



Progettisti:

Arch. Camilla Cerrina Feroni

Arch. Antonietta Ottanelli

Arch. Leonardo Manetti



Con:

Istr. Egidio Pizzi

Arch. Laura Pescini

Istr. Stefano Puccetti

Istr. Giovanni Pagni

Istr. Fabrizio Chelotti

Indagini geologico tecniche di fattibilità

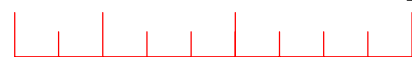
Dott. Paolo Annovi

Indagini di sostenibilità economico – finanziaria

Dott. Marco Pavoletti

Luglio 2005

data: _

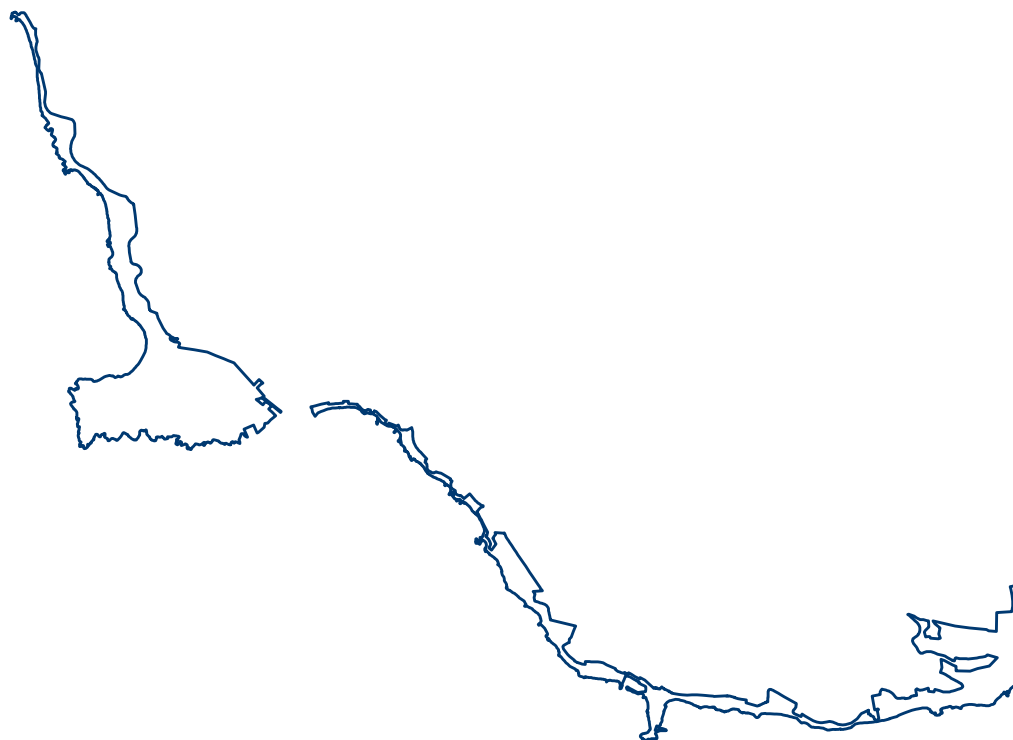


Adozione: _



Approvazione: _

Relazione di Fattibilità Economico–Finanziaria



Piano Particolareggiato
della Costa Urbana e del Promontorio
del Falcone

Con contestuale variante al PRG

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELLA COSTA URBANA DI PIOMBINO
E DEL PROMONTORIO DEL FALCONE**

**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'
ECONOMICO-FINANZIARIA
DELLE ATTIVITA' D'IMPRESA
PREVISTE DAL PIANO**

**RAPPORTO FINALE
(versione finale)**



Dr. Marco Pavoletti
Su incarico del
Settore Gestione Territorio e Ambiente
del Comune di PIOMBINO

INDICE

INDICE	2
PREMESSA	3
IL CONTESTO ECONOMICO	4
Introduzione	4
Analisi territoriale e demografica del comune di Piombino	4
Il sistema economico-produttivo del comune di Piombino	6
I singoli settori produttivi turistici	9
Il mercato turistico nel comune di Piombino	11
Percezione del turismo da parte della popolazione e delle attività commerciali	20
La raccolta di informazioni sugli operatori locali	23
Conclusioni	25
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO	
PARTICOLAREGGIATO	26
Ambito n. 1: Ex Macelli	27
Ambito n. 2: Piazza Bovio	30
Ambito n. 3: Via Amendola	31
I punti di ristoro	34
IPOTESI SULLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE	35
Obiettivi dell'amministrazione comunale.	36
Obblighi procedurali e precedenti attuazioni	36
Specifiche caratteristiche dei singoli interventi e ipotesi sulle modalità di attuazione	38
LA VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI	42
Metodologia utilizzata	42
Valutazione degli interventi previsti	45
Ambito 1: Ex Macelli	48
Ambito 3: Via Amendola	54
Ambito 2: Piazza Bovio	61
I punti di ristoro	65
L'analisi di sensitività di scenari alternativi	68
Conclusioni	73

Allegato 1: Questionari utilizzati per la raccolta dei dati

Allegato 2: Conti economici previsionali

PREMESSA

Secondo quanto previsto dalla convenzione n. 2671 di incarico professionale per la valutazione economico-finanziaria degli interventi di attuazione privata previsti dal piano particolareggiato (P.P.) della costa urbana e del parco del Falcone, firmata in data 18 gennaio 2005, in questo rapporto sono contenute le valutazioni complessive sulle previsioni del P.P. per gli ambiti omogenei di interventi e i chioschi di servizio.

Nella prima parte del rapporto sono descritte le principali caratteristiche del contesto economico locale, con particolare riferimento alle attività legate al turismo, rispetto al quale si dovranno confrontare le nuove attività previste dal Piano particolareggiato.

Nella seconda parte si descrivono le principali caratteristiche degli interventi previsti dal Piano e oggetto della valutazione, a partire dalle informazioni fornite dall'Amministrazione Comunale all'interno della Relazione illustrativa del Piano, oltre a identificare le possibili alternative di attuazione degli interventi.

Nella terza parte viene descritta la metodologia di valutazione utilizzata, secondo quanto previsto dalla convenzione sopra citata, e i risultati raggiunti dal lavoro di analisi effettuato sui singoli interventi.

Si ringraziano il Centro Studi Turistici di Firenze e l'Assessorato Attività Produttive per i dati forniti e le associazioni di categoria del commercio di Piombino per le preziose informazioni fornite durante la ricerca sulle imprese locali.

IL CONTESTO ECONOMICO

Introduzione

Nella nuova situazione sociale ed economica della Val di Cornia, lo sviluppo quantitativo e qualitativo delle attività turistiche, con tutti i comparti ad esse collegati, sta svolgendo un ruolo fondamentale, come dimostrano i dati sulle presenze turistiche degli ultimi anni.

Tale ruolo è divenuto importante per la diversificazione delle attività economiche di Piombino, grazie anche agli interventi che, in questi ultimi anni, l'Amministrazione Comunale ha potenziato per creare le condizioni di una crescita di importanza del settore nell'economia cittadina, progettando e finanziando numerose opere di recupero e ristrutturazione di beni culturali, investendo nel recupero di aree di grande pregio naturalistico ed archeologico attraverso la Società Parchi Val di Cornia e programmando la realizzazione di nuove opere nel settore ricettivo e diportistico. Fra questi interventi strutturali si inserisce il nuovo piano particolareggiato della costa urbana e del parco del Falcone, destinato a modificare positivamente l'accessibilità e i servizi turistici lungo la costa urbana. L'analisi del contesto economico nel quale si inseriranno le nuove attività previste dal Piano ha la funzione di determinare le condizioni esterne per l'analisi di fattibilità economico-finanziaria.

Analisi territoriale e demografica del comune di Piombino

Il comune di Piombino si estende per circa 130 kmq a sud della Provincia di Livorno nell'omonimo promontorio. Il territorio comunale è fortemente caratterizzato dalla presenza del porto e delle attività produttive che intorno vi gravitano, tanto che molti di coloro che oggi si recano a Piombino sanno già che sono destinati a vedere imponenti stabilimenti siderurgici mentre pochi al contrario conoscono gli aspetti di Piombino che lo rendono più appetibile e più interessante anche da un punto di vista turistico: l'antico centro storico con il nucleo urbano che si affaccia sul Mar Tirreno, le insenature e le spiagge nascoste che si sviluppano lungo tutta la costa, i paesaggi incontaminati di ottima qualità ambientale che si trovano nell'entroterra.

L'area vasta dove si colloca Piombino, secondo la ripartizione del territorio fatta dalla Regione Toscana in Sistemi Economico Locali è quella della Val di Cornia, area che si estende per 366 kmq e che comprende oltre Piombino altri 4 comuni livornesi: Campiglia Marittima, San Vincenzo, Sassetta e Suvereto.

La popolazione residente a Piombino secondo gli ultimi dati Istat del 1 gennaio 2003 risulta pari a 33.843 unità, un valore sensibilmente più alto di quello degli altri comuni della Val di Cornia. La densità abitativa misurata per Piombino è pari a 260 abitanti per kmq individua un nucleo urbano abbastanza sviluppato, tanto più se messo in relazione al contesto territoriale del Sel; al contrario la densità abitativa risulta di poco inferiore a quella rilevata mediamente in tutta la Provincia.

Infine l'evoluzione del numero di abitanti a Piombino registra nel decennio compreso tra il 1993 ed il 2003 una sensibile diminuzione di abitanti sia a Piombino (-7,4%) sia in tutto il Sel della Val di Cornia (-6,0%); anche a livello provinciale la popolazione residente diminuisce sebbene in misura meno consistente.

Tabella 1 :Superficie, popolazione residente,densità abitativa

Comune	Superficie (Kmq)	Pop. residente al 01.01.2003	Var. % pop. 1993 - 2003	Densità abitativa
Piombino	130,10	33.843	-7,4%	260
Campiglia Marittima	83,13	12.538	-0,3%	151
San Vincenzo	33,13	6.562	-9,3%	198
Sassetta	26,59	535	-3,4%	20
Suvereto	92,95	2.899	-4,8%	31
Sel Val di Cornia	365,90	56.377	-6,0%	154
Provincia di Livorno	1.212,81	327.472	-2,8%	270

Nelle due tabelle seguenti viene presentata la distribuzione percentuale della popolazione residente suddivisa per fasce di età nel comune di Piombino sia per l'anno 2003 che per l'anno 1993.

