

0	Apr.2022	Prima Emissione				
Revisione	Data	Oggetto Revisione	Redatto	Controllato	Verificato	Approvato

## BAGNI CASTELLUCCIO S.R.L.

Sede Legale: Via Fieschi, 3/17 – 16121 Genova  
 Tel.+390106121111 - E-mail: [castelluccio@fastwebnet.it](mailto:castelluccio@fastwebnet.it)  
 Part.I.V.A.: 02218930101



### COORDINAMENTO PROGETTAZIONE

<b>Progetto Architettonico</b> Dott.Arch.Marco Roggeri – mag.MA architetture Via Cardinal Meglia, 28 – 18010 – Santo Stefano al Mare - IM Tel.+393476185301 – E-mail: <a href="mailto:info@mag-ma.it">info@mag-ma.it</a> Part.I.V.A.: 01211220080	<b>Progettazione Opere Marittime</b> Studio Ballerini Ingegneri Associati Via Caffaro, 27/10 – 16124 – GE Tel.+390102091295 – E-mail: <a href="mailto:studioballerini@gmail.com">studioballerini@gmail.com</a> Part.I.V.A.: 02555620992
<b>Progetto Strutturale</b> Dott.Ing.Davide Barilli - BD INGEGNERIA STP S.r.l. Piazza R.Baldini, 4/28 – 16149 – GE Tel.+39010532074 – E-mail: <a href="mailto:studio@bdingegneria.com">studio@bdingegneria.com</a> Part.I.V.A.: 02533670994	<b>Progettazione Opere Fluviali</b> Dott.Ing.Giampiero Nobile – OAC INNOVATION S.r.l. Via di Sottoripa, 1A/81 – 16124 – GE Tel.+390108698603 – E-mail: <a href="mailto:gnobile@oacingegneria.com">gnobile@oacingegneria.com</a> Part.I.V.A.: 02790430991
<b>Progetto Impianti</b> Dott.Ing.Maurizio Cambiaso – CAMBIASO INGEGNERIA S.r.l. Piazza della Vittoria, 15/23 – 16121 – GE Tel.+390108690286 – E-mail: <a href="mailto:cambiaso.maurizio@gmail.com">cambiaso.maurizio@gmail.com</a> Part.I.V.A.: 02360420992	<b>Progettazione Geologica</b> Dott.Geol.Andrea Guardiani Piazza S.Benedetto, 8 - 18018 – Taggia – IM Tel.+390184475874 – E-mail: <a href="mailto:aguardiani.ag@gmail.com">aguardiani.ag@gmail.com</a> Part.I.V.A.: 01277730089
<b>Progettazione Acustica</b> Dott.Ing.Gianluca Agliata Via Montelungo, 80/2 – 16133 – GE Tel.+393356116854 – E-mail: <a href="mailto:gianluca.agliata@gmail.com">gianluca.agliata@gmail.com</a> Part.I.V.A.: 01438460998	<b>Progettazione Geologica</b> Dott.Geol.Paolo Anfossi Via Lungo Argentina, 19 - 18018 – Taggia – IM Tel.+393937684781 – E-mail: <a href="mailto:anfossipaolo@libero.it">anfossipaolo@libero.it</a> Part.I.V.A.: 01532840087
<b>Progettazione Geologica</b> Dott.Geol.Stefano Romanelli Piazza S.Giovanni, 9/3 – 16043 – Chiavari – GE Tel.+390185312417 – E-mail: <a href="mailto:romanelli.stefano@libero.it">romanelli.stefano@libero.it</a> Part.I.V.A.: 02318810302	<b>Rilievi</b> Geom.Alberto Centenari – 4geo Via Colombo, 13 – 16121 – GE Tel.+390105957355 – E-mail: <a href="mailto:centenari@4geo.it">centenari@4geo.it</a> Part.I.V.A.: 03787920101

Intervento/Opera	Scala	Data
Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli – Procedimento previsto dal D.P.R.2/12/1997 n.509 <b>PROGETTO DEFINITIVO</b>	-	20 aprile 2022
Oggetto della Tavola	Tavola n°	
Piano Economico Finanziario	<b>D-DG-PR-D010-0</b>	
Livello di Progettazione	DEFINITIVO	



# Bagni Castelluccio S.r.l.

GENOVA, APRILE 2022

# Disclaimer

---

Il presente documento è stato predisposto dal Management della società per fornire, se pur in modo sintetico, un quadro di natura patrimoniale, finanziaria ed economica nell'operazione di «Building» del nuovo PORTO BAGNI CASTELLUCCIO.

Il presente documento e le considerazioni che vi sono contenute hanno natura strettamente riservata e confidenziale.

La sua diffusione viene limitata e ristretta ai destinatari diretti. Pertanto, il documento non potrà essere divulgato o riprodotto, in tutto o in parte, senza il preventivo consenso delle Società.

# La Società

---

La Bagni Castelluccio è una società a responsabilità costituita in data 30 aprile 1980.

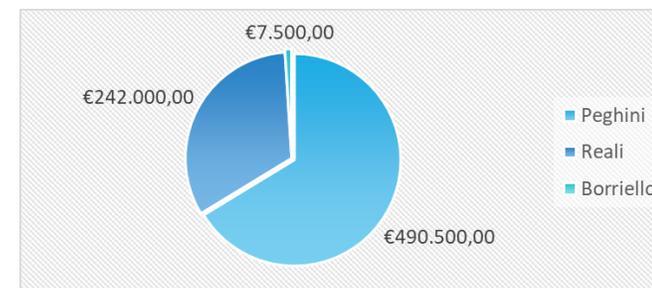
Essa svolge attività ricettizia di porto turistico con posti barca fino ai 15 metri, bar, ristorante, stabilimento balneare nonché subagenzia assicurativa per gli armatori in via diretta dopo la fusione per incorporazione della controllata Consulenze Castelluccio SRL avvenuta nel 2021.

