

PARCO DEL MARE

Piano Economico Finanziario (PEF) - *Valutazione finanziaria della redditività*

Gianfranco Depinguente

1. PREMESSA

Il progetto ultimo del Parco del Mare o Acquario è di dimensioni minori per investimento rispetto a versioni precedenti (53.488 K€ contro i 105.700 K€ del precedente piano).

2. STRUTTURA DEL PROGETTO

Il progetto prevede la seguente struttura organizzativo-societaria:

- si prevede la costruzione del “Parco del Mare” attraverso una società – **società A** – che darebbe in locazione la struttura realizzata
- la gestione viene affidata ad una società di gestione – **società B** – che pagherebbe un canone di locazione alla società A
- il canone di locazione previsto è di 2.588 K€/anno
- nel capitale sociale della **società A** sono previsti gli apporti finanziari di vari enti territoriali che dovrebbero partecipare all’iniziativa (Camera di Commercio, Fondazione CRT e Regione),
- la **società B** sarebbe costituita dal gestore dell’attività (imprenditore privato che pare esser stato individuato nella Costa Entertainment di Genova).

Il Parco del Mare è un investimento di complessivi 53.321 K€. Per la realizzazione è prevista la contrazione di un debito a lungo termine di 30.000 K€ e di un capitale sociale di 20.000 K€ (enti territoriali e Fondazione CRT), entrambi presenti nello stato patrimoniale della **società A**.

3. VISITATORI

Il progetto prevede una presenza di visitatori iniziale di 842.550 unità/anno con oscillazioni nei primi 5 anni ma con valori mai inferiori a 805.000.

Il dato sembra molto elevato soprattutto in partenza e difficile da mantenere per 25 anni.

Si parte con dati non lontani dall’acquario di Genova (1.200.000 visitatori/anno) situato su un territorio più popolato e più ricco.

Il numero di visitatori previsto lascia alquanto perplessi anche se confrontato con i dati del flusso turistico a Trieste: nel 2016 gli ARRIVI sono stati 442.391 e le PRESENZE 1.063.584.

4. VALUTAZIONE DEL PROGETTO SOTTO L'ASPETTO FINANZIARIO

La società di consulenza **non esprime alcun giudizio sulla redditività** del business “Parco del Mare”. Invece, stimare la redditività di un progetto è molto importante per:

- A. Capire l'appetibilità del progetto per gli investitori (anche nell'ipotesi che gli enti territoriali fondatori, a business avviato, vogliano uscire e privatizzare l'iniziativa)
- B. Capire la bancabilità del progetto per ottenere le fonti di finanziamento
- C. Prevedere la tenuta economico finanziaria del progetto per una sua durata senza rischi di default

Pertanto, si è proceduto ad effettuare una valutazione della redditività del PEF e **si è elaborato un piano economico finanziario unico di una realtà imprenditoriale che realizzi la struttura e gestisca il business per un periodo di 30 anni (4 di costruzione e 26 di gestione), per un investimento di 47.747 K€ + 5.574 K€ per i percorsi delle vasche e ulteriori 167 k€ di vari altri beni per la gestione amministrativa (inseriti ex novo) per un totale di 53.488 K€, il tutto finanziato con un capitale sociale di 20.000 K€ e da un mutuo a lungo termine di 30.000 K€ e sono stati inseriti i ricavi (e quindi il numero di visitatori) ed i costi previsti nel piano.**

Non è stata inserita la distribuzione di dividendi che nello Scenario C era prevista per 8.445 K/€. Però è stata adeguato il rinnovo degli impianti e dei software, oltre che dei percorsi, che in realtà appaiono sottostimati nel piano (ulteriori 11,5 €/mil di investimenti di rinnovo rispetto a quanto previsto).

