

1	Ott. 2023	Prima Emissione				
Revisione	Data	Oggetto	Redatto	Controllato	Verificato	Approvato

Committente

BAGNI CASTELLUCCIO S.p.a.

Sede Legale: Via Fieschi, 3/17 - 16121 - Genova

Tel. +39 0106121111

e-mail: castelluccio@fastwebnet.it

Part. IVA: 02218930101



COORDINAMENTO PROGETTAZIONE

Progetto Architettonico

Dott. Arch. Marco Roggeri - mag.MA architetture
Via Cardinal Meglia, 28 - 18010 - Santo Stefano al Mare (IM)
Tel. +39 347 6185301
e-mail: info@mag-ma.it
Part. IVA: 01211220080

Progetto Strutturale

Dott. Ing. Davide Barilli - BD INGEGNERIA STP S.r.l.
Piazza R. Baldini, 4/28 - 16149 - Genova
Tel.: +39 010532074
e-mail: studio@bdingegneria.com
Part. IVA: 02533670994

Progetto Impianti

Dott. Ing. Maurizio Cambiaso - Cambiaso Ingegneria S.r.l.
Piazza della Vittoria 15/23 - 16121 - Genova
Tel.: +39 0108690286
e-mail: cambiaso.maurizio@gmail.com
Part. IVA: 02360420992

Progettazione Acustica

Dott. Ing. Gianluca Agliata
Via Montelungo 80/2 - 16121 - Genova
Tel.: +39 335 6116854
e-mail: gianluca.agliata@gmail.com
Part. IVA: 01438460998

Progettazione Geologica

Dott. Geol. Stefano Romanelli
Piazza S.Giovanni 9/3 - 16043 - Chiavari (GE)
Tel.: +39 0185312417
e-mail: romanelli.stefano@libero.it
Part. IVA: 02318810302

Progettazione Opere Marittime

Studio Ballerini Ingegneri Associati
Via Caffaro, 27/10 - 16124 - Genova
Tel. +39 010 209 1295
e-mail: studioballerini@gmail.com
Part. IVA: 02555620992

Progettazione Opere Fluviali

Dott. Ing. Giampiero Nobile - OAC INNOVATION SRL
Via di Sottoripa, 1A/81 - 16124 - Genova
Tel. +39 010 869 8603
e-mail: gnobile@oacingegneria.com
Part. IVA: 02790430991

Progettazione Geologica

Dott. Geol. Andrea Guardiani
Piazza S.Benedetto, 8 - 18018 - Taggia (IM)
Tel. +39 0184 475874
e-mail: aguardiani.ag@gmail.com
Part. IVA: 01277730089

Progettazione Geologica

Dott. Geol. Paolo Anfossi
Via Lungo Argentina, 19 - 18018 - Taggia (IM)
Tel. +39 3937684781
e-mail: anfossipaolo@libero.it
Part. IVA: 01532840087

Rilievi

Geom. Alberto Centenari - 4geo
Via Colombo, 13 - 16121 - Genova
Tel. +39 010 5957355
e-mail: centenari@4geo.it
Part. IVA: 03787920101

Intervento/Opera

Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da
diporto a Genova Pegli procedimento previsto dal
D.P.R. 2/12/1997 n. 509
PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.)

Scala

Data

18
Ottobre
2023

Oggetto della tavola

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Tavola N°

PUO-DG-PR-
D04-1

Livello Progettazione



Bagni Castelluccio S.p.A.

GENOVA, 16 OTTOBRE 2023

Disclaimer

Il presente documento è stato predisposto da Italia Comfidi insieme al Management della società per fornire, se pur in modo sintetico, un quadro di natura patrimoniale, finanziaria ed economica nell'operazione di «Building» del nuovo PORTO BAGNI CASTELLUCCIO e costituisce la rivisitazione del progetto originario redatto nell'ottobre 2020 per effetto della mutata situazione macro-economica che ha imposto una crescita di oltre il 40% dei costi di costruzione.

Il presente documento e le considerazioni che vi sono contenute hanno natura strettamente riservata e confidenziale, è stato rivisto da Italia Comfidi da un punto di vista Bancario e sostenibilità degli impegni su flussi finanziari futuri.

La sua diffusione viene limitata e ristretta ai destinatari diretti. Pertanto, il documento non potrà essere divulgato o riprodotto, in tutto o in parte, senza il preventivo consenso delle Società.

La Società

La Bagni Castelluccio è una società costituita in data 30 aprile 1980 oggi **retta nella tipologia di società per azioni**.

Essa svolge attività ricettizia di porto turistico con posti barca fino ai 15 metri, bar, ristorante, stabilimento balneare nonché subagenzia assicurativa per gli armatori in via diretta dopo la fusione per incorporazione della controllata Consulenze Castelluccio SRL avvenuta nel 2021.

La struttura della compagine sociale è leggibile dal grafico riportato alla slide successiva.

In data 6 agosto 2020 la società al fine di rafforzare la sua struttura e consistenza patrimoniale ha deliberato un aumento di capitale sociale (da € 91.000 a € 740.000 euro di cui € 279.000 a titolo gratuito e € 370.000 a pagamento). L'operazione era ed è finalizzata ad affrontare l'investimento, di ampia portata economico e finanziaria, di completa rivisitazione e ristrutturazione del compendio comunemente conosciuto come «Porticciolo di Pegli» e deve essere considerata come lo «start point» per ulteriore incremento di mezzi propri nel momento in cui le competenti autorità dovessero concedere alla società i diritti per l'intervento di riqualificazione.

Come si può leggere di seguito il Bilancio di Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 registra un consistente incremento del capitale proprio anche per la rilevazione della Riserva da Rivalutazione del compendio immobiliare che trova la sua matrice nella legge n° 342 del 2000 e successivi interventi del legislatore.

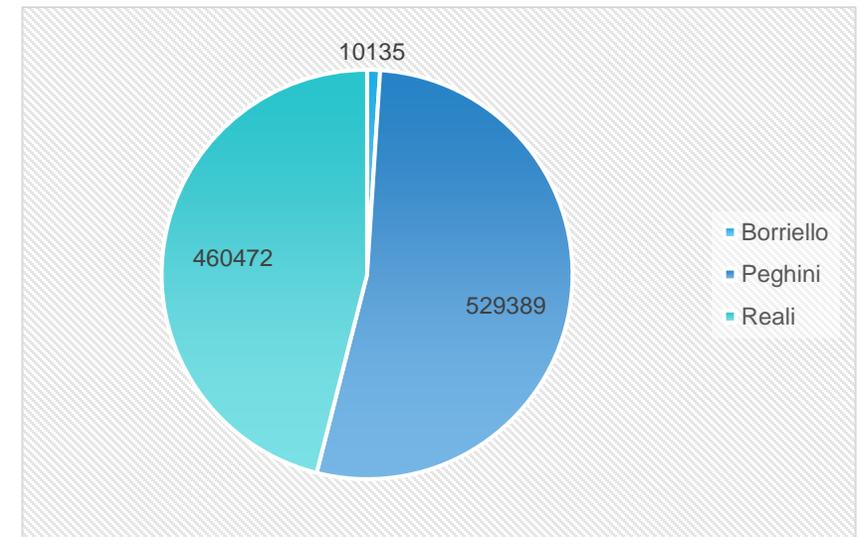
La Società

Successivamente, sempre nell'ottica del rafforzamento **dell'effettività** del capitale sociale, in data 26 luglio 2022 l'assemblea dei soci, in sede straordinaria, ha deliberato l'aumento, in via gratuita del capitale sociale da € 740.000 ad € 1.000.000 con l'utilizzo della riserva ex-lege 342/ 2000. Nella stessa assise è stata deliberata la trasformazione della tipologia sociale da società a responsabilità limitata in società per azioni per meglio fruire delle opportunità che offre la nuova tipologia sociale nel percorso di attivazione delle fonti di terzi e di garanzia verso i terzi.

La Società è attualmente amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri ed è sottoposta al controllo di legittimità e legale dei conti da parte di un Collegio Sindacale sempre nominato in sede di trasformazione.

Il consiglio di amministrazione nominato dall'assemblea del 26 luglio 2022 è composto da:

- Avv. Marco Fontana , Presidente del Consiglio di amministrazione e rappresentante dell'impresa;
- Elisa Reali, Legale rappresentante e Amministratore Delegato;
- Orietta Peghini, Consigliere di amministrazione;
- Christian Borriello, Consigliere di amministrazione;
- Avv. Simona Peluso, Consigliere di amministrazione;



La Società

Il controllo di legittimità e legale dei conti è attribuito, come detto, ad un collegio sindacale composto da 3 membri, tutti Revisori Legali dei conti, nelle persone di:

- Dott. Alberto Turrini, Presidente del Collegio Sindacale
- Dott. Giulio Giovanni Morbelli, Sindaco Effettivo
- Dott. Cristiano Garbarino, Sindaco Effettivo

Considerazioni macro e micro economiche

Dopo quattro decenni di costante caduta del Tasso Naturale di Interesse che è addirittura arrivato a riguardare valori negativi, la fase pandemica manifestatasi con virulenza nel marzo del 2020 con effetti sociali e demografici **devastanti** in tutto il mondo, ha portato, prima, ad una profonda recessione a livello mondiale e, poi, ad una vigorosa ripresa della crescita. Questa situazione di «stop and go» ha interrotto e comunque alterato tutta la catena di «supply chain» a livello mondiale portando ad un costante, continuo e tutt'ora persistente aumento dei prezzi alla produzione e, di conseguenza, al consumo; aumento mai registrato da oltre 40 anni. L'inflazione è tornata ad erodere il potere d'acquisto mettendo le Banche Centrali nella condizione di adottare una politica restrittiva attraverso l'aumento dei tassi di riferimento.

Alla fase pandemica che ha innestato un «cambiamento epocale» sotto tutti gli aspetti socio-economici si sono aggiunti gli effetti dell'invasione russa in Ucraina con un impatto monetario ed economico devastante che si è sovrapposto alla crisi pandemica e si è ripercosso soprattutto sui costi dell'energia (febbraio 2022) essendo gran parte dell'Europa (Italia e Germania in particolare in quanto costituiscono rispettivamente la seconda e la prima industria manifatturiera dell'area EU) con costi dirompenti sia per l'operatore impresa che l'operatore famiglia.

Oggi, mentre vengono scritte queste note, l'inflazione viaggia oltre il 10%, le banche centrali da mesi hanno dato corpo ad aumenti costanti dei tassi di riferimento – FED e BCE in testa – con la finalità di contrastare il fenomeno inflattivo. Quanto sopra ha portato le autorità monetarie a rivedere le prospettive di crescita del PIL ed a presentare una fase recessiva per i prossimi trimestri.

