

COMUNE DI VERBANIA
PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA



PROGETTO NUOVO PORTO
TURISTICO DI PALLANZA

00	APPROVAZIONE	20.11.2023	M.D.	M.D.	M.D.
Revisione:	Emesso per:	Data:	Disegnato:	Verificato:	Approvato:
Contenuto: BUSINESS PLAN		Commessa:		Elaborato numero: 0505	
Nome file: PALLANZA RS_0505_0		Scala:			
Committente: Marina di Verbella S.r.l.					

Business Plan Porto Pallanza

Indice

1. Premesse	3
2. Introduzione	4
3. Business plan	6
4. Finanziamento	10
5. Conclusioni	11

1. Premesse

Il sottoscritto Dott. Pierfausto Giuliani, nato a Cantù (CO) il 25/05/1967, domiciliato in Monza (MB), Via G.B. Mauri n. 9, C.F. GLNPFS67E25C933P iscritto nella sezione A dell'Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Como con il numero 577/A, iscritto nel Registro dei Revisori Legali con il numero 92237, dichiara di essere in grado di redigere il qui presente *Business plan Porto di Pallanza*.

L'incarico ricevuto dalla società Marina di Verbella srl con sede in Sesto Calende (Va) Via delle Ferriere 15 ha lo scopo di realizzare un *Business plan* che ipotizzi la costruzione e lo sviluppo economico di un porto sul Lago Maggiore.

I macro-dati base di elaborazione del *business plan* sono i seguenti:

- Investimento: 6.900.000,00€
- Durata: 30 anni
- Capacità massima di occupazione annua: 845.000,00€ (Coefficiente di Riempimento)

2. Introduzione

Il progetto di Marina di Verbella consiste nella realizzazione e lo sviluppo economico di un porto turistico all'avanguardia sulle rive del Lago Maggiore, offrendo l'opportunità di affittare posti barca.

La costruzione del porto sorgerà in prossimità del Comune di Verbania (VB) nella frazione di Pallanza e richiederà circa un anno e mezzo di lavoro per realizzare l'intera infrastruttura. L'inaugurazione è prevista per giugno del 2025. Per la gestione e il corretto funzionamento del porto si ipotizza sia necessario assumere tre persone. A pieno regime il porto sarà in grado di accogliere un totale di 150 imbarcazioni di diverse dimensioni. Si rimanda alla tabella che segue per la lista e i prezzi.

Lunghezza e larghezza posto barca	Numero posti barca	Tariffa annuale*	Totale annuo*
8,50 X 2,60	46	4.350 €	200.100 €
9,50 X 3,10	24	5.300 €	127.200 €
11,00 X 3,60	17	6.200 €	105.400 €
11,50 X 3,80	16	7.000 €	112.000 €
13,00 X 4,10	15	7.900 €	118.500 €
13,50 X 4,20	13	9.000 €	117.000 €
14,50 X 4,30	8	11.000 €	88.000 €
16,00 X 4,50	5	12.800 €	64.000 €
17,00 X 4,70	3	15.600 €	46.800 €
18,00 X 4,80	1	16.300 €	16.300 €
23,00 X 5,70	2	19.000 €	38.000 €
Totali	150		€ 1.033.300

*IVA inclusa

La massima capacità del porto genera un ricavo annuo totale di euro 846.000 più iva per un totale di euro 1.033.000 (Coefficiente di Riempimento).

È previsto che nel primo semestre di attività si raggiunga un coefficiente di riempimento del porto pari all'16%, generando ricavi di euro 70.000. Questo coefficiente aumenterà gradualmente durante gli anni fino al 80% nel sesto esercizio, portando i ricavi a euro 677.000. A partire dal settimo esercizio per rendere il business plan più veritiero è stato previsto un incremento dei costi e dei ricavi del 2% annui a causa dell'inflazione, mantenere costante il coefficiente di riempimento al 80% per tutto il periodo preso in considerazione.

