

**COMUNE DI TRAPANI  
PORTO DI TRAPANI**

**MARINA DI SAN FRANCESCO**  
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN'APPRODO TURISTICO (art. 2 c.b DPR 509/97)

**PROGETTO DEFINITIVO**  
Conferenza dei Servizi presso il Comune di Trapani del 18/04/2012  
concernente l'approvazione del progetto preliminare

**OPERE A MARE**

Elaborato: **PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO DEFINITIVO**

Scala:

Data: **Aprile 2013**

Redatto:

Dott. Giuseppe Mazzara - Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
Via Nicolò Riccio n° 85 - 91100 TRAPANI  
Tel. 0923/22490 - e-mail: medi.p@libero.it - PEC: giuseppe.mazzara@pec.odcctrapani.it

data	revisione	descrizione
Società proponente		Elaborato:
Cantiere navale Drepanum s.r.l.		<b>L1/M</b>

# **PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DEFINITIVO**

## **PORTO DI TRAPANI MARINA S.FRANCESCO**

**REALIZZAZIONE DI APPRODO TURISTICO  
(art.2 comma b) DPR 2.12.1997 n.509)**

**PROGETTO DEFINITIVO  
(All.2 DM. 14.04.1998)**

**SOGGETTO PROPONENTE  
CANTIERE NAVALE DREPANUM SRL**

Documento elaborato dallo studio del Dott. Giuseppe Mazzara – Dottore Commercialista – Revisore Contabile  
Via Nicolò Riccio n.85, 91100 TRAPANI  
Tel. 0923/22490 – e-mail: studiomazzara@gmail.com – PEC: giuseppe.mazzara@pec.odcetrapani.it

**Dott. Giuseppe Mazzara**

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text, including the name 'GIUSEPPE MAZZARA' and the number '123456789'. The signature is a cursive script that extends across the stamp and slightly beyond its right edge.

## PRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA DI INVESTIMENTI

Il programma di investimenti è relativo alla realizzazione di un approdo turistico in Trapani con n. 92 posti barca di diverse dimensioni.

I lavori per la realizzazione del progetto avranno una durata di 2 anni e soltanto dal terzo anno si conseguiranno i primi ricavi.

Le valutazioni presenti all'interno del presente documento tengono conto di un apporto di mezzi propri pari ad Euro 1.200.000 e non considerano alcun contributo pubblico.

La stima dei ricavi è stata effettuata sulla base delle indicazioni provenienti dal mercato; nella stima dei costi si è tenuto conto dei fattori produttivi strettamente necessari per la gestione dell'approdo.

Per quanto riguarda i capitali di terzi è stato previsto un mutuo da rimborsare in 15 anni, con i primi due anni di preammortamento, ed inoltre sono stati previsti debiti verso soci, banche e fornitori da rimborsare in 7 anni.

Per quanto riguarda la remunerazione dei mezzi propri, è stata prevista la corresponsione di dividendi ai soci a partire dal nono esercizio.

Il modello utilizzato per la redazione del Business Plan è stato realizzato partendo dai dati dei conti economici previsionali; sulla base dei risultati finali d'esercizio è stato elaborato il prospetto dei flussi di cassa, rilevando l'autofinanziamento, le variazioni finanziarie attive e passive connesse ai finanziamenti e agli impieghi, nonché dei flussi in uscita connessi al pagamento dei dividendi ai soci.

Il suddetto modello genera, pertanto, i flussi di cassa annuali e, come dato finale, l'entità delle disponibilità generate dalla gestione.

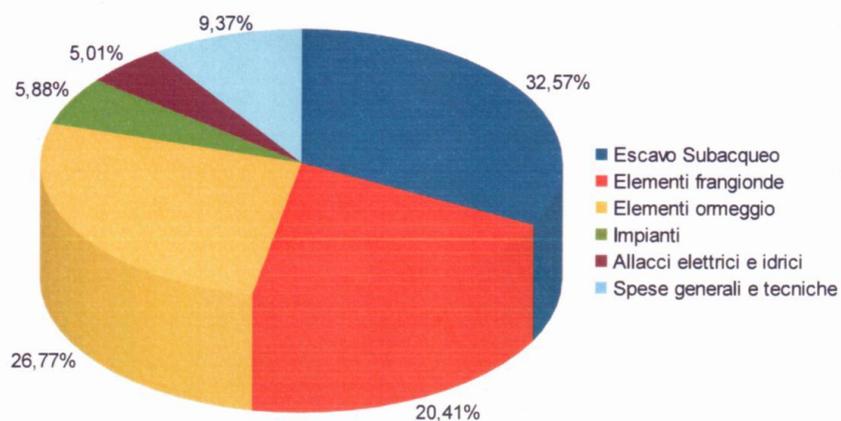
Il suddetto modello consente, infine, lo sviluppo di opportuni strumenti economico-finanziari utili ad una consapevole valutazione della fattibilità del programma in esame.

