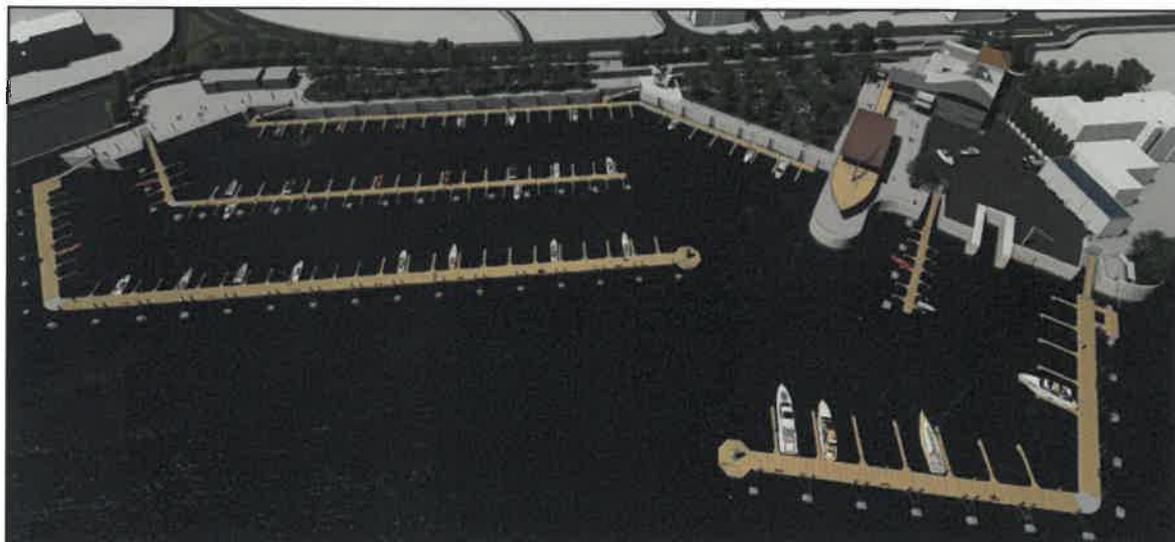




RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DELL'APPRODO PRESSO LARGO PALATUCCI

Istanza per l'avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art.19 del D.Lgs.152/2006



COLLABORAZIONI

Progettazione Strutturale Esecutiva Opere Portuali
ACQUATECNO s.r.l. - via Aiaccio n. 14 - 00198 ROMA
Dott. Ing. Renato Marconi - Dott.sa Arch. Vittoria Biego

Progettazione Esecutiva Strutture Edifici
Dott. Ing. Franco Colombo
via Gottardi n. 7 - 28921 VERBANIA (VB)

Analisi Economiche e Finanziarie
EXANTE CONSULTING via Gottardi n. 7 - 28921 VERBANIA (VB)
Dott. Comm. Carlo Dell'Orto - Dott.sa Comm. Cristina Trotta

Indagini Geologiche e Geotecniche
Dott. Geol. Corrado Caselli
Via Prada n. 20, 21025 Comerio (VA)

Valutazione Previsionale di Impatto Acustico
Studio Previsionale dell'Impatto Viabilistico
Studio Geologico Marangon - Dott. Geol. Paolo Marangon
via Bonomelli n. 16 28845 Domodossola (VB)

Valutazione Generale di Assoggettabilità alla VIA
Progettazione Agronomica
Dott. Amb. For. Igor Cavagliotti
Lungolago Buozzi n. 21 28887 Omegna (VB)

Valutazione Generale di Assoggettabilità alla VIA
Dott. Agr. For. Alessandro Carelli
Via Montegrappa n. 7/B 28887 Omegna (VB)

COMMITTENTE:
NAUTICA BEGO s.r.l. di Bego Maurizio,
con sede in via Carlo Alberto Dalla Chiesa
28922 VERBANIA (VB),
p.IVA : 02254320035

firma

OGGETTO:
RELAZIONE PIANO ECONOMICO

Elaborato
A.2227 | - | R



REGIONE PIEMONTE
 PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA



COMUNE DI VERBANIA

RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DELL'APPRODO PRESSO LARGO PALATUCCI

Coordinamento Generale e Progettazione Architettonica

Paolo geom. Mengo

Via A.Giovanola 21 - 28822 Cannobio
 c.f. MNG PLA 59H08 D8728 - P.I.01105510034



Progettazione strutturale esecutiva Opere Portuali

ACQUATECNO s.r.l. Via Alacolo 14 00198 Roma
 Dott. Ing. Renato Marconi

**ACQUA
 TECNO**



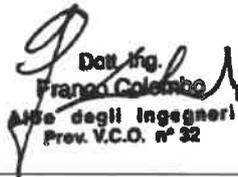
Dott.sa Arch. Vittoria Biego



Progettazione esecutiva Strutture edifici

Dott. Ing. Franco Colombo

Via Gattardi n. 7 28921 Verbania



Valutazione previsionale dell'impatto acustico
 Valutazione previsionale dell'impatto viabilistico

