	8.914.322
<i>Oneri finanziari non deducibili</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Imposte sul reddito	-2.152.678	-2.275.110	-2.402.481	-2.455.831	-2.510.247	-2.565.752	-2.622.367	-2.680.114	-2.739.017	-2.799.097
UTILE NETTO	4.702.984	4.970.463	5.248.732	5.365.286	5.484.171	5.605.433	5.729.121	5.855.282	5.983.966	6.115.225

Piano economico

- Gestione: anni da 39 a 48

	Gestione									
Anno	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
A) RICAVI										
Ormezzi	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151
Distributore carburanti	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323
Gestione immobiliare	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890
Parcheggi	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570
Totale Ricavi	5.774.935									
B) COSTI										
Gestione	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000
Canoni demaniali	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219
Costi fissi generali	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Manutenzioni	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900
Totale costi	-550.119									
Margine di Contribuzione	5.224.815									
Fattore Correttivo per Tasso infl. (2%)	2,21	2,25	2,30	2,34	2,39	2,44	2,49	2,54	2,59	2,64
Margine di Contribuzione con Inflazione	€ 11.536.600	€ 11.767.332	€ 12.002.678	€ 12.242.732	€ 12.487.586	€ 12.737.338	€ 12.992.085	€ 13.251.927	€ 13.516.965	€ 13.787.304
Personale (con adeguamento Inflazione)			-1.583.164	-1.614.828	-1.647.124	-1.680.067	-1.713.668	-1.747.941	-1.782.900	-1.818.558
Margine operativo lordo	€ 9.953.435	€ 10.152.504	€ 10.355.554	€ 10.562.665	€ 10.773.918	€ 10.989.397	€ 11.209.185	€ 11.433.368	€ 11.662.036	€ 11.895.276
Ammortamenti	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948
Margine operativo netto	9.109.487	9.308.556	9.511.606	9.718.717	9.929.970	10.145.449	10.365.237	10.589.420	10.818.088	11.051.328
Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTILE ANTE IMPOSTE	9.109.487	9.308.556	9.511.606	9.718.717	9.929.970	10.145.449	10.365.237	10.589.420	10.818.088	11.051.328
<i>Oneri finanziari non deducibili</i>	<i>0</i>									
Imposte sul reddito	-2.860.379	-2.922.887	-2.986.644	-3.051.677	-3.118.011	-3.185.671	-3.254.684	-3.325.078	-3.396.880	-3.470.117
UTILE NETTO	6.249.108	6.385.669	6.524.962	6.667.040	6.811.960	6.959.778	7.110.552	7.264.342	7.421.208	7.581.211

Piano economico

- Gestione: anni da 49 a 58

	Gestione									
Anno	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
A) RICAVI										
Ormezzi	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151
Distributore carburanti	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323
Gestione immobiliare	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890
Parcheggi	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570
Totale Ricavi	5.774.935									
B) COSTI										
Gestione	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000
Canoni demaniali	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219
Costi fissi generali	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Manutenzioni	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900
Totale costi	-550.119									
Margine di Contribuzione	5.224.815									
Fattore Correttivo per Tasso infl. (2%)	2,69	2,75	2,80	2,86	2,91	2,97	3,03	3,09	3,15	3,22
Margine di Contribuzione con Inflazione	€ 14.063.051	€ 14.344.312	€ 14.631.198	€ 14.923.822	€ 15.222.298	€ 15.526.744	€ 15.837.279	€ 16.154.025	€ 16.477.105	€ 16.806.647
Personale (con adeguamento Inflazione)			-1.929.869	-1.968.466	-2.007.835	-2.047.992	-2.088.952	-2.130.731	-2.173.346	-2.216.812
Margine operativo lordo	€ 12.133.182	€ 12.375.846	€ 12.623.362	€ 12.875.830	€ 13.133.346	€ 13.396.013	€ 13.663.934	€ 13.937.212	€ 14.215.956	€ 14.500.276
Ammortamenti	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948
Margine operativo netto	11.289.234	11.531.898	11.779.415	12.031.882	12.289.398	12.552.065	12.819.986	13.093.264	13.372.008	13.656.328
Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTILE ANTE IMPOSTE	11.289.234	11.531.898	11.779.415	12.031.882	12.289.398	12.552.065	12.819.986	13.093.264	13.372.008	13.656.328
<i>Oneri finanziari non deducibili</i>	<i>0</i>									
Imposte sul reddito	-3.544.819	-3.621.016	-3.698.736	-3.778.011	-3.858.871	-3.941.349	-4.025.475	-4.111.285	-4.198.811	-4.288.087
UTILE NETTO	7.744.415	7.910.882	8.080.678	8.253.871	8.430.527	8.610.717	8.794.510	8.981.979	9.173.198	9.368.241