## PROSPETTO FONTI E IMPIEGHI

	IMPIEGHI	FONTI
Escavo Subacqueo	€ 903.798	
Elementi frangionde	€ 566.222	
Elementi ormeggio	€ 742.745	
Impianti vari	€ 163.164	
Allacci elettrici e idrici	€ 139.071	
Spese generali e tecniche	€ 259.918	
IVA su investimenti	€ 582.733	
Disponibilità liquide	€ 342.349	
Mezzi propri		€ 1.200.000
Debito Lungo termine		€ 1.500.000
Debito v/soci, banche, fornitori		€ 1.000.000
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.700.000</b>	<b>€ 3.700.000</b>

## PIANO DEGLI INVESTIMENTI

DETTAGLIO LAVORI (importi IVA esclusa)	Primo anno	Secondo anno	TOTALE
Escavo Subacqueo	€ 903.798		€ 903.798
Elementi frangionde		€ 566.222	€ 566.222
Elementi ormeggio		€ 742.745	€ 742.745
Impianti		€ 163.164	€ 163.164
Allacci elettrici e idrici		€ 139.071	€ 139.071
Spese generali e tecniche	€ 129.959	€ 129.959	€ 259.918
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.033.757</b>	<b>€ 1.741.161</b>	<b>€ 2.774.918</b>



## PIANO DEI RICAVI

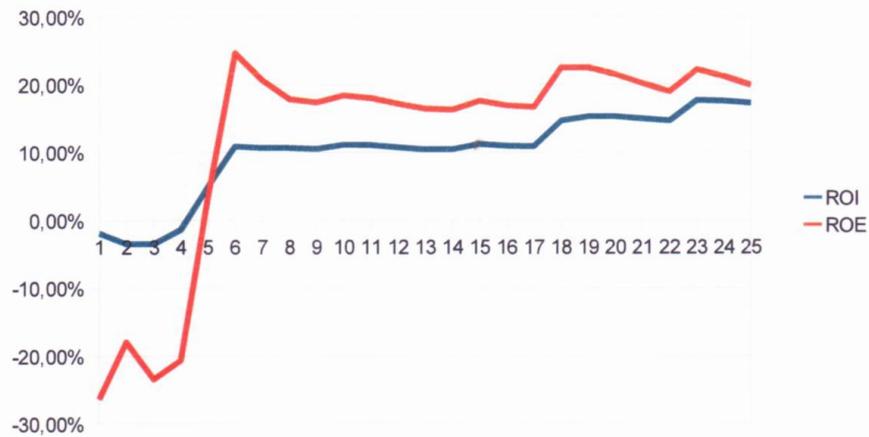
### POSTI BARCA – TARIFFE

Classe	Dim. Barca	Transito giornaliero		Affitto annuale		Totale Posti Barca
		n. posti	tariffa	n. posti	tariffa	
I	9.00 x 3.00	6	€ 50,00	24	€ 2.975,00	30
II	13.00 x 4.10	3	€ 75,00	15	€ 4.930,00	18
III	16.00 x 4.80	3	€ 90,00	15	€ 6.800,00	18
IV	19.50 x 5.60	3	€ 125,00	11	€ 8.925,00	14
V	22.00 x 6.20	3	€ 175,00	9	€ 10.200,00	12
<b>TOT.</b>		<b>18</b>		<b>74</b>		<b>92</b>

