

**REGIONE PUGLIA**

**COMUNE DI MONOPOLI**

**Provincia di Bari**

**AUTORITA' PORTUALE DEL LEVANTE**

**Porti di Bari, Barletta, Monopoli**

**PORTO DI MONOPOLI**

**AVVISO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN APPRODO TURISTICO**

PROGETTO PRELIMINARE

Redatto ai sensi del D.M. 14.04.1998, D.P.R. 509/97, D.L. 163/2006, D.P.R. 207/2010

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PRELIMINARE**

Luglio 2012

**PROGETTO: APPRODO TURISTICO**  
**LOCALITA': MOLO MARGHERITA, PORTO DI MONOPOLI (BA)**

ANALISI ECONOMICA E FINANZIARIA

**Premessa**

**La stesura del presente documento è da ritenersi indicativa.**

**La consistenza definitiva dell'elaborato sarà concretizzata allor quando sarà stato scelto il concessionario dell'area demaniale oggetto del bando e saranno, pertanto, determinati i costi della concessione stessa e le eventuali modifiche alla proposta progettuale.**

Di seguito vengono riportati i parametri che saranno utilizzati per la stesura definitiva del piano economico finanziario

**Descrizione del metodo**

La valutazione finanziaria del progetto è compiuta con un arco temporale di 30 anni.

Le attività destinate alla produzione di reddito sono le seguenti:

1. posti barca di stazionamento e di transito;
2. Club House: spazio destinati ad ufficio e circoli sportivo;

- La determinazione dei ricavi relativa all'affitto di posti barca è effettuata tenendo conto della dimensione del natante considerato come periodo di affitto *l'anno* per lo stazionamento ed il *giorno* per i posti riservati al transito.

- La determinazione dei ricavi degli spazi della Club House è effettuata tenendo conto del costo annuo degli affitti a metro quadro.

Per quanto concerne i costi si precisa quanto segue:

**Costi di investimento.**

La durata dell'investimento è stimata in 1 anno, periodo necessario per il completamento delle infrastrutture portuali. La determinazione dei costi di investimento dovrà tenere conto delle distribuzioni di flussi di spesa nel tempo.

**Costi di gestione.**

I costi di gestione sono differenti in base a due macrocentri di ricavo e precisamente:

- gestione del porto turistico;
- gestione della Club House e del nucleo di servizi igienici;

**Centro di ricavo affitti posti barca.**

I costi di gestione delle attività nautiche verranno calcolate sulla base delle rilevazioni effettuate presso strutture analoghe e relativi principalmente a spese di personale e servizi, oltre al canone annuo demaniale corrisposto all'ente pubblico preposto.

Il personale impiegato sarà pari a n. 5 addetti così suddivisi:

- n. 1 dirigente responsabile;
- n. 1 impiegato;
- n. 3 ormeggiatori.

Per i servizi saranno considerate in percentuale sul fatturato le seguenti voci: carburanti ed energia elettrica 2%, pulizia e vigilanza 4%, manutenzione ordinaria 7%.

**Centro di ricavo affitto Club House**

I costi di gestione sono limitati solo ai costi di manutenzione straordinaria degli immobili, pari a circa il 10%

Sia per i ricavi di gestione che per i costi di gestione è stato ipotizzato un tasso di inflazione annuo del 2,4%.

### Costi di investimento

	<b>totale</b>	<b>2013/2014</b>
<b>Opere marittime e portuali</b>	1.446.000,00	
<b>Spese tecniche ed amministrative</b>	306.500,00	
<b>TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE</b>	<b>1.752.500,00</b>	<b>1.752.500,00</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>	<b>1.752.500,00</b>	<b>1.752.500,00</b>

### Costi di esercizio

area infrastrutture approdo turistico

<b>Costi di gestione</b>	<b>percentuale sul fatturato</b>
carburanti ed energia elettrica	2,0%
pulizia e vigilanza	4,0%
manutenzione ordinaria	7,0%
oneri diversi	2,0%
pubblicità	2,0%

corrispettivo per ente concedente	xxxx
-----------------------------------	------