In generale si può osservare un invecchiamento della popolazione, infatti tutte le classi superiori ai 70 anni hanno aumentato la loro incidenza (dal 14,9% gli ultrasessantenni sono passati al 19,3%); a parziale bilanciamento si rileva un incremento delle classi di età "giovannissime".

Facendo una stima dell'età media della popolazione residente si ottiene che nel decennio di analisi essa è passata dai 45 anni ai quasi 48 anni.

*Tabella 3 : Composizione % della popolazione per fasce d'età – Comune di Piombino –
Anno 2003*

ETA'	M	F	M+F	ETA'	M	F	M+F
0-4	3,7%	3,4%	3,5%	50-54	6,9%	6,4%	6,6%
5-9	3,6%	2,9%	3,3%	55-59	7,8%	7,5%	7,6%
10-14	3,6%	3,0%	3,3%	60-64	8,3%	8,5%	8,4%
15-19	3,6%	3,2%	3,4%	65-69	6,9%	6,8%	6,8%
20-24	4,2%	3,8%	4,0%	70-74	6,2%	6,9%	6,5%
25-29	6,6%	6,0%	6,3%	75-79	4,6%	6,7%	5,7%
30-34	7,7%	6,8%	7,2%	80-84	3,1%	4,4%	3,8%
35-39	8,2%	6,9%	7,5%	85-89	1,5%	2,8%	2,1%
40-44	6,6%	6,5%	6,5%	90 e più	0,7%	1,6%	1,2%
45-49	6,3%	6,0%	6,2%	Totale	100,0%	100,0%	100,0%

*Tabella 4: Composizione % della popolazione per fasce d'età – Comune di Piombino –
Anno 1993*

ETA'	M	F	M+F	ETA'	M	F	M+F
0-4	3,1%	2,5%	2,8%	50-54	8,3%	8,4%	8,3%
5-9	3,2%	2,8%	3,0%	55-59	7,3%	6,7%	7,0%
10-14	3,8%	3,5%	3,6%	60-64	7,2%	7,1%	7,1%
15-19	6,3%	5,7%	5,9%	65-69	6,1%	7,4%	6,8%
20-24	7,6%	6,8%	7,2%	70-74	5,0%	5,8%	5,4%
25-29	8,3%	6,8%	7,5%	75-79	3,6%	4,8%	4,2%
30-34	6,4%	6,0%	6,2%	80-84	2,4%	4,0%	3,3%
35-39	5,9%	5,7%	5,8%	85-89	1,0%	1,9%	1,5%
40-44	6,7%	6,2%	6,4%	90 e più	0,3%	0,7%	0,5%
45-49	7,5%	7,2%	7,4%	Totale	100,0%	100,0%	100,0%

Il sistema economico-produttivo del comune di Piombino

Poiché gli interventi previsti dal Piano sono essenzialmente rivolti ad aumentare i servizi turistici, risulta importante analizzare in dettaglio la rilevanza del settore turistico all'interno del sistema economico e produttivo locale. La valutazione economica del settore turistico non può essere attuata prendendo a riferimento solamente quei comparti produttivi strettamente connessi a questa attività, come ad esempio la ricettività turistica. Molti e diversi sono infatti gli attori che vengono chiamati in causa, rimanendone coinvolti direttamente o indirettamente.

Il turista nel compiere il proprio viaggio si trova a dover effettuare tutta una serie di azioni che riflettono bisogni ed esigenze molto varie ed articolate e che non possono essere soddisfatte solamente da un soggetto, da un ente o da un'impresa. Il turista necessita di alloggio, ma anche di informazione, di mezzi di trasporto, di bar e ristoranti, di negozi dove poter fare acquisti, di attività per l'intrattenimento, e di molti altri servizi tali da coinvolgere in maniera trasversale molteplici settori produttivi di un territorio.

Prendendo a riferimento la classificazione delle attività economiche fatta dall'Istat (classificazione ATECO) è possibile definire il diverso livello di coinvolgimento dei diversi settori produttivi. Si distinguono così il settore Alberghi e ristoranti il cui legame è molto forte e due settori che di certo ne sono positivamente implicati, come quello del Commercio e delle Attività immobiliari e noleggio; allo stesso tempo si evidenziano anche quei settori la cui relazione, pur non trascurabile, è meno evidente, vale a dire il credito, i trasporti e l'agricoltura, e quelli che invece ne rimangano più distaccati.

Appare dunque importante riuscire ad inquadrare il ruolo del settore del turismo all'interno del quadro generale del sistema economico produttivo di Piombino e dell'area circostante. Per fare questo è necessario in primo luogo pervenire ad una descrizione della composizione strutturale del sistema, e stimare attraverso alcuni rapporti statistici l'importanza di ciascun settore nel contesto territoriale.

Le fonti statistiche utilizzate per condurre questa analisi sono quelle della Camera di Commercio di Livorno per i dati sulle imprese, mentre per gli addetti è stato utilizzato l'ultimo censimento Istat dell'industria e dei servizi.

Complessivamente a Piombino sono presenti 2.845 imprese; i settori produttivi maggiormente rappresentativi sono quelli del commercio all'ingrosso e al dettaglio con il 29,7% delle imprese registrate, l'agricoltura con il 15,0%, le costruzioni con l'11,8%, il settore immobiliare con il 9,7%, l'industria manifatturiera a cui fanno capo l'8,9% delle attività. Il comparto turistico può contare su 207 imprese, suddivise in ospitalità ricettiva e in pubblici esercizi.

Rispetto al Sel Val di Cornia, dove si possono contare 5.565 imprese registrate, Piombino fa rilevare un maggior peso percentuale nel settore del commercio, delle attività immobiliari e delle attività manifatturiere (anche se le differenze risultano

poco marcate); più bassa appare invece la quota di imprese del settore agricolo (15,0% contro il 21,9% del Sel). Per quanto riguarda l'incidenza percentuale delle altre attività, i valori si presentano abbastanza omogenei tra le due aree di riferimento, con variazioni massime nell'ordine dell'1%.

*Tabella 5 : Composizione percentuale delle imprese registrate per settori produttivi –
31.12.2003*

Settore economico produttivo	Piombino		Sel Val di Cornia		Provincia	
	Imprese	Val. %	Imprese	Val. %	Imprese	Val. %
Agricoltura, caccia e silvicoltura	428	15,0%	1216	21,9%	3165	9,7%
Pesca, piscicoltura e servizi connessi	15	0,5%	22	0,4%	131	0,4%
Estrazione di minerali	1	0,0%	4	0,1%	21	0,1%
Attività manifatturiere	253	8,9%	481	8,6%	3163	9,7%
Produzione e distrib. energia elettr., gas e acqua	1	0,0%	2	0,0%	18	0,1%
Costruzioni	336	11,8%	659	11,8%	4016	12,3%
Comm. ingr. e dett. - rip. beni pers. e per la casa	845	29,7%	1495	26,9%	10255	31,4%
Alberghi e ristoranti	207	7,3%	427	7,7%	2831	8,7%
Trasporti, magazzino e comunicazione	126	4,4%	214	3,8%	1771	5,4%
Intermediazione monetaria e finanziaria	64	2,2%	93	1,7%	652	2,0%
Attività immobiliari, noleggio, informat., ricerca	276	9,7%	458	8,2%	3535	10,8%
Pubbl. amm. e difesa; assic. sociale obbligatoria	1	0,0%	2	0,0%	7	0,0%
Istruzione	11	0,4%	12	0,2%	87	0,3%
Sanità e altri servizi sociali	18	0,6%	21	0,4%	116	0,4%
Altri servizi pubblici, sociali e personali	144	5,1%	238	4,3%	1610	4,9%
Servizi domestici presso famiglie e conv.	0	0,0%	0	0,0%	1	0,0%
Imprese non classificate	119	4,2%	221	4,0%	1246	3,8%
TOTALE	2845	100,0%	5565	100,0%	32625	100,0%

Fonte dati: Camera di Commercio di Livorno

L'analisi dei dati ha preso poi a riferimento la consistenza degli addetti occupati. Secondo l'8° censimento Istat gli addetti complessivi a Piombino sono 14.097; i settori che riescono a generare maggiore occupazione sono quello manifatturiero (31,0% di addetti totali), il commercio (17,7%), l'immobiliare, noleggio, informatica e ricerca (9,8%) e la sanità (9,3%). Il settore turistico occupa 604 addetti, pari al 4,3% del totale, un'incidenza inferiore a quella rilevata sia a livello di Sel (6,0%) che nell'intera Provincia (6,9%). Questo dimostra l'importanza di potenziare l'offerta di servizi turistici, in particolare nell'area urbana che, al contrario dei comuni limitrofi, presenta ancora livelli di attrazione turistica piuttosto bassi anche a causa di limitati servizi orientati alla permanenza turistica estiva, la più facile da attivare, che rappresentano proprio il settore di intervento del Piano particolareggiato della costa urbana.

