Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

COMUNE DI LAVAGNA
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

REALIZZAZIONE NUOVA SPIAGGIA LIBERA ATTREZZATA CON CHIOSCO BALNEARE

LUNGOMARE LABONIA - RADICE 3° PENNELLO 16033 - LAVAGNA

PIANO FINANZIARIO PRELIMINARE DI INVESTIMENTO

COMMITTENTE

Spett.le COMUNE DI LAVAGNA

Piazza della Libertà 47 - 16033 Lavagna (GE)

C.F. 00601910102

Ufficio Demanio Marittimo

R.U.P. Dirigente Dott.sa Stefania Caviglia

PROGETTISTA

Ing. Marco Pedemonte

Via Bolzaneto 62/4 - 16162 Genova (GE)

C.F. PDMMRC78L02D969B

Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova n. 8488A

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Ing. MARCO PEDEMONTE n° 8488A

2					
1					
0	Febbraio 2018	Prima Emissione	MARCO PEDEMONTE		
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO

Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

INDICE

1 PREMESSE 3
2 IPOTESI DI BASE 4
3 ANALISI DEI COSTI 5
3.1 COSTI FISSI DI ATTIVAZIONE 5
3.2 COSTI FISSI STAGIONALI 5
3.3 COSTI VARIABILI STAGIONALI 6
4 ANALISI DEI RICAVI 7
4.1 SERVIZIO SPIAGGIA 7
4.2 SERVIZIO BAR/RISTORO 7
4.3 SERVIZIO DOCCE 8
5 BILANCIO PRELIMINARE 9
6 DURATA DELLA CONCESSIONE 11
7 CONCLUSIONI 12

Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

1 PREMESSE

Il presente piano finanziario di investimento è da intendersi preliminare ed indicativo. La valutazione è prioritariamente finalizzata alla definizione di una congrua durata della concessione demaniale, affinché siano garantiti per il gestore i tempi necessari per l'ammortamento delle spese effettuate e per il recupero di quelle da sostenersi stagionalmente per la manutenzione ordinaria e straordinaria. Sarà cura del gestore concessionario presentare il proprio piano finanziario di investimento autonomamente definito, costituente parte integrante dei documenti di stipula della concessione in affidamento, ai sensi dell'Art. 45bis del Codice di Navigazione Marittima.

Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

2 IPOTESI DI BASE

Per la valutazione preliminare del piano finanziario di investimento dell'intervento di realizzazione di una nuova spiaggia libera attrezzata con chiosco balneare sono state assunte le seguenti ipotesi di base:

- Numero massimo di postazioni sulla spiaggia libera attrezzata = 70;
- Numero di gestori = 2;
- Numero personale dipendente = minimo 2, massimo 4.
- Durata della concessione demaniale = 10 anni;
- Esercizio stagionale = 01/05 – 30/09;
- Numero medio mensile di clienti utilizzatori della spiaggia libera attrezzata:
    - Mese di maggio = 450;
    - Mese di giugno = 1200;
    - Mese di luglio = 4000;
    - Mese di agosto = 4000;
    - Mese di settembre = 1200;
        - Totale stagionale = 10850.
- Numero medio mensile di clienti fluttuanti, per il solo servizio bar/ristoro dal chiosco:
    - Mese di maggio = 300;
    - Mese di giugno = 600;
    - Mese di luglio = 1200;
    - Mese di agosto = 1200;
    - Mese di settembre = 600;
        - Totale stagionale = 3900.

L'analisi di stima dei costi e dei ricavi preventivabili, descritta nei seguenti paragrafi, rappresenta conferma della validità delle suddette ipotesi fondative.

3 ANALISI DEI COSTI

I costi preventivabili durante la gestione dell'esercizio sono suddivisibili nelle seguenti macro-categorie:

1) Costi fissi di attivazione del progetto (acquisto ed allestimento di strutture ed attrezzature - una tantum);
2) Costi fissi stagionali (canone, utenze, manutenzioni, investimenti, ecc.);
3) Costi variabili stagionali (personale, forniture).

3.1 COSTI FISSI DI ATTIVAZIONE

Sono preventivabili i seguenti costi fissi di attivazione (una tantum) del progetto:

- Fornitura e posa strutture del chiosco = € 85.000;
- Fornitura e posa attrezzatura del chiosco = € 40.000;
- Allaccio impianti ed utenze = € 10.000;
- Spese tecniche di direzione lavori e coordinamento della sicurezza = € 5.000;
- Pulizia della spiaggia = € 2.000;
- Fornitura attrezzatura da spiaggia (70 postazioni) = € 21.000;
- Fornitura attrezzatura di salvataggio = € 8.000;
- Fornitura passerella pedonale e recinzione = € 10.000;
- Ripristino ed allargamento della scaletta di accesso all'arenile = € 5.000;
- Fornitura e posa ringhiera e montascale a norma per superamento barriere architettoniche = € 10.000;
- Montaggio e smantellamento totale al termine della concessione = € 10.000.