Costi per il personale

	lordo mensile	13 mensilità	inps datore	tfr	totale costo	n.addetti
dirigente	3.076,92	40.000,00	16.400,00	2.962,96	59.362,96	1
impiegati	1.153,85	15.000,00	6.150,00	1.111,11	22.261,11	1
Operai/ormeggiatori	1.000,00	13.000,00	5.330,00	962,96	19.292,96	3
totale	5.230,77	68.000,00		5.037,04		5
incidenza del tfr	7,41%					

Area affitto Club House

Costi di gestione	percentuale sul fatturato
Oneri diversi di gestione	2,0%
manutenzione straordinaria	10,0%

## Ricavi

<b>descrizione prodotti</b>	<b>unità misura</b>	<b>prezzo unitario medio</b>	<b>ciclo produzione in</b>	<b>numero cicli in un anno</b>	<b>unità disponibile</b>	<b>unità massima ricavo lordo annuale</b>
fitto superfici commerciali	mq	30,00	anno	1	106,00	38.160,00
stazionamento fino a 6.5 mt	posto	2.000,00	anno	1	8	16.000,00
stazionamento fino a 8 mt	posto	2.500,00	anno	1	21	52.500,00
stazionamento fino a 10 mt	posto	3.300,00	anno	1	12	39.600,00
stazionamento fino a 12 mt	posto	4.200,00	anno	1	35	147.000,00
stazionamento fino a 16.5 mt	posto	5.600,00	anno	1	16	89.600,00
transito fino a 12 mt	posto	60,00	giorno	50	11	33.000,00
transito fino a 20 mt	posto	120,00	giorno	50	4	24.000,00

## **Vita economica e valutazione dell'infrastruttura**

La valutazione economica-finanziaria del progetto sarà compiuta su un arco temporale di 30 anni.

L'ipotesi progettuale definisce una distribuzione tra capitale proprio e capitale di debito rispettivamente del 25% e del 75% del fabbisogno complessivo, più il prestito relativo alla copertura dell'IVA sugli investimenti (100% della stessa).

Il rapporto individuato è tipico per progetti di infrastrutture diportistiche simili.

Il progetto presenta una redditività finanziaria congrua al settore di riferimento e sufficiente perché possa essere realizzato con l'intervento dei privati in condizioni di concessione demaniale.

I parametri di valutazione che saranno calcolati dovranno essere i seguenti:

TIR di progetto (ante tax)

TIR di progetto (post tax)

TIR del capitale proprio

VAN di progetto (ante tax) e relativo indice di redditività

VAN di progetto (post tax) e relativo indice di redditività

VAN del capitale proprio e relativo indice di redditività

Dovrà altresì essere calcolato il DSCR per il periodo di durata del finanziamento.

Le ipotesi alla base del calcolo degli indici di valutazione sono sintetizzati nella successiva tabella:



Tempistica	data inizio lavori	04/04/2013
	n. mesi di lavoro	12
	Data fine lavori	03/04/2014
	Data inizio rimborso finanziamenti	03/05/2014
	mesi di preammortamento del prestito	12
	Anni di ammortamento del prestito	23
	n. anni di gestione	29
	Data di fine operatività	31/12/2044
Gestione finanziaria	equity	25% del totale investimento
	Tasso passivo IRS a 23 anni	3,75%
	spread	1,5%
	Tasso passivo su finanziamento	5,25%
	Tasso di remunerazione del capitale di rischio	10%
	WACC stimato	4,97%
Inflazione	Tasso di inflazione sui costi	2,4%
	Tasso di inflazione sui ricavi	2,4%
Imposte dirette	IRES	33%
	IRAP	4,25%

IVA	Sui costi di realizzazione	10%
	Sui costi	21%
	Sui ricavi	21%
	Su investimenti immateriali	21%
Capitale circolante	Giorni clienti	30
	Giorni fornitori	60
Riserva legale	Accantonamento annuo	5%
	Accantonamento massimo	20% del capitale sociale

Monopoli, Luglio 2012

I Tecnici  
Ing. Giovanni Simone

Arch. Fabio Simone