Indice	2025*	2026	2027	2028	2029	2030
coefficiente di riempimento	16%*	25%	38%	51%	74%	80%
Ricavi annui	70.000 €	210.000 €	320.000 €	430.000 €	620.000 €	677.000 €

*Fa riferimento solo al secondo semestre dell'anno

Per quanto riguarda i costi del progetto "Porto di Pallanza", sono stati preventivati circa euro 5.700.000 per la costruzione e la progettazione. A questi costi vanno aggiunte spese varie ed eventuali, stimate intorno al 10% del costo del progetto, pari a circa euro 560.000, e ulteriori euro 640.000 euro per il decommissioning (si riferisce ai costi di smantellamento e bonifica), portando la spesa totale dell'investimento a euro 6.888.000. Questa somma verrà ammortizzata in 30 anni, con un costo annuo di euro 229.500. Maggiori dettaglio nel grafico che segue:

Descrizione	Importo
Importo Lavori in acqua	5.036.047 €
Importo lavori a terra	101.500 €
Oneri di progettazione	300.000 €
Oneri per la sicurezza	100.000 €
Oneri di compensazione	150.000 €
Somma	5.687.547 €
Varie ed eventuali (10% del costo)	560.000 €
Decommissioning (smaltimento)	640.000 €
TOT. COSTI INVESTIMENTO	6.887.547 €
Ammortamento annuo (30 anni)	229.585 €

L'investimento sarà realizzato attraverso un finanziamento di 6.800.000 euro con un tasso di interesse annuo del 5% per 30 anni. Per ulteriori dettagli, consultare il piano di ammortamento a pagina 10.

All'interno del business plan, sono stati considerati spese per 60.000 euro per IMU e Demanio. Circa il 0,4% annuo di spese per la manutenzione ordinaria del porto e circa il 0,7% annuo di accantonamento per manutenzione o interventi straordinari. Queste cifre rimarranno invariate per i primi 5 esercizi successivamente subiranno un incremento costante del 2% annuo.

3. Business plan

	2025 (6 mesi)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ricavi della gestione	70.000 €	210.000 €	320.000 €	430.000 €	620.000 €	677.000 €	690.540 €	704.351 €

- Personale	50.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	102.000 €	104.040 €
- Energia Elettrica	25.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	51.000 €	52.020 €
- Acqua	2.500 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.100 €	5.202 €
- Assicurazione	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.300 €	15.606 €
- Costi diversi	72.500 €	85.000 €	85.000 €	85.000 €	85.000 €	85.000 €	86.700 €	88.434 €
Varie	12.500 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.500 €	26.010 €
Demanio	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	51.000 €	52.020 €
IMU/TASI	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.200 €	10.404 €
Margine operativo lordo	- 95.000 €	- 45.000 €	65.000 €	175.000 €	365.000 €	422.000 €	430.440 €	439.049 €

- Ammortamenti	114.792 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €
- Accantonamento	20.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.800 €	41.616 €
EBIT	- 229.792 €	- 318.543 €	- 208.543 €	- 98.543 €	91.457 €	148.457 €	156.097 €	163.890 €

- 229.792 € - 548.336 € - 756.879 € - 855.422 € - 763.965 € - 615.509 € - 459.412 € - 295.522 €

- Gestione finanziaria	340.000 €	334.883 €	329.509 €	323.867 €	317.943 €	311.723 €	305.191 €	298.333 €
- Gestione straordinaria	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Risultato ante imposte	- 569.792 €	- 653.426 €	- 538.052 €	- 422.410 €	- 226.486 €	- 163.266 €	- 149.095 €	- 134.444 €

- 569.792 € - 1.223.218 € - 538.052 € - 960.463 € - 226.486 € - 389.752 € - 149.095 € - 283.538 €

Imposte	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Utile/(perdita) d'esercizio	- 569.792 €	- 653.426 €	- 538.052 €	- 422.410 €	- 226.486 €	- 163.266 €	- 149.095 €	- 134.444 €

	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Ricavi della gestione	718.438 €	732.807 €	747.463 €	762.412 €	777.660 €	793.213 €	809.078 €	825.259 €

- Personale	106.121 €	108.243 €	110.408 €	112.616 €	114.869 €	117.166 €	119.509 €	121.899 €
- Energia Elettrica	53.060 €	54.122 €	55.204 €	56.308 €	57.434 €	58.583 €	59.755 €	60.950 €
- Acqua	5.306 €	5.412 €	5.520 €	5.631 €	5.743 €	5.858 €	5.975 €	6.095 €
- Assicurazione	15.918 €	16.236 €	16.561 €	16.892 €	17.230 €	17.575 €	17.926 €	18.285 €
- Costi diversi	90.203 €	92.007 €	93.847 €	95.724 €	97.638 €	99.591 €	101.583 €	103.615 €
Varie	26.530 €	27.061 €	27.602 €	28.154 €	28.717 €	29.291 €	29.877 €	30.475 €
Demanio	53.060 €	54.122 €	55.204 €	56.308 €	57.434 €	58.583 €	59.755 €	60.950 €
IMU/TASI	10.612 €	10.824 €	11.041 €	11.262 €	11.487 €	11.717 €	11.951 €	12.190 €
Margine operativo lordo	447.830 €	456.786 €	465.922 €	475.241 €	484.745 €	494.440 €	504.329 €	514.416 €