Dott. Geol. Paolo Marangon

Via Bonomelli n. 16 28 045 Domodossola



Valutazione generale di assogettabilità alla V.I.A
 Progettazione agronomica

Dott. Amb.For. Igor Cavagliotti

Lungo Lago Buozzi n. 21 28887 Omegna



Valutazione generale di assogettabilità alla V.I.A

Dott. Agr.For. Alessandro Carelli

Via Montegrappa n. 7/b 28887 Omegna



Indagini Geologiche e Geotecniche

Dott. Geol. Corrado Caselli

Via Prada n. 20 21025 Comerio



Analisi economiche e Finanziarie

EXANTE CONSULTIG Via Gattardi n. 7 28921 Verbania

Dott. Comm. Carlo Dell'Orto
 Dott.sa Comm. Cristina Trotta



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Alcune premesse

I dati relativi al turismo nautico in Italia, evidenziano una **crescita dell'8,9% del valore aggiunto e dell'1,9% degli addetti della filiera nautica nell'ultimo triennio** che evidenziano "la capacità di ristrutturazione e rigenerazione del settore della nautica da diporto". I moltiplicatori della filiera nautica sono oggi pari a 7,1 per il valore aggiunto e 9,6 per gli addetti: nel dettaglio, il valore aggiunto è aumentato del 15,2% nel settore della cantieristica, a fronte di una crescita che si è fermata al +6,1% per il totale dell'economia italiana. Con 183.624 addetti - di cui 17.245 nella costruzione, 105.549 nella subfornitura ai cantieri e nella componentistica, 39.870 nelle riparazioni, refit e servizi e 20.961 nel turismo e nel commercio - la filiera nautica si conferma leva di sviluppo per l'occupazione italiana. (Giugno 2019 fonte Adnkronos)

I dati sottolineano, in merito alla filiera della nautica, quanto sia ramificata la relazione del settore con il resto dell'economia italiana.

- mostrano che nella stagione 2018 l'andamento dei contratti di ormeggio a breve ha fatto finalmente registrare un'inversione di tendenza, segnando un 15,6% di crescita rispetto ai dati negativi del 2012 e 2013. La rilevazione è stata effettuata dall'Osservatorio nautico Nazionale.
- La portualità turistica è uno snodo fondamentale del settore nautico, il quale genera un indotto del 8,6% in termini di occupazione: significa che per ogni addetto in più alla produzione si possono contare 8,6 addetti in aumento nella filiera (indagine Fondazione Symbola). Implementare investimenti che sostengano lo sviluppo del settore significa dunque sostenere l'occupazione con un volòno di sette a uno.
- Come ha affermato Barbara Amerio presidente UCINA (Confindustria Nautica) della sezione navi da diporto (una delle sette assemblee di settore): "La nostra nautica è campione del mondo per surplus commerciale: nel 2014 l'Italia ha segnato una performance doppia della Germania e molto migliore di Francia e Usa (rispettivamente 2°, 3° e 4°). La nautica rappresenta oltre il 4% del surplus complessivo registrato dall'Italia nel 2014, l'export è cresciuto dell'11%, ben più di alimentari e vini (+3,5%), moda (+4,1%), arredo-casa (+3,5%) e meccanica

(+3,8%). E' italiano il più grande sistema di imprese nautiche in Europa, per un valore aggiunto di 10 miliardi di euro, e siamo primi anche per numero di addetti, 181.000".

- E' stata approvata la legge delega per la riforma del codice della nautica da diporto e dovranno essere emanati uno o più decreti legislativi volti, tra l'altro, a semplificare il regime amministrativo e la navigazione delle unità da diporto, regolamentare la locazione dei natanti e permettere il dry storage (ricovero a secco) in aree demaniali.
- Interventi del legislatore dovranno essere attuati in materia di destinazione d'uso per la nautica minore delle strutture demaniali, pontili, arenili e piazzali, che presentino caratteristiche particolarmente idonee per essere utilizzati quali ricovero a secco di piccole imbarcazioni, garantendo la fruizione pubblica delle medesime aree.
- Sarà prevista l'equiparazione alle strutture ricettive all'aria aperta, delle strutture organizzate per sosta e pernottamento di turisti all'interno delle proprie imbarcazioni ormeggiate nello specchio acqueo appositamente attrezzato, secondo i requisiti stabiliti dal ministero dei Trasporti, sentiti i ministeri dei Beni e delle attività culturali e del turismo e dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

Questi dati fanno ben sperare nello sviluppo dell'intero settore e dunque in una probabile crescita della domanda di servizi.

INTRODUZIONE

I Marina Resort ad oggi consentono l'applicazione dell'IVA al 10% sugli ormeggi di durata inferiore all'anno.

Il business plan che è stato elaborato per mostrare l'evolversi delle operazioni e la loro sostenibilità economica e finanziaria accoglie valori al netto dell'IVA, sia per ciò che attiene agli investimenti, sia nella sezione dedicata ai servizi erogati a favore del pubblico.