### RICAVI PREVISIONALI

Classe	3° anno		4° anno		5° anno		6° anno	
	Tran.(60 gg)	Affitto (50%)	Tran.(90 gg)	Affitto (60%)	Tran.(180gg)	Affitto (80%)	Tran.(240gg)	Affitto (100%)
I	€ 18.000	€ 35.700	€ 27.000	€ 42.840	€ 54.000	€ 57.120	€ 72.000	€ 71.400
II	€ 13.500	€ 36.975	€ 20.250	€ 44.370	€ 40.500	€ 59.160	€ 54.000	€ 73.950
III	€ 16.200	€ 51.000	€ 24.300	€ 61.200	€ 48.600	€ 81.600	€ 64.800	€ 102.000
IV	€ 22.500	€ 49.088	€ 33.750	€ 58.905	€ 67.500	€ 78.540	€ 90.000	€ 98.175
V	€ 31.500	€ 45.900	€ 47.250	€ 55.080	€ 94.500	€ 73.440	€ 126.000	€ 91.800
<b>TOT.</b>	<b>€ 101.700</b>	<b>€ 218.663</b>	<b>€ 152.550</b>	<b>€ 262.395</b>	<b>€ 305.100</b>	<b>€ 349.860</b>	<b>€ 406.800</b>	<b>€ 437.325</b>
	<b>€ 320.363</b>		<b>€ 414.945</b>		<b>€ 654.960</b>		<b>€ 844.125</b>	

## Indici di Redditività: ROI e ROE

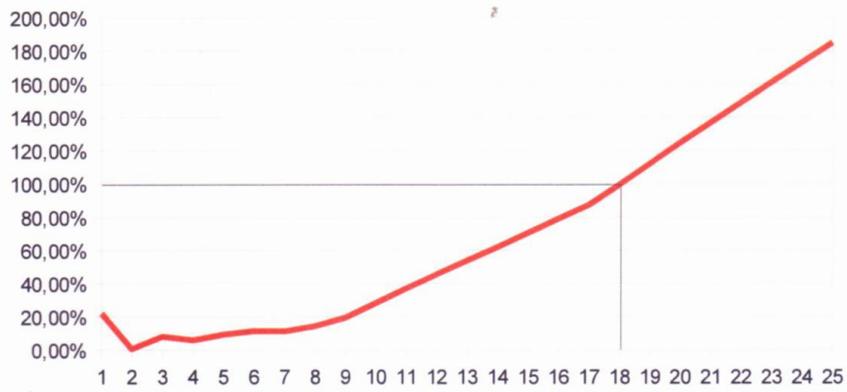


L'indice di redditività del capitale investito ROI (*Return on Investment*) evidenzia quanto rende il capitale investito nell'impresa, a prescindere dalla gestione finanziaria ed extracaratteristica. Nel caso in esame, l'evoluzione del ROI evidenzia un adeguato ritorno in termini di redditività operativa già a partire dal quinto esercizio (corrispondente al terzo anno di attività), raggiungendo livelli stabili che si attestano intorno al 10%. A partire dal diciottesimo anno, il suddetto indice cresce oltre il 15%, seguendo un trend positivo che nella presente previsione a 25 anni raggiunge il suo valore massimo pari al 17,69%, evidenziando, quindi, la capacità della gestione caratteristica di remunerare adeguatamente ed in modo soddisfacente il capitale investito.

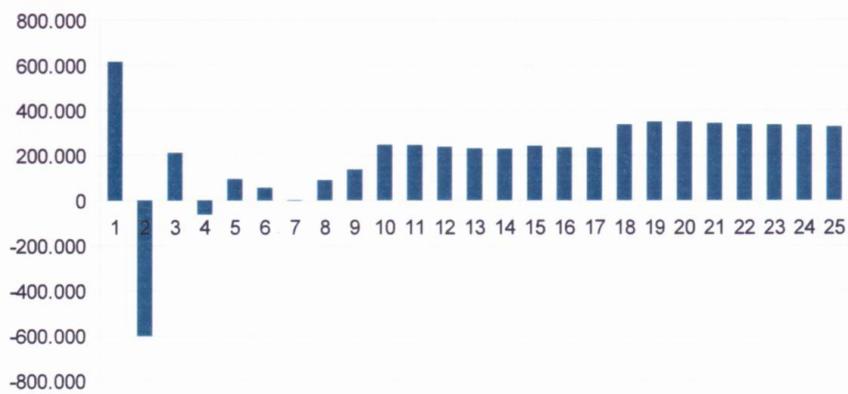
L'indice di redditività del capitale proprio ROE (*Return on Equity*) esprime il tasso medio di remunerazione del capitale di rischio, tenuto conto anche della gestione finanziaria ed extracaratteristica. Nei primi anni tale indice raggiunge livelli fortemente negativi; tuttavia, tale circostanza non desta preoccupazione, in quanto il risultato d'esercizio nei primi due anni è influenzato negativamente da oneri finanziari che non trovano adeguata copertura nei ricavi. Negli anni successivi, precisamente a partire dal quinto esercizio, il ROE diventa positivo e cresce fino a livelli stabili che si attestano intorno al 17%. A partire dal diciottesimo anno, anche il ROE segue un trend positivo, raggiungendo valori superiori al 20%: si evidenzia, pertanto, un'adeguata remunerazione del rischio d'impresa.