La struttura della compagine sociale è leggibile dal grafico riportato a lato.

In data 6 agosto 2020 la società al fine di rafforzare la sua struttura e consistenza patrimoniale ha deliberato un aumento di capitale sociale (da € 91.000 a € 740.000 euro di cui € 279.000 a titolo gratuito e € 370.000 a pagamento). L'operazione è finalizzata ad affrontare l'investimento, di ampia portata economico e finanziaria, di completa rivisitazione e ristrutturazione del compendio comunemente conosciuto come «Porticciolo di Pegli» e deve essere considerata come lo «start point» per ulteriore incremento di mezzi propri nel momento in cui le competenti autorità dovessero concedere alla società i diritti per l'intervento di riqualificazione.

Come si può leggere di seguito il Bilancio di Esercizio chiuso già al 31 dicembre 2020 registra un consistente incremento del capitale proprio anche per la rilevazione della Riserva da Rivalutazione del compendio immobiliare che trova la sua matrice nella legge n° 342 del 2000 e successivi interventi del legislatore.

La Società è attualmente amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 4 membri e, nel caso - ci si auspica - di dar corpo all'intervento, nominerà un revisore per il controllo legale dei conti.



# Considerazioni macro e micro economiche

---

Dopo quattro decenni di costante caduta del Tasso Naturale di Interesse che è addirittura arrivato a raggiungere valori negativi, la fase pandemica manifestatasi con virulenza nel marzo del 2020 con effetti sociali e demografici devastanti in tutto il mondo, ha portato, prima, ad una profonda recessione a livello mondiale e, poi, ad una vigorosa ripresa della crescita. Questa situazione di «stop and go» ha interrotto e comunque alterato tutta la catena di «supply chain» a livello mondiale portando ad una costante, continua e tutt'ora persistente aumento dei prezzi alla produzione e, di conseguenza, al consumo; aumento mai registrato da oltre 50 anni. L'inflazione è tornata ad erodere il potere d'acquisto mettendo le Banche Centrali nella condizione di adottare una politica restrittiva attraverso l'aumento dei tassi di riferimento.

Ciò comporterà a livello micro una maggiore difficoltà di attingere alla provvista di fondi per investimenti con un contemporaneo aumento del tasso di interesse a carico dei prenditori. Nella nostra fattispecie è prevedibile un incremento del costo del capitale di terzi e dei costi in generale peraltro recuperabile per la possibilità data dal settore di servizi di traslare i maggiori costi sui prezzi.

E' plausibile, per i suddetti motivi, ipotizzare sul capitale di terzi un onere del 5/5,5%.

# Il settore

---

## **ANALISI MICRO ECONOMICA**

La Marina è integrata nel contesto urbano di Pegli e, quindi, nella zona a Ponente del Comune di Genova.

E' ubicata nelle immediate vicinanze degli insediamenti abitativi ed è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici: inoltre, si trova in prossimità dell'autostrada, offrendo quindi la possibilità di un accesso vantaggioso per residenti del Basso Piemonte e Lombardia.

Al momento non è dotata di aree destinate a parcheggio ma il piano di investimento prevede la costruzione di parcheggi tali da servire i fruitori dei posti barca.

La forza della gestione attuata da Bagni Castelluccio è nell'aver fidelizzato nel tempo i Clienti, in buona parte residenti nelle vicinanze della marina, tutti appassionati «marinai», molti dei quali «velisti» o «pescatori», attenti alla qualità del servizio offerto ma anche ai prezzi operati.

Inoltre il fatto che l'azienda è detenuta e gestita in un contesto familiare che fa della continuità la sua forza, ha permesso di fornire servizi «ad personam» che in altri contesti non sarebbero possibili.

Bagni Castelluccio, visto il notevole lasso di tempo da cui gestisce la marina, può considerarsi un'azienda "storica" che poco ha risentito della crisi di settore. Difatti la marina ha sempre registrato una buona percentuale di occupazione che è stata possibile mantenere, anche in periodo di crisi, grazie ad un'oculata gestione e anche, talvolta, con una politica aggressiva sul lato delle tariffe.

Con una migliore infrastruttura potranno essere applicate tariffe di livello superiore, pertanto le stesse saranno adeguate in tal senso.

# Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Data la finalità dell'operazione da parte della società (investimento durevole nel tempo e non oggetto di intendimenti speculativi) il percorso si innesta su una componente statica (stato patrimoniale) e dinamica (conto economico) di cui si riportano di seguito i dati sintetici estratti dai bilanci degli esercizi 2018 – 2021.