La realizzazione dell'intera opera impegna intorno agli 11 milioni di euro con un piano di realizzazione di 2 anni e mezzo.

A questi sviluppi, nell'immediato futuro, vanno aggiunti flussi finanziari di sostenimento del progetto per costi di manutenzione e servizio del debito finanziario.

Di seguito si riporta lo schema degli investimenti (Allegati H e I), con flussi dei fabbisogni finanziari calcolati su base semestrale. I lavori edili terminerebbero a fine 2018.

Nella seconda parte dell'esposizione si riporta uno sviluppo gestionale economico-finanziario del progetto, Cash Flow di Funzionamento (Allegati H1 e I1), basato sempre sull'ipotesi di una concessione demaniale di 30 anni, comprensiva del periodo di costruzione.

Vengono mostrati i flussi su base semestrale, a partire dall'inizio dei lavori, ipotizzato per il secondo semestre 2016.

Le quattro tavole numeriche, due per gli investimenti e due per la gestione, si trovano in allegato alle lettere H (Investimenti Generale), H1 (Cash Flow Generale), I (Investimenti Demanio) e I1 (Cash Flow Demanio).

Finanza

I conteggi comprendono un apporto di capitale proprio da parte del soggetto costruttore per un totale di 2,2 milioni di euro ed un finanziamento bancario di 7 milioni di euro, rimborsabile in 16 anni a rate costanti, dopo due anni di pre-ammortamento. Il tasso d'interesse è pari al 5,3% fisso.

Il tasso comprende un discreto premio al rischio, nell'ipotesi non improbabile che per un istituto di credito o per un fondo di investimento questa possa essere un'operazione valutabile a medio rischio. Il premio è stimato intorno al 3,5%, che corrisponde al tasso di attualizzazione utilizzato nei conteggi dei flussi reddituali provenienti dallo svolgimento delle attività.

E' stato inserito anche un premio assicurativo forfait a copertura del rischio per i danni provocabili da onde particolarmente importanti, sia nell'altezza che nel passo. Ad oggi si attende il risultato dell'istruttoria a riguardo e dunque il premio è stato stimato.

Nello specifico, la tavola previsionale mostra un equilibrio finanziario, a riprova della massima prudenza adottata nella simulazione, che peraltro prevede anche spese varie aggiuntive per 50.000 euro l'anno lungo il periodo di costruzione ed un fondo rischi eventi imprevedibili di 500.000 euro.

Soggetti preponenti

La Nautica Bego Srl procederebbe alla costituzione di una nuova Società, partecipata altresì da investitori privati, con la missione di acquisire le strutture esistenti e la concessione demaniale, per procedere alla realizzazione del progetto complessivo del porto turistico. D'ora in avanti chiameremo questa società "Costruttore".

Già dopo un anno, a seguito del collaudo di alcune strutture, inizierebbe il funzionamento parziale del porto, in affidamento ad un operatore professionale, nella fattispecie la Nautica Bego Srl medesima, che da ora chiameremo "Gestore".

Nello specifico, si ipotizza di separare la funzione di finanziamento e costruzione, in capo alla nuova società Costruttore, dalla funzione gestoria di tutte le attività del Porto, trattandosi di funzioni che richiedono capacità e assets differenti, ancorché complementari. Della società Costruttore farebbe parte Nautica Bego Srl con una quota di capitale di minoranza, unitamente ad una cordata di investitori privati, i quali apporterebbero la maggioranza dei capitali necessari.

Maurizio Bego, fondatore della Nautica Bego Srl, si propone come direttore commerciale e del personale, occupandosi direttamente della clientela, sia dal punto di vista delle vendite, e dunque dell'approvvigionamento di natanti, motori e abbigliamento, che da quello del soggiorno all'interno del polo nautico, ma anche delle relazioni esterne, con le autorità locali e con gli istituti di credito. Si occuperebbe inoltre della promozione e del marketing dell'intero Porto, attraverso l'organizzazione di eventi che, oltre a far conoscere Verbania anche all'estero, allungerebbero altresì la stagionalità della struttura.

Fulvio Saletta, secondo futuro socio della società Gestore, e che professionalmente svolge da anni funzioni di General Contractor nel settore edile, si propone come direttore tecnico, assumendo la gestione operativa di tutto il polo nautico, la gestione e l'organizzazione dei posti barca, dell'area rimessaggio e manutenzioni, dei trasferimenti interni dei natanti, dell'approvvigionamento dei materiali.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI GENERALE
(Allegato G)

La tabella in allegato G mostra, per ogni singola voce di investimento, il flusso finanziario stimato nello sviluppo temporale.