Sussiste peraltro da parte nostra sul piano micro la possibilità parziale di traslare l'aumento dei costi dei servizi sulle tariffe in funzione dell'impatto psicologico delle aspettative inflazionistiche. Al di là della suddetta considerazione, la nostra società è stata costretta a rivedere l'**originario piano (2020)** a seguito dell'incremento dei costi di tutte le materie e servizi impiegate nell'opera e l'effetto del fenomeno è chiaramente leggibile nella componente numerica del piano

E' plausibile, per i suddetti motivi, ipotizzare sul capitale di terzi un onere del 4,50/5%.

Il settore

ANALISI MICRO ECONOMICA

La Marina è integrata nel contesto urbano di Pegli e, quindi, nella zona a Ponente del Comune di Genova.

E' ubicata nelle immediate vicinanze degli insediamenti abitativi ed è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici: inoltre, si trova in prossimità dell'autostrada, offrendo quindi la possibilità di un accesso vantaggioso per residenti del Basso Piemonte e Lombardia.

Al momento non è dotata di aree destinate a parcheggio ma il piano di investimento prevede la costruzione di parcheggi tali da servire i fruitori dei posti barca.

La forza della gestione attuata da Bagni Castelluccio è nell'aver fidelizzato nel tempo i Clienti, in buona parte residenti nelle vicinanze della marina, tutti appassionati «marinai», molti dei quali «velisti» o «pescatori», attenti alla qualità del servizio offerto ma anche ai prezzi operati.

Inoltre il fatto che l'azienda è detenuta e gestita in un contesto familiare che fa della continuità la sua forza, ha permesso di fornire servizi «ad personam» che in altri contesti non sarebbero possibili.

Bagni Castelluccio, visto il notevole lasso di tempo da cui gestisce la marina, può considerarsi un'azienda "storica" che poco ha risentito della crisi di settore. Difatti la marina ha sempre registrato una buona percentuale di occupazione che è stata possibile mantenere, anche in periodo di crisi, grazie ad un'oculata gestione e anche, talvolta, con una politica aggressiva sul lato delle tariffe.

Con una migliore infrastruttura potranno essere applicate tariffe di livello superiore, pertanto le stesse saranno adeguate in tal senso.

Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Data la finalità dell'operazione da parte della società (investimento durevole nel tempo e non oggetto di intendimenti speculativi) il percorso si innesta su una componente statica (stato patrimoniale) e dinamica (conto economico) di cui si riportano di seguito i dati sintetici estratti dai bilanci degli esercizi 2018 – 2021.

Stato Patrimoniale

Attivo	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
A. Crediti verso soci	0	0	74.814	74.814
B. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	228.812	261.511	1.467.115	1.564.343
B.I TOTALE IMMOB. IMMATERIALI	96.207	64.443	123.721	252.411
B.II TOTALE IMMOB. MATERIALI	130.905	195.136	1.143.394	1.111.932
B.III TOTALE IMMOB. FINANZIARIE	1.700	1.932	200.000	200.000
C. ATTIVO CIRCOLANTE	521.911	663.380	909.072	991.966
C.I TOTALE RIMANENZE	6.822	1.500	1.500	1.950
C.II TOTALE CREDITI	191.666	211.818	378.645	370.589
C.III TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0
C.IV TOTALE DISPON. LIQUIDE	323.423	450.062	528.927	619.427
D. RATEI E RISCOINTI	164.741	168.115	38.629	47.110
TOTALE ATTIVO	915.464	1.093.006	2.489.630	2.678.233

Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Data la finalità dell'operazione da parte della società (investimento durevole nel tempo e non oggetto di intendimenti speculativi) il percorso si innesta su una componente statica (stato patrimoniale) e dinamica (conto economico) di cui si riportano di seguito i dati sintetici estratti dai bilanci degli esercizi 2018 – 2021.

Stato Patrimoniale

Passivo	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
A. TOTALE PATRIMONIO NETTO	388.163	402.451	1.728.533	1.764.456
A.I Capitale sociale	91.000	91.000	740.000	740.000
A.IV Riserva Legale	12.168	12.168	20.000	20.000
A.VI Altre Riserve	151.716	159.856	962.450	968.533
A.VIII Utile/Perdita a nuovo	125.140	125.140	0	0
A.IX Utile/Perdita di esercizio	8.139	14.287	6.083	35.923
B. TOTALE FONDI RISCHI	0	30.000	0	0
B.4 Altri Fondi		30.000	0	0
C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	15.743	19.585	23.995	8.243
D. TOTALE DEBITI	354.568	488.689	568.387	712.936
D.4 Banche entro l'esercizio	87.373	30.000	30.000	0
D.4 Banche oltre l'esercizio	0	118.087	136.998	134.315
D.7 Fornitori entro l'esercizio	115.653	126.422	202.737	174.842
D.12 Debiti tributari entro l'esercizio	0	30.171	28.143	43.591
D.13 Istituti Previdenza entro l'esercizio	6.682	6.952	8.225	9.310
D.14 Altri Debiti entro l'esercizio	144.860	177.057	162.284	350.878
E. RATEI E RISCOINTI	156.990	152.282	168.715	192.598
TOTALE PASSIVO	915.464	1.093.007	2.489.630	2.678.233

Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Dati economici

L'andamento storico evidenzia un valore positivo dell'EBITDA per tutto l'orizzonte analizzato, variabile tra il 10% e il 32% dei ricavi, testimonianza di una generazione di cassa positiva in un contesto in cui si può rilevare un equilibrio patrimoniale soddisfacente.

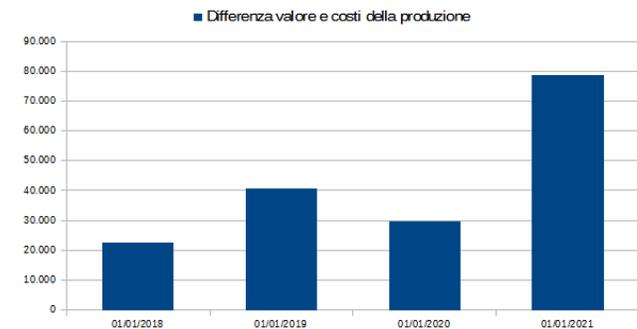
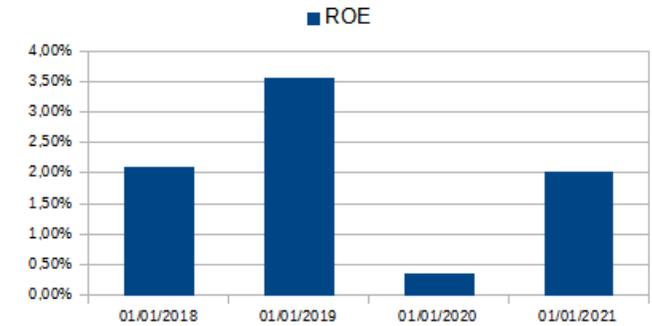
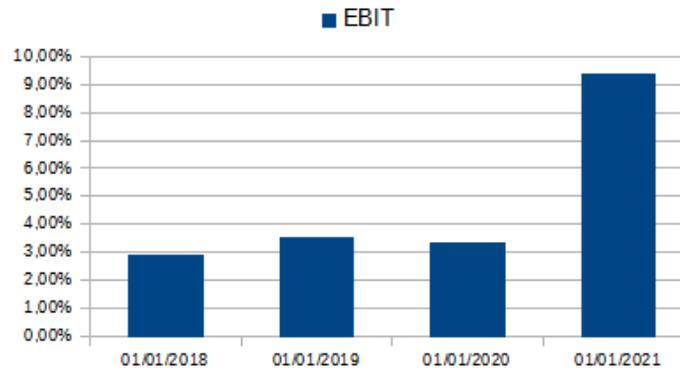
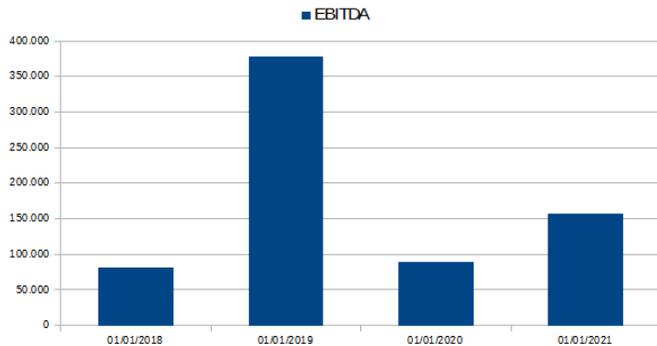
Conto Economico

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
A. TOTALE VAL. DELLA PRODUZIONE	766.834	1.157.651	883.620	840.655
A.1 Ricavi vendita e prestazioni	761.909	708.264	755.441	827.707
A.5 Altri ricavi	4.925	449.387	128.179	12.948
B. TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	744.305	1.116.889	853.993	761.892
B.6 Materie prime e consumo	81.004	56.069	41.809	35.001
B.7 Servizi	168.229	429.898	460.429	391.433
B.8 Godimento beni di terzi	139.719	145.787	149.245	145.464
Valore aggiunto	377.882	525.897	232.137	268.757
B.9 Totale costi del personale	296.031	147.321	143.367	111.082
B.9.a Salari e stipendi	233.189	104.601	105.077	79.516
B.9.b Oneri sociali	54.725	33.242	32.469	25.453
B.9.c Tratt. Fine rapporto	8.117	9.478	5.821	6.113
EBITDA	81.851	378.576	88.770	157.675
B.10 Totale Ammortamenti e svalut.	53.421	58.118	48.734	51.462
B.11 Variazione materie	-3.207	0	0	-450
B.14 Oneri diversi di gestione	9.108	279.696	10.409	27.900
Differenza valore e costi della produzione	22.529	40.762	29.627	78.763
C. TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZ.	-210	-1.541	-7.384	-7.091
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	22.319	39.221	22.243	71.672
Imposte correnti	14.180	24.934	16.160	35.749
UTILE DI ESERCIZIO	8.139	14.287	6.083	35.923

Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Dati economici: grafici

Per maggiore chiarezza rispetto a quanto rappresentato in precedenza si riportano a lato una sintesi grafica dei principali indicatori di reddituali.



Analisi storica e dinamica della società sul piano dei conti

Al 31 dicembre 2022 la fotografia della situazione patrimoniale e la dinamica espressa dal conto economico confermano una tendenza estremamente positiva con un valore della produzione che superava i 1.200.000 Euro ed un risultato economico positivo.

Nella costruzione del piano la proiezione al 31 dicembre 2023 dei dati di bilancio ha accolto prudenzialmente tale dinamica.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

La presente sezione si articola come segue:

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione
2. Timing dell'operazione
3. Assumptions economiche e finanziarie

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

PREMESSA

L'intervento progettuale relativo alla realizzazione del porto turistico prende in esame complessivamente il paraggio compreso tra la rocca del Castelluccio ed il promontorio del Risveglio, così come identificato negli strumenti pianificatori, interessando sia le aree oggetto della concessione demaniale che quelle in proprietà alla Bagni Castelluccio S.p.A.