Tabella 6 : Composizione percentuale degli addetti per settori produttivi

Settore economico produttivo	Piombino		Sel Val di Cornia		Provincia	
	Addetti	Val. %	Addetti	Val. %	Addetti	Val. %
Agricoltura, caccia e siveicoltura	16	0,1%	82	0,4%	520	0,5%
Pesca, piscicoltura e servizi connessi	83	0,6%	84	0,4%	515	0,5%
Estrazione di minerali	2	0,0%	108	0,5%	170	0,2%
Attività manifatturiere	4.374	31,0%	5426	27,0%	18.576	17,0%
Prod. e distrib. di energia elettrica, gas e acqua	458	3,2%	563	2,8%	1.435	1,3%
Costruzioni	754	5,3%	1452	7,2%	7.998	7,3%
Comm. ingr. e dett.; ripar. auto,moto e beni pers.	2.501	17,7%	3902	19,4%	20.610	18,8%
Alberghi e ristoranti	604	4,3%	1215	6,0%	7.503	6,9%
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	839	6,0%	1156	5,7%	11.212	10,2%
Intermediazione monetaria e finanziariaa	222	1,6%	336	1,7%	3.158	2,9%
Attività immobiliari, noleggio, informat., ricerca	1.387	9,8%	1901	9,4%	11.756	10,7%
Pubb. amm. e difesa; assic. sociale obbligatoria	497	3,5%	714	3,5%	6.575	6,0%
Istruzione	601	4,3%	1003	5,0%	6.525	6,0%
Sanità e altri servizi sociali	1.309	9,3%	1513	7,5%	7.721	7,1%
Altri servizi pubblici sociali e personali	450	3,2%	677	3,4%	5.202	4,8%
TOTALE	14.097	100,0%	20132	100,0%	109.476	100,0%

Fonte dati: 8 °Censimento generale dell'industria e dei servizi – Istat 2001

I principali settori produttivi turistici

Passiamo adesso ad analizzare nel dettaglio i due settori più direttamente interessati dalla domanda turistica ed escursionistica: gli alberghi e i ristoranti. Per ciascun settore produttivo verrà valutata la dimensione per imprese e per addetti, quindi il rapporto fra queste due grandezze con la popolazione residente, per valutare l'effettivo grado di coinvolgimento degli abitanti nei vari settori.

Per quanto concerne il settore turistico (“Alberghi e Ristoranti”), sia la presenza di imprese registrate che di addetti occupati, in proporzione rispetto alla popolazione residente, risulta più bassa di quella del Sel Val di Cornia, la quale a sua volta è inferiore a quella media provinciale. Laddove gli indicatori si presentano più bassi è evidente che vi sia un minore “coinvolgimento” della popolazione residente che si traduce in una minore importanza del settore.

Tabella 7: Settore Alberghi e Ristoranti: imprese registrate e addetti

Comuni	Imprese	Imprese x 100 abit.	Addetti	Add. x 100 abit.
Piombino	207	0,61	604	1,78
Sel Val di Cornia	427	0,76	1.215	2,16
Provincia	2.831	0,86	7.503	2,29

In base ai dati forniti dall'amministrazione del comune di Piombino e riferiti al mese di marzo 2004, nel territorio comunale sono state rilasciate 85 autorizzazioni per l'attività di pubblico esercizio di tipologia A, 110 di tipologia B, 8 tra tipologia C e D. Sono 52 gli esercizi che contemporaneamente svolgono attività di ristorazione (tipologia A) e di bar (tipologia B).

Tab. 8: Autorizzazioni nel comune di Piombino alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

Area comunale	Tipologia A	Tipologia B	di cui A+B	Tipologia C	Tipologia D
Centro storico	17	12	10	0	0
Centro urbano	20	34	9	0	3
Zona residenziale	22	32	12	0	2
Costa Est	15	18	12	1	0
Costa ovest	11	14	9	2	0
Totale	85	110	52	3	5

Non avendo a disposizione i dati delle autorizzazioni rilasciate dagli altri comuni della Val di Cornia, il confronto tra aree è stato effettuato utilizzando i dati di Unioncamere sulle unità locali attive. In particolare sono stati considerate le attività appartenenti alle classi ATECO 55.30 e 55.40, che comprendono rispettivamente i ristoranti ed i bar e in più gli esercizi simili delle due categorie.

Tabella 9: Ristoranti e Bar: unità locali e addetti – 3° trimestre 2002

Comuni	Ristoranti Cod. 55.30		Bar Cod. 55.40	
	Unità Locali	U.L. x 100 abit.	Unità Locali	U.L. x 100 abit.
Piombino	88	0,26	85	0,25
Sel Val di Cornia	182	0,32	162	0,29
Provincia	1.040	0,32	1.082	0,33

Fonte: Banca dati Stock-view

Piombino mostra una densità di queste attività, misurata rispetto alla popolazione residente, ancora una volta inferiore a quella media dell'area vasta del Sel e della Provincia di Livorno. Si conferma per entrambi i settori una potenzialità di crescita, se combinata con un aumento di servizi in particolare per l'area urbana dove sono concentrati gli alberghi, mentre l'area extra-urbana presenta più strutture ricettive della tipologia extra-alberghiera.

Il mercato turistico nel comune di Piombino

L'offerta di ospitalità turistico ricettiva del comune di Piombino, secondo i dati riportati dalla Guida all'Ospitalità 2004 dell'Agenzia per il turismo Costa degli Etruschi e dal sito internet Turismo Toscana, è composta da 54 imprese, le quali mettono a disposizione un totale di 6.760 posti letto. L'offerta si caratterizza per un comparto ricettivo extralberghiero molto cospicuo, tuttavia nel territorio comunale si rileva pure una presenza di alberghi e residenze turistico alberghiere considerevole. A fronte di 39 esercizi complementari si riscontrano 15 strutture alberghiere; grazie ai tre campeggi e ai tre villaggi turistici (che da soli dispongono di oltre il 77% dei posti letto complessivi), la capacità ricettiva per il primo comparto di quasi 6.000 posti letto supera abbondantemente quella tradizionale, pari a 764 posti letto.

Tabella 10: L'offerta ricettiva di Piombino

Tipologia ricettiva	Esercizi	Camere / piazzole	Posti letto	Val.% P.L.
4 Stelle	2	115	292	4,3%
3 Stelle	7	113	247	3,7%
2 Stelle	3	35	58	0,9%
1 Stella	2	18	43	0,6%
R.t.a.	1	57	124	1,8%
Es. Alberghieri	15	338	764	11,3%
Affittacamere	6	18	46	0,7%
Agriturismo	19	162	340	5,0%
Campeggi	3	406	1.624	24,0%
C.A.V.	6	45	186	2,8%
Residence	2	117	184	2,7%
Villaggi turistici	3	902	3.616	53,5%
Es. Extralberghieri	39	1.650	5.996	88,7%
Totale Esercizi	54	1.988	6.760	100,0%

Fonte: Guida all'Ospitalità 2004 – Agenzia per il turismo Costa degli Etruschi Sito internet Toscana Turismo

L'analisi dettagliata degli esercizi alberghieri evidenzia una buona differenziazione dell'offerta; infatti, se si escludono i cinque stelle, sono sufficientemente rappresentate tutte le altre categorie, con un peso maggiore per i tre ed i quattro stelle.

Per il comparto extralberghiero, oltre alla già menzionata rilevanza dei campeggi e dei villaggi turistici, si osserva un numero consistente di agriturismo (19 strutture per

340 posti letto), di CAV (6 strutture per 186 posti letto) e di residence (2 strutture con 184 posti letto). Completano l'offerta 6 affittacamere con 46 posti letto.

Di seguito vengono riportati i dati sul numero di esercizi e di posti letto negli altri quattro comuni della Val di Cornia, oltre al dato complessivo dell'area vasta e a quello della Provincia di Livorno. Solamente San Vincenzo dispone di un'offerta superiore a quella di Piombino, grazie soprattutto al maggior peso del comparto alberghiero e delle case e appartamenti per vacanze, che insieme riescono a controbilanciare la mancanza di villaggi turistici. Nelle altre località soltanto Campiglia Marittima mostra un'offerta sufficientemente strutturata, soprattutto grazie alla ricettività complementare, mentre a Sassetta e Suvereto la ricettività turistica si incentra in sporadiche tipologie (soprattutto affittacamere a Sassetta, agriturismo a Suvereto).

Tabella 11: Composizione dell'offerta ricettiva nel Sel Val di Cornia

Tipologia ricettiva	Campiglia M.		San Vincenzo		Sassetta		Suvereto		Val di Cornia	
	Es.	PL	Es.	PL	Es.	PL	Es.	PL	Es.	PL
4 Stelle			1	162					3	454
3 Stelle	1	32	15	2.039					23	2.318
2 Stelle	1	28	2	57	1	44			7	187
1 Stella	1	31							3	74
R.t.a.			3	332					4	456
Es. Alberghieri	3	91	21	2.590	1	44	0	0	40	3.489
Affittacamere	13	88	6	74	11	90	3	32	39	330
Agriturismo	13	246	8	103	3	80	17	346	60	937
Campeggi	1	420	1	2.000					5	4.044
Casa per ferie							1	16	1	16
C.A.V.	2	135	13	1.959			2	65	23	2.345
Residence	2	164	5	475	1	22			10	845
Residence d'epoca	1	21							1	21
Villaggi turistici									3	3.616
Es. Extralberghieri	32	1.074	33	4.611	15	192	23	459	142	12.154
Totale Esercizi	35	1.165	54	7.201	16	236	23	459	182	15.643

Fonte: Guida all'Ospitalità 2004 – Agenzia per il turismo Costa degli Etruschi

Tab. 12: La dimensione media delle strutture ricettive

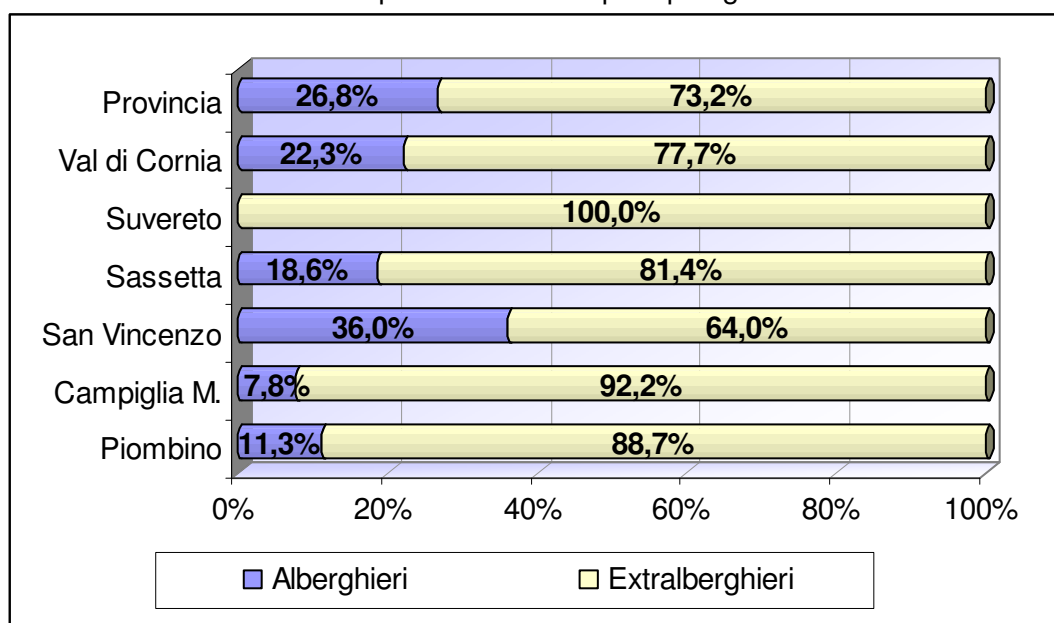
Comune	Es. Alberghieri	Es. Extralbergh.	Totale esercizi
Piombino	50,9	149,2	121,9
Campiglia M.	30,3	33,6	33,3
San Vincenzo	123,3	139,7	133,4
Sassetta	44,0	12,8	14,8
Suvereto	/	20,0	20,0
Val di Cornia	87,2	85,6	86,0
Provincia	73,9	138,5	112,1