Le **voci di intervento** sono le seguenti:

| Costi di attivazione | Importo (in migliaia di Euro) |
|--|--------------------------------------|
| Conferimento cantiere nautico | € 2.000,00 |
| Progettazione definitiva | € 202,95 |
| Progettazione esecutiva | € 137,82 |
| Direzione lavori e sicurezza | € 266,56 |
| Direzione tecnico operativa | € 287,00 |
| Consulenza legale e amministrativa | € 120,00 |
| Totale costi di impianto generale | € 3.014,33 |
| Strutture portuali in acqua ed a terra | € 3.962,00 |
| Consolidamento sponde e molo foraneo | € 512,00 |
| Distribuzione carburante e strutture annesse | € 120,00 |
| Rimessaggio a secco | € 149,00 |
| impianto fotovoltaico | € 43,00 |
| Edificio punto informazioni | € 95,00 |
| Lounge bar | € 650,00 |
| Attrezzature ed arredi | € 100,00 |
| Trasformazione immobili esistenti | € 720,00 |
| Ampliamento immobili esistenti | € 298,00 |
| Nuovo ristorante strutture | € 180,00 |
| Nuovo ristorante finiture | € 225,00 |
| Spogliatori e servizi asserviti all'ara portuale | € 180,00 |
| locali per servizi medici ed accessori | € 132,00 |
| viabilità interna parcheggi e percorsi | € 180,00 |
| Arredo urbano , pavim. Illumin. opere a verde | € 250,00 |
| Totale costi di costruzione generali | € 7.796,00 |
| Totale manutenzioni generali | € 2.884,52 |
| Totale investimento generale | € 13.694,85 |

A valor nominale, il totale dei costi di attivazione è pari a 3 milioni di euro, al quale si aggiungono costi di costruzione per 7.8 milioni di euro, per un totale di 10.810.000 euro.

Ai costi di impianto vanno aggiunti complessivi 2.8 milioni di euro, nell'arco dei trent'anni, per il corretto mantenimento dell'intera struttura.

Sempre a valor nominale, a queste voci di costo materiale si aggiungono 4 milioni di euro di interessi passivi finanziari, e 1,4 milioni di euro per canone demaniale e fondo rischi.

Il **costo totale dell'opera**, a valor nominale, risulta dunque stimato in 19 milioni di euro, comprensivo dei costi di manutenzione e del servizio del debito. Di seguito i dettagli:

| | | |
|--------------------------------------|----------|------------------|
| Totale costi di impianto generale | € | 3.014,33 |
| Totale costi di costruzione generali | € | 7.796,00 |
| Totale manutenzioni generali | € | 2.884,52 |
| Fondo rischi | € | 500,00 |
| Interessi passivi | € | 4.021,63 |
| Totale Generale | € | 19.086,48 |

Manutenzioni

La società Costruttore, proprietaria delle strutture, si propone come affidatario di tutte le manutenzioni ordinarie necessarie al mantenimento in perfetto stato di conservazione e funzionamento dell'intero polo nautico, avendo stimato costi di manutenzione proporzionali al costo di costruzione, in percentuale crescente, dallo 0,5% dei primi anni sino al 2% dell'ultimo periodo di concessione.

Per chiarezza espositiva e di ragionamento, dall'intera operazione, che coinvolge anche le proprietà già esistenti su area privata di proprietà della Nautica Bego Srl, è stato separato il sottoinsieme degli investimenti e delle relative attività che competono soltanto all'area demaniale.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI IN AREA DEMANIALE
(Allegato H)

Nello specifico si tratta di:

| Costi di attivazione demanio | Importo (in migliaia di Euro) |
|---|--------------------------------------|
| Progettazione definitiva | € 160,48 |
| Progettazione esecutiva | € 108,98 |
| Direzione lavori e sicurezza | € 210,78 |
| Direzione tecnico operativa | € 226,95 |
| Consulenze legali e amministrative | € 83,66 |
| Totale costi di impianto demanio | € 790,85 |
| Costi di costruzione demanio | |
| Moli in acqua | € 3.962,00 |
| Consolidamento sponde e molo foraneo | € 512,00 |
| Distribuzione carburante e strutture annesse | € 120,00 |
| Arredo urbano , pavim. Illumin. opere a verde | € 149,00 |
| impianti energia alternativa | € 43,00 |
| Edificio punto informazioni | € 95,00 |
| Lounge bar | € 650,00 |
| edifici accessori | € 100,00 |
| Totale costi di costruzione demanio | € 5.631,00 |
| Totale manutenzioni demanio | € 2.083,47 |
| Totale investimento demanio | € 8.505,32 |

In questo caso, investimenti e attività su area demaniale, sempre a valor nominale, il totale dei costi di attivazione è pari a 0.8 milioni di euro, al quale si aggiungono costi di costruzione per 5.6 milioni di euro, per un totale di 6.4 euro.

Ai costi di impianto vanno aggiunti complessivi 2 milioni di euro, nell'arco dei trent'anni, per il corretto mantenimento dell'intera struttura.