La particolare situazione di contiguità delle aree consente di gestire l'intervento organizzandolo in maniera unitaria ed organica, sia da un punto di vista funzionale che di linguaggio architettonico, pur mantenendo la rispettiva autonomia, ottemperando completamente a quanto prescritto negli strumenti di pianificazione comunale e sovra-comunale.

IMPOSTAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'impostazione del progetto si fonda sui seguenti punti qualificanti:

- sistemazione dell'intera area del paraggio compresa tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio mediante un asset progettuale unitario ed organico a basso impatto ambientale;
- mantenimento dell'autonomia funzionale tra le aree in proprietà alla Bagni Castelluccio s.r.l. e le aree oggetto di richiesta di concessione;
- organizzazione dello specchio acqueo con creazione di approdo e ormeggio sicuro limitando l'impatto sul contesto ambientale;
- organizzazione della mobilità pedonale e veicolare che metta in relazione in modo organico la viabilità interna con quella di raccordo e connessione con le infrastrutture al contorno esistenti e di previsione, sia di terra che di mare;

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

- creazione di servizi essenziali funzionali alla nautica e alla frequentazione pubblica dei luoghi in relazione alla prosecuzione della passeggiata;
- salvaguardia delle visuali dalla via Aurelia;
- salvaguardia delle visuali dal mare;
- valorizzazione della scogliera del Risveglio;
- valorizzazione del fortilizio del Castelluccio mediante riorganizzazione e riqualificazione delle strutture dei "Bagni Castelluccio";
- mitigazione dell'impatto delle opere a terra mediante l'utilizzo del verde.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

CARATTERISTICHE E NUMERO DEI POSTI BARCA

La natura ed il numero dei posti barca previsti nel progetto derivano, a partire dalle dimensioni dello specchio acque di cui si dispone, dall'analisi di diversi fattori che includono tra gli altri la necessità e volontà di garantire i posti attualmente utilizzati nelle strutture di attracco esistenti, nel rispetto della normativa vigente.

La scelta di fondo, condivisa con la società che ha ormai acquisito esperienza diretta sul campo, è stata quella di orientare tutti i posti barca con l'asse longitudinale parallelo alla direzione dei venti dominanti (libeccio-mezzogiorno).

A lato si riporta la tabella dei posti barca previsti.

INDIVIDUAZIONE POSTI BARCA

Posti barca	Dimensione	Superficie	Numero	%
 m 13	m (14.1 x 4.5)	mq 1015.20	16	2.5
 m 12	m (13.0 x 4.3)	mq 614.90	11	1.7
 m 11	m (12 x 4.1)	mq 934.80	19	2.9
 m 10	m (11.0 x 3.8)	mq 2508.00	60	9.3
 m 9	m (10.0 x 3.5)	mq 2905.00	83	12.8
 m 8	m (8.8 x 3.3)	mq 2032.80	70	10.8
 m 7	m (7.7 x 3.0)	mq 2217.60	96	14.8
 m 6	m (6.6 x 2.7)	mq 1140.48	64	9.9
 m 5	m (5.5 x 2.4)	mq 1372.80	105	16.3
 < m 5	m (5.0 x 2.2)	mq 1364.00	123	19.0
			Tot. 647	100%

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

L'operazione di costruzione del porto è stata studiata sul piano esecutivo in modo tale da continuare l'attività anche durante la costruzione dell'opera mantenendo l'occupazione degli attuali 500 posti barche in piena continuità aziendale.

Terminata l'opera del nuovo porto il piano economico è stato sviluppato con un adeguamento delle tariffe e dei nuovi servizi offerti.

METRAGGIO	N POSTI	TARIFFA AFFITTO ANNUALE POSTI BARCA
4M	123	3.000,00 €
5	105	3.200,00 €
6	64	3.500,00 €
7	96	3.750,00 €
8	70	4.000,00 €
9	83	4.300,00 €
10	60	4.500,00 €
11	19	4.750,00 €
12	11	5.250,00 €
13	16	6.000,00 €
TOTALI	647	

AFFITTO ANNUO POSTI AUTO	dal 2026 195.000,00	dal 2029 201.500,00
AFFITTO ANNUO LOCALI COMMERCIALI	156.000,00	162.500,00

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

Le opere a terra

L'attuazione delle opere a terra rende necessaria la creazione di un riempimento a mare che, mantenuto di dimensioni contenute e limitato alle superfici strettamente necessarie alla predisposizione delle funzioni legate alla **mobilità ed** al funzionamento delle attività nautiche connesse all'approdo, sarà realizzato a ridosso della massicciata ferroviaria e con uno sviluppo ad essa parallelo. Tale riempimento ospiterà la banchina la cui sistemazione, strutturata secondo criteri funzionali, è organizzata secondo una composizione per fasce che, da monte verso mare, ospitano i) una zona filtro sistemata a verde, di separazione dalle aree ferroviarie, ii) la viabilità veicolare con le annesse aree a parcheggio, iii) una fascia attrezzata con i servizi legati all'approdo e iv) la passeggiata. Lo sviluppo della banchina interessa una profondità di circa 25-30 metri. Completano tale organizzazione, a levante, la sistemazione delle aree a ridosso del promontorio del Risveglio, e a ponente, la riqualificazione dei "Bagni Castelluccio".

Viabilità veicolare e parcheggi

L'accesso carrabile all'area portuale è previsto unicamente da ponente e avviene attraverso il sottopasso ferroviario, già esistente, a fianco del Rio San Michele. La viabilità prosegue sviluppandosi nelle aree già previste dal SOI del Consorzio Pegli Mare e, passando a mare, nel tratto in corrispondenza del Castelluccio, raggiunge le aree oggetto di richiesta di concessione collocandosi nella parte a monte della banchina, a ridosso della massicciata della ferrovia.

A levante è prevista la realizzazione di una rotatoria che consenta al traffico veicolare, legato al normale utilizzo delle aree portuali, di tornare verso l'accesso di ponente. In corrispondenza della rotatoria è sistemato l'accesso carrabile al piazzale di manutenzione presso al quale sono sistemati anche il varo e alcuni servizi dedicati alla nautica e alla manutenzione delle imbarcazioni. Tale accesso è regolato da elementi dissuasori ed è limitato ai soli addetti alla manutenzione e ai fruitori occasionali del varo e dei servizi, nonché agli armatori delle imbarcazioni situate sul frangiflutti in prosecuzione del molo foraneo.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

A livello della banchina sono stati previsti complessivamente 250 posti auto a servizio dell'attività nautica di cui 13 per disabili oltre a 10 posti auto per il personale di servizio. Contestualmente è prevista la realizzazione di 32 posti moto.

La viabilità pedonale

Scrupolosamente separata da quella veicolare, al fine di consentirne una fruizione in sicurezza, la viabilità pedonale si sviluppa nella parte a mare della banchina. La passeggiata, come da intendimenti degli strumenti di pianificazione comunali, rappresenta la continuazione dei tratti già esistenti o in corso di realizzazione, collegandosi a levante con la passeggiata di Pegli ed a ponente con i percorsi pedonali della fascia di rispetto di Prà.

Da ponente l'accesso alla passeggiata è pensato in continuità con i percorsi pedonali previsti nel SOI del Consorzio Pegli Mare mentre, a levante, dove il collegamento con via Zaccaria necessita il superamento di un dislivello di circa 6 metri, il tracciato segue uno sviluppo in rampa consentendo a tutti i fruitori indistintamente, abili e meno abili, il proseguimento del percorso verso la passeggiata di Pegli. In aggiunta a tali ingressi, posti alle estremità del paraggio, l'accessibilità pedonale è potenziata dalla riapertura del sottopasso ferroviario. Situato a circa 80 metri ad est da quello del Castelluccio e circa 150 metri da piazza Lido di Pegli, il sottopasso mette in collegamento diretto le aree portuali con la via Aurelia e l'abitato.

I servizi – la fascia attrezzata

Come sopra descritto la viabilità veicolare si sviluppa rigorosamente separata da quella pedonale. Tale separazione avviene mediante una fascia che potremmo identificare quale "fascia attrezzata" lungo la quale avviene la distribuzione dei servizi alla nautica per tutta la lunghezza della banchina, mediante elementi modulari prefabbricati al cui interno saranno collocati, di volta in volta, servizi igienici, docce, locali lavanderia, nonché depositi per le attrezzature nautiche.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

1. Descrizione sintetica dell'operazione di ristrutturazione e di rivisitazione

Trattandosi di moduli ripetibili, potranno, nel caso, essere implementati per dare alloggio a punti informativi o piccole attività di ristoro, anche solo stagionali,

legate alla fruizione della passeggiata, senza modificare le caratteristiche del progetto. Lungo la fascia attrezzata, nei pressi dei servizi saranno predisposti anche i punti di raccolta differenziata dei rifiuti.

Tale fascia funzionale sarà identificabile come vero e proprio elemento caratterizzante la banchina, in quanto sarà contraddistinta da una struttura continua pergolata che farà da supporto al verde rampicante situato in aiuole a raso, a ridosso dei parcheggi, riparando dal sole le aree tra un modulo e l'altro, che, attrezzate con arredo urbano, avranno funzione di sosta e riposo lungo la passeggiata.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

2. Timing dell'operazione

CRONOPROGRAMMA

La società ha predisposto il progetto *che è sottoposto all'esame dell'autorità competente*. Presumendo la conclusione del procedimento con esito favorevole e successivo avvio della fase sequenziale si ritiene di poter dar corso all'intervento a decorrere dall'anno 2024.

Il cronoprogramma è elaborato come stima di massima delle tempistiche per l'attuazione delle opere in progetto e tiene conto dei seguenti fattori che possono essere suddivisi in due macro-categorie:

1. fase amministrativa:
2. fase esecutiva:
 - affidamento dei lavori;
 - esecuzione dei lavori (della durata di 24 mesi).

Pur trattandosi di una stima di massima, in quanto difficilmente può tenere conto delle eventuali problematiche che dovessero emergere nel confronto con gli enti preposti e nella relativa tempistica dell'iter approvativo, così come di eventuali imprevisti in fase realizzativa, si ritiene che la programmazione ipotizzata possa essere ragionevolmente realistica in quanto già comprensiva di un margine cautelativo.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

2. Timing dell'operazione

Così come si è rilevato nel paragrafo precedente, l'intervento comporta un investimento di € **22.435.000** al netto di IVA cui dovranno aggiungersi i costi per gli oneri di urbanizzazione e di conseguenza il timing dell'operazione e i correlativi costi seguiranno il percorso temporale che concettualmente ipotizziamo per semplificazione dal 2024.

Il totale complessivo investimenti viene suddiviso come sotto riportato nei successivi 2 anni.