## Stato Patrimoniale

Attivo	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>A. Crediti verso soci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74.814</b>	<b>74.814</b>
<b>B. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>228.812</b>	<b>261.511</b>	<b>1.467.115</b>	<b>1.564.343</b>
B.I TOTALE IMMOB. IMMATERIALI	96.207	64.443	123.721	252.411
B.II TOTALE IMMOB. MATERIALI	130.905	195.136	1.143.394	1.111.932
B.III TOTALE IMMOB. FINANZIARIE	1.700	1.932	200.000	200.000
<b>C. ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>521.911</b>	<b>663.380</b>	<b>909.072</b>	<b>991.966</b>
C.I TOTALE RIMANENZE	6.822	1.500	1.500	1.950
C.II TOTALE CREDITI	191.666	211.818	378.645	370.589
C.III TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0
C.IV TOTALE DISPON. LIQUIDE	323.423	450.062	528.927	619.427
<b>D. RATEI E RISCOINTI</b>	<b>164.741</b>	<b>168.115</b>	<b>38.629</b>	<b>47.110</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>915.464</b>	<b>1.093.006</b>	<b>2.489.630</b>	<b>2.678.233</b>

# Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Data la finalità dell'operazione da parte della società (investimento durevole nel tempo e non oggetto di intendimenti speculativi) il percorso si innesta su una componente statica (stato patrimoniale) e dinamica (conto economico) di cui si riportano di seguito i dati sintetici estratti dai bilanci degli esercizi 2018 – 2021.

## Stato Patrimoniale

Passivo	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>A. TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>388.163</b>	<b>402.451</b>	<b>1.728.533</b>	<b>1.764.456</b>
A.I Capitale sociale	91.000	91.000	740.000	740.000
A.IV Riserva Legale	12.168	12.168	20.000	20.000
A.VI Altre Riserve	151.716	159.856	962.450	968.533
A.VIII Utile/Perdita a nuovo	125.140	125.140	0	0
A.IX Utile/Perdita di esercizio	8.139	14.287	6.083	35.923
<b>B. TOTALE FONDI RISCHI</b>	<b>0</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.4 Altri Fondi		30.000	0	0
<b>C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</b>	<b>15.743</b>	<b>19.585</b>	<b>23.995</b>	<b>8.243</b>
<b>D. TOTALE DEBITI</b>	<b>354.568</b>	<b>488.689</b>	<b>568.387</b>	<b>712.936</b>
D.4 Banche entro l'esercizio	87.373	30.000	30.000	0
D.4 Banche oltre l'esercizio	0	118.087	136.998	134.315
D.7 Fornitori entro l'esercizio	115.653	126.422	202.737	174.842
D.12 Debiti tributari entro l'esercizio	0	30.171	28.143	43.591
D.13 Istituti Previdenza entro l'esercizio	6.682	6.952	8.225	9.310
D.14 Altri Debiti entro l'esercizio	144.860	177.057	162.284	350.878
<b>E. RATEI E RISCONTI</b>	<b>156.990</b>	<b>152.282</b>	<b>168.715</b>	<b>192.598</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>915.464</b>	<b>1.093.007</b>	<b>2.489.630</b>	<b>2.678.233</b>

# Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

## Dati economici

L'andamento storico evidenzia un valore positivo dell'EBITDA per tutto l'orizzonte analizzato, variabile tra il 10% e il 32% dei ricavi, testimonianza di una generazione di cassa positiva in un contesto in cui si può rilevare un equilibrio patrimoniale soddisfacente.

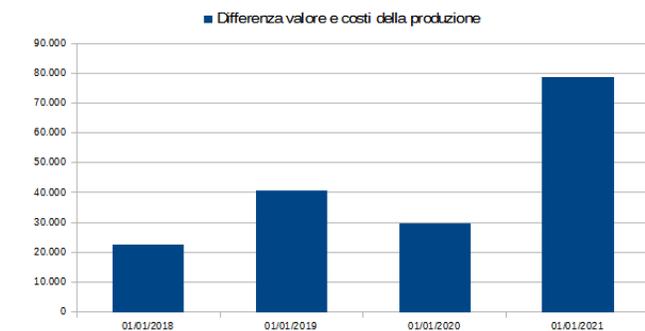
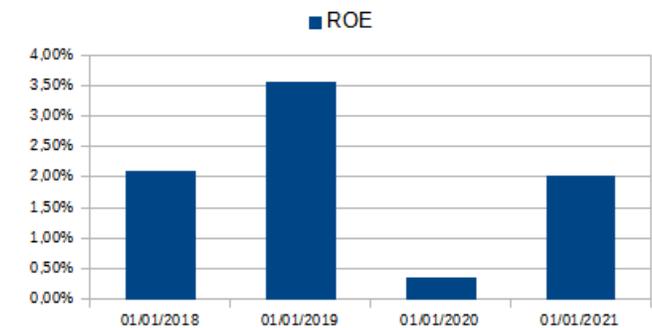
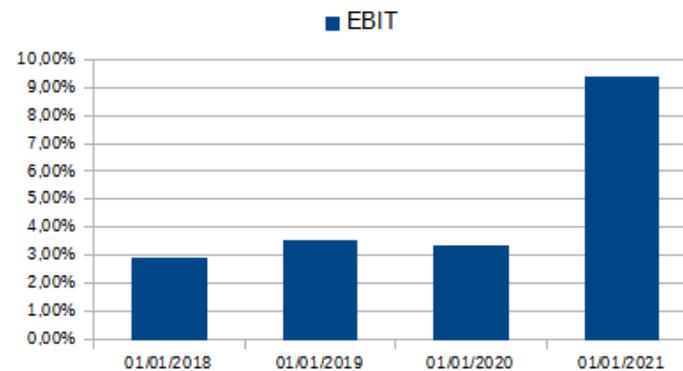
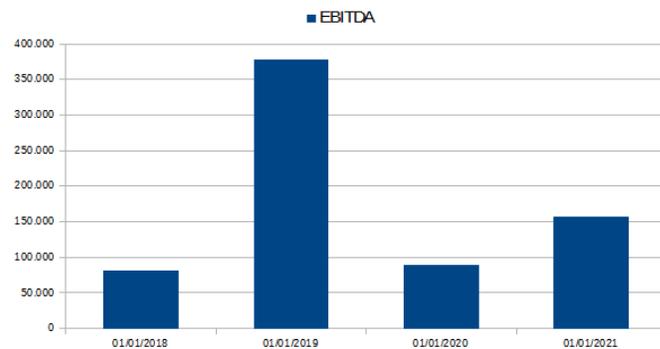
## Conto Economico