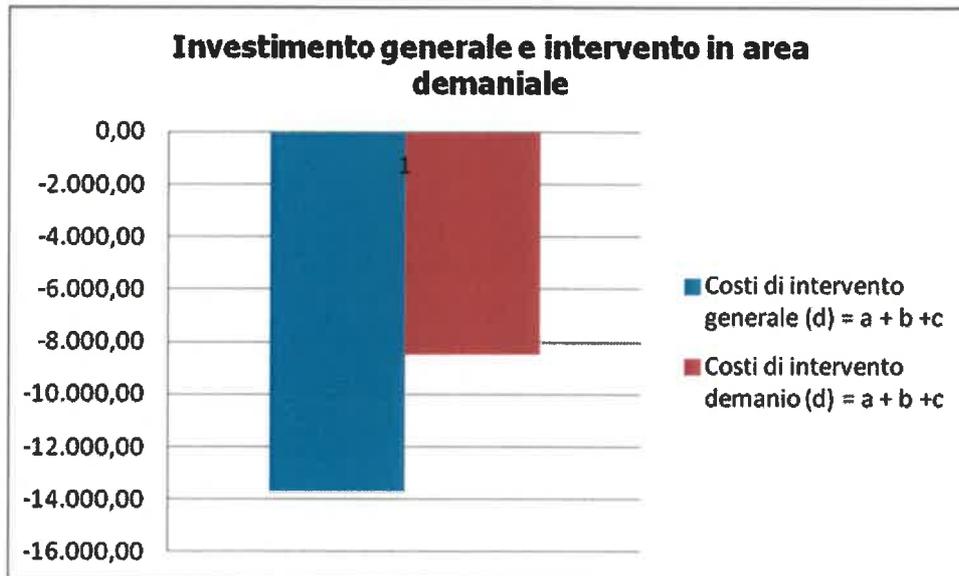
A queste voci di costo materiale si aggiungono 3 milioni di euro di interessi passivi finanziari, e 1.2 milioni di euro per canone demaniale e fondo rischi.

Il costo totale dell'opera che insiste sull'area a lago di proprietà demaniale, a valor nominale, risulta dunque stimato in 12.7 milioni di euro, comprensivo dei costi di manutenzione e del servizio del debito.

Come già dichiarato, la società Costruttore, concessionaria dell'intero complesso, si propone come affidatario di tutte le manutenzioni ordinarie necessarie al mantenimento in

perfetto stato di conservazione e funzionamento dell'intera struttura, avendo stimato costi di manutenzione proporzionali al costo di costruzione, in percentuale crescente, dallo 0,5% dei primi anni sino al 2% dell'ultimo periodo di concessione.

Al termine del periodo di concessione il porto tornerebbe a far parte del patrimonio pubblico, anche se l'istante, fin da ora, si rende disponibile ad un rinnovo da definire nei tempi e nei modi.



Ipotizzando un **canone di affitto dell'intera struttura** erogato dalla società Gestore a favore della società Costruttore pari a 940.000 euro l'anno, ed attualizzando i flussi finanziari, si ottiene una sostenibilità dell'intera operazione che ha le caratteristiche, per l'investitore privato, di un piano finanziario che permette l'azzeramento della PNF (posizione finanziaria netta) nell'anno 2036.

Si tratta dunque di un'operazione che permette il **rientro dal capitale di debito dopo 20 anni** a partire dall'inizio dei lavori edili, e che genera poi utili per tutto il periodo concessorio rimanente.

L'attualizzazione del flusso annuale è stata eseguita utilizzando il tasso del 3,5% a partire proprio dal 2016, anno di azzeramento della PNF.

Il rapporto tra gli investimenti in area demaniale e gli investimenti complessivi è intorno al 75% e parimenti sono state distribuite le erogazioni di finanziamento bancario e di capitale proprio.

Si rileva che la quota parte di canone d'affitto corrisposto dal Gestore al Costruttore riferibile alle strutture insistenti sull'area demaniale, per mantenere in equilibrio di

massima sicurezza l'investimento, è stata invece calibrata pari all'80% dell'affitto totale. In sostanza si è proporzionalmente spostato sulla parte privata delle strutture e dei servizi un 5% di rischio in più, rispetto a quello sopportabile dalla parte demaniale.

Lo schema in Allegato H mostra infatti che l'investimento in area demaniale produce flussi finanziari positivi già dal secondo semestre 2021.

Il valore attuale del guadagno complessivo per il Costruttore è stimato in 3 milioni di euro, se si considera il massimo orizzonte temporale possibile, e cioè 30 anni.

In termini di redditività annuale media, al netto delle imposte, si tratta di un tasso dell'1% a partire dall'anno di inizio del cantiere, al netto di un canone di concessione da corrispondere al Comune di Verbania ipotizzato in 50.000 euro l'anno.

Canone concessorio annuale

Le simulazioni contenute nell'Allegato I risultano in equilibrio con un **canone concessorio annuo di 50.000 euro**.

Il valore attuale del totale (30 anni) monte canoni concessori, attualizzato al medesimo tasso degli utili netti ipotizzati per la società Costruttore (concessionario) è pari a 551.761 euro, pari al 46% del valore dell'area messa a disposizione.

E' possibile infatti assegnare un valore di riferimento all'area demaniale, pari a circa 90 euro al metro quadro per gli spazi scoperti a terra ed a 110 euro al metro quadro per gli spazi provvisti di fabbricati funzionali. Per l'area del nuovo porto il calcolo porta ad un valore di 1.197.690 euro.