DETTAGLIO VOCI INVESTIMENTO

Anno	I trim 2024	II trim 2024	III trim 2024	IV trim 2024	I trim 2025	II trim 2025	III trim 2025	IV trim 2025
Consulenze varie (studi di fattibilità, advisor ecc.)	€							
Competenze tecniche (progettazione, etc)	€	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	97.500
A. TOTALE STUDIO DI FATTIBILITA' E CONSULENZE	€	97.500						
Acquisto terreno	€							
B. TOTALE SUOLO AZIENDALE	€	0						
Capannone e fabbricati industriali	€							
Strade, piazzali, recinzioni, scavi, tettoie	€	1.850.000	1.250.000	1.850.000				900.000
Opere murarie varie	€		875.000	200.000	350.000	1.950.000	800.000	650.000
Impianti Generici	€							
C. TOTALE OPERE MURARIE E IMPIANTI GENERICI	€	1.850.000	2.125.000	2.050.000	350.000	1.950.000	800.000	1.550.000
Oneri di allacciamento alla rete Enel, Gas ecc.	€	415.000	260.000	260.000	220.000	145.000	140.000	145.000
Attrezzature	€							
Impianti specifici	€			2.450.000	1.200.000	300.000	2.300.000	2.250.000
Automezzi	€							
Macchine d'ufficio e PC	€							
Impianto di depurazione	€							
Mobili da ufficio	€						250.000	500.000
D. TOTALE IMPIANTI MACCHINARI ED ATTREZZATURE	€	415.000	260.000	260.000	2.670.000	1.345.000	440.000	2.895.000
Licenze software	€							
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€							
Brevetti	€							
Pubblicità e sito e commerce	€							
E. TOTALE BENI PLURIENNALI	€	0						
TOTALE (A+B+C+D+E)	€	2.362.500	2.482.500	2.407.500	2.767.500	1.792.500	2.487.500	3.592.500

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

3. Assumptions economiche e finanziarie

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti corre l'obbligo di individuare le « **assumptions** » sui cui si basa l'intervento per definire il piano economico finanziario e patrimoniale nel suo divenire.

Occorre una premessa di significato dirimente rispetto a situazioni proposte da competitors: come già ricordato in pagine precedenti **Bagni Castelluccio ha una storia di gestione dell'attuale struttura di circa quarant'anni**; è quindi una realtà viva che gestisce l'azienda. Ne consegue che il piano si innesta sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria già in essere e ha quale punto di partenza il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 e la dinamica (forecast) del 2023 e sposa quindi la continuità aziendale nel più ampio senso del termine tecnico.

E' di tutta evidenza che l'operazione viene declinata sulla struttura di un'azienda con una storia che, in termini qualitativi, si basa su una situazione patrimoniale ed economica equilibrata e forte per affrontare la sfida, con un patrimonio netto di oltre 1,8 milioni di Euro, un risultato economico significativo ed una PFN anch'essa ampiamente positiva.

L'operazione si basa sul rilascio da parte dell'Autorità competente di una concessione di 90 anni.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

3. Assumptions economiche e finanziarie

L'investimento comporta come detto, al netto dell'IVA un esborso di circa **€ 22.435.000**, che la società ritiene di poter affrontare con il ricorso ad un finanziamento di lungo periodo per una somma pari a **22,435 milioni di euro**, con durata **20 anni**, da erogarsi secondo i SAL ad un tasso del **4,5%**, con preammortamento dei SAL del primo esercizio a 24 mesi e del secondo a 12 mesi.

L'operazione permette un finanziamento di tale durata (sul tasso ci si è espressi precedentemente) in quanto di fatto **assimilabile ad una operazione di Project Financing** cui il servizio del debito è frutto della concessione di utenze fondamentalmente durature. Il residuo sarà fornito dall'immissione di risorse da parte del soggetto economico e dall'autofinanziamento (per la parte residua).

Il soggetto economico si impegna: nei primi cinque anni del piano a **non deliberare aumenti di compenso al consiglio di amministrazione** quale quello indicato nel piano; a **ritenere gli utili conseguiti nei primi dodici esercizi** e non distribuire quindi dividendi alla compagine sociale; **apportare un importante somma di nuova finanza quale 3 milioni di euro a Capitale e 3 milioni di euro come Finanziamenti soci**. Nella redazione del piano si è assunta l'ipotesi che l'investimento determinerà flussi di cash out nel corso dei 24 mesi, come evidenziato nel cronoprogramma. Similmente il Cash-in avverrà per quanto riguarda i lavori secondo gli stati di avanzamento.

Si è assolutamente consapevoli che l'investimento comporterà **l'emergere di un credito IVA significativo (vedi evidenza a pag. 28 schema stato patrimoniale)**, con un evidente problema di natura finanziaria e nella consapevolezza pacifica che il suo recupero attraverso i normali canoni che regolamentano l'imposta richiederebbe decenni: di conseguenza è ipotizzata la **cessione del credito IVA** pro solvendo (o se possibile pro soluto) ad un istituto di credito dato che tale credito rientra nelle fattispecie per cui è possibile il rimborso in corso d'opera (art. 30 del DPR n° 633/1973 e successive modificazioni). **Il Piano Industriale in oggetto non tiene conto, per prudenza, della cessione del credito IVA, aspetto che avrebbe solo effetto migliorativi sui flussi finanziari.**

Il Conto economico non soffrirà, nonostante l'opera di ristrutturazione, di diminuzione di ricavi in quanto la società ha programmato il piano in modo tale da **non perdere la propria capacità operativa** come segue.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

3. Assumptions economiche e finanziarie

Il Conto economico prevede la suddivisione dei posti barca in minori segmenti di tariffa con i prezzi rivisitati, in quanto il nuovo porto potrà collocarsi a livello di impatto visivo e operativo nell'ambito delle migliori strutture presenti nel Mar Ligure.

Il Conto Economico recepisce la volontà da parte della società di affittare il ramo d'azienda che gestisce le attività collaterali (ristorante, bar, piscina): secondo un'analisi svolta su strutture analoghe.

Nei prospetti che seguono ci si è limitati ad un'esplosione dei dati settennale a decorrere dal momento di inizio dell'opera (ipotizzata nel 2024) in quanto un arco temporale superiore perde significato, qualsiasi Piano perde valenza più si estende nel tempo in quanto al concetto di "probabilità" si sostituisce quello di "incertezza" come la teoria economica sancisce.

Infine, le Assumptions assunte:

- evidenziano, nei seguenti prospetti finanziari ed economici, risultati positivi che testimoniano la fattibilità economica e finanziaria dell'operazione.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

3. Assumptions economiche e finanziarie

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive delle principali assumptions economiche e finanziarie

Ricavi delle vendite	Anno	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Affitto posti barca	€	1.300.000	1.400.000	1.500.000	2.310.000	2.383.500	2.446.500	2.520.000	2.625.000
Affitto posti auto (da 250 posti auto)	€	0	0	0	195.000	195.000	195.000	201.500	201.500
Affitto locali commerciali	€	0	0	0	156.000	156.000	156.000	162.500	162.500

Fonti di Finanziamento

Capitale di rischio

Aumenti di capitale sociale
Finanziamento soci annuali
Conferimenti soci in conto futuro aumento
Restituzione finanziamento soci

Anno	2023	2024
€	0	3.000.000
€	0	3.000.000
€	0	0
€	0	0

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

3. Assumptions economiche e finanziarie (segue)

Fonti di Finanziamento

Banche a lungo

Il debito residuo v/banche per mutui al 31/12/2022 è pari ad € 334.082.

piani ammort. Mutui in essere al 31/12/2022

	Anno	Residuo al 2022	Quota anno 2023	Quota anno 2024	Quota anno 2025	Quota anno 2026	Quota anno 2027	Quota anno 2028	Quota anno 2029	Quota anno 2030
CREDIT AGRICOLE	€	175.000	34.998	42.991	44.100	45.240	7.671			
Oneri finanziari	€		4.032	3.060	1.956	816	50			
CREDIT AGRICOLE	€	11.226	11.226							
Oneri finanziari	€		163							
OCTOBER	€	147.856	26.591	28.263	30.041	31.931	31.030			
Oneri finanziari	€		8.304	6.632	4.854	1.204	1.000			

NUOVI MUTUI BANCARI

	IMPORITO	% TASSO INT.	TIP. TASSO (F/V)	DURATA ANNI	N. RATE ANNUE	DATA EROGAZ.	MESI PREAMM.
BANCA X SAL 2024	€ 10.020.000	4,50%	F	20	2	01/01/2024	24
BANCA X SAL 2025	€ 12.415.000	4,50%	F	19	2	01/01/2025	12
BANCA IFIS	€ 250.000	4,50%	F	6	12	15/02/2023	12
Credito Diretto IT.COMFIDI	€ 100.000	6,02%	F	5	12	25/01/2023	

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

4. Riclassificazione Stato Patrimoniale consuntivo e previsionale

Stato Patrimoniale liquidità esigibilità

Anni	2020		2021		2022		2023E		2024E		2025E		2026E		2027E		2028E		2029E		2030E	
	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%
Immobilizzi materiali netti	1.143.394	45,9%	1.111.932	41,5%	1.470.529	57,7%	1.420.529	44,9%	11.000.529	58,0%	22.975.529	74,9%	22.605.529	75,1%	22.235.529	75,8%	21.865.529	76,0%	21.495.529	76,0%	21.125.529	75,8%
Immobilizzi immateriali netti	123.721	5,0%	252.411	9,4%	66.372	2,6%	56.372	1,8%	436.372	2,3%	816.372	2,7%	796.372	2,6%	776.372	2,7%	756.372	2,6%	736.372	2,6%	716.372	2,6%
Immobilizzi finanziari	200.000	8,0%	200.000	7,5%	150.000	5,9%	150.000	4,8%	150.000	0,8%	150.000	0,5%	150.000	0,5%	150.000	0,5%	150.000	0,5%	150.000	0,5%	150.000	0,5%
Immobilizzi commerciali	2.222	0,1%	2.878	0,1%	90.248	3,5%	90.248	2,9%	90.248	0,5%	90.248	0,3%	90.248	0,3%	90.248	0,3%	90.248	0,3%	90.248	0,3%	90.248	0,3%
TOTALE ATTIVO A LUNGO	1.469.337	59,0%	1.567.221	58,5%	1.777.149	69,7%	1.717.149	54,3%	11.677.149	61,6%	24.032.149	78,3%	23.642.149	78,5%	23.252.149	79,2%	22.862.149	79,4%	22.472.149	79,5%	22.082.149	79,2%
Rimanenze	1.500	0,1%	1.950	0,1%	10.400	0,4%	7.000	0,2%	7.000	0,0%	7.000	0,0%	10.000	0,0%	12.000	0,0%	15.000	0,1%	18.000	0,1%	20.000	0,1%
Crediti commerciali a breve	120.171	4,8%	110.189	4,1%	275.414	10,8%	223.720	7,1%	238.974	1,3%	254.228	0,8%	411.928	1,4%	400.140	1,4%	409.750	1,4%	422.219	1,5%	438.236	1,6%
- Fondo svalutazione crediti	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Crediti comm. a breve v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Crediti finanziari a breve v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri crediti a breve	331.066	13,3%	332.336	12,4%	26.426	1,0%	1.272	0,0%	1.994.859	10,5%	4.402.073	14,3%	3.946.033	13,1%	3.482.623	11,9%	3.015.253	10,5%	2.539.533	9,0%	2.042.913	7,3%
Ratei e risconti	38.629	1,6%	47.110	1,8%	61.182	2,4%	21.182	0,7%	21.182	0,1%	21.182	0,1%	21.182	0,1%	1.182	0,0%	1.182	0,0%	1.182	0,0%	1.182	0,0%
Liquidità differite	489.866	19,7%	489.635	18,3%	363.022	14,3%	246.174	7,8%	2.255.015	11,9%	4.677.483	15,2%	4.379.143	14,5%	3.883.945	13,2%	3.426.185	11,9%	2.962.934	10,5%	2.482.331	8,9%
Attività finanziarie a breve termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Cassa, Banche e c/c postali	528.927	21,3%	619.427	23,1%	397.663	15,6%	1.190.758	37,7%	5.020.211	26,5%	1.975.354	6,4%	2.083.716	6,9%	2.194.315	7,5%	2.487.890	8,6%	2.824.456	10,0%	3.294.696	11,8%
Liquidità immediate	528.927	21,3%	619.427	23,1%	397.663	15,6%	1.190.758	37,7%	5.020.211	26,5%	1.975.354	6,4%	2.083.716	6,9%	2.194.315	7,5%	2.487.890	8,6%	2.824.456	10,0%	3.294.696	11,8%
TOTALE ATTIVO A BREVE	1.020.293	41,0%	1.111.012	41,5%	771.085	30,3%	1.443.931	45,7%	7.282.226	38,4%	6.659.838	21,7%	6.472.859	21,5%	6.090.260	20,8%	5.929.075	20,6%	5.805.391	20,5%	5.797.027	20,8%
TOTALE ATTIVO	2.489.630	100,0%	2.678.233	100,0%	2.548.234	100,0%	3.161.080	100,0%	18.959.375	100,0%	30.691.987	100,0%	30.115.008	100,0%	29.342.409	100,0%	28.791.224	100,0%	28.277.540	100,0%	27.879.176	100,0%