- Ammortamenti	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €
- Accantonamento	42.448 €	43.297 €	44.163 €	45.046 €	45.947 €	46.866 €	47.804 €	48.760 €
EBIT	171.838 €	179.946 €	188.216 €	196.651 €	205.255 €	214.031 €	222.982 €	232.113 €

- 123.684 € 56.262 € 244.477 € 441.128 € 646.383 € 860.413 € 1.083.396 € 1.315.508 €

- Gestione finanziaria	291.133 €	283.572 €	275.633 €	267.297 €	258.544 €	249.354 €	239.704 €	229.572 €
- Gestione straordinaria	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Risultato ante imposte	- 119.294 €	- 103.626 €	- 87.417 €	- 70.646 €	- 53.290 €	- 35.323 €	- 16.722 €	2.541 €

- 119.294 € - 222.920 € - 87.417 € - 158.063 € - 53.290 € - 88.613 € - 16.722 € - 14.181 €

Imposte	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Utile/(perdita) d'esercizio	- 119.294 €	- 103.626 €	- 87.417 €	- 70.646 €	- 53.290 €	- 35.323 €	- 16.722 €	2.541 €

	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Ricavi della gestione	841.764 €	858.600 €	875.772 €	893.287 €	911.153 €	929.376 €	947.963 €	966.923 €

- Personale	124.337 €	126.824 €	129.361 €	131.948 €	134.587 €	137.279 €	140.024 €	142.825 €
- Energia Elettrica	62.169 €	63.412 €	64.680 €	65.974 €	67.293 €	68.639 €	70.012 €	71.412 €
- Acqua	6.217 €	6.341 €	6.468 €	6.597 €	6.729 €	6.864 €	7.001 €	7.141 €
- Assicurazione	18.651 €	19.024 €	19.404 €	19.792 €	20.188 €	20.592 €	21.004 €	21.424 €
- Costi diversi	105.687 €	107.801 €	109.957 €	112.156 €	114.399 €	116.687 €	119.021 €	121.401 €
Varie	31.084 €	31.706 €	32.340 €	32.987 €	33.647 €	34.320 €	35.006 €	35.706 €
Demanio	62.169 €	63.412 €	64.680 €	65.974 €	67.293 €	68.639 €	70.012 €	71.412 €
IMU/TASI	12.434 €	12.682 €	12.936 €	13.195 €	13.459 €	13.728 €	14.002 €	14.282 €
Margine operativo lordo	524.704 €	535.198 €	545.902 €	556.820 €	567.956 €	579.316 €	590.902 €	602.720 €

- Ammortamenti	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €
- Accantonamento	49.735 €	50.730 €	51.744 €	52.779 €	53.835 €	54.911 €	56.010 €	57.130 €
EBIT	241.426 €	250.925 €	260.614 €	270.498 €	280.578 €	290.861 €	301.349 €	312.047 €

1.556.934 € 1.807.859 € 2.068.474 € 2.338.971 € 2.619.550 € 2.910.411 € 3.211.760 € 3.523.806 €

- Gestione finanziaria	218.933 €	207.762 €	196.033 €	183.717 €	170.785 €	157.207 €	142.950 €	127.980 €
- Gestione straordinaria	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Risultato ante imposte	22.493 €	43.163 €	64.582 €	86.781 €	109.793 €	133.654 €	158.399 €	184.067 €

22.493 € 65.656 € 64.582 € 151.362 € 109.793 € 243.447 € 158.399 € 342.466 €

Imposte	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Utile/(perdita) d'esercizio	22.493 €	43.163 €	64.582 €	86.781 €	109.793 €	133.654 €	158.399 €	184.067 €

	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ricavi della gestione	986.261 €	1.005.986 €	1.026.106 €	1.046.628 €	1.067.561 €	1.088.912 €