Significa ipotizzare, per l'area messa a disposizione dall'Ente gestore del demanio, una rendita annua dell'1,5% per tutti gli anni di durata della concessione, rendita superiore quindi a quella del privato Costruttore.

L'investimento privato eseguito in regime di concessione demaniale prevede che, al termine del periodo di concessione, le strutture portuali a suo tempo costruite ed efficientemente mantenute per il corretto utilizzo negli anni, entrino a far parte del patrimonio dell'Ente Pubblico titolare dell'area demaniale. Ciò rende tale investimento "non-ordinario" e renderebbe necessaria, per l'investitore privato, una redditività dell'investimento più alta rispetto a quella ritenuta soddisfacente in un'operazione

“ordinaria” (nella quale i beni patrimoniali acquisiti/costruiti restano di proprietà dell’investitore costruttore).

Infatti, con tale premessa, il privato investitore può soddisfarsi soltanto sul flusso dei profitti, i quali cominceranno a remunerare concretamente il suo impegno soltanto a partire dal 2036.

Non si ritiene di poter dunque scendere sotto questa soglia di redditività, e si propone perciò il canone demaniale annuale di 50.000 euro come il massimo concordabile.

La sostenibilità dell’intera operazione si fonda sulle previsioni relative ai flussi generati dalla gestione delle strutture ricettive, come mostrato nell’allegato G1, intitolato Cash Flow di Funzionamento Generale.

CASH FLOW DI FUNZIONAMENTO GENERALE

(Allegato G1)

I servizi che nel suo complesso il nuovo Porto si propone di offrire sono i seguenti:

- . controllo del traffico delle imbarcazioni
- . acqua potabile, elettricità, wi-fi
- . illuminazione banchine e pontili
- . pulizia dello specchio d’acqua e delle banchine affidate
- . manutenzione degli impianti e degli arredi e di tutte le opere infrastrutturali
- . supporto tecnico off-shore
- . toilette e doccia
- . smaltimento rifiuti solidi urbani presso isola ecologica
- . smaltimento acque nere e di sentina tramite stazione di aspirazione
- . assistenza all’ormeggio ed al disormeggio
- . scalo di alaggio per piccole imbarcazioni
- . servizio antincendio
- . servizio di vigilanza
- . impianto di video sorveglianza
- . posti auto a servizio dei clienti
- . auto di cortesia
- . rifornimento di carburante
- . officina meccanica
- . Bar tavola calda panoramico e punto di ristoro con vendita di ghiaccio
- . noleggio imbarcazioni

- . alaggio e varo
- . lavaggio e pulizia interno imbarcazioni
- . gru da 30 tonnellate, rimessaggio all'aperto e al coperto, riparazione motori, riparazione scafi in legno e vetroresina
- . vendita abbigliamento ed accessori
- . accoglienza in piscina e negli spogliatoi

Infine, il nuovo porto di Verbania, a richiesta, si farebbe intermediario per noleggio di biciclette, servizio di lavanderia con ritiro alla reception, prenotazioni su altri approdi e porti turistici, prenotazione di ristoranti e hotel, taxi, catering.

Ricavi

L'insieme di queste attività è stato aggregato nelle seguenti voci di ricavo:

| RICAVI |
|---|
| lounge bar |
| distributore carburante |
| negozio |
| officina |
| manutenzione invernale |
| lavaggi e antivegetativi |
| posti barca contratto decennale |
| posti barca contratto annuale |
| vari e alaggi |
| noleggi barca |
| transiti |
| pernottamenti al molo |
| servizi extra (assistenza ormeggio, copertura, ecc) |
| affitto posti auto |
| posti barca estivi (n.10) |
| vendita barche |
| manifestazioni fieristiche turistiche |
| spurgo liquami (al netto del costo di raccolta) |
| rimessaggio invernale (al netto del costo di spazi in affitto aggiuntivi) |
| gestione piscina (pari costi e ricavi) |
| soggiorni in camera |
| varie |

Il progetto si propone come un luogo di aggregazione e svago per l'intero periodo dell'anno, anche se i conteggi, prudenzialmente, sono impostati tenendo conto della

stagionalità abituale dei porti turistici sul Lago Maggiore: si mostrano infatti i flussi semestrali dei ricavi e dei costi previsti per la gestione, dove il secondo semestre dell'anno accoglie convenzionalmente l'"alta stagione", sia per prezzi che per quantità.

La riorganizzazione degli spazi a terra sarebbe funzionale anche per ospitare fiere ed eventi commerciali ed artigianali, non esclusivamente legati alla nautica da diporto e alla stagione estiva, i quali potrebbero godere dei parcheggi e dello spazio di passeggiata disponibile, oltre che del ristoro offerto dal Ristorante, già esistente, e dal nuovo Lounge Bar.

