

PORTO DI LAVAGNA S.p.A.

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO RELATIVO AL PROGETTO DI SVILUPPO E DI RILANCIO DEL PORTO TURISTICO DI LAVAGNA

Le presenti elaborazioni sono state eseguite al fine di evidenziare gli aspetti economici e finanziari delle opere di sviluppo e rilancio del Porto di Lavagna, connesse con una proroga della concessione demaniale esistente.

Documentazione utilizzata

E' stato preso a riferimento il progetto tecnico di realizzazione delle opere e, in particolare, il documento denominato *"Relazione Tecnico Descrittiva Inerente gli interventi da realizzare all'interno del Porto turistico di Lavagna e finalizzati alla richiesta di proroga della concessione demaniale marittima ai sensi dell'art. 10, comma 3, D.P.R. 509/1997"*.

Sono stati inoltre utilizzati dati e informazioni fornite dai responsabili delle varie funzioni aziendali per quanto attiene in particolare al computo dei ricavi.

In dettaglio i ricavi sono rappresentati dai canoni di locazione dei beni portuali, che, secondo la richiesta formulata dal Comune, a partire dal 2025 (anno successivo alla scadenza della concessione in essere) sono considerati interamente di pertinenza della Porto di Lavagna S.p.A., anche se locati/ceduti a terzi.

Il piano finanziario tiene inoltre conto dei mancati ricavi del periodo in cui la Porto di Lavagna S.p.A., a causa dell'originaria struttura delle diga e della sua inadeguatezza a garantire la dovuta protezione da fenomeni di tracimazione, non ha potuto utilizzare 116 posti barca a ridosso della banchina.

Sono stati inoltre analizzati i bilanci della società degli ultimi tre esercizi.

Elaborazioni eseguite

Sono stati predisposti i seguenti documenti:

- Piano degli Investimenti (Lavori eseguiti e da eseguire) nelle versioni previste per la sostituzione rimanenti pontili (*"Soluzione 1"*) e per la sostituzione integrale pontili (*"Soluzione 2"*)
- Ricavi e Costi di Gestione

- Piano di ammortamento (periodo nuova Concessione)
- Conto Economico
- Flussi di Cassa
- Tabella tassi di riferimento
- Prospetto attualizzazione

Il piano finanziario indica il flusso delle entrate e delle uscite monetarie attinenti alla gestione.

Si è ipotizzato che il costo degli investimenti sia interamente finanziato mediante ricorso al capitale proprio e che il pagamento di tutte le opere avvenga con modalità e termini omogenei.

Componenti reddituali

In relazione ai componenti positivi e negativi di reddito presi in considerazione nella elaborazione del piano economico-finanziario, si forniscono le seguenti precisazioni:

- per i Costi di costruzione è stato calcolato un tasso d'incremento pari al 5% annuo capitalizzato;
- per i Costo del Capitale Proprio si è considerato un tasso di rendimento atteso del 7%;
- il tasso di inflazione preso a riferimento è pari al 2,9% (Fonte: Banca d'Italia supplemento al bollettino statistico n° 2 del 14 gennaio 2013);
- per i Costi di rifacimento dei pontili si è già tenuto conto dei costi che la società avrebbe dovuto comunque sostenere in quanto volti a mantenere in uso il bene; di conseguenza, i costi riportati nel prospetto rappresentano la differenza tra i costi di rifacimento complessivo dei pontili e i suddetti costi;
- nei Costi di Gestione a partire dal 2025 non sono indicati gli investimenti già sostenuti; sono stati inclusi sia i costi annui di manutenzione beni portuali sia gli altri costi di gestione aziendale annuali;
- si è inoltre tenuto conto dei mancati ricavi derivanti dalla concessione/alienazione a terzi di unità immobiliari/opere a titolo gratuito (1° piano CP2 al Comune, posti-barca e auto ad altri), quantificati facendo ricorso

alla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Lavagna dell'Agenzia del Territorio di Genova;

- i Ricavi ritraibili dalla gestione complessiva e unitaria di tutti i beni portuali - secondo le indicazioni del Comune, comprensivi di quelli della Porto di Lavagna S.p.A. locati/ceduti a terzi, con un abbattimento del 50% -, sono stati suddivisi tra le diverse tipologie (posti barca, negozi, locali, boxes, etc.) e sono stati ridotti in funzione degli specifici tassi di riempimento e del fattore stagionalità (v. prospetto di dettaglio).

Principali risultati evidenziati

L'arco temporale preso a base delle elaborazioni è di 25 anni dalla scadenza nel 2024 della concessione demaniale in essere.

Il parametro più rilevante ai fini del presente lavoro è quello riverente dall'attualizzazione del reddito atteso in funzione degli anni della proroga richiesta, che evidenzia come:

- per la **"Soluzione 1"** sino al 2038 i flussi cumulati abbiano andamento negativo, mentre a partire dal 2039 si prevede il conseguimento di flussi positivi crescenti, derivanti dal cumulo con il flusso della gestione corrente, esposti nel prospetto per gli 11 anni successivi, cioè dal 2039 sino al 2049 compreso (cfr. allegato 1);

- per la **"Soluzione 2"** sino al 2040 i flussi cumulati abbiano andamento negativo, mentre a partire dal 2041 si prevede il conseguimento di flussi positivi crescenti, derivanti dal cumulo con il flusso della gestione corrente, esposti nel prospetto per i 9 anni successivi, cioè dal 2041 sino al 2049 compreso; in tal caso - *"ceteris paribus"* - la proroga della concessione dovrebbe prevedere una maggiore estensione di due anni rispetto alla **"Soluzione 1"** (cfr. allegato 2).

Allegati:

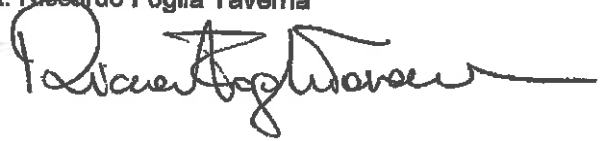
1: Piano Economico Finanziario – Soluzione 1

2: Piano economico Finanziario – Soluzione 2

Con riserva di ulteriore trattazione.

Milano, 5 aprile 2013

Dott. Riccardo Foglia Taverna

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Riccardo Foglia Taverna", written in a cursive style with a long horizontal flourish extending to the right.