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>A. TOTALE VAL. DELLA PRODUZIONE</b>	<b>766.834</b>	<b>1.157.651</b>	<b>883.620</b>	<b>840.655</b>
A.1 Ricavi vendita e prestazioni	761.909	708.264	755.441	827.707
A.5 Altri ricavi	4.925	449.387	128.179	12.948
<b>B. TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>744.305</b>	<b>1.116.889</b>	<b>853.993</b>	<b>761.892</b>
B.6 Materie prime e consumo	81.004	56.069	41.809	35.001
B.7 Servizi	168.229	429.898	460.429	391.433
B.8 Godimento beni di terzi	139.719	145.787	149.245	145.464
<b>Valore aggiunto</b>	<b>377.882</b>	<b>525.897</b>	<b>232.137</b>	<b>268.757</b>
B.9 Totale costi del personale	296.031	147.321	143.367	111.082
B.9.a Salari e stipendi	233.189	104.601	105.077	79.516
B.9.b Oneri sociali	54.725	33.242	32.469	25.453
B.9.c Tratt. Fine rapporto	8.117	9.478	5.821	6.113
<b>EBITDA</b>	<b>81.851</b>	<b>378.576</b>	<b>88.770</b>	<b>157.675</b>
B.10 Totale Ammortamenti e svalut.	53.421	58.118	48.734	51.462
B.11 Variazione materie	-3.207	0	0	-450
B.14 Oneri diversi di gestione	9.108	279.696	10.409	27.900
<b>Differenza valore e costi della produzione</b>	<b>22.529</b>	<b>40.762</b>	<b>29.627</b>	<b>78.763</b>
<b>C. TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZ.</b>	<b>-210</b>	<b>-1.541</b>	<b>-7.384</b>	<b>-7.091</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>22.319</b>	<b>39.221</b>	<b>22.243</b>	<b>71.672</b>
Imposte correnti	14.180	24.934	16.160	35.749
<b>UTILE DI ESERCIZIO</b>	<b>8.139</b>	<b>14.287</b>	<b>6.083</b>	<b>35.923</b>

# Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

## Dati economici: grafici

Per maggiore chiarezza rispetto a quanto rappresentato in precedenza si riportano a lato una sintesi grafica dei principali indicatori di reddituali.



# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

---

La presente sezione si articola come segue:

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione
2. Timing dell'operazione
3. Assumptions economiche e finanziarie

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

---

### **PREMESSA**

L'intervento progettuale relativo alla realizzazione del porto turistico prende in esame complessivamente il paraggio compreso tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio, così come identificato negli strumenti pianificatori, interessando sia le aree oggetto della concessione demaniale che quelle in proprietà alla Bagni Castelluccio s.r.l.

La particolare situazione di contiguità delle aree consente di gestire l'intervento organizzandolo in maniera unitaria ed organica, sia da un punto di vista funzionale che di linguaggio architettonico, pur mantenendo la rispettiva autonomia, ottemperando completamente a quanto prescritto negli strumenti di pianificazione comunale e sovra-comunale.

### **IMPOSTAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO**

L'impostazione del progetto si fonda sui seguenti punti qualificanti:

- sistemazione dell'intera area del paraggio compresa tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio mediante un linguaggio progettuale unitario ed organico a basso impatto ambientale;
- mantenimento dell'autonomia funzionale tra le aree in proprietà alla Bagni Castelluccio s.r.l. e le aree oggetto di richiesta di concessione;
- organizzazione dello specchio acqueo con creazione di approdo e ormeggio sicuro limitando l'impatto sul contesto ambientale;
- organizzazione della mobilità pedonale e veicolare che metta in relazione in modo organico la viabilità interna con quella di raccordo e connessione con le infrastrutture al contorno esistenti e di previsione, sia di terra che di mare;

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

---

- creazione di servizi essenziali funzionali alla nautica e alla frequentazione pubblica dei luoghi in relazione alla prosecuzione della passeggiata;
- salvaguardia delle visuali dalla via Aurelia;
- salvaguardia delle visuali dal mare;
- valorizzazione della scogliera del Risveglio;
- valorizzazione del fortilizio del Castelluccio mediante riorganizzazione e riqualificazione delle strutture dei "Bagni Castelluccio";
- mitigazione dell'impatto delle opere a terra mediante l'utilizzo del verde.

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

### CARATTERISTICHE E NUMERO DEI POSTI BARCA

La natura ed il numero dei posti barca previsti nel progetto derivano, a partire dalle dimensioni dello specchio acque di cui si dispone, dall'analisi di diversi fattori che includono tra gli altri la necessità e volontà di garantire i posti attualmente utilizzati nelle strutture di attracco esistenti, nel rispetto della normativa vigente.

La scelta di fondo, condivisa con la società che ha ormai acquisito esperienza diretta sul campo, è stata quella di orientare tutti i posti barca con l'asse longitudinale parallelo alla direzione dei venti dominanti (libeccio-mezzogiorno).

A lato si riporta la tabella dei posti barca previsti.