Piano economico

- Gestione: anni da 59 a 68

	Gestione									
Anno	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68
A) RICAVI										
Ormezzi	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151	3.915.151
Distributore carburanti	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323	76.323
Gestione immobiliare	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890	1.338.890
Parcheggi	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570	444.570
Totale Ricavi	5.774.935									
B) COSTI										
Gestione	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000	-155.000
Canoni demaniali	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219	-89.219
Costi fissi generali	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Manutenzioni	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900	-205.900
Totale costi	-550.119									
Margine di Contribuzione	5.224.815									
Fattore Correttivo per Tasso infl. (2%)	3,28	3,35	3,41	3,48	3,55	3,62	3,69	3,77	3,84	3,92
Margine di Contribuzione con Inflazione	€ 17.142.780	€ 17.485.636	€ 17.835.348	€ 18.192.055	€ 18.555.897	€ 18.927.014	€ 19.305.555	€ 19.691.666	€ 20.085.499	€ 20.487.209
Personale (con adeguamento Inflazione)			-2.352.499	-2.399.549	-2.447.540	-2.496.491	-2.546.421	-2.597.349	-2.649.296	-2.702.282
Margine operativo lordo	€ 14.790.281	€ 15.086.087	€ 15.387.808	€ 15.695.565	€ 16.009.476	€ 16.329.665	€ 16.656.259	€ 16.989.384	€ 17.329.172	€ 17.675.755
Ammortamenti	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948	-843.948
Margine operativo netto	13.946.333	14.242.139	14.543.860	14.851.617	15.165.528	15.485.717	15.812.311	16.145.436	16.485.224	16.831.807
Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTILE ANTE IMPOSTE	13.946.333	14.242.139	14.543.860	14.851.617	15.165.528	15.485.717	15.812.311	16.145.436	16.485.224	16.831.807
<i>Oneri finanziari non deducibili</i>	<i>0</i>									
Imposte sul reddito	-4.379.149	-4.472.032	-4.566.772	-4.663.408	-4.761.976	-4.862.515	-4.965.066	-5.069.667	-5.176.360	-5.285.187
UTILE NETTO	9.567.185	9.770.107	9.977.088	10.188.209	10.403.552	10.623.202	10.847.245	11.075.769	11.308.863	11.546.620

3.3 INDICI FINANZIARI

3.3.1 Metodo

In questa sezione vengono determinati gli indici caratteristici che evidenziano la sostenibilità finanziaria del progetto. La valutazione del progetto è elaborata attraverso il metodo del Discounted Cash Flow (DCF). Vengono di seguito identificati i relativi indici di riferimento:

- Il valore delle attività operative (Enterprise value) deriva dalla somma dei valori attualizzati dei flussi di cassa generati dall'attività operativa, al netto dei flussi assorbiti dagli investimenti (unlevered free cash flow), nel periodo della durata della concessione.
- Il valore del progetto Equity Value è calcolato sottraendo dall'Enterprise Value, così come sopra definito, l'indebitamento finanziario netto.
- Il tasso di attualizzazione dei flussi finanziari netti esprime il costo medio ponderato del capitale, sia di rischio che di terzi, (WACC).

Per la determinazione dei suddetti valori di verifica della sostenibilità di progetto è stato considerato un investimento di capitale di rischio pari a **€ 8.000.000**.

3.3.2 Determinazione del WACC

Nella tabella seguente vengono rappresentati gli indici di riferimento per il calcolo del WACC:

Calcolo WACC		
Risk Free Rate	5,20%	Rendimento netto dei titoli di stato a 30 anni
Market Risk premium	6,00%	Maggiore remunerazione attesa da investimenti sul mercato azionario
Beta	0,70	Coefficiente di rischio
Costo del capitale proprio	9,40%	
Costo capitale di debito lordo	5,50%	Costo del debito finanziario sostenuto dalla società
Scudo fiscale	34,00%	Risparmio d'imposta sul costo del debito
Costo capitale di debito kd	3,63%	
% ponderazione D/(D+E)	30%	Rappresenta la struttura target delle fonti di finanziamento nel M/L termine
WACC	7,67%	

3.3.3 Enterprise Value ed Equity Value

Applicando il tasso di attualizzazione (WACC) determinato al paragrafo precedente, pari a 7,67%, si ottiene che l’**Enterprise Value** del progetto è pari a **€ 10.030.282**.

Sottraendo quindi l’investimento iniziale (capitale di rischio) pari a € 8.000.000 €, si ottiene che l’Equity Value del progetto è pari a **€ 2.030.282**, come riassunto nella seguente tabella.

Enterprise Value	€ 10.030.282
Capitale di rischio	€ 8.000.000
EQUITY VALUE	€ 2.030.282

3.3.4 Conclusioni

A fronte delle analisi condotte, dei flussi economici prevedibili e degli indici di performance finanziaria calcolati, il progetto in esame, ancorchè si sia avuta una sensibile contrazione dell’equity value, gravato dall’introduzione degli investimenti relativi alle opere di trasferimento operatori ed alla diga foranea, si mantiene sostenibile in termini economici e finanziari, semprechè il periodo di concessione sia non inferiore ad anni 70 (60 + 10).