I **flussi stimati di ricavo e di costo** sono stati assestati sulla base di dati provenienti da strutture similari, in particolare, per quanto attiene ai valori delle cauzioni e dei canoni di posteggio delle imbarcazioni, si è assunto il prezioso del Porto di Gambarogno (costa svizzera del lago Maggiore), pubblicato online e i cui valori sono stati da noi aumentati, in media, di circa il 10% in virtù, tra l'altro, della particolare bellezza ed attrattiva di Verbania e di una struttura portuale di nuova costruzione.

Cauzioni

Nei porti turistici svizzeri, la società di gestione usufruisce di flussi finanziari attivi generati dalle "cauzioni" che i titolari di **contratti d'affitto decennale** dei posti barca conferiscono all'inizio del rapporto.

Tali cauzioni hanno la funzione di mantenere indenne il gestore dai rischi di danneggiamento delle strutture e rappresentano anche una sorta di prestazione in contropartita di un impegno di lunga durata; le cauzioni, infruttifere di interessi, vengono restituite alla conclusione del rapporto.

Il porto turistico, con il suo pacchetto servizi, si propone di diventare un punto di riferimento turistico, culturale e sociale, non soltanto per i naviganti in transito, ma anche, ed in particolare, per coloro che decideranno di stipulare un contratto decennale, molto favorevole dal punto di vista tariffario. Con questo obiettivo si è stimato che il 42.5% dei posti disponibili potrebbe essere assegnato in modalità decennale.

Di seguito lo schema dei prezzi utilizzati nella simulazione:

l'ipotesi "best" stima che i posti siano tutti affittati, per la metà con contratto decennale e per la restante metà con contratto annuale, l'ipotesi "worst", nelle stesse proporzioni tra i due tipi di contratto, stima i posti disponibili affittati all'85%. Il calcolo "full", eseguito soltanto per finalità espositive e di confronto, prevede che tutti i posti disponibili siano assegnati con contratto annuale.

TABELLA

PB)

| numero posti barca | DIMENSIONE POSTO BARCA lunghezza x larghezza ml | CAUZIONE SERVIZI singola | tot CAUZIONI best | ricavo annuo con CAUZIONE singolo | tot RICAVI anno CON CAUZIONE best | RICAVO annuo rinnovabile singolo | RICAVO annuo rinnovabile best | Transiti numero | Giornaliero prezzo medio stagionale | Transiti incasso 100 giorni |
|--------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 5 | Moto d'acqua | | | | | € 1,20 | € 3,00 | 5,00 | € 10,00 | € 5,00 |
| 53 | Fino a 5,00 | € 8,30 | € 219,95 | € 1,00 | € 26,50 | € 1,60 | € 42,40 | 15,00 | € 15,00 | € 22,50 |
| 55 | Fino a 6,00 | € 12,40 | € 341,00 | € 1,90 | € 52,25 | € 2,50 | € 68,75 | 10,00 | € 24,00 | € 24,00 |
| 27 | 7,00 x 2,40 | € 16,60 | € 224,10 | € 2,80 | € 37,80 | € 3,60 | € 48,60 | 5,00 | € 24,00 | € 12,00 |
| 18 | 8,50 x 2,70 | € 36,00 | € 324,00 | € 3,00 | € 27,00 | € 4,50 | € 40,50 | 2,00 | € 37,00 | € 7,40 |
| 20 | 9,50 x 3,00 | € 20,70 | € 207,00 | € 3,70 | € 37,00 | € 4,70 | € 47,00 | 2,00 | € 37,00 | € 7,40 |
| 19 | 10,50 x 3,60 | € 23,00 | € 218,50 | € 3,90 | € 37,05 | € 4,90 | € 46,55 | 2,00 | € 40,00 | € 8,00 |
| 7 | 11,50 x 3,80 | € 25,00 | € 87,50 | € 4,50 | € 15,75 | € 5,80 | € 20,30 | 2,00 | € 50,00 | € 10,00 |
| 7 | 12,50 x 4,10 | € 27,00 | € 94,50 | € 4,60 | € 16,10 | € 6,20 | € 21,70 | 2,00 | € 50,00 | € 10,00 |
| 8 | 13,50 x 4,20 | € 29,00 | € 116,00 | € 5,30 | € 21,20 | € 6,80 | € 27,20 | 2,00 | € 75,00 | € 15,00 |
| 9 | 14,50 x 4,30 | € 31,00 | € 139,50 | € 5,50 | € 24,75 | € 7,00 | € 31,50 | 1,00 | € 75,00 | € 7,50 |
| 9 | 15,50 x 4,50 | € 33,00 | € 148,50 | € 6,20 | € 27,90 | € 8,30 | € 37,35 | 1,00 | € 75,00 | € 7,50 |
| 9 | 16,50 x 4,70 | € 41,50 | € 186,75 | € 8,00 | € 36,00 | € 10,00 | € 45,00 | 1,00 | € 75,00 | € 7,50 |
| 246 | TOTALI | | € 2.307,30 | € 50,40 | € 359,30 | € 67,10 | € 479,85 | 50,00 | € 587,00 | € 143,80 |

| | Ricavi | Cauzioni | Costo fidejussioni |
|--------------------------|----------|------------|--------------------|
| TOTALE best | € 839,15 | € 2.307,30 | € 23,07 |
| TOTALE worst | € 713,28 | € 1.961,21 | € 19,61 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| SOLO annuali full | | € 959,70 | |
| SOLO annuali worst (85%) | | € 815,75 | |

Costi

Per tutti i servizi erogati si è costruita una tavola dove a fronte dei ricavi (al netto di IVA) posizionati nella parte alta dello schema, si trovano **nella parte bassa i relativi costi, comprensivi di quota di costi variabili, diretti e promiscui**. In questo modo è possibile valutare le singole marginalità delle attività svolte, al lordo dell'ammortamento dei costi di impianto.