### INDIVIDUAZIONE POSTI BARCA

Posti barca	Dimensione	Superficie	Numero	%
 m 13	m (14.1 x 4.5)	mq 1015.20	16	2.5
 m 12	m (13.0 x 4.3)	mq 614.90	11	1.7
 m 11	m (12 x 4.1)	mq 934.80	19	2.9
 m 10	m (11.0 x 3.8)	mq 2508.00	60	9.3
 m 9	m (10.0 x 3.5)	mq 2905.00	83	12.8
 m 8	m (8.8 x 3.3)	mq 2032.80	70	10.8
 m 7	m (7.7 x 3.0)	mq 2217.60	96	14.8
 m 6	m (6.6 x 2.7)	mq 1140.48	64	9.9
 m 5	m (5.5 x 2.4)	mq 1372.80	105	16.3
 < m 5	m (5.0 x 2.2)	mq 1364.00	123	19.0
			Tot. 647	100%

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

L'operazione di costruzione del porto è stata studiata sul piano esecutivo in modo tale da continuare l'attività anche durante la costruzione dell'opera mantenendo l'occupazione degli attuali 500 posti barche in piena continuità aziendale.

Terminata l'opera del nuovo porto il piano economico è stato sviluppato con un adeguamento delle tariffe e dei nuovi servizi offerti.

<b>METRAGGIO</b>	<b>N POSTI</b>	<b>TARIFFA AFFITTO ANNUALE POSTI BARCA</b>
4M	123	3.000,00 €
5	105	3.200,00 €
6	64	3.500,00 €
7	96	3.750,00 €
8	70	4.000,00 €
9	83	4.300,00 €
10	60	4.500,00 €
11	19	4.750,00 €
12	11	5.250,00 €
13	16	6.000,00 €
<b>TOTALI</b>	<b>647</b>	

<b>AFFITTO ANNUO POSTI AUTO</b>	150.000,00 €
---------------------------------	--------------

<b>AFFITTO LOCALI COMMERCIALI</b>	120.000,00 €
-----------------------------------	--------------

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

---

### **Le opere a terra**

L'attuazione delle opere a terra rende necessaria la creazione di un riempimento a mare che, mantenuto di dimensioni contenute e limitato alle superfici strettamente necessarie alla predisposizione delle funzioni legate alla mobilità e al funzionamento delle attività nautiche connesse all'approdo, sarà realizzato a ridosso della massicciata ferroviaria e con uno sviluppo ad essa parallelo. Tale riempimento ospiterà la banchina la cui sistemazione, strutturata secondo criteri funzionali, è organizzata secondo una composizione per fasce che, da monte verso mare, ospitano i) una zona filtro sistemata a verde, di separazione dalle aree ferroviarie, ii) la viabilità veicolare con le annesse aree a parcheggio, iii) una fascia attrezzata con i servizi legati all'approdo e iv) la passeggiata. Lo sviluppo della banchina interessa una profondità di circa 25-30 metri. Completano tale organizzazione, a levante, la sistemazione delle aree a ridosso del promontorio del Risveglio, e a ponente, la riqualificazione dei "Bagni Castelluccio".

### **Viabilità veicolare e parcheggi**

L'accesso carrabile all'area portuale è previsto unicamente da ponente e avviene attraverso il sottopasso ferroviario, già esistente, a fianco del Rio San Michele. La viabilità prosegue sviluppandosi nelle aree già previste dal SOI del Consorzio Pegli Mare e, passando a mare, nel tratto in corrispondenza del Castelluccio, raggiunge le aree oggetto di richiesta di concessione collocandosi nella parte a monte della banchina, a ridosso della massicciata della ferrovia.

A levante è prevista la realizzazione di una rotatoria che consenta al traffico veicolare, legato al normale utilizzo delle aree portuali, di tornare verso l'accesso di ponente. In corrispondenza della rotatoria è sistemato l'accesso carrabile al piazzale di manutenzione presso al quale sono sistemati anche il varo e alcuni servizi dedicati alla nautica e alla manutenzione delle imbarcazioni. Tale accesso è regolato da elementi dissuasori ed è limitato ai soli addetti alla manutenzione e ai fruitori occasionali del varo e dei servizi, nonché agli armatori delle imbarcazioni situate sul frangiflutti in prosecuzione del molo foraneo.

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

---

A livello della banchina sono stati previsti complessivamente 250 posti auto a servizio dell'attività nautica di cui 13 per disabili oltre a 10 posti auto per il personale di servizio. Contestualmente è prevista la realizzazione di 32 posti moto.

### **La viabilità pedonale**

Scrupolosamente separata da quella veicolare, al fine di consentirne una fruizione in sicurezza, la viabilità pedonale si sviluppa nella parte a mare della banchina. La passeggiata, come da intendimenti degli strumenti di pianificazione comunali, rappresenta la continuazione dei tratti già esistenti o in corso di realizzazione, collegandosi a levante con la passeggiata di Pegli e a ponente con i percorsi pedonali della fascia di rispetto di Prà.

Da ponente l'accesso alla passeggiata è pensato in continuità con i percorsi pedonali previsti nel SOI del Consorzio Pegli Mare mentre, a levante, dove il collegamento con via Zaccaria necessita il superamento di un dislivello di circa 6 metri, il tracciato segue uno sviluppo in rampa consentendo a tutti i fruitori indistintamente, abili e meno abili, il proseguimento del percorso verso la passeggiata di Pegli. In aggiunta a tali ingressi, posti alle estremità del paraggio, l'accessibilità pedonale è potenziata dalla riapertura del sottopasso ferroviario. Situato a circa 80 metri ad est da quello del Castelluccio e circa 150 metri da piazza Lido di Pegli, il sottopasso mette in collegamento diretto le aree portuali con la via Aurelia e l'abitato.