Tabella 13: Composizione dell'offerta ricettiva nel Sel Val di Cornia – Anno 2003 (valori medi annui)

Tipologia ricettiva	Esercizi	Posti letto
5 Stelle	1	295
4 Stelle	29	4.431
3 Stelle	165	12.833
2 Stelle	74	2.820
1 Stella	35	1.000
R.t.a.	65	5.906
Es. Alberghieri	369	27.284
Campeggi e villaggi turistici	70	59.181
Affittacamere e C.A.V.	309	12.351
Agriturismo	147	2.023
Altri esercizi	12	964
Es. Extralberghieri	538	74.519
Totale Esercizi	908	101.803

Fonte: Provincia di Livorno

Graf.1 : Composizione offerta per tipologia ricettiva



Considerata l'offerta turistica in termini assoluti, è opportuno rapportarla alla popolazione e al territorio al fine di considerare quale sia l'importanza del settore e la potenzialità di crescita. Misure dell'intensità e della densità dell'offerta ricettiva di aree geografiche si possono ottenere mediante rapporti statistici, in cui si deflazionano opportunamente gli indicatori aggregati dell'offerta turistica con l'ammontare della popolazione o con la superficie territoriale dell'area di interesse.

La misura presa in esame è il cosiddetto tasso semplice della funzione ricettiva, dato dal rapporto tra il numero di posti letto presenti e popolazione residente (x 100) o superficie comunale; a partire da questo indicatore è possibile poi calcolare dei tassi specifici per la ricettività alberghiera ed extralberghiera.

➤ **Tasso semplice della Funz. Ricettiva (Pop)** = $(N^{\circ} \text{posti letto} / \text{Popolazione residente}) \times 100$

➤ **Tasso semplice della Funz. Ricettiva (Sup)** = $(N^{\circ} \text{posti letto} / \text{Superficie territoriale})$

Tabella 14: Indicatori statistici dell'offerta

Comune	Funzione ricettiva (popolazione)			Funzione ricettiva (superficie)		
	Es. Albergh.	Es. Extralb.	Tot. esercizi	Es. Albergh.	Es. Extralb.	Tot. esercizi
Piombino	2,3	17,2	19,4	5,9	44,7	50,6
Campiglia M.	0,7	8,6	9,3	1,1	12,9	14,0
San Vincenzo	39,5	70,3	109,7	78,2	139,2	217,4
Sassetta	8,2	35,9	44,1	1,7	7,2	8,9
Suvereto	0,0	15,8	15,8	0,0	4,9	4,9
Val di Cornia	6,2	21,6	27,7	9,5	33,2	42,8
Provincia	8,3	22,8	31,1	22,5	61,4	83,9

Per quanto riguarda la domanda turistica, in base alle statistiche ufficiali della Provincia di Livorno, i flussi turistici del 2004 fanno registrare nel comune di Piombino 97.555 arrivi e 556.972 presenze. La durata media dei soggiorni trascorsi si attesta pertanto sui 5,7 giorni, un valore piuttosto elevato tipico di una domanda turistica più legata ai segmenti balneari e comunque vacanzieri, che non a turisti che si fermano per motivi di lavoro o affari oppure solamente di “passaggio” (magari in attesa di imbarcarsi nei traghetti) in base al fatto che la maggior parte dei posti letto sono collocati all'esterno dell'area urbana e si dedicano tipicamente al turismo balneare. Differenze rilevanti nella permanenza sono inoltre riscontrabili fra italiani e stranieri, rispettivamente a 5,4 e a 7,2 giorni, e fra strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, rispettivamente a 2,3 e 6,9 giorni.

Questi dati sono rilevabili dalle tabelle 15 e 16 e dai grafici successivi.

Tabella 15 : presenze e arrivi nel Comune di Piombino – Anno 2004

mese	tipologia ricettiva	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
		arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
gennaio	albergh.	926	1.891	172	314	1.098	2.205
	extralb.	242	1.436	5	246	247	1.682
	totale	1.168	3.327	177	560	1.345	3.887
febbraio	albergh.	1.022	2.599	147	309	1.169	2.908
	extralb.	314	1.154	14	130	328	1.284
	totale	1.336	3.753	161	439	1.497	4.192
marzo	albergh.	1.369	3.081	254	560	1.623	3.641
	extralb.	328	1.455	39	238	367	1.693
	totale	1.697	4.536	293	798	1.990	5.334
aprile	albergh.	2.162	4.824	472	927	2.634	5.751
	extralb.	3.654	9.407	471	2.055	4.125	11.462
	totale	5.816	14.231	943	2.982	6.759	17.213
maggio	albergh.	2.174	4.387	620	1.477	2.794	5.864
	extralb.	5.731	14.219	2.348	14.699	8.079	28.918
	totale	7.905	18.606	2.968	16.176	10.873	34.782
giugno	albergh.	2.121	4.945	670	1.656	2.791	6.601
	extralb.	12.732	63.717	1.635	18.982	14.367	82.699
	totale	14.853	68.662	2.305	20.638	17.158	89.300
luglio	albergh.	2.645	6.255	792	1.935	3.437	8.190
	extralb.	16.186	106.947	2.816	27.338	19.002	134.285
	totale	18.831	113.202	3.608	29.273	22.439	142.475
agosto	albergh.	3.328	8.083	697	1.554	4.025	9.637
	extralb.	13.269	143.592	2.373	20.244	15.642	163.836
	totale	16.597	151.675	3.070	21.798	19.667	173.473
settembre	albergh.	1.636	3.702	664	2.337	2.300	6.039
	extralb.	4.363	25.819	2.254	23.849	6.617	49.668
	totale	5.999	29.521	2.918	26.186	8.917	55.707
ottobre	albergh.	1.314	2.922	402	997	1.716	3.919
	extralb.	1.025	5.854	949	9.339	1.974	15.193
	totale	2.339	8.776	1.351	10.336	3.690	19.112
novembre	albergh.	986	2.491	222	553	1.208	3.044
	extralb.	273	2.325	78	510	351	2.835
	totale	1.259	4.816	300	1.063	1.559	5.879
dicembre	albergh.	995	2.381	148	483	1.143	2.864
	extralb.	508	2.609	10	145	518	2.754
	totale	1.503	4.990	158	628	1.661	5.618
TOTALE	albergh.	20.678	47.561	5.260	13.102	25.938	60.663
	extralb.	58.625	378.534	12.992	117.775	71.617	496.309
	totale	79.303	426.095	18.252	130.877	97.555	556.972

Tabella 16 : permanenza media nel Comune di Piombino – Anno 2004

 mese	tipologia ricettiva	Permanenza media ITA	Permanenza media STR	Permanenza media TOT
gennaio	albergh.	2,0	1,8	2,0
	extralb.	5,9	49,2	6,8
	totale	2,8	3,2	2,9
febbraio	albergh.	2,5	2,1	2,5
	extralb.	3,7	9,3	3,9
	totale	2,8	2,7	2,8
marzo	albergh.	2,3	2,2	2,2
	extralb.	4,4	6,1	4,6
	totale	2,7	2,7	2,7
aprile	albergh.	2,2	2,0	2,2
	extralb.	2,6	4,4	2,8
	totale	2,4	3,2	2,5
maggio	albergh.	2,0	2,4	2,1
	extralb.	2,5	6,3	3,6
	totale	2,4	5,5	3,2
giugno	albergh.	2,3	2,5	2,4
	extralb.	5,0	11,6	5,8
	totale	4,6	9,0	5,2
luglio	albergh.	2,4	2,4	2,4
	extralb.	6,6	9,7	7,1
	totale	6,0	8,1	6,3
agosto	albergh.	2,4	2,2	2,4
	extralb.	10,8	8,5	10,5
	totale	9,1	7,1	8,8
settembre	albergh.	2,3	3,5	2,6
	extralb.	5,9	10,6	7,5
	totale	4,9	9,0	6,2
ottobre	albergh.	2,2	2,5	2,3
	extralb.	5,7	9,8	7,7
	totale	3,8	7,7	5,2
novembre	albergh.	2,5	2,5	2,5
	extralb.	8,5	6,5	8,1
	totale	3,8	3,5	3,8
dicembre	albergh.	2,4	3,3	2,5
	extralb.	5,1	14,5	5,3
	totale	3,3	4,0	3,4
TOTALE	albergh.	2,3	2,5	2,3
	extralb.	6,5	9,1	6,9
	totale	5,4	7,2	5,7