- Personale	145.681 €	148.595 €	151.567 €	154.598 €	157.690 €	160.844 €
- Energia Elettrica	72.841 €	74.297 €	75.783 €	77.299 €	78.845 €	80.422 €
- Acqua	7.284 €	7.430 €	7.578 €	7.730 €	7.884 €	8.042 €
- Assicurazione	21.852 €	22.289 €	22.735 €	23.190 €	23.653 €	24.127 €
- Costi diversi	123.829 €	126.306 €	128.832 €	131.408 €	134.036 €	136.717 €
Varie	36.420 €	37.149 €	37.892 €	38.649 €	39.422 €	40.211 €
Demanio	72.841 €	74.297 €	75.783 €	77.299 €	78.845 €	80.422 €
IMU/TASI	14.568 €	14.859 €	15.157 €	15.460 €	15.769 €	16.084 €
Margine operativo lordo	614.774 €	627.070 €	639.611 €	652.403 €	665.451 €	678.761 €

- Ammortamenti	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €	233.543 €
- Accantonamento	58.272 €	59.438 €	60.627 €	61.839 €	63.076 €	64.337 €
EBIT	322.959 €	334.089 €	345.441 €	357.021 €	368.832 €	380.880 €

3.846.765 € 4.180.854 € 4.526.295 € 4.883.316 € 5.252.148 € 5.633.028 €

- Gestione finanziaria	112.262 €	95.757 €	78.428 €	60.231 €	41.125 €	21.064 €
- Gestione straordinaria	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Risultato ante imposte	210.697 €	238.332 €	267.014 €	296.790 €	327.707 €	359.816 €

210.697 € 449.029 € 267.014 € 563.803 € 327.707 € 687.522 €

Imposte	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Utile/(perdita) d'esercizio	210.697 €	238.332 €	267.014 €	296.790 €	327.707 €	359.816 €

4. Finanziamento

Anni	Data inizio	Tasso	Ammontare	Interessi tot.	Totale
30	2024	5%	6.800.000 €	6.470.493 €	13.270.493 €

# Rata	Anno	Tasso	Quota Capitale	Quota Interessi	Rata	Ammontare
1	2025	5%	102.350	340.000	442.350	6.697.650
2	2026	5%	107.467	334.883	442.350	6.590.183
3	2027	5%	112.841	329.509	442.350	6.477.342
4	2028	5%	118.483	323.867	442.350	6.358.860
5	2029	5%	124.407	317.943	442.350	6.234.453
6	2030	5%	130.627	311.723	442.350	6.103.826
7	2031	5%	137.158	305.191	442.350	5.966.667
8	2032	5%	144.016	298.333	442.350	5.822.651
9	2033	5%	151.217	291.133	442.350	5.671.434
10	2034	5%	158.778	283.572	442.350	5.512.656
11	2035	5%	166.717	275.633	442.350	5.345.939
12	2036	5%	175.053	267.297	442.350	5.170.886
13	2037	5%	183.805	258.544	442.350	4.987.080
14	2038	5%	192.996	249.354	442.350	4.794.085
15	2039	5%	202.646	239.704	442.350	4.591.439
16	2040	5%	212.778	229.572	442.350	4.378.661
17	2041	5%	223.417	218.933	442.350	4.155.245
18	2042	5%	234.588	207.762	442.350	3.920.657
19	2043	5%	246.317	196.033	442.350	3.674.340
20	2044	5%	258.633	183.717	442.350	3.415.708
21	2045	5%	271.564	170.785	442.350	3.144.143
22	2046	5%	285.143	157.207	442.350	2.859.001
23	2047	5%	299.400	142.950	442.350	2.559.601
24	2048	5%	314.370	127.980	442.350	2.245.231
25	2049	5%	330.088	112.262	442.350	1.915.143
26	2050	5%	346.593	95.757	442.350	1.568.550
27	2051	5%	363.922	78.428	442.350	1.204.628
28	2052	5%	382.118	60.231	442.350	822.510
29	2053	5%	401.224	41.125	442.350	421.285
30	2054	5%	421.285	21.064	442.350	0

5. Conclusioni

Il sottoscritto Dott. Pierfausto Giuliani, nato a Cantù (CO) il 25/05/1967, domiciliato in Monza (MB), Via G.B. Mauri n. 9, C.F. GLNPFS67E25C933P iscritto nella sezione A dell'Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Como con il numero 577/A, iscritto nel Registro dei Revisori Legali con il numero 92237, attesta la veridicità dei valori del business plan qui presentato.

Monza, 13/09/2023

In fede

Dott. Pierfausto Giuliani