### **I servizi – la fascia attrezzata**

Come sopra descritto la viabilità veicolare si sviluppa rigorosamente separata da quella pedonale. Tale separazione avviene mediante una fascia che potremmo identificare quale "fascia attrezzata" lungo la quale avviene la distribuzione dei servizi alla nautica per tutta la lunghezza della banchina, mediante elementi modulari prefabbricati al cui interno saranno collocati, di volta in volta, servizi igienici, docce, locali lavanderia, nonché depositi per le attrezzature nautiche.

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

---

Trattandosi di moduli ripetibili, potranno, nel caso, essere implementati per dare alloggio a punti informativi o piccole attività di ristoro, anche solo stagionali, legate alla fruizione della passeggiata, senza modificare le caratteristiche del progetto. Lungo la fascia attrezzata, nei pressi dei servizi saranno predisposti anche i punti di raccolta differenziata dei rifiuti.

Tale fascia funzionale sarà identificabile come vero e proprio elemento caratterizzante la banchina, in quanto sarà contraddistinta da una struttura continua pergolata che farà da supporto al verde rampicante situato in aiuole a raso, a ridosso dei parcheggi, riparando dal sole le aree tra un modulo e l'altro, che, attrezzate con arredo urbano, avranno funzione di sosta e riposo lungo la passeggiata.

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 2. Timing dell'operazione

---

### **CRONOPROGRAMMA**

La società ha predisposto il progetto esecutivo e definitivo che andrà sottoposto all'autorità competente entro la fine di aprile 2022. Presumendo che la fase portante alla definitiva autorizzazione dell'operazione abbia la durata di un semestre si ritiene di poter dar corpo all'intervento a decorrere dal gennaio 2023.

Il cronoprogramma è elaborato come stima di massima delle tempistiche per l'attuazione delle opere in progetto e tiene conto dei seguenti fattori che possono essere suddivisi in due macro-categorie:

1. fase amministrativa:
2. fase esecutiva:
  - affidamento dei lavori;
  - esecuzione dei lavori (della durata di 24 mesi).

Pur trattandosi di una stima di massima, in quanto difficilmente può tenere conto delle eventuali problematiche che dovessero emergere nel confronto con gli enti preposti e nella relativa tempistica dell'iter approvativo, così come di eventuali imprevisti in fase realizzativa, si ritiene che la programmazione ipotizzata possa essere ragionevolmente realistica in quanto già comprensiva di un margine cautelativo.

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 2. Timing dell'operazione

Così come si è rilevato nel paragrafo precedente, l'intervento comporta un investimento di € **18.350.000** al netto di IVA cui dovranno aggiungersi i costi per gli oneri di urbanizzazione e di conseguenza il timing dell'operazione e i correlativi costi seguiranno il percorso temporale che segue con avvio nel novembre 2022.

Fase	Descrizione Lavorazioni	1° mcac	2° mcac	3° mcac	4° mcac	5° mcac	6° mcac	7° mcac	8° mcac	9° mcac	10° mcac	11° mcac	12° mcac	13° mcac	14° mcac	15° mcac	16° mcac	17° mcac	18° mcac	19° mcac	20° mcac	21° mcac	22° mcac	23° mcac	24° mcac
0	Allattamento cantiere	150																							
1	Riempimento radice molo e realizzazione molo foranco 1/3		1000		300																				
2	Accesso Via Zaccaria e muro rampa			150																					
3	Riempimento parziale retro-banchino				550			150																	
4	Opere fluviali rio Grillé					200		200																	
5	Banchino e completamento riempimento							1500		250															
6	Impianti infrastruttura											450		400											
7	Completamento molo 2/3											300		500											
8	Opere civili locali commerciali e su molo				600			150						350		350									
9	Banchina di riva di ponente + riempimento																700								
10	Opere edili e impianti civili																	750		150					
11	Impianti infrastruttura																		240		400				
12	Cabine elettriche e gruppi antincendio																					800			
13	Pavimentazioni stradali e pedonali																						550	650	
14	Pontili galleggianti e cablaggio impianti pontili																						1000	1600	600
15	Arco vanti																								900
16	Arredi																						150		500

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 3. Assumptions economiche e finanziarie

---

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti corre l'obbligo di individuare le assumptions sui cui si basa l'intervento per definire il piano economico finanziario e patrimoniale nel suo divenire.

Occorre una premessa di significato dirimente rispetto a situazioni proposte da competitors: come già ricordato in pagine precedenti Bagni Castelluccio ha una storia di gestione dell'attuale struttura di circa quarant'anni; è quindi una realtà viva che gestisce l'azienda. Ne consegue che il piano si innesta sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria già in essere e ha quale punto di partenza il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 e sposa quindi la continuità aziendale nel più ampio senso del termine tecnico.

L'Operazione si basa sul rilascio da parte dell'Autorità competente di una concessione di 90 anni.

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 3. Assumptions economiche e finanziarie

---

L'investimento comporta come detto, al netto dell'IVA un esborso di circa **€ 18.350.000**, che la società ritiene di poter affrontare con il ricorso a un finanziamento di lungo periodo per una somma pari a **12 milioni di euro**, con durata **20 anni**, da erogarsi secondo i SAL ad un tasso del **5%**, con preammortamento dei singoli SAL e inizio rimborso dal 25-esimo mese.

L'operazione permette un finanziamento di tale durata (sul tasso ci si è espressi precedentemente) in quanto di fatto **assimilabile ad una operazione di Project Financing** cui il servizio del debito è frutto della concessione di utenze fondamentalmente durature. Il residuo sarà fornito dall'immissione di risorse da parte del soggetto economico e dall'autofinanziamento (per la parte residua).