Grafico 2

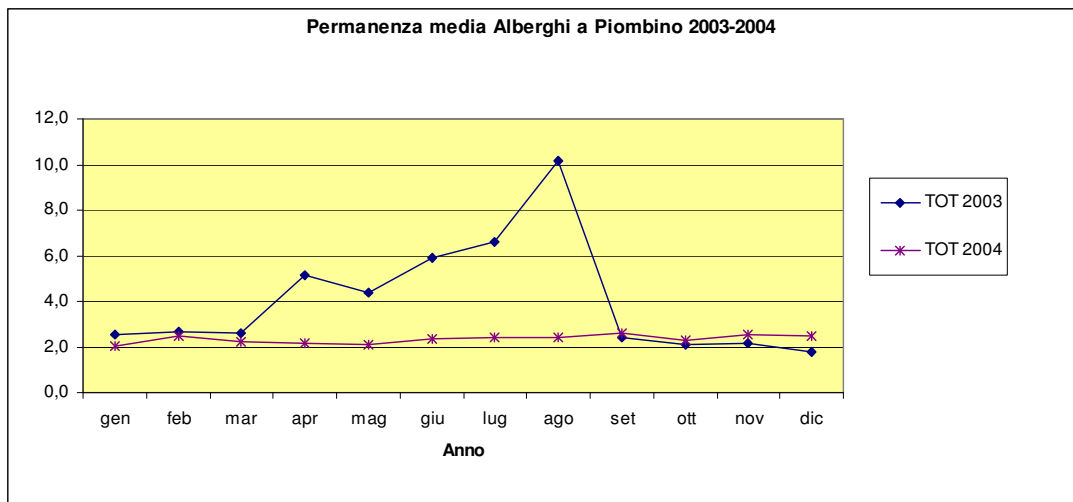


Grafico 3

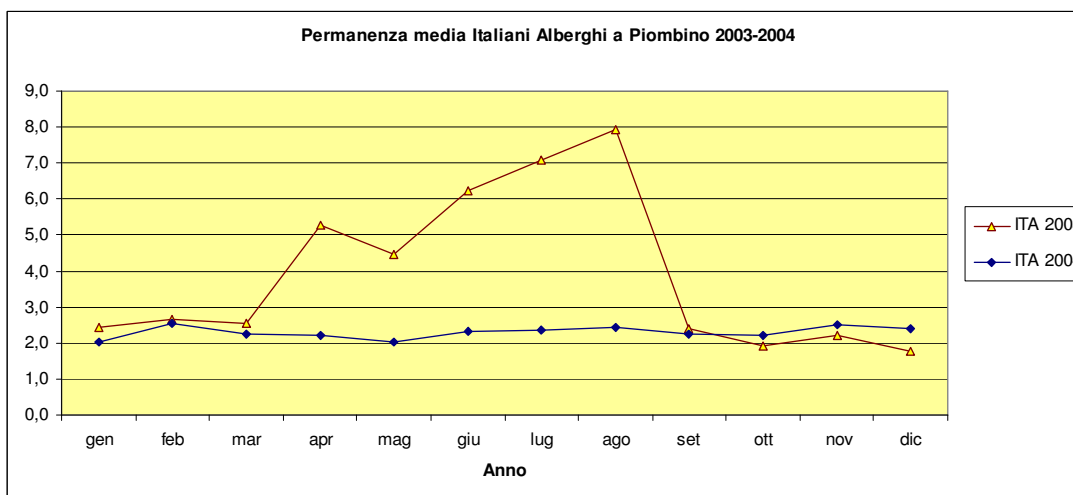
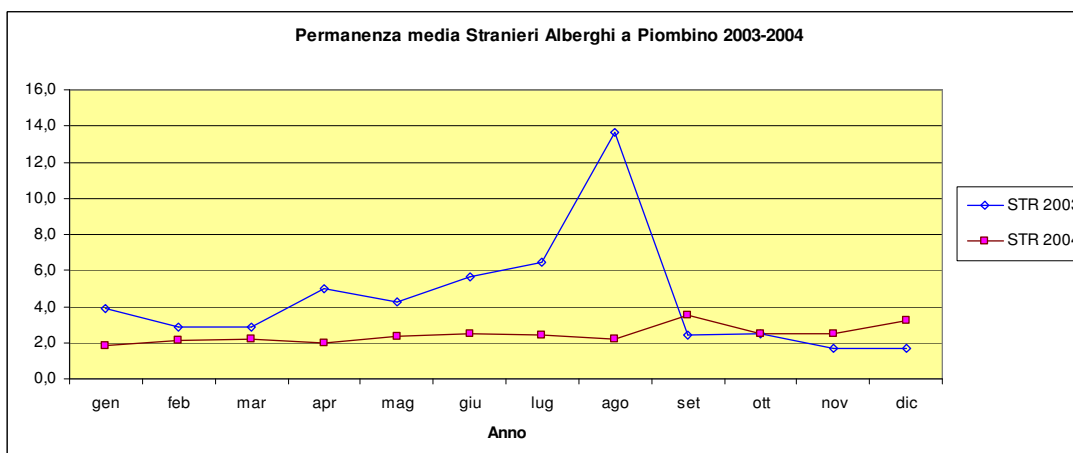


Grafico 4



Tab. 17: La domanda turistica: totale arrivi, presenze nei comuni della Val di Cornia per nazionalità
– Anno 2004

	Campiglia M.	San Vincenzo	Sassetta	Suvereto	Val di Cornia
Arrivi	12.924	87.193	3.410	3.106	204.688
Presenze	78.145	556.972	14.542	18.306	1.213.636
Perm. media	6,0	6,4	4,3	5,9	5,9

Il numero di arrivi e di presenze turistiche costituiscono i due più importanti aggregati che descrivono i flussi turistici di una determinata area geografica. A partire da queste informazioni, analogamente a quanto avvenuto per l'offerta ricettiva, possono essere calcolati alcuni indicatori che permettono di confrontare i flussi turistici e le loro principali caratteristiche in diverse aree geografiche, rapportando queste grandezze sempre con la popolazione residente o con la superficie territoriale.

In questa ottica sono stati valutati alcuni indicatori turistici, il primo dei quali, ottenuto dal rapporto tra presenze e superficie territoriale dell'area di riferimento, riporta la densità per Km² delle presenze turistiche.

♦ ***Densità della domanda turistica = Presenze turistiche / Superficie territoriale***

L'altro, denominato "funzione turistica della domanda ufficiale", esprime il rapporto tra presenze turistiche e presenze della popolazione, queste ultime calcolate sulla base della popolazione residente, per i giorni medi di permanenza nello stesso comune di residenza, valutati mediamente sui 330 giorni all'anno. È un indicatore utilizzato anche per valutare il grado di "coinvolgimento" della popolazione residente al fenomeno del turismo.

La formula che esprime la funzione turistica della domanda ufficiale è pertanto:

♦ ***Funzione Turistica Domanda. = (N° Presenze / (Popolazione .res. x 330)) x 100***

Dalla seguente tabella, vediamo come la densità della domanda turistica a Piombino sia particolarmente bassa rispetto alla media locale e soprattutto rispetto a comuni maggiormente turistici come San Vincenzo.

Tab. 18: Indicatori della domanda turistica– Anno 2003

Area	Densità	Funzione turistica
Piombino	4.296	5,0
Campiglia M.	985	2,0
San Vincenzo	16.236	24,8
Sassetta	481	7,2
Suvereto	196	1,9
Val di Cornia	3.306	6,5
Provincia	6.075	6,8

Il grado di utilizzazione delle strutture ricettive è un ulteriore indicatore che fornisce un'utile indicazione per quantificare l'occupazione media nelle strutture, ovvero la percentuale dei posti letto che in un anno vengono occupati dai turisti. Tale indicatore viene calcolato in funzione dei posti letto che potenzialmente possono essere offerti al pubblico nel corso di un anno (si parla di indice di utilizzazione lorda), ipotizzando pertanto che le strutture ricettive rimangano aperte per 365 giorni all'anno e che quindi non siano previsti né giorni di chiusura né esercizi ad apertura stagionale:

♦ ***Indice percentuale di utilizzazione lorda = (N° presenze / N° giornate letto potenziali)x100***

Tab. 19: Gradi di utilizzazione lorda delle strutture ricettive – Anno 2003

Area	Occupazione lorda
Piombino	23,3%
Campiglia M.	19,3%
San Vincenzo	20,5%
Sassetta	14,8%
Suvereto	10,9%
Val di Cornia	21,2%
Provincia	19,8%

Rispetto agli altri indicatori, il grado di occupazione lorda delle strutture ricettive appare più alto, a causa principalmente di un turismo più orientato al segmento affari per l'area urbana e di una maggiore lunghezza della stagione nelle grandi strutture ricettive della costa. Questo indicatore mostra livelli migliori nelle ultime rilevazioni dell'Assessorato al Turismo per il turismo sportivo, con alcune strutture dell'area urbana che hanno dichiarato utilizzazioni fra il 45% e il 55%.

Percezione del turismo da parte della popolazione e delle attività commerciali

Durante il 1998 e l'inizio del 1999 fu realizzata una ricerca dal Centro Studi Turistici di Firenze, su incarico della A.V.T. di Piombino, sulla percezione del fenomeno turistico dei residenti e delle attività commerciali al fine di valutare sia la percezione del fenomeno turistico da parte della popolazione che l'importanza di alcuni aspetti dell'offerta turistica cittadina. I risultati ottenuti, anche se riferiti a parecchi anni fa, sono utili a definire il contesto di inserimento degli interventi del Piano particolareggiato della costa urbana e sono quindi ripresi sinteticamente in questo rapporto.

Per realizzare la ricerca sui residenti, svolta attraverso interviste telefoniche, fu richiesta al CED del Comune di Piombino l'estrazione di un campione di circa 300 gruppi familiari, rappresentativo della popolazione del comune, con età del capofamiglia non superiore a 70 anni di età e distribuzione per età e livello di istruzione omogenea alla popolazione.

I componenti del campione estratto si rivelarono piuttosto difficili da intervistare, tanto che, dopo una prima scrematura del campione dovuta all'impossibilità di raggiungere telefonicamente alcuni nominativi, la ricerca dovette scontare una forte percentuale di persone non disponibili a rispondere all'intervista telefonica (ND) oppure non rintracciabili al loro domicilio telefonico (NR).

Le interviste effettuate furono perciò 128, come si evince dalla tabella successiva, su un totale complessivo di 228 nominativi raggiungibili telefonicamente.

La prima domanda chiedeva all'intervistato se era favorevole (F) oppure non favorevole (nF) allo sviluppo turistico di Piombino

Nella tabella successiva sono descritti i risultati in base alla fascia di età dell'intervistato.