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

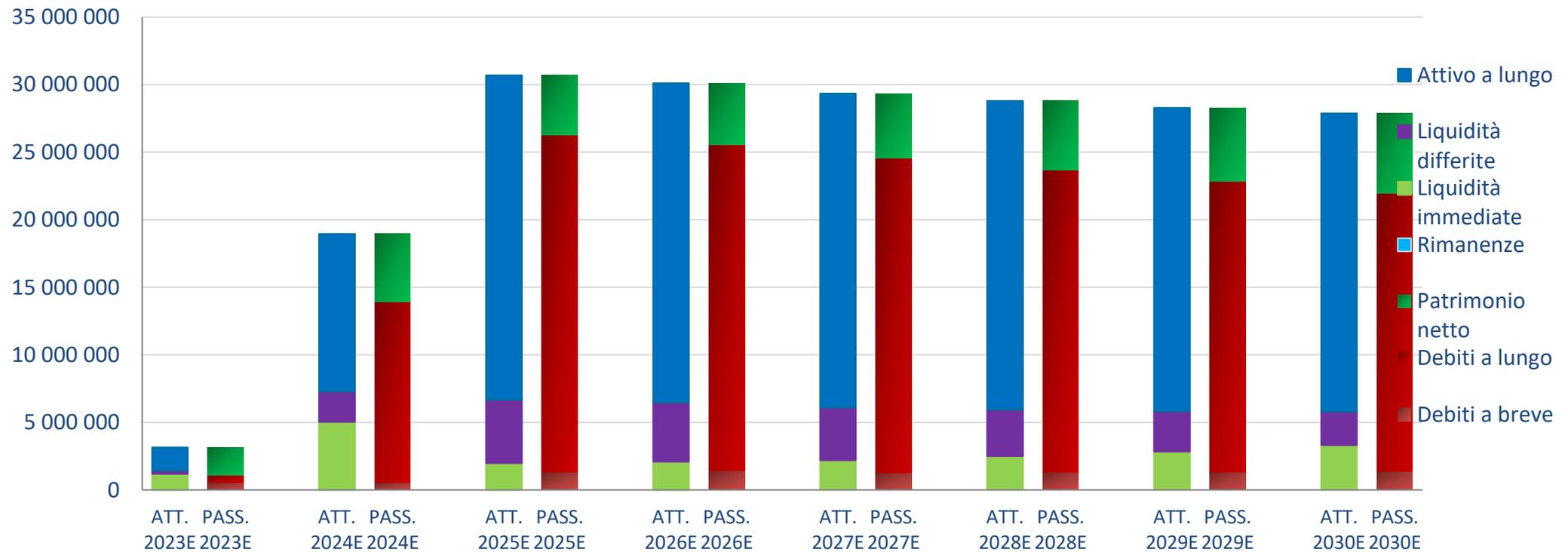
4. Riclassificazione Stato Patrimoniale consuntivo e previsionale

Anni	2020		2021		2022		2023E		2024E		2025E		2026E		2027E		2028E		2029E		2030E	
	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%
Patrimonio netto	1.728.533	69,4%	1.764.456	65,9%	1.795.797	70,5%	2.075.648	65,7%	5.010.203	26,4%	4.408.837	14,4%	4.574.272	15,2%	4.804.444	16,4%	5.089.458	17,7%	5.447.692	19,3%	5.923.546	21,3%
Fondi per rischi e oneri	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Trattamento di fine rapporto	23.995	1,0%	8.243	0,3%	45.331	1,8%	59.331	1,9%	73.331	0,4%	87.331	0,3%	97.331	0,3%	107.331	0,4%	117.331	0,4%	127.331	0,5%	137.331	0,5%
Obbligazioni	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Obbligazioni convertibili	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti verso banche oltre i 12 mesi	136.998	5,5%	309.315	11,6%	334.082	13,1%	474.354	15,0%	10.361.837	54,7%	21.895.543	71,3%	21.015.764	69,8%	20.157.846	68,7%	19.262.880	66,9%	18.367.529	65,0%	17.439.685	62,6%
Debiti verso altri finanziatori a lunga scadenza	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1.886	0,1%	3.001.886	15,8%	3.001.886	9,8%	3.001.886	10,0%	3.001.886	10,2%	3.001.886	10,4%	3.001.886	10,6%	3.001.886	10,8%
Debiti commerciali a lungo termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti commerciali a lungo v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti finanziari a lungo v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri debiti finanziari a lungo termine	0	0,0%	0	0,0%	1.428	0,1%	1.428	0,1%	1.428	0,0%	1.428	0,0%	1.428	0,0%	1.428	0,0%	1.428	0,0%	1.428	0,0%	1.428	0,0%
Altri debiti a lungo termine	0	0,0%	2.306	0,1%	2.349	0,1%	2.349	0,1%	2.349	0,0%	2.349	0,0%	2.349	0,0%	2.349	0,0%	2.349	0,0%	2.349	0,0%	2.349	0,0%
TOTALE DEBITI A LUNGO	160.993	6,5%	319.864	11,9%	383.190	15,0%	539.348	17,1%	13.440.831	70,9%	24.988.537	81,4%	24.118.758	80,1%	23.270.840	79,3%	22.385.874	77,8%	21.500.523	76,0%	20.582.679	73,8%
TOTALE DEBITI A LUNGO + PN	1.889.526	75,9%	2.084.320	77,8%	2.178.987	85,5%	2.614.996	82,7%	18.451.033	97,3%	29.397.374	95,8%	28.693.030	95,3%	28.075.284	95,7%	27.475.332	95,4%	26.948.215	95,3%	26.506.226	95,1%
Obbligazioni	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Obbligazioni convertibili	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti verso banche entro i 12 mesi	30.000	1,2%	0	0,0%	0	0,0%	150.754	4,8%	162.517	0,9%	911.294	3,0%	929.779	3,1%	897.918	3,1%	939.966	3,3%	940.351	3,3%	972.843	3,5%
Debiti verso altri finanziatori a breve scadenza	376	0,0%	2.821	0,1%	1.886	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti commerciali a breve termine	202.361	8,1%	179.444	6,7%	79.034	3,1%	122.497	3,9%	128.063	0,7%	139.043	0,5%	142.785	0,5%	150.918	0,5%	160.068	0,6%	169.218	0,6%	171.252	0,6%
Debiti commerciali a breve v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti finanziari a breve v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri debiti finanziari a breve termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri debiti a breve termine	367.367	14,8%	411.648	15,4%	288.327	11,3%	272.820	8,6%	217.748	1,2%	244.263	0,8%	349.402	1,2%	218.275	0,7%	215.845	0,8%	219.742	0,8%	228.843	0,8%
TOTALE DEBITI A BREVE	600.104	24,1%	593.913	22,2%	369.247	14,5%	546.071	17,3%	508.329	2,7%	1.294.600	4,2%	1.421.965	4,7%	1.267.112	4,3%	1.315.879	4,6%	1.329.312	4,7%	1.372.938	4,9%
TOTALE PASSIVO	2.489.630	100,0%	2.678.233	100,0%	2.548.234	100,0%	3.161.067	100,0%	18.959.362	100,0%	30.691.974	100,0%	30.114.995	100,0%	29.342.396	100,0%	28.791.211	100,0%	28.277.527	100,0%	27.879.163	100,0%