Ad esempio si ipotizza che il servizio di accoglienza delle imbarcazioni in transito, avendo ad oggetto l'alloggiamento temporaneo del natante per una sosta di tempo variabile tra un'ora e qualche giorno, assorba costo del personale di reception, help desk e banchina, consumo di acqua potabile ed energia, per una media del 30% del prezzo; l'alloggiamento di lunga durata, sia esso annuale o decennale, è invece ipotizzato assorbire soltanto il 5% delle risorse variabili, poiché i "costi di transazione", corrispondenti alla fase di contatto e di impostazione del rapporto, nonché a quella di chiusura inerente la fatturazione, l'incasso e la risistemazione dell'attracco si presentano molto più di rado.

Per i posti barca annuali e decennali si è dunque ipotizzata una percentuale di costi variabili pari al 5%.

Queste attribuzioni di costo comprendono anche la quota parte di costo del personale stimato per lo svolgimento di ogni singola attività. A livello complessivo le persone coinvolte nel funzionamento sarebbero 26, così distribuite:

| n. | Personale dipendente | Settore | Costo azienda |
|-----------|-----------------------------|----------------------------|----------------------|
| 1 | Direttore Commerciale | Direzione | 115.080,00 |
| 1 | Direttore Operativo | Direzione | 134.260,00 |
| 1 | Impiegato Amministrativo | Direzione | 30.688,00 |
| 1 | Impiegato Amministrativo | Ufficio vendite natanti | 30.688,00 |
| 1 | Receptionist | Ufficio turistico | 24.934,00 |
| 2 | Commesso negozio | Negozi | 53.704,00 |
| 2 | Movimentazione natanti | Moli e banchina | 55.211,00 |
| 2 | Noleggi natanti | Moli e banchina | 49.868,00 |
| 1 | Pulizie | Intero Porto | 17.810,00 |
| 1 | Manutenzioni | Intero Porto | 26.715,00 |
| 2 | Guardiani (copertura 24h) | Intero Porto | 53.704,00 |
| 2 | Meccanici | Cantiere nautico | 53.430,00 |
| 1 | Pulizie cantiere | Cantiere nautico | 17.810,00 |
| 1 | Pulizie camere | Alloggi | 17.810,00 |
| 1 | Receptionist | Cantiere nautico e alloggi | 24.934,00 |
| 1 | Magazzino e Logistica | Cantiere nautico | 26.715,00 |
| 2 | Cameriere | Lounge Bar | 49.868,00 |
| 1 | Cuoco | Lounge Bar | 57.540,00 |
| 1 | Aiuto Cucina | Lounge Bar | 23.975,00 |
| 1 | Bagnino | Piscina | 6.576,00 |
| 26 | | Totale | 871.320,00 |

Come nella sezione dedicata agli investimenti, anche nella sezione dedicata alla gestione si è provveduto a distinguere tra gestione complessiva, contenuta nelle tavole dell'Allegato G1, e **gestione relativa soltanto alle strutture che insistono sull'area demaniale, Allegato H1.**

| RICAVI |
|---|
| lounge bar |
| distributore carburante |
| manutenzione invernale |
| lavaggi e antivegetativi |
| posti barca contratto decennale |
| posti barca contratto annuale |
| vari e alloggi |
| transiti |
| pernottamenti al molo |
| servizi extra (assistenza ormeggio, copertura, ecc) |
| affitto posti auto |
| manifestazioni fieristiche turistiche |
| spurgo liquami (al netto del costo di raccolta) |
| varie |

Come spiegato in precedenza, anche in questo caso ad ogni ricavo è stato associato il costo variabile, diretto e promiscuo, comprensivo di costo del personale.

Entrambe le gestioni risultano in equilibrio, generando avanzi progressivi negli anni, a conforto della sostenibilità dell'operazione. Per ogni simulazione è infatti importante valutare anche una certa elasticità a imprevisti o condizioni avverse, sia di natura atmosferica che di natura socio-economica.

Il piano gestionale relativo all'area demaniale, Allegato H1, mostra un avanzo medio annuale a regime, alla voce **mezzi propri operativi**, di **200.000** euro che rappresentano un cuscinetto di salvaguardia ragionevole per consentire di attestare la continuità delle attività anche in condizioni climatiche o socio-economiche particolarmente avverse, ad oggi non prevedibili.