Tab. 20

Fasce di età	Non F.	F.		Non F.	F.	Totale
> 30	19,0%	14,0%		6,3%	9,4%	15,6%
> 40	4,8%	15,1%		1,6%	10,2%	11,7%
> 50	38,1%	29,1%		12,5%	19,5%	32,0%
> 60	31,0%	39,5%		10,2%	26,6%	36,7%
> 70	7,1%	2,3%		2,3%	1,6%	3,9%
Totale complessivo	100,0%	100,0%		32,8%	67,2%	100,0%

Come si vede, il 67,2 % degli intervistati è favorevole contro il 32,8 % di non favorevoli. Inoltre è interessante notare come i non favorevoli siano concentrati nelle fasce di età superiori a 50 e 60 anni.

Nella seconda domanda, fu chiesta la motivazione alla risposta precedente, sia per i favorevoli che per i non favorevoli, i quali purtroppo non vollero dare spiegazioni ulteriori. I favorevoli invece espressero una chiara maggioranza per la motivazione occupazionale (80,2%) rispetto alle altre motivazioni, come descritto nella tabella successiva, in cui sono presentati i risultati divisi per fasce di età.

Tab. 21

Dati	>30	>40	>50	>60	>70	Totale
Maggiore occupazione	10,5%	14,0%	20,9%	33,7%	1,2%	80,2%
Maggiore ricchezza	1,2%	1,2%	4,7%	2,3%	1,2%	10,5%
Maggiori intrattenimenti	1,2%	0,0%	2,3%	1,2%	0,0%	4,7%
Altro	2,3%	0,0%	0,0%	1,2%	0,0%	3,5%

Nella terza domanda si domandava infine che cosa dovrebbe essere migliorato per favorire lo sviluppo turistico. Meta degli intervistati individuarono come particolarmente critico il tema delle spiagge, come descritto nella tabella successiva.

Tab. 22

Dati	>30	>40	>50	>60	>70	Totale
Alberghi	7,0%	2,3%	15,1%	10,5%	1,2%	36,0%
Spiagge	5,8%	9,3%	12,8%	20,9%	1,2%	50,0%
Intrattenimenti	0,0%	3,5%	2,3%	7,0%	0,0%	12,8%
Comp. Abitanti	2,3%	3,5%	5,8%	1,2%	0,0%	12,8%
Scelte Amministrazione comunale	5,8%	4,7%	3,5%	14,0%	0,0%	27,9%
Altro	1,2%	2,3%	4,7%	4,7%	1,2%	14,0%

L'indagine presso le attività commerciali, svoltasi attraverso la distribuzione di un questionario da compilare a carico del gestore dell'attività, furono scelte le attività commerciali residenti nel centro della città, considerate maggiormente in grado di dare informazioni riguardanti i flussi turistici, poiché negli ultimi anni questa zona della città ha visto una notevole crescita delle presenze di visitatori, ma anche di valutare più concretamente la ricaduta di tali presenze sulla gestione complessiva dell'anno, rispetto ad attività più stagionali che sono dislocate in altre zone del territorio di Piombino.

Furono distribuiti circa 80 questionari dei quali ne ritornarono solo 53, che costituiscono il campione studiato dalla ricerca. La suddivisione del campione è descritta nella tabella successiva.

Tab. 23

	Numero	%
Tabacchi	1	1,9%
Alimentari	1	1,9%
Libri	1	1,9%
Edicole	1	1,9%
Abbigliamento	14	26,4%
Articoli Regalo	9	17,0%
Bar	9	17,0%
Ristoranti	7	13,2%
Varie	10	18,9%

Tralasciando le risposte riferite alle provenienze dei turisti serviti, non più rappresentative dopo parecchi anni, risultano invece importanti le risposte sull'importanza e la qualità di alcuni aspetti dell'offerta turistica cittadina per la soddisfazione del turista, su una scala da 1 a 3.

Per quanto riguarda il livello di importanza i primi 3 aspetti risultarono i seguenti:

Aspetti	Importanza
Centro storico	2,87
Mare	2,87
Spiagge	2,84

Per quanto riguardava invece il livello di qualità, i primi tre aspetti furono i seguenti:

Aspetti	Qualità attuale
Info turistiche	2,10
Mare	2,00
Segnaletica	2,00

Come si vede, le due tabelle mostrano che una estrema importanza è attribuita al mare e alle spiagge. In particolare, dall'analisi del gap fra l'importanza e la qualità, le spiagge e le spiagge in città erano ai primi posti e la situazione non è sostanzialmente cambiata da allora perciò possiamo ritenere ancora validi tali risultati.

La raccolta di informazioni sugli operatori locali

Per garantire la rappresentatività della valutazione effettuata sull'andamento delle attività già esistenti e simili, si è integrata la raccolta di informazioni e dati di tipo "desk" su documenti o archivi esistenti con una raccolta di informazioni "field" sulle imprese locali che operano nell'area urbana.

L'obiettivo di tale raccolta di dati era quello di reperire in breve tempo informazioni qualitative e quantitative adeguate ad alimentare le valutazioni richieste in una particolare situazione socio-economica come quella dell'area urbana di Piombino, che non consente di utilizzare tal quali i dati derivanti da destinazioni turistiche balneari già affermate, anche limitrofe, le quali hanno livelli di domanda turistica già stabilizzati e tassi di utilizzo e redditività delle imprese turistiche (in particolare degli stabilimenti balneari) più conosciuti e consolidati. Al contrario, la parte urbana di Piombino sta cercando di potenziare l'offerta di servizi proprio per attrarre una maggiore quantità di turisti rispetto al livello attuale. Tale situazione è peraltro resa più complessa dalla morfologia e dalla posizione degli ambiti di servizio alla balneazione previsti dal Piano particolareggiato, che caratterizza la maggior parte della costa urbana di Piombino, e dalla difficoltà di stimare la potenziale richiesta di tali servizi derivante dai residenti e dai modesti flussi turistici presenti in estate.

Infine, la situazione delle imprese commerciali e dei pubblici esercizi nell'area urbana sta attraversando un momento non favorevole che potrebbe ostacolare l'avviamento e il mantenimento di nuove attività simili, anche se esiste la possibilità che imprese esistenti e già affermate nel contesto urbano si possano installare negli ambiti di intervento, garantendo una maggiore stabilità.

Per questi motivi, al fine di arrivare a una valutazione basata su dati qualitativamente rilevanti, si è effettuata una limitata indagine ad hoc raccogliendo informazioni sulle imprese locali che operano nell'area urbana, tramite interviste dirette con l'uso dei questionari descritti in allegato presso alcuni operatori privati che gestiscono strutture ricettive, stabilimenti balneari, attività di bar/ristorazione e palestre. Inoltre, sono stati raccolti dati e informazioni dalle due principali associazioni di categoria, Confesercenti del Tirreno e Confcommercio, con l'utilizzo dei medesimi questionari. Le informazioni raccolte sono esposte sinteticamente e senza riferimento ai singoli

operatori intervistati per rispetto delle condizioni normative sulla diffusione di dati aziendali e personali.

Gli elementi più importanti emersi da questa raccolta dati, ai fini della valutazione oggetto del presente rapporto, sono i seguenti:

- una sostanziale saturazione dei posti ombra attuali tramite i residenti, i quali li affittano per l'intera stagione balneare preferibilmente insieme alla cabina, se esistente, lasciando al momento poco spazio alla domanda da parte di turisti;
- una richiesta da parte dei residenti di posti ombra in città superiore all'attuale offerta, che si manifesta in liste di attesa per 2 stabilimenti balneari di circa 15-20 nominativi all'anno;
- un prezzo medio per l'affitto stagionale di un punto ombra con 2 lettini e dotato di cabina pari a circa 800 €, mentre senza cabine il prezzo si aggira sui 600 €;
- una limitata necessità di parcheggi presso le spiagge attrezzate in quanto lo spostamento, sia per i residenti che per i turisti, avviene con mezzi diversi dall'auto, pubblici o privati quali biciclette o motorini;
- una maggiore percentuale di utilizzo dei punti ombra da parte dei turisti in prossimità o all'interno delle strutture ricettive, con apprezzamento di sistemazioni balneari senza sabbia ma con scogli da parte di varie tipologie di clientela;
- l'estrema importanza dell'ampliamento dei punti ombra per soddisfare una domanda turistica ancora latente, in particolare vicino al centro storico per le strutture ricettive e in zona Salivoli e Via Amendola per gli appartamenti in affitto, ma facilmente attivabile da parte delle strutture ricettive e dalle agenzie che gestiscono gli appartamenti;
- un fatturato medio delle attività di bar intorno ai 70-75.000 €, con oscillazioni che vanno dai 45-50.000 € delle zone periferiche ai 95-100.000 € per le zone centrali con posizioni particolarmente privilegiate;
- un fatturato medio per le attività di ristorazione che oscilla fra i 90.000 e i 150.000 € per attività dai 20 ai 50 coperti ed in zone non fronte mare, anche se centrali, mentre si arriva a fatturati di circa 240-250.000€ per ristoranti con circa 100 coperti in zona centrale con vista mare;

- una indicazione da parte dei ristoratori ad orientare la programmazione di eventuali nuovi esercizi o su locali con pochi coperti (20-30) o con un totale di 100 coperti di cui 40-50 dislocati all'esterno da utilizzare in primavera-estate.

Conclusioni

L'analisi del contesto economico locale e la raccolta di informazioni mostrano sia l'estrema importanza di un potenziamento nell'area urbana delle aree per la balneazione che la possibilità di espandere le attività legate al turismo nell'ambito urbano, in quanto gli indicatori mostrano una media di incidenza inferiore a quella provinciale. L'aumento dei servizi per la balneazione e la ristorazione nell'ambito urbano dovrebbe indurre un aumento delle presenze turistiche sia nelle strutture ricettive che negli appartamenti gestiti dalle agenzie. Questo contributo alla diversificazione economica per l'area urbana dovrebbe produrre effetti positivi grazie alla spesa aggiuntiva effettuata dai turisti presso gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi ed altre attività di servizio (trasporti, parcheggi, intrattenimento, ecc.) con un potenziamento dell'incidenza del settore sull'economia cittadina.