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

4. Analisi Stato Patrimoniale consuntivo e previsionale limitatamente al periodo 2020-2030

Composizione Stato Patrimoniale



Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

5. Riclassificazione Conto Economico consuntivo e previsionale

Conto Economico a valore aggiunto

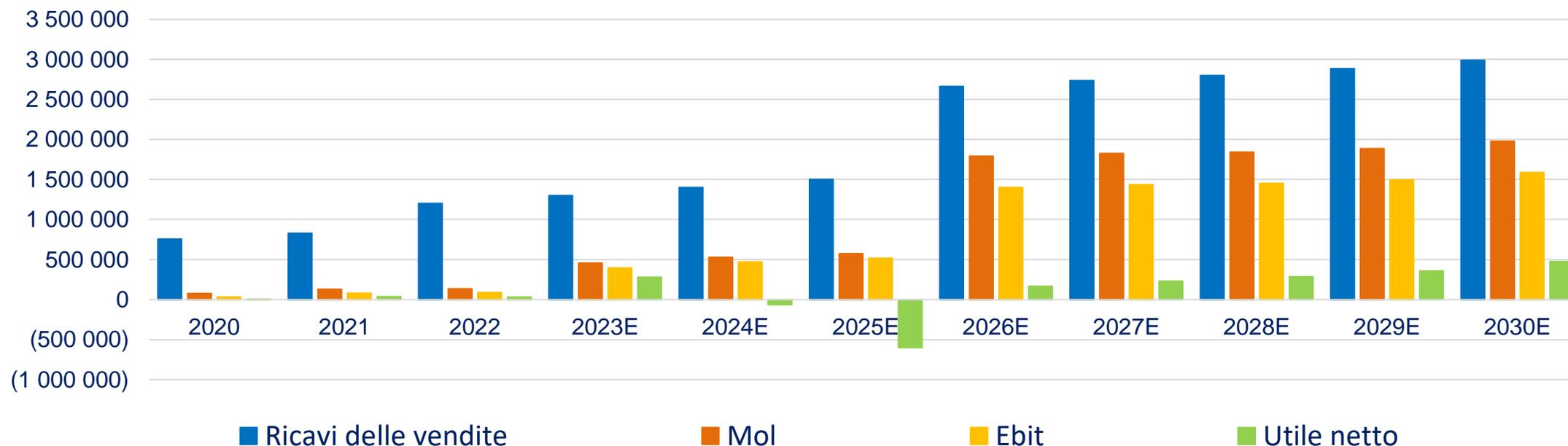
Anni	2020		2021		2022		2023E		2024E		2025E		2026E		2027E		2028E		2029E		2030E	
	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi								
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	755.441	100,0%	827.707	100,0%	1.201.068	100,0%	1.300.000	100,0%	1.400.000	100,0%	1.500.000	100,0%	2.661.000	100,0%	2.734.500	100,0%	2.797.500	100,0%	2.884.000	100,0%	2.989.000	100,0%
(+/-) Var. rimanenze prodotti finiti e lavori in corso	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	(3.400)	-0,3%	0	0,0%	0	0,0%	3.000	0,1%	2.000	0,1%	3.000	0,1%	3.000	0,1%	2.000	0,1%
(+) Altri ricavi	128.179	17,0%	12.948	1,6%	39.290	3,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Costi capitalizzati	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Valore della produzione operativa	883.620	117,0%	840.655	101,6%	1.240.358	103,3%	1.296.600	99,7%	1.400.000	100,0%	1.500.000	100,0%	2.664.000	100,1%	2.736.500	100,1%	2.800.500	100,1%	2.887.000	100,1%	2.991.000	100,1%
(-) Acquisti di merci	(41.809)	-5,5%	(35.001)	-4,2%	(162.856)	-13,6%	(60.000)	-4,6%	(60.000)	-4,3%	(60.000)	-4,0%	(80.000)	-3,0%	(80.000)	-2,9%	(80.000)	-2,9%	(80.000)	-2,8%	(80.000)	-2,7%
(-) Acquisti di servizi	(460.429)	-60,9%	(391.433)	-47,3%	(486.173)	-40,5%	(427.000)	-32,8%	(457.000)	-32,6%	(511.000)	-34,1%	(483.000)	-18,2%	(523.000)	-19,1%	(568.000)	-20,3%	(613.000)	-21,3%	(623.000)	-20,8%
(-) Godimento beni di terzi	(149.245)	-19,8%	(145.464)	-17,6%	(154.814)	-12,9%	(130.000)	-10,0%	(130.000)	-9,3%	(130.000)	-8,7%	(150.000)	-5,6%	(150.000)	-5,5%	(150.000)	-5,4%	(150.000)	-5,2%	(150.000)	-5,0%
(-) Oneri diversi di gestione	(10.409)	-1,4%	(27.900)	-3,4%	(58.190)	-4,8%	(20.000)	-1,5%	(20.000)	-1,4%	(20.000)	-1,3%	(30.000)	-1,1%	(30.000)	-1,1%	(30.000)	-1,1%	(30.000)	-1,0%	(30.000)	-1,0%
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	0,0%	450	0,1%	8.450	0,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Costi della produzione	(661.892)	-87,6%	(599.348)	-72,4%	(853.583)	-71,1%	(637.000)	-49,0%	(667.000)	-47,6%	(721.000)	-48,1%	(743.000)	-27,9%	(783.000)	-28,6%	(828.000)	-29,6%	(873.000)	-30,3%	(883.000)	-29,5%
VALORE AGGIUNTO	221.728	29,4%	241.307	29,2%	386.775	32,2%	659.600	50,7%	733.000	52,4%	779.000	51,9%	1.921.000	72,2%	1.953.500	71,4%	1.972.500	70,5%	2.014.000	69,8%	2.108.000	70,5%
(-) Costi del personale	(143.367)	-19,0%	(111.082)	-13,4%	(252.443)	-21,0%	(204.000)	-15,7%	(204.000)	-14,6%	(204.000)	-13,6%	(130.000)	-4,9%	(130.000)	-4,8%	(130.000)	-4,6%	(130.000)	-4,5%	(130.000)	-4,3%
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	78.361	10,4%	130.225	15,7%	134.332	11,2%	455.600	35,0%	529.000	37,8%	575.000	38,3%	1.791.000	67,3%	1.823.500	66,7%	1.842.500	65,9%	1.884.000	65,3%	1.978.000	66,2%
(-) Ammortamenti	(48.734)	-6,5%	(51.462)	-6,2%	(45.876)	-3,8%	(60.000)	-4,6%	(60.000)	-4,3%	(60.000)	-4,0%	(390.000)	-14,7%	(390.000)	-14,3%	(390.000)	-13,9%	(390.000)	-13,5%	(390.000)	-13,0%
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	29.627	3,9%	78.763	9,5%	88.456	7,4%	395.600	30,4%	469.000	33,5%	515.000	34,3%	1.401.000	52,6%	1.433.500	52,4%	1.452.500	51,9%	1.494.000	51,8%	1.588.000	53,1%
(-) Oneri finanziari	(7.559)	-1,0%	(7.110)	-0,9%	(11.966)	-1,0%	(28.479)	-2,2%	(477.610)	-34,1%	(1.029.841)	-68,7%	(1.013.790)	-38,1%	(975.865)	-35,7%	(936.698)	-33,5%	(897.716)	-31,1%	(857.646)	-28,7%
(+) Proventi finanziari	175	0,0%	19	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Saldo gestione finanziaria	(7.384)	-1,0%	(7.091)	-0,9%	(11.966)	-1,0%	(28.479)	-2,2%	(477.610)	-34,1%	(1.029.841)	-68,7%	(1.013.790)	-38,1%	(975.865)	-35,7%	(936.698)	-33,5%	(897.716)	-31,1%	(857.646)	-28,7%
(-) Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Saldo altri ricavi e costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%								
RISULTATO PRIMA IMPOSTE	22.243	2,9%	71.672	8,7%	76.490	6,4%	367.121	28,2%	(8.610)	-0,6%	(514.841)	-34,3%	387.210	14,6%	457.635	16,7%	515.802	18,4%	596.284	20,7%	730.354	24,4%
(-) Imposte sul reddito	(16.160)	-2,1%	(35.749)	-4,3%	(45.150)	-3,8%	(87.270)	-6,7%	(56.835)	-4,1%	(86.525)	-5,8%	(221.775)	-8,3%	(227.462)	-8,3%	(230.788)	-8,2%	(238.050)	-8,3%	(254.500)	-8,5%
RISULTATO NETTO	6.083	0,8%	35.923	4,3%	31.340	2,6%	279.851	21,5%	(65.445)	-4,7%	(601.366)	-40,1%	165.435	6,2%	230.172	8,4%	285.015	10,2%	358.234	12,4%	475.854	15,9%

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

5. Riclassificazione Conto Economico consuntivo e previsionale

Analisi principali dati economici

Anni	2020		2021		2022		2023E		2024E		2025E		2026E		2027E		2028E		2029E		2030E	
	€'	change %	€'	change %	€'	change %	€'	change %	€'	change %	€'	change %	€'	change %	€'	change %	€'	change %	€'	change %	€'	change %
Ricavi delle vendite	755.441	-	827.707	9,6%	1.201.068	45,1%	1.300.000	8,2%	1.400.000	7,7%	1.500.000	7,1%	2.661.000	77,4%	2.734.500	2,8%	2.797.500	2,3%	2.884.000	3,1%	2.989.000	3,6%
VdP	883.620	-	840.655	-4,9%	1.240.358	47,5%	1.296.600	4,5%	1.400.000	8,0%	1.500.000	7,1%	2.664.000	77,6%	2.736.500	2,7%	2.800.500	2,3%	2.887.000	3,1%	2.991.000	3,6%
Mol	78.361	-	130.225	66,2%	134.332	3,2%	455.600	239,2%	529.000	16,1%	575.000	8,7%	1.791.000	211,5%	1.823.500	1,8%	1.842.500	1,0%	1.884.000	2,3%	1.978.000	5,0%
Ebit	29.627	-	78.763	165,8%	88.456	12,3%	395.600	347,2%	469.000	18,6%	515.000	9,8%	1.401.000	172,0%	1.433.500	2,3%	1.452.500	1,3%	1.494.000	2,9%	1.588.000	6,3%
Ebt	22.243	-	71.672	222,2%	76.490	6,7%	367.121	380,0%	(8.610)	-102,3%	(514.841)	-5879,4%	387.210	175,2%	457.635	18,2%	515.802	12,7%	596.284	15,6%	730.354	22,5%
Utile netto	6.083	-	35.923	490,5%	31.340	-12,8%	279.851	793,0%	(65.445)	-123,4%	(601.366)	-818,9%	165.435	127,5%	230.172	39,1%	285.015	23,8%	358.234	25,7%	475.854	32,8%



Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

6. Analisi Rendiconto Finanziario consuntivo e previsionale limitatamente al periodo 2021-2030

Anni	2021	2022	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
+/- Ebit	78.763	88.456	395.600	469.000	515.000	1.401.000	1.433.500	1.452.500	1.494.000	1.588.000
- Imposte figurative	(39.295)	(52.213)	(92.966)	(110.215)	(121.025)	(329.235)	(336.873)	(341.338)	(351.090)	(373.180)
+/- Nopat	39.468	36.243	302.634	358.785	393.975	1.071.765	1.096.628	1.111.163	1.142.910	1.214.820
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	57.667	60.730	74.000	74.000	74.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Flusso di cassa operativo lordo	97.135	96.973	376.634	432.785	467.975	1.471.765	1.496.628	1.511.163	1.542.910	1.614.820
+/- Clienti	9.982	(255.473)	51.694	(15.254)	(15.254)	(157.700)	11.788	(9.610)	(12.469)	(16.017)
+/- Rimanenze	(450)	(8.450)	3.400	0	0	(3.000)	(2.000)	(3.000)	(3.000)	(2.000)
+/- Fornitori	(22.917)	(100.410)	43.463	5.566	10.980	3.741	8.133	9.150	9.150	2.033
+/- Altre attività	(10.407)	294.716	65.154	(1.993.587)	(2.407.214)	456.040	483.410	467.370	475.720	496.620
+/- Altre passività	46.587	(123.278)	(15.507)	(55.072)	26.515	105.139	(131.126)	(2.431)	3.898	9.100
+/- Variazione fondi	(21.957)	22.234	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione CCN	838	(170.661)	148.205	(2.058.348)	(2.384.974)	404.220	370.205	461.479	473.298	489.737
Flusso di cassa della gestione corrente	97.973	(73.688)	524.839	(1.625.563)	(1.916.999)	1.875.985	1.866.833	1.972.642	2.016.208	2.104.557
+/- Investimenti / Disinvestimenti	(148.690)	(218.434)	0	(10.020.000)	(12.415.000)	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa Operativo	(50.717)	(292.122)	524.839	(11.645.563)	(14.331.999)	1.875.985	1.866.833	1.972.642	2.016.208	2.104.557
+ Scudo fiscale del debito	3.546	7.063	5.696	53.380	34.500	107.460	109.410	110.550	113.040	118.680
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	(7.091)	(11.966)	(28.479)	(477.610)	(1.029.841)	(1.013.790)	(975.865)	(936.698)	(897.716)	(857.646)
+/- Partecipazioni e titoli	0	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa al servizio del debito	(54.262)	(247.025)	502.056	(12.069.793)	(15.327.340)	969.655	1.000.378	1.146.494	1.231.532	1.365.591
+/- Utilizzo banche a breve	(30.000)	0	30.000	0	0	20.000	(10.000)	5.000	0	0
+ Accensione Mutuo	172.317	24.767	350.000	10.020.000	12.415.000	0	0	0	0	0
- Restituzione Mutuo	0	0	(88.974)	(120.754)	(132.517)	(881.294)	(879.779)	(857.918)	(894.966)	(895.351)
+/- Finanziamento soci	0	0	0	3.000.000	0	0	0	0	0	0
+/- Equity	0	1	0	3.000.000	0	0	0	0	0	0
- Canoni Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Altri crediti/debiti finanziari	2.445	493	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa per azionisti	90.500	(221.764)	793.082	3.829.454	(3.044.857)	108.362	110.599	293.575	336.566	470.240
- Dividendo distribuito	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa netto	90.500	(221.764)	793.082	3.829.454	(3.044.857)	108.362	110.599	293.575	336.566	470.240
Disponibilità liquide finali	619.427	397.663	1.190.745	5.020.198	1.975.341	2.083.703	2.194.302	2.487.877	2.824.443	3.294.683

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

6. Analisi Rendiconto Finanziario consuntivo e previsionale limitatamente al periodo 2021-2030

Analisi Cash flow

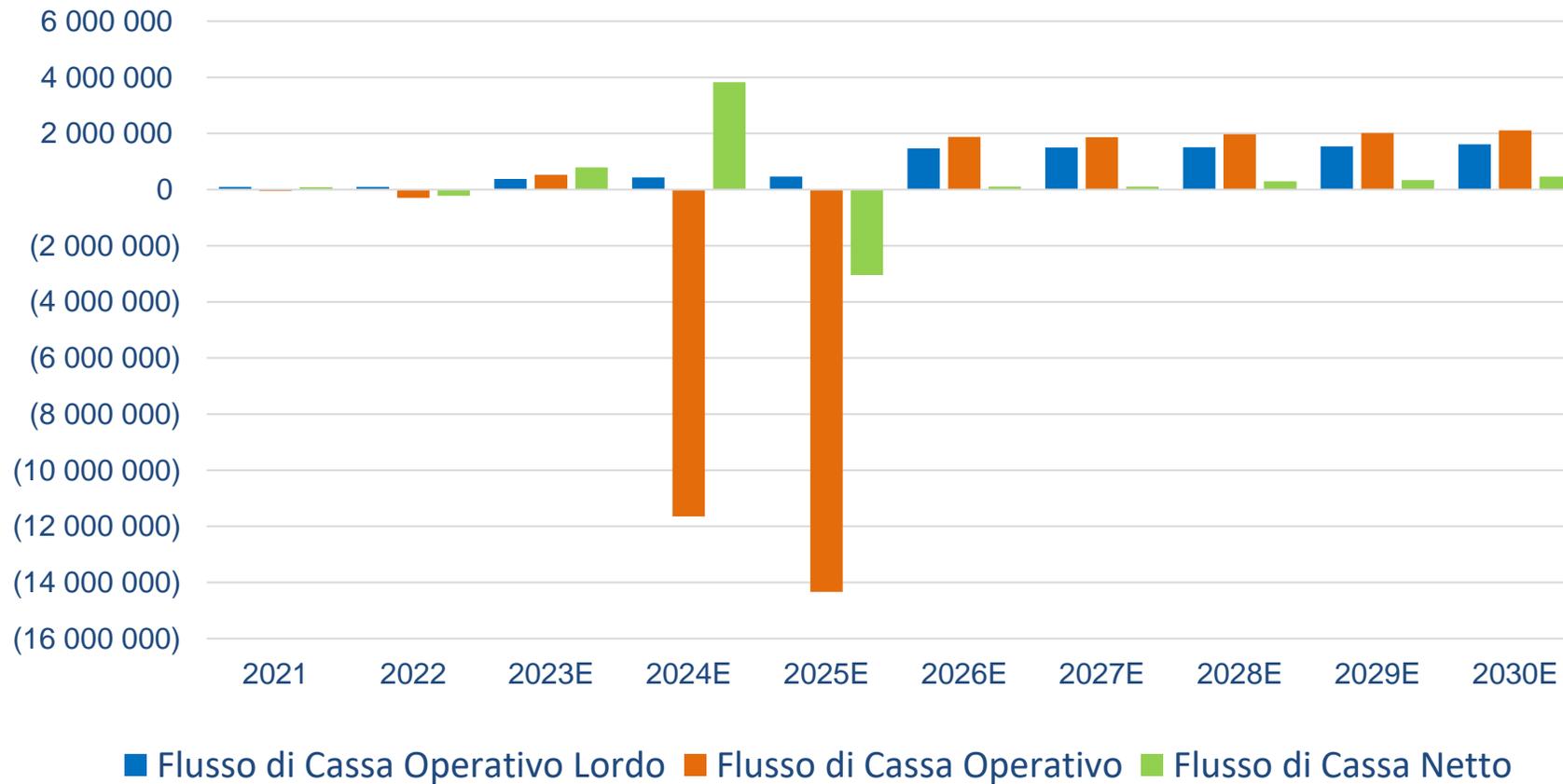
Anni	2021	2022	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Flusso di cassa operativo lordo	97.135	96.973	376.634	432.785	467.975	1.471.765	1.496.628	1.511.163	1.542.910	1.614.820
Variazione CCN	838	(170.661)	148.205	(2.058.348)	(2.384.974)	404.220	370.205	461.479	473.298	489.737
Flusso di cassa della gestione corrente	97.973	(73.688)	524.839	(1.625.563)	(1.916.999)	1.875.985	1.866.833	1.972.642	2.016.208	2.104.557
Flusso di Cassa Operativo	(50.717)	(292.122)	524.839	(11.645.563)	(14.331.999)	1.875.985	1.866.833	1.972.642	2.016.208	2.104.557
Flusso di Cassa al servizio del debito	(54.262)	(247.025)	502.056	(12.069.793)	(15.327.340)	969.655	1.000.378	1.146.494	1.231.532	1.365.591
Flusso di cassa per azionisti	90.500	(221.764)	793.082	3.829.454	-3.044.857	108.362	110.599	293.575	336.566	470.240
Flusso di cassa netto	90.500	(221.764)	793.082	3.829.454	(3.044.857)	108.362	110.599	293.575	336.566	470.240

Andamento Cash flow

Anni	2021	2022	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Flusso di cassa operativo lordo	-	-0,2%	288,4%	14,9%	8,1%	214,5%	1,7%	1,0%	2,1%	4,7%
Variazione CCN	-	-20465,3%	186,8%	-1488,8%	-15,9%	116,9%	-8,4%	24,7%	2,6%	3,5%
Flusso di cassa della gestione corrente	-	-175,2%	812,2%	-409,7%	-17,9%	197,9%	-0,5%	5,7%	2,2%	4,4%
Flusso di Cassa Operativo	-	-476,0%	279,7%	-2318,9%	-23,1%	113,1%	-0,5%	5,7%	2,2%	4,4%
Flusso di Cassa al servizio del debito	-	-355,2%	303,2%	-2504,1%	-27,0%	106,3%	3,2%	14,6%	7,4%	10,9%
Flusso di cassa per azionisti	-	-345,0%	457,6%	382,9%	-179,5%	103,6%	2,1%	165,4%	14,6%	39,7%
Flusso di cassa netto	-	-345,0%	457,6%	382,9%	-179,5%	103,6%	2,1%	165,4%	14,6%	39,7%

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

6. Analisi Rendiconto Finanziario consuntivo e previsionale limitatamente al periodo 2021-2030



Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

7. Analisi Posizione Finanziaria Netta limitatamente al periodo 2021-2030

Posizione finanziaria netta

Anni	2021	2022	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Debiti v/banche a breve termine	0	0	30.000	30.000	30.000	50.000	40.000	45.000	45.000	45.000
Mutui passivi	309.315	334.082	595.108	10.494.354	22.776.837	21.895.543	21.015.764	20.157.846	19.262.880	18.367.529
BANCA X SAL 2024	0	0	0	10.020.000	10.020.000	9.702.291	9.370.124	9.022.841	8.659.755	8.280.147
BANCA X SAL 2025	0	0	0	0	12.415.000	11.989.961	11.545.580	11.080.977	10.595.232	10.087.382
BANCA IFIS	0	0	250.000	219.173	180.625	140.307	98.136	54.027	7.893	0
Credito Diretto IT.COMFIDI	0	0	83.841	65.168	45.339	24.283	1.925	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutui precedenti	309.315	334.082	261.267	190.013	115.872	38.701	0	0	0	0
Finanziamento soci	0	0	0	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Altri debiti finanziari	2.821	3.314	3.314	3.314	3.314	3.314	3.314	3.314	3.314	3.314
Debiti Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Crediti finanziari)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Cassa e banche c/c)	-619.427	-397.663	-1.190.758	-5.020.211	-1.975.354	-2.083.716	-2.194.315	-2.487.890	-2.824.456	-3.294.696
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-307.291	-60.267	-562.336	8.507.457	23.834.796	22.865.141	21.864.763	20.718.270	19.486.737	18.121.147