Il soggetto economico si impegna nei primi cinque anni del piano a **non deliberare aumenti di compenso al consiglio di amministrazione** quale quello indicato nel piano. Sempre il soggetto economico si impegna a **ritenere gli utili conseguiti nei primi dodici esercizi** e non distribuire quindi dividendi alla compagine sociale.

Nella redazione del piano si è assunta l'ipotesi che l'investimento determinerà flussi di cash out nel corso dei 24 mesi, come evidenziato nel cronoprogramma. Similmente il Cash-in avverrà per quanto riguarda i lavori secondo gli stati di avanzamento.

Si è assolutamente consapevoli che l'investimento comporterà l'emergere di un credito IVA significativo, con un evidente problema di natura finanziaria e nella consapevolezza pacifica che il suo recupero attraverso i normali canoni che regolamentano l'imposta richiederebbe decenni: di conseguenza è ipotizzata la **cessione del credito IVA** pro solvendo (o se possibile pro soluto) ad un istituto di credito dato che tale credito rientra nelle fattispecie per cui è possibile il rimborso in corso d'opera (art. 30 del DPR n° 633/1973 e successive modificazioni).

Il Conto economico non soffrirà, nonostante l'opera di ristrutturazione, di diminuzione di ricavi in quanto la società ha programmato il piano in modo tale da **non perdere la propria capacità operativa** come segue.

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 3. Assumptions economiche e finanziarie

---

Il Conto economico prevede la suddivisione dei posti barca in minori segmenti di tariffa con i prezzi rivisitati, in quanto il nuovo porto potrà collocarsi a livello di impatto visivo e operativo nell'ambito delle migliori strutture presenti nel Mar Ligure.

Il Conto Economico recepisce la volontà da parte della società di affittare il ramo d'azienda che gestisce le attività collaterali (ristorante, bar, piscina): secondo un'analisi svolta su strutture analoghe.

Nei prospetti che seguono ci si è limitati ad un'esplosione dei dati decennale in quanto un arco temporale superiore perde significato.

Per altro i prospetti evidenziano sia sul piano finanziario sia sul piano economico risultati positivi che testimoniano la fattibilità economica e finanziaria dell'operazione.

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 3. Assumptions economiche e finanziarie

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive delle principali assumptions economiche e finanziarie

<b>Investimenti</b>	
Realizzazione porto turistico	€ 18.350.000,00
Investimenti manutenzioni quinquennali	€ 300.000,00
Investimenti beni materiali decennali	€ 30.000,00

<b>Finanziamento banca</b>	
Importo	€ 12.350.000,00
Tasso pre-ammortamento	5,00%
Tasso ammortamento	5,00%
Durata finanziamento	20
Rate semestrali	2
Data inizio	01/01/2023

<b>Finanziamento/Apporto soci</b>	
Importo	€ 6.000.000,00

<b>Ricavi</b>	
Variazione ricavi 2023	100,00%
Variazione ricavi 2024	103,00%
Variazione ricavi 2025	106,00%
Variazione ricavi 2026	109,00%
Variazione ricavi 2027	112,00%
Variazione ricavi 2028	115,00%
Variazione ricavi 2029	118,00%
Variazione ricavi 2030	121,00%
Variazione ricavi 2031	124,00%

<b>IVA</b>	
Investimenti	10,00%
IVA vendite	22,00%
IVA acquisti	22,00%

<b>Oneri straordinari</b>	
Sconto su cessione credito IVA	20,00%

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 3. Assumptions economiche e finanziarie