Tale fenomeno potrà essere in parte ridotto dalla domanda latente da parte dei residenti, in particolare per le strutture di servizio alla balneazione, che dovrebbero garantire buoni livelli di occupazione per l'avvio delle attività, soprattutto in prossimità delle zone più abitate. Successivamente, tali servizi potranno ampliarsi per soddisfare una maggiore domanda turistica. Per i pubblici esercizi aggiuntivi, oltre ad offrire importanti indicazioni sul dimensionamento, l'analisi effettuata mostra una sostanziale tenuta delle attività esistenti ma con una necessità per alcuni di spostarsi in zone più vocate e quindi si ritiene probabile una ricollocazione di operatori esistenti all'interno delle nuove strutture previste dal Piano particolareggiato.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Considerazioni preliminari

Per quanto riguarda la città di Piombino, la scarsità e la difficile fruibilità degli accessi al mare e degli spazi balneabili, sia per i residenti che per i turisti, è stata più volte evidenziata come una limitazione allo sviluppo di attività turistiche. Lo stato degli accessi al mare è sicuramente peggiorato nel recente dopoguerra, a causa di una migliorata mobilità degli abitanti che ha portato al progressivo abbandono e, in alcuni casi, alla distruzione di molti luoghi dedicati alla balneazione in città, come i bagnetti esistenti a Cittadella e la Lega Navale.

Il Piano particolareggiato della costa urbana prevede interventi che consentiranno alla città di recuperare il rapporto con il “suo” mare e di potenziare gli spazi balneabili attraverso la riqualificazione di alcuni tratti della costa urbana, tramite il recupero di alcune spiagge cittadine, attualmente degradate e difficilmente fruibili, il miglioramento dei collegamenti e dei percorsi pedonali, ma soprattutto attraverso la realizzazione di “spiagge” attrezzate lungo la costa della città, in modo da superare in parte la carenza di sbocchi al mare facilmente fruibili e turisticamente validi e da valorizzare una costa senza dubbio piacevole e interessante, anche se prevalentemente di scogli o di ghiaia, come quella offerta da Piombino, baciata da un panorama di rara bellezza.

Il recupero e la riqualificazione delle spiagge urbane, con il potenziamento degli spazi balneabili, gioverà sicuramente agli abitanti di Piombino, restituendo la possibilità di “andare al mare sotto casa” in modo più facile e con maggiori servizi, ma anche all’economia cittadina, tramite una migliore capacità di attrazione turistica, dato che già adesso i pochi turisti che frequentano Piombino lamentano spesso la scarsità e la qualità delle spiagge della città, con un conseguente potenziamento delle presenze turistiche, per i segmenti di domanda diversi dal turismo familiare tipico, che cerca la sabbia per i bambini e quindi comunque orientato a soggiornare vicino alle altre spiagge fuori città, e orientandosi invece a un turismo diverso, formato da coppie di tutte le età e da famiglie o gruppi di amici senza figli o con figli più grandi, che più facilmente possono apprezzare questo tipo di spiagge se adeguatamente

attrezzate. Esso può inoltre favorire il recupero di immagine della Piombino turistica attraverso la percezione da parte del turista di una nuova immagine rappresentata dal binomio città-mare, da contrapporre al binomio città-industria.

Gli interventi proposti e oggetto della valutazione sono costituiti da alcuni insediamenti a carattere balneare, turistico-ricettivo, attrezzature di servizio per il tempo libero e lo svago (attrezzature sportive, attività di ristorazione, per il benessere, ecc.), identificati nel piano come Ambiti Unitari d'Intervento, la cui descrizione dettagliata è contenuta negli elaborati grafici del Piano.

Per gli Ambiti Unitari d'Intervento individuati, il piano fornisce indicazioni sull'assetto planovolumetrico, sulle caratteristiche tipologiche e morfologiche delle nuove strutture, definisce le nuove funzioni da insediare ed individua le aree e le attrezzature che devono rimanere di pubblica fruizione. In sostanza fornisce una sorta di progetto-guida per ciascun ambito che comprende sia le strutture di servizio sia gli interventi di riqualificazione e di potenziamento delle aree e dei servizi pubblici (viabilità pedonale, ripristino vegetazionale, parcheggi, ecc) da affidare ad un unico soggetto attuatore. La scelta è quella di affidare a soggetti privati, l'attuazione di queste previsioni di piano (che interessano prevalentemente aree ed immobili di proprietà pubblica), con modalità alternative e diversificate in relazione alle situazioni specifiche degli ambiti, laddove vi sia integrazione e convergenza tra interessi economici privati ed interessi pubblici.

Ambito n. 1: Ex Macelli

Nell'Ambito d'Intervento "ex Macelli" il piano si propone una radicale trasformazione e riqualificazione dell'area e dei fabbricati esistenti attualmente occupati dal canile municipale che dovrà essere rilocalizzato. Si prevede inoltre il recupero delle aree contigue al complesso degli ex Macelli, allo stato attuale degradate ed occupate da alcuni manufatti precari, per consentire l'accesso al mare ed al parco urbano della Tolla e la riqualificazione complessiva dell'ambito. Nell'Ambito d'Intervento è prevista la realizzazione di un complesso integrato di servizi di tipo ricettivo-balneare-benessere mediante il recupero dei fabbricati esistenti di maggior valore architettonico, la demolizione dei fabbricati esistenti degradati, che non rivestono valore formale, e la ricostruzione di nuovi edifici a

completamento del nucleo edificato esistente secondo il progetto-guida indicato negli elaborati del piano.

In particolare si prevedono i seguenti servizi:

- un locale ad uso bar-ristorante
- una dotazione di ricettività turistica di tipo alberghiero (albergo e/o residenza turistico alberghiera) per un massimo di 84 posti letto;
- un centro benessere dotato di palestra, piscine, spogliatoi, ambulatorio medico a servizio dell'attività, sauna, ecc.
- un centro balneare dotato di bar, cabine, spogliatoi, spiaggia attrezzata, pontile per l'attracco di piccoli natanti;
- uffici-reception e magazzini a servizio delle attività previste;
- spazi attrezzati a verde, solarium, parcheggi a servizio della struttura.

Il complesso edilizio avrà una consistenza massima di mc. 6.215 compreso l'edificio degli ex Macelli che si affaccia sulla piazza, di cui si prevede il recupero, e le volumetrie degli edifici esistenti da demolire (le volumetrie esistenti complessivamente ammontano a mc. 5.665). E' previsto pertanto un limitato incremento volumetrico, rispetto alle volumetrie esistenti, pari a 550 mc.

Contestualmente alla realizzazione del centro servizi, che potrà avvenire anche per stralci, purchè dotati di autonomia funzionale, il soggetto attuatore dovrà realizzare, a scomputo degli oneri concessori, le seguenti opere di uso ed interesse pubblico:

- percorso pedonale di accesso al parco urbano della Tolla e sistemazione a verde della fascia contigua;
- sistemazione della scalinata di accesso alla spiaggia di uso pubblico;
- percorso pedonale di collegamento alla spiaggia della "Buca Rossa" da realizzare all'estremità orientale della spiaggia;
- sistemazione della falesia ricompresa nell'Ambito con interventi di ingegneria ambientale.

L'intervento descritto, nel suo complesso, contribuirà pertanto in modo determinante al processo di riqualificazione e ricongiunzione di questo settore urbano, storicamente marginalizzato e degradato, alla città esistente ed al centro storico, raccordandosi agli altri interventi già in corso in attuazione delle previsioni del PRG vigente. L'attuazione, come si descrive nelle pagine successive, sarà a cura di

soggetti privati a cui verranno cedute le aree. I costi di realizzazione di questo intervento sono descritti nella tabella seguente.

COSTI DI REALIZZAZIONE

	Mq. (ML.)	Mc.	Totale Costo
Recupero edificio Ex Macelli PT	566,00		€ 566.000
Recupero edificio Ex Macelli P1°	135,00		€ 135.000
Volumi oggetto di demolizione		2850,00	€ 28.500
Ristorante/bar		500,00	€ 175.000
Spogliatoi e servizi annessi piscina		700,00	€ 245.000
Piscina	250,00		€ 150.000
Spogliatoi e servizi stabilimento balneare		550,00	€ 192.500
Bar stabilimento balneare		100,00	€ 35.000
Struttura ricettiva blocco 1		950,00	€ 332.500
Struttura ricettiva blocco 2		600,00	€ 210.000
Costo dell'edificato			€ 2.069.500
Ripulitura e nuove piantumazioni			€ 43.450,00
Impianto di irrigazione			
Costi messa in sicurezza			€ 23.150,00
Sistemazione esterne aree a verde			€ 66.600
Manti stradali e parcheggi	500		€ 25.000
percorsi pedonali pavimentati	700		€ 35.000
Recinzioni (ML.)	500		€ 22.500
Sistemazioni esterne aree pavimentate			€ 82.500
Allaccio rete approvvigionamento idrico	150		€ 7.500
Allaccio fognatura nera	150		€ 6.000
Allaccio fognatura bianca	150		€ 6.000
Allaccio ENEL	150		€ 7.500
Allaccio GAS	150		€ 7.500
Allaccio telefono	150		€ 7.500
Illuminazione pubblica lungo confine	200		€ 18.000
Opere di urbanizzazione			€ 60.000
Acquisto del bene			€ 625.636
Sistemazione Piazza dei Macelli	2200		€ 220.000
Pontile			€ 100.000
Opere pubbliche a carico attuatori			€ 320.000
Oneri per urbanizzazione primaria			€ 47.073
Oneri per urbanizzazione secondaria			€ 23.765
Riduzione del 10% primaria e secondaria			-€ 1.323
Costo costruzione			€ 190.288
Totale oneri di urbanizzazione			€ 259.803
Riduzione oneri			€ 69.515
Oneri di urbanizzazione a carico attuatori			€ 190.288
TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE			€ 3.414.524

Ambito n. 2: Piazza Bovio

Per l'Ambito d'Intervento di "Piazza Bovio" il piano si propone il potenziamento delle funzioni di servizio alla balneazione, trattandosi infatti di uno degli ambiti più facilmente accessibili e fruibili della costa urbana, posto sul lato est di Piazza Bovio che costituisce elemento baricentrico della città antica e spettacolare belvedere verso le isole dell'arcipelago. Proprio in considerazione della particolare collocazione e visibilità dell'Ambito, che ricomprende anche alcune testimonianze architettoniche ed arredi urbani risalenti agli anni '40 del secolo scorso (scalinate, edificio sede del circolo, ecc.), gli interventi previsti, se pure contenuti, dovranno essere progettati con grande attenzione ed accuratezza con l'obiettivo di garantire l'inserimento e l'armonizzazione con il contesto esistente.