## PAY BACK PERIOD (metodo flussi finanziari)

Perc. di copertura dell'investimento



Flussi finanziari



## PAY BACK PERIOD (metodo economico-aziendale)



## PAY BACK PERIOD

Il Pay Back Period è un metodo di analisi finanziaria degli investimenti che permette di valutare il tempo entro il quale il capitale investito nel programma di investimenti relativo all'acquisto di fattori produttivi a medio-lungo ciclo di utilizzo viene recuperato attraverso i flussi provenienti dalla gestione aziendale.

In particolare, il suddetto strumento si presta a differenti interpretazioni operative che, se valutate unitariamente, consentono al soggetto economico di stimare un "range temporale" entro il quale, con buona approssimazione, il capitale investito verrà recuperato.

Operando sulla base dei flussi di cassa generati dalla gestione, senza tener conto della politica di distribuzione degli utili, il Pay Back Period si raggiunge durante il diciottesimo esercizio.

Operando esclusivamente sulla base dei dati del conto economico, e quindi non considerando i flussi di cassa relativi agli impieghi, ai finanziamenti, all'autofinanziamento e alla distribuzione degli utili, il Pay Back Period si raggiunge dopo il ventiduesimo anno.

Il metodo dei flussi di cassa evidenzia un più rapido raggiungimento del Pay Back Period rispetto al metodo economico-aziendale in quanto risulta positivamente influenzato dal consistente apporto di mezzi propri ammontante ad Euro 1.200.000 e dall'adeguato finanziamento da parte di terzi.

Nel caso in esame, il "range temporale" entro il quale il capitale investito verrà recuperato può essere valorizzato tra il diciottesimo e il ventiduesimo esercizio.

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

### Punti di forza e di criticità del progetto

#### Punti di forza:

- Localizzazione geografica dell'iniziativa in un territorio particolarmente vocato per il turismo;
- Assenza di concorrenti diretti - scarsa offerta di posti barca;
- Esperienza dei soggetti proponenti;
- Adeguato ricorso a mezzi propri nell'iniziativa.

#### Punti di criticità:

- Notevole rigidità strutturale, dovuta a ingenti costi pluriennali (lavori di escavazione, pontili, ecc.) che in caso di default dell'iniziativa non possono essere economicamente recuperati;
- Congiuntura economica generale sfavorevole;
- Rischiosità dell'iniziativa dipendente da fattori non prevedibili;
- Recupero del capitale investito in un periodo di lungo termine.

### Redditività del programma di investimenti

Gli indici ROI e ROE mettono in risalto una soddisfacente redditività del programma di investimento; in particolare si raggiungono livelli stabili di rendimento a partire dal sesto esercizio.

### Tempi di recupero dell'investimento

Le analisi effettuate attraverso il Pay Back Period consentono di stimare il tempo di recupero dell'investimento all'interno del "range temporale" che va dal diciottesimo al ventiduesimo esercizio. In considerazione dell'entità degli investimenti connessi alla realizzazione dell'iniziativa imprenditoriale e nell'ottica di una adeguata valutazione del rischio d'impresa si ritiene opportuno assumere il limite superiore di detto "range" (ventidue anni) come tempo prudenzialmente idoneo ad assicurare il recupero degli investimenti.

### Conclusioni

Sulla base delle valutazioni esposte nel documento, il programma di investimento in esame – al fine di assicurare il rientro del capitale investito e un'adeguata remunerazione del capitale di rischio – richiede un arco di tempo di lungo termine che può essere ragionevolmente stimato in 25 anni.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is purple and contains text, including the name 'M. G. G. G.' and the date '15/07/2015'. The signature is written in a cursive style.