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

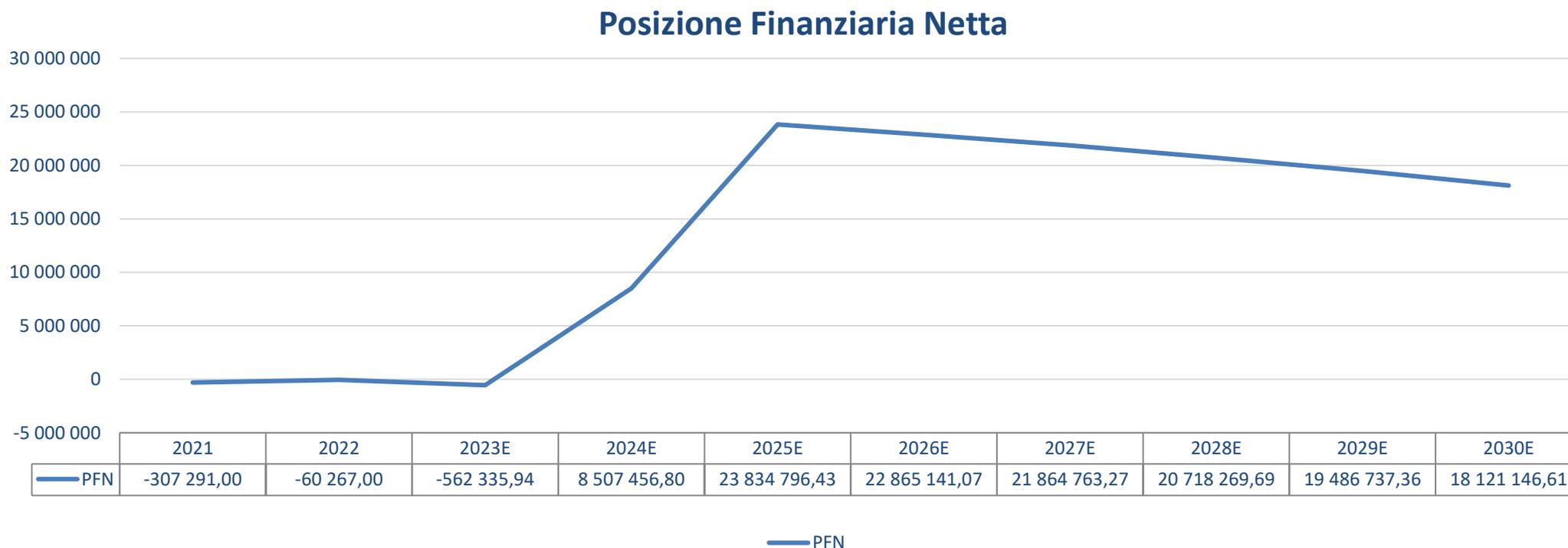
7. Scomposizione Debiti Finanziari e Piani di Rimborso limitatamente al periodo 2021-2030

Scomposizione debiti finanziari e piani di rimborso

Anni	2021	2022	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
Debiti inizio esercizio	166.998	312.136	337.396	628.422	13.527.668	25.810.151	24.948.857	24.059.078	23.206.160	22.311.194
BANCA X SAL 2024	0	0	0	0	0	-317.709	-332.167	-347.283	-363.086	-379.609
BANCA X SAL 2025	0	0	0	0	0	-425.039	-444.381	-464.603	-485.745	-507.850
BANCA IFIS	0	0	0	-30.827	-38.548	-40.319	-42.171	-44.108	-46.135	-7.893
Credito Diretto IT.COMFIDI	0	0	-16.159	-18.673	-19.829	-21.056	-22.359	-1.925	0	0
Rimborso mutui precedenti	0	0	-72.815	-71.254	-74.141	-77.171	-38.701	0	0	0
Rimborso leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accensione (rimborso) finanziamento soci	0	0	0	3.000.000	0	0	0	0	0	0
Accensione finanziamento agevolato	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamento agevolato	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzo (rimborso) debiti a breve	-30.000	0	30.000	0	0	20.000	-10.000	5.000	0	0
Accensione (rimborso) altri deb finanziari	2.821	493	0	0	0	0	0	0	0	0
Accensione Deb. a m/l	172.317	24.767	350.000	10.020.000	12.415.000	0	0	0	0	0
Accensione deb. Leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEBITO FINE ESERCIZIO	312.136	337.396	628.422	13.527.668	25.810.151	24.948.857	24.059.078	23.206.160	22.311.194	21.415.843

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

7. Analisi Posizione Finanziaria Netta limitatamente al periodo 2021-2030



Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

7. Analisi Investimento e DSCR

L'analisi viene condotta sui 3 anni di durata degli investimenti, dal 2023 al 2025.

Fabbisogno finanziario investimento	28.858.265	
Fabbisogno investimento	22.435.000	
Fabbisogno IVA investimento	4.795.300	
Restituzione debiti finanziari 2023E	31.139	
Restituzione debiti finanziari 2024E	516.418	
Restituzione debiti finanziari 2025E	1.080.408	
Coperture	25.767.278	
Flusso di cassa della gestione corrente	(3.017.722)	-11,71%
Finanziamento Bancario	22.785.000	88,43%
Equity	3.000.000	11,64%
Finanziamento Soci	3.000.000	11,64%
Leasing	0	0,00%
Altri finanziamenti	0	0,00%
DSCR di Progetto (anno a regime 2026E)	1,05	
Rapporto Debt/Equity (di progetto)	8,60	

DSCR (anno a regime)

Indice positivo, l'investimento prospettato ha la capacità di liberare risorse sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori.

Intervento di ristrutturazione e rivisitazione del compendio Bagni Castelluccio

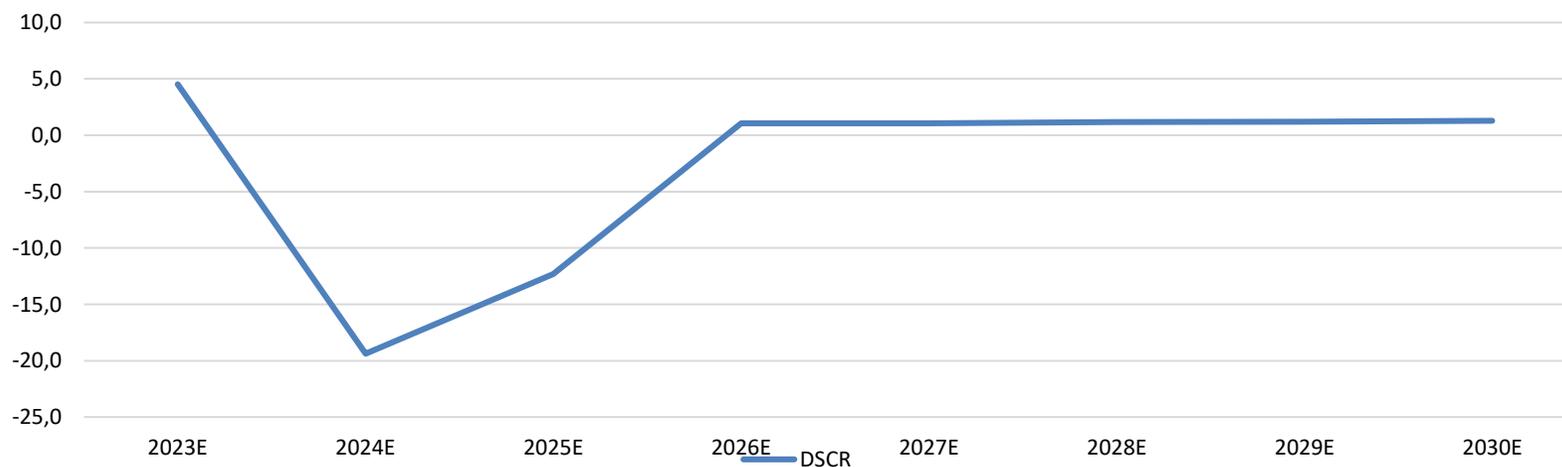
7. Analisi Investimento e DSCR

DSCR

Anni	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
DSCR	4,50	-19,40	-12,30	1,05	1,10	1,20	1,20	1,30

Il **DSCR (Debt Service Coverage Ratio)** rappresenta un indicatore di bancabilità a servizio del debito, esprime infatti la capacità per l'impresa di generare flussi di cassa sufficienti per il servizio del debito. Al denominatore si considerano le uscite previste per il rimborso dei debiti finanziari, per la sola quota capitale. Mentre al numeratore si considerano tutte le risorse disponibili per il servizio del debito.

Un valore uguale o superiore ad 1 rappresenta la capacità dell'investimento di liberare risorse sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori.



Brevi considerazioni finali sul piano

La redazione del piano si è sviluppata sul forecast al 31 dicembre 2023, con una specifica attenzione all'arco temporale 2020-2030 in quanto è leggibile chiaramente anche dal supporto analitico di tabelle esplicative comprendere chiaramente la dinamica finanziaria ed economica che individua il punto di svolta positivo nell'anno 2026.

Da quel momento il risultato economico, disponibilità finanziaria e patrimonio netto evidenziano un continuo trend positivo ed in crescita con correlata diminuzione del debito verso terzi.

Dalla disamina delle tabelle portanti l'analisi patrimoniale, finanziaria ed economica del periodo emerge chiaramente la fattibilità del progetto sul piano della statica patrimoniale e della dinamica economica.

Il Patrimonio netto parte da un minimo che si raggiunge al 31 dicembre 2025 per incrementarsi costantemente nel tempo quale conseguenza di risultati economici positivi per raggiungere già al 31 dicembre 2030 la ragguardevole cifra di 5,923 milioni di €.

Il risultati economici passano da una perdita al 31 dicembre 2025 di 601 k per trapiandare la somma di € 475 k di utile al 31 dicembre 2030.

Che la strada intrapresa generi flussi economici e finanziari positivi è testimoniato dalla PFN che passa da 23,834 (negativa) milioni al 31 dicembre 2025 ad € 18,121 milioni (sempre negativa) al 31 dicembre 2030.

In definitiva l'operazione è ampiamente garantita dalla solvibilità della società e dalla generazione di un cash-flow operativo sempre positivo che copre ampiamento il saldo negativo della gestione finanziaria.

L'ulteriore sviluppo del piano per i successivi anni di durata della concessione migliora costantemente i principali " ratios" dell'azienda imputabile alla società. Ci auguriamo che una lettura attenta comprenda la sussistenza dei presupposti cardine dell'intervento che intenderemmo porre in essere.

Brevi considerazioni finali sul piano

Il business plan tiene conto:

Modifiche al regime fiscale delle perdite d'impresa in ambito IRES

D.l. n. 98/2011 - convertito in legge n. 111/2011 che sostituisce integralmente i commi 1 e 2 dell'art. 84 TUIR

Modifiche alla deducibilità degli interessi passivi soggetti IRES

Legge finanziaria 2008 art. 1 comma 33 che modifica l'art. 96 del TUIR

Nuovo regime Iva per cassa (c.d. "cash accounting")

Introdotta dall'articolo 32-bis del DL 83/2012

Conclusioni

Il presente documento rappresenta il piano economico e finanziario dell'opera di ristrutturazione del porticciolo di Pegli proposta dalla società Bagni Castelluccio S.r.l.

Tale intervento si inserisce nel piano di riqualificazione dell'area da parte del Comune di Genova.

Il piano sintetizza gli interventi di ampia rivisitazione del compendio «Porticciolo di Pegli» e la sua fattibilità sotto il profilo economico e finanziario.

Il piano rappresentato testimonia, nel suo divenire, una generazione di flussi di cassa di importo significativo frutto di una redditività che si manifesta a partire dal quarto anno di piano.

Genova, 16 ottobre 2023

Amministratore Delegato e Legale rappresentante della Bagni Castelluccio S.p.A.
Elisa Reali