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
FLUSSI DI CASSA										
RICAVI AFFITTO POSTI AUTO	€ 0,00	€ 0,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
RICAVI AFFITTO LOCALI COMMERCIALI	€ 0,00	€ 0,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00
RICAVI AFFITTO POSTI BARCA	€ 926.822,14	€ 973.163,24	€ 2.195.910,00	€ 2.261.787,30	€ 2.329.640,92	€ 2.399.530,15	€ 2.471.516,05	€ 2.545.661,53	€ 2.622.031,38	€ 2.700.692,32
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€ 926.822,14</b>	<b>€ 973.163,24</b>	<b>€ 2.465.910,00</b>	<b>€ 2.531.787,30</b>	<b>€ 2.599.640,92</b>	<b>€ 2.669.530,15</b>	<b>€ 2.741.516,05</b>	<b>€ 2.815.661,53</b>	<b>€ 2.892.031,38</b>	<b>€ 2.970.692,32</b>
CANONE AUTORITA' PORTUALE	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 130.001,00
COSTI DI PRODUZIONE DIRETTI	€ 709.985,93	€ 745.485,23	€ 782.759,49	€ 821.897,46	€ 862.992,34	€ 906.141,95	€ 951.449,05	€ 999.021,50	€ 1.048.972,58	€ 1.101.421,21
<b>EBITDA</b>	<b>€ 86.836,21</b>	<b>€ 97.678,02</b>	<b>€ 1.553.150,51</b>	<b>€ 1.579.889,84</b>	<b>€ 1.606.648,58</b>	<b>€ 1.633.388,19</b>	<b>€ 1.660.067,00</b>	<b>€ 1.686.640,03</b>	<b>€ 1.713.058,80</b>	<b>€ 1.739.270,11</b>
Gestione finanziaria corrente	-€ 13.000,00	-€ 15.000,00	-€ 15.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00
PFN INIZIALE	€ 1.000.000,00	€ 9.206.836,21	€ 3.352.514,23	€ 117.737,58	€ 1.020.927,28	€ 1.584.883,19	€ 2.154.167,97	€ 2.736.735,01	€ 3.332.207,99	€ 3.940.160,85
EQUITY	€ 3.000.000,00	€ 3.000.000,00								
FINANZIAMENTO	€ 12.350.000,00									
CESSIONE IVA		€ 480.000,00	€ 640.000,00	€ 320.000,00	€ 0,00	€ 0,00				
COSTI REALIZZAZIONE OPERA	€ 6.000.000,00	€ 8.000.000,00	€ 4.000.000,00							
IVA (10% / 22%)	€ 600.000,00	€ 800.000,00	€ 400.000,00							
RIMBORSO FINANZIAMENTO	€ 617.000,00	€ 617.000,00	€ 956.068,00	€ 956.068,00	€ 956.068,00	€ 956.068,00	€ 956.068,00	€ 956.068,00	€ 956.068,00	€ 956.068,00
Ammortamenti				€ 210.920,00	€ 210.920,00	€ 210.920,00	€ 210.920,00	€ 210.920,00	€ 210.920,00	€ 210.920,00
Manutenzione straordinaria							€ 300.000,00			
<b>CASH FLOW</b>	<b>€ 9.206.836,21</b>	<b>€ 3.352.514,23</b>	<b>€ 174.596,74</b>	<b>€ 1.255.479,42</b>	<b>€ 1.865.427,86</b>	<b>€ 2.456.123,39</b>	<b>€ 3.052.086,97</b>	<b>€ 3.661.227,04</b>	<b>€ 4.283.118,79</b>	<b>€ 4.917.282,96</b>
IRES (24%)	0	0	€ 19.155,09	€ 195.128,43	€ 239.283,61	€ 258.818,93	€ 270.301,68	€ 282.016,33	€ 293.963,95	€ 306.152,91
IRAP (4%)			€ 37.704,06	€ 39.423,71	€ 41.261,06	€ 43.136,49	€ 45.050,28	€ 47.002,72	€ 48.993,99	€ 51.025,48
Liquidità finale	€ 9.206.836,21	€ 3.352.514,23	€ 117.737,58	€ 1.020.927,28	€ 1.584.883,19	€ 2.154.167,97	€ 2.736.735,01	€ 3.332.207,99	€ 3.940.160,85	€ 4.560.104,57

# Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

## 3. Assumptions economiche e finanziarie

Si riporta di seguito il Conto Economico sintetico

<b>EBITDA</b>	<b>€ 86.836,21</b>	<b>€ 97.678,02</b>	<b>€ 1.553.150,51</b>	<b>€ 1.579.889,84</b>	<b>€ 1.606.648,58</b>	<b>€ 1.633.388,19</b>	<b>€ 1.660.067,00</b>	<b>€ 1.686.640,03</b>	<b>€ 1.713.058,80</b>	<b>€ 1.739.270,11</b>
Gestione finanziaria corrente	-€ 13.000,00	-€ 15.000,00	-€ 15.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00	-€ 17.000,00
Interessi finanziamento	€ 617.500,00	€ 617.500,00	€ 595.549,00	€ 577.297,00	€ 558.122,00	€ 537.976,00	€ 516.810,00	€ 494.572,00	€ 471.209,00	€ 446.633,00
Ammortamenti				€ 210.920,00	€ 210.920,00	€ 210.920,00	€ 210.920,00	€ 210.920,00	€ 210.920,00	€ 210.920,00
Utile/Perdita ante imposte	-€ 543.663,79	-€ 534.821,98	€ 942.601,51	€ 774.672,84	€ 820.606,58	€ 867.492,19	€ 915.337,00	€ 964.148,03	€ 1.013.929,80	€ 1.064.717,11
IRES (24%)	0	0	€ 19.155,09	€ 144.507,63	€ 188.662,81	€ 208.198,13	€ 219.680,88	€ 231.395,53	€ 243.343,15	€ 255.532,11
IRAP (4%)			€ 37.704,06	€ 30.986,91	€ 32.824,26	€ 34.699,69	€ 36.613,48	€ 38.565,92	€ 40.557,19	€ 42.588,68
Utile/Perdita d'esercizio	-€ 543.663,79	-€ 534.821,98	€ 885.742,36	€ 599.178,30	€ 599.119,51	€ 624.594,38	€ 659.042,64	€ 694.186,58	€ 730.029,46	€ 766.596,32

La disamina del rendiconto finanziario e del Conto Economico Sintetico evidenziano:

- che la generazione di cassa rimane positiva nell'arco temporale e prende a crescere dal 2026 tant'è sarebbe ipotizzabile dal 2028 un rimborso graduale del debito di terzi;
- il conto economico soffre di perdite nei primi due esercizi ampiamente coperte dai mezzi propri mantenendo così l'effettività del capitale sociale;

# Conclusioni

---

Il presente documento rappresenta il piano economico e finanziario dell'opera di ristrutturazione del porticciolo di Pegli proposta dalla società Bagni Castelluccio S.r.l.

Tale intervento si inserisce nel piano di riqualificazione dell'area da parte del Comune di Genova.

Il piano sintetizza gli interventi di ampia rivisitazione del compendio «Porticciolo di Pegli» e la sua fattibilità sotto il profilo economico e finanziario.

Il piano rappresentato testimonia, nel suo divenire, una generazione di flussi di cassa di importo significativo frutto di una redditività che si manifesta a partire dal quarto anno di piano.

Genova, 29 aprile 2022

Il presidente del Consiglio di amministrazione.