TOTALE = € 206.000.

3.2 COSTI FISSI STAGIONALI

I costi fissi che si presume debbano essere sostenuti per ciascun esercizio stagionale sono i seguenti:

- Canone di concessione = € 1.000;
- Montaggio/smontaggio = € 3.000;
- Allaccio impianti ed utenze = € 5.000;

- Manutenzione ordinaria = € 3.000;
- Manutenzione straordinaria ed imprevisti = € 5.000;
- Investimenti = € 5.000;

TOTALE = € 22.000.

3.3 COSTI VARIABILI STAGIONALI

I costi variabili mensilmente per ciascuna stagione riferiscono essenzialmente alle spese di personale e di fornitura per il servizio bar/ristoro. Nel calcolo dei costi del personali, valutati dal lordo delle trattenute di legge, sono stati considerati anche i due gestori alla stregua del personale dipendente. E' stata quindi ipotizzata la valutazione dei costi variabili stagionali riassunta nel seguente prospetto.

MESE	COSTI PERSONALE	COSTI FORNITURE	TOTALE
Maggio	€ 12.000	€ 3.000	€ 15.000
Giugno	€ 15.000	€ 7.200	€ 22.200
Luglio	€ 18.000	€ 20.800	€ 38.800
Agosto	€ 18.000	€ 20.800	€ 38.800
Settembre	€ 15.000	€ 7.200	€ 22.200
Totali parziali	€ 78.000	€ 59.000	€ 137.000

TOTALE = € 137.000.

Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

4 ANALISI DEI RICAVI

I ricavi preventivabili dall'esercizio stagionale dell'attività comprendono essenzialmente il servizio spiaggia (sdraio/lettini, ombrelloni, attrezzature ludiche), il servizio bar/ristoro del chiosco e le docce calde a gettone. Nel seguito sono analizzate le aliquote di ricavo associabili a ciascuno dei suddetti servizi.

4.1 SERVIZIO SPIAGGIA

Per la valutazione dei ricavi derivanti dal servizio spiaggia è stata ipotizzata una spesa pro-capite per ciascun utente, variabile in funzione delle diverse mensilità. In particolare, sono stati ipotizzati i seguenti ricavi:

- Mese di maggio = € 8.0/cad.;
- Mese di giugno = € 10.0/cad.;
- Mese di luglio = € 12.0/cad;
- Mese di agosto = € 12.0/cad;
- Mese di settembre = € 10.0/cad;

Assumendo il numero di clienti riportato nelle ipotesi di base (Capitolo 2), risulta una stima di ricavo complessivo per il servizio spiaggia per ciascuna stagione dell'ordine di **€ 123.600.**

4.2 SERVIZIO BAR/RISTORO

Per la valutazione dei ricavi stimabili dal servizio bar/ristoro è stato necessario ipotizzare un consumo medio per ciascun mese costituente la stagione balneare, distinguendo tra i clienti utilizzatori della spiaggia e quelli fluttuanti in transito sulla passeggiata, come riportato nel seguente prospetto.

MESE	CONSUMO PRO-CAPITE UTENTI SPIAGGIA	CONSUMO PRO-CAPITE UTENTI FLUTTIANTI
Maggio	€ 5.0/cad (= € 10.0/coppia)	€ 2.0/cad
Giugno	€ 5.0/cad (= € 10.0/coppia)	€ 2.0/cad
Luglio	€ 7.5/cad (= € 15.0/coppia)	€ 4.0/cad
Agosto	€ 7.5/cad (= € 15.0/coppia)	€ 4.0/cad
Settembre	€ 5.0/cad (= € 10.0/coppia)	€ 2.0/cad

Assumendo il numero di clienti riportato nelle ipotesi di base (Capitolo 2), risulta una stima di ricavo complessivo per il servizio bar/ristoro per ciascuna stagione dell'ordine di **€ 86.850.**

4.3 SERVIZIO DOCCE

Per la valutazione dei ricavi stimabili dal servizio docce calde è stato necessario ipotizzare un consumo medio per ciascun mese costituente la stagione balneare, assumendo un costo unitario del gettone pari a € 1. Nuovamente è stata stimata un'aliquota di potenziali utilizzatori sulla base del numero di clienti medio mensile ipotizzato. Il seguente prospetto sintetizza la valutazione effettuata.