E' stato realizzato un piano economico-finanziario PEF sull'arco temporale di 30 anni – 4 di costruzione e 26 di gestione – che comprende in se' l'ammortamento della struttura e del mutuo contratto.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Sono stati adottati criteri tipici del mondo finanziario che opera sui flussi di cassa

Sono stati utilizzati 2 indicatori:

- **VAN - Valore attuale netto (o NPV Net Present Value)** - costituito dall'investimento iniziale (primo valore con segno -) sommato ai successivi flussi di cassa scontati ad un tasso del 6%,. Il valore finale deve essere di segno positivo (i flussi annuali scontati del periodo considerato debbono essere superiori al valore dell'investimento) perchè un investimento sia preso in considerazione.
- **IRR (interest rate return o TIR tasso interno di rendimento).** E' il vero indicatore di redditività'. **Tale tasso è inteso come il rendimento percentuale annuo atteso sull'investimento.**

6. RISULTATI

Il piano economico finanziario (PEF) realizzato presenta un VAN (valore attuale netto) negativo. L'investimento secondo le logiche finanziarie, non dovrebbe esser preso in considerazione per un investimento. Infatti, l'IRR (Tasso interno di rendimento) e, quindi, la redditività è negativa (IRR del -2,59%). La realtà è che i flussi di cassa realizzati ed attualizzati non riescono a compensare l'investimento.

Causa di tale situazione è l'elevato investimento coniugato agli alti costi di gestione, di ammortamento della struttura e del debito contratto per realizzarla.

7. ULTERIORI ANALISI

Si sono poi elaborati, per un riscontro dei risultati, due piani economico-finanziari separati e ulteriori rispetto al piano unico:

1. Uno della società A (società che realizza l'investimento e lo dà in locazione)
2. Uno della società B (di gestione e **locataria dell'impianto a 2.588 K/€ all'anno**)

La redditività positiva della società di gestione (IRR del 7,34%) si spiega con l'investimento limitato previsto cui fa fronte tutta l'attività commerciale con flussi di cassa di rilievo. Anche il pagamento del canone di locazione di 2.588 K€ per quanto elevato non deprime la redditività in modo significativo. L'investimento è previsto per la società di gestione in 5.574 K/€, invece limitato, ma la struttura del Parco è presa in locazione e non fa parte di un investimento diretto.

Il risultato positivo viene assorbito dai risultati negativi della società che realizza l'investimento (circa il -10%) ed i cui costi (ammortamento, oneri finanziari e minima struttura operativa) non sono compensati dal pur elevato canone di locazione.

Il saldo di due risultati è negativo (circa il -2,6%) e riproduce quanto visto per la società unica di costruzione e gestione da cui si è partiti per l'analisi.

Sono stati elaborati altri scenari, tutti con esito negativo, che variano nel numero dei visitatori e, quindi, nei ricavi e precisamente.

Il progetto, quindi, non può sopportare un'utenza inferiore agli 805.000 visitatori altrimenti si producono situazioni di disequilibrio economico e finanziario.

Anche con 805.000 visitatori il progetto non presenta una redditività positiva apprezzabile per il mercato se misurata in termini di IRR (-2,59%) e di VAN (-19.614).

8. PROBLEMI DI LOGISTICA

L'afflusso di 842.500 visitatori (anno iniziale) comporterebbe un flusso di visitatori e mezzi imponente che creerebbe problemi di logistica.

Si creerebbe una situazione caotica ed ingestibile anche perché i flussi si concentrerebbero sui fine settimana e sulle festività e non avrebbero un flusso regolare.

9. CONCLUSIONI

Il progetto, nel suo insieme, sembra presentare forti elementi di difficoltà che non lasciano prevedere una redditività appetibile per gli investitori. Sembra piuttosto un'opera pubblica alla ricerca di un gestore del servizio da svolgere. Opera pubblica che dovrebbe farsi carico delle perdite, permettendo invece al gestore utili non disprezzabili. Posto che le proprietà saranno diverse tra società di gestione e società di realizzazione, in pratica si ipotizza un utile per il privato investitore e una perdita per gli enti pubblici coinvolti. Il principale problema è costituito dalla quantità minima di visitatori necessaria per ottenere una redditività. Infatti, con meno di 800.000 visitatori, la gestione produrrebbe perdite.

L'iniziativa dunque è a forte rischio di insuccesso.