MESE	CONSUMO PRO-CAPITE UTENTI SPIAGGIA
Maggio	€ 0.25/cad (= 1 gettone/4 persone)
Giugno	€ 0.50/cad (= 1 gettone/2 persone)
Luglio	€ 0.60/cad (= 3 gettoni/5 persone)
Agosto	€ 0.60/cad (= 3 gettoni/5 persone)
Settembre	€ 0.50/cad (= 1 gettone/2 persone)

Assumendo il numero di clienti riportato nelle ipotesi di base (Capitolo 2), risulta una stima di ricavo complessivo per il servizio docce caldo per ciascuna stagione dell'ordine di **€ 6.100.**

5 BILANCIO PRELIMINARE

Per la definizione preliminare del bilancio atteso dall'esercizio in oggetto, sono stati messi a sistema i seguenti dati:

- Costi:
  - Costi fissi iniziali di attivazione = € 206.000;
  - Costi fissi stagionali = € 22.000;
  - Costi variabili stagionali = € 137.000;
- Ricavi:
  - Ricavi stagionali = € 216.550;

Ne consegue che in condizioni a regime, dopo la fase di ammortamento dei costi iniziali, il bilancio stagionale atteso è dell'ordine di:

Entrate= +€ 216550;

Uscite = -€ 159000;

Utile = +€ 57550.

Per ammortizzare i costi di attivazione si stima siano necessari 3.5 esercizi. Dal 4° esercizio si prevede l'inizio della fase di utile. Il seguente prospetto sintetizza le ipotesi di bilancio sui 10 anni ipotizzati di durata della concessione demaniale.

Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

ESERCIZIO	COSTI	RICAVI	UTILE	BILANCIO PARZIALE
1	€ 365.000	€ 216.550	-€ 148.450	-€ 148.450
2	€ 159.000	€ 216.550	€ 57.550	-€ 90.900
3	€ 159.000	€ 216.550	€ 57.550	-€ 33.350
4	€ 159.000	€ 216.550	€ 57.550	€ 24.200
5	€ 159.000	€ 216.550	€ 57.550	€ 57.550
6	€ 159.000	€ 216.550	€ 57.550	€ 57.550
7	€ 159.000	€ 216.550	€ 57.550	€ 57.550
8	€ 159.000	€ 216.550	€ 57.550	€ 57.550
9	€ 159.000	€ 216.550	€ 57.550	€ 57.550
10	€ 159.000	€ 216.550	€ 57.550	€ 57.550

In definitiva, per l'attività su 10 anni di esercizio si stima un rendimento medio di circa il 20%. Considerando le spese iniziali da sostenersi, il rischio di impresa, la restituzione al Comune di Lavagna di tutti i beni della concessione alla scadenza naturale della stessa, tale rendimento è da ritenersi congruo.

Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

6 DURATA DELLA CONCESSIONE

Le analisi di costi e ricavi descritte nei precedenti capitoli hanno mostrato che una durata della concessione demaniale di 10 anni è da ritenersi congrua, al fine di garantite al gestore l'ammortamento dei costi iniziali di attivazione, il recupero delle spese stagionali da sostenersi e il giusto utile di impresa per l'attività in oggetto, anche in ragione del fatto che alla scadenza della concessione tutti i beni saranno automaticamente trasferiti nella proprietà del concessionario Comune di Lavagna.

In sintesi, si ritiene adeguato attribuire alla concessione demaniale per la nuova spiaggia libera attrezzata con chiosco balneare una durata di **10 anni**.

Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

7 CONCLUSIONI

Il presente documento rappresenta la stima preliminare del piano finanziario di investimento per l'attuazione del progetto di realizzazione di una nuova spiaggia libera attrezzata, con annesso chiosco balneare, in corrispondenza del 3° pennello del Lungomare Labonia, nel Comune di Lavagna (GE). La valutazione è prioritariamente finalizzata alla definizione di una congrua durata della concessione demaniale, affinché siano garantiti per il gestore i tempi necessari per l'ammortamento delle spese effettuate e per il recupero di quelle da sostenersi stagionalmente per la manutenzione ordinaria e straordinaria. Sarà cura del gestore presentare il proprio piano finanziario di investimento autonomamente definito, costituente parte integrante dei documenti di stipula della concessione in affidamento, ai sensi dell'Art. 45bis del Codice di Navigazione Marittima.

Le analisi costi-ricavi effettuate hanno permesso di valutare in 10 anni una durata congrua della concessione demaniale. Nell'ambito dei 10 esercizi di attività, infatti, si ritiene che possano essere ammortizzati costi e spese, con un utile medio annuale dell'ordine del 20%. Tale utile di impresa è ritenuto adeguato, anche in ragione del fatto che alla scadenza naturale della concessione tutti i beni saranno automaticamente trasferiti nella proprietà del concessionario Comune di Lavagna.