Si prevede di concentrare le aree a servizio del Circolo Velico all'estremità sud dell'Ambito che potranno essere incrementate attraverso il prolungamento della piattaforma in cemento fino al pennello a mare esistente, a fianco del quale potrà essere realizzato un pontile in legno per l'attracco di piccoli natanti. Con realizzazione di un blocco di servizi igienici/spogliatoi in prossimità dello scivolo di alaggio (per un massimo di 150 mc.).

Le restanti aree, invece, verranno asservite alla balneazione e comprenderanno i seguenti servizi:

- solarium con allestimento dei "punti-ombra" (ombrelloni-lettini),
- un bar-ristorante collocato al piano terreno del fabbricato esistente, che potrà essere ampliato con un corpo aggiunto che ospiterà anche i servizi igienici di uso pubblico (per un massimo di 250 mc.);
- cabine-spogliatoi da ricavare nel tunnel sotterraneo che si estende sotto Piazza Bovio (da poter eventualmente ampliare sempre a livello interrato).

Per rendere accessibile l'Ambito e la contigua spiaggia pubblica da parte dei soggetti diversamente abili, in alternativa alla realizzazione dell'ascensore, di non semplice attuazione, potranno essere previste soluzioni diverse, anche di tipo gestionale, che garantiscano comunque l'accessibilità allo stabilimento balneare da parte dei soggetti diversamente abili.

Trattandosi di area demaniale marittima (salvo i tunnel sotterranei che insistono su area di proprietà comunale), l'intervento verrà attuato mediante l'adeguamento della concessione demaniale esistente, assegnando un termine entro i quali gli attuali concessionari dovranno attuare le previsioni del piano, oltre il quale si potrà revocare la concessione esistente e procedere alla rassegnazione della stessa.

Si prevede inoltre la possibilità di intervenire con il ripascimento della spiaggetta pubblica sottostante, con soluzioni ed interventi da sottoporre ad una preventiva e specifica valutazione di impatto ai sensi della normativa vigente. I costi di realizzazione di questo intervento sono descritti nella tabella seguente.

COSTI DI REALIZZAZIONE

	Mq. (ML.)	Mc.	Totale Costo
Edificio CVP PT oggetto di recupero	50,00		€ 50.000
Rifugi interrati oggetto di recupero	200,00		€ 100.000
Edificio sede servizi centro velico		35,00	€ 350
Ampliamento per ristorante/bar		250,00	€ 87.500
Spogliatoi e servizi centro velico		150,00	€ 52.500
Spogliatoi e servizi stabilimento balneare		50,00	€ 17.500
Pavimentazione stabilimento balneare	400,00		€ 20.000
Illuminazione esterna	150,00		€ 13.500
Attrezzature ristorante/bar			€ 50.000
Attrezzature stabilimento balneare	50,00		€ 9.000
Recinzioni	60,00		€ 2.700
Costo dell'edificio			€ 403.050
Ascensore			€ 50.000
Ampliamento piazzale		360	€ 162.000
Costi opere accessorie facoltative			€ 212.000
Oneri per urbanizzazione primaria			€ 8.622
Oneri per urbanizzazione secondaria			€ 4.354
Riduzione del 10% primaria e secondaria			-€ 1.082
Costo costruzione			€ 44.480
Totale oneri di urbanizzazione			€ 56.374
TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE (senza opere accessorie facoltative)			€ 459.424

Ambito n. 3: Via Amendola

In questo ambito si prevede un complesso di funzioni di tipo ricreativo- sportivo e balneare, mantenendo comunque al margine est dell'ambito gli attuali spazi a verde

pubblico, da riqualificare ed attrezzare opportunamente, dai quali si dipartiranno due percorsi pedonali interni al complesso conventuale dei “frati”: uno che si collegherà alla futura area di parcheggio sul fronte nord del complesso e l’altro che, costeggiando la falesia, raggiungerà un’area a verde attrezzato/belvedere panoramico di nuova previsione sul fronte mare del complesso, da cui ci si potrà raggiungere anche il museo di Cittadella.

Per quanto riguarda l’Ambito di servizio si prevede di localizzare le attrezzature ludico-ricreative e sportive (piscine, spazio sportivo multi-uso e relativi servizi) ed un bar-ristorante nelle aree ad ovest dell’ambito lungo Via Amendola, da dotare di ulteriori parcheggi. Ad integrazione dell’attività di ristorazione si prevede inoltre una piccola unità ricettiva della tipologia affitta-camere (sei camere per 12 posti letto, oltre l’alloggio del gestore) in grado di diversificare e completare l’offerta di servizi dell’ambito. Sulla falesia sottostante, recuperando e riqualificando le piattaforme in cemento esistenti, sono invece previsti alcuni blocchi di cabine e di servizi alla balneazione. Nel settore ovest dell’ambito è previsto, in via facoltativa per gli attuatori un altro piccolo nucleo di servizi alla balneazione dotato di chiosco-bar e piccolo magazzino, con servizi igienici e noleggio ombrelloni, mentre è previsto il recupero delle piattaforme in cemento esistenti che resteranno di uso pubblico come la spiaggia sottostante.

Per agevolare l’accesso al mare è altresì ammessa la realizzazione di pontili in legno su palificata.

Complessivamente nell’Ambito Unitario si prevede la realizzazione di servizi e attrezzature per mc. 2.500 (di cui la prevalenza, pari a 2.400 mc., collocati nel settore est dell’ambito).

Al soggetto attuatore faranno carico oltre agli interventi di messa in sicurezza della falesia nel tratto ricompreso nell’Ambito anche alcune opere di interesse pubblico, da scomputare dai relativi oneri concessori e precisamente: gli interventi di riqualificazione e sistemazione del verde pubblico attrezzato esistente lungo Viale Amendola, l’ampliamento e la sistemazione del parcheggio pubblico esistente e, come già detto, la sistemazione della piattaforme in cemento esistenti da mantenere all’uso pubblico.

L’attuazione, come si descrive nelle pagine successive, sarà a cura di soggetti privati a cui verranno cedute le aree. I costi di realizzazione di questo intervento sono descritti nella tabella seguente.

COSTI DI REALIZZAZIONE

	Mq. (ML.)	Mc.	Totale Costo	
Ristorante/bar	150,00	980,00	€	343.000
Spogliatoi e servizi annessi piscina		300,00	€	105.000
Piscina			€	90.000
Spogliatoi e servizi spazio happiness		270,00	€	94.500
Bar Amb. 3.2 (facoltativo)		65,00	€	35.000
Cabine		200,00	€	70.000
Affittacamere e alloggio custode		650,00	€	227.500
Costo dell'edificio			€	930.000
Ripulitura e nuove piantumazioni	150		€	49.900,00
Percorsi con pedata in legno e stabilizzato			€	5.250
Impianto di irrigazione				
Sistemazione esterne aree a verde			€	55.150
Manti stradali e parcheggi	2000		€	100.000
Percorsi pedonali pavimentati	150		€	7.500
Ripristino piazzole	25		€	3.750
Recinzioni (ML.)	650		€	29.250
Sistemazioni esterne aree pavimentate			€	140.500
Allaccio rete approvvigionamento idrico	150		€	7.500
Allaccio fognatura nera e bianca	150		€	12.000
Allaccio ENEL	150		€	7.500
Allaccio GAS	200		€	10.000
Allaccio telefono	100		€	5.000
Illuminazione pubblica lungo confine	300		€	27.000
Opere di urbanizzazione Ambito 3.1			€	69.000
Opere di urbanizzazione Ambito 3.2 (facoltative)			€	29.250
Acquisto del bene			€	240.000
Sistemazione aree a verde e parcheggio	80		€	-
Percorso pedonale pubblico			€	4.000
Opere pubbliche a carico attuatori Ambito 3.1			€	4.000
Sistemazione aree a verde			€	100.000
Scalinata				
Ampliamento parcheggio				
Ripristino piazzole				
Costi messa in sicurezza			€	36.500
Opere pubbliche a carico attuatori Ambito 3.2			€	136.500
Oneri per urbanizzazione primaria			€	38.352
Oneri per urbanizzazione secondaria			€	19.368
Riduzione del 10% primaria e secondaria			-€	5.772
Costo costruzione			€	95.572
Totale oneri di urbanizzazione			€	147.520
Riduzione oneri			€	51.948
Oneri di urbanizzazione a carico attuatori			€	95.572
TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE (senza opere facoltative)			€	1.670.722

I punti di ristoro

Il piano prevede inoltre di allestire nuovi punti-ristoro (chioschi bar-ristorante) lungo la “passeggiata a mare” e nei luoghi di maggiore frequentazione, al fine di rendere più piacevole ed attrattiva la fruizione della costa non solo nella stagione estiva. In particolare si prevedono attrezzature di questo tipo nell’area a verde attrezzato (da riqualificare) denominata “Bernardini”, lungo Viale del Popolo, nell’area dei giardini pubblici in Largo G. Fattori, presso il piazzale di Calamoresca e a Spiaggialunga, da realizzarsi secondo i progetti guida forniti dal piano. L’attuazione, come si descrive nelle pagine successive, sarà a cura di soggetti privati a cui verrà assegnato l’uso del suolo pubblico in concessione. Per tale ragione le strutture saranno realizzate con sistemi e materiali di facile rimozione ed ancoraggio in modo da non determinare alterazione permanente dello stato dei luoghi. La maggior parte dei chioschi potranno ospitare solamente rivendite di prodotti e bevande confezionate, con investimenti e ricavi limitati che non sono stati oggetto di valutazione, mentre si è proceduto a valutare la fattibilità economico-finanziaria dell’unico punto ristoro che ospiterà un’attività di bar ristorante presso l’area denominata “Bernardini”, i cui costi di realizzazione sono descritti nella tabella seguente.

COSTI DI REALIZZAZIONE

	Totale Costo
Ristorante/bar comprese attrezzature	€ 120.000
Oneri di urbanizzazione	€ 7.000
TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE	€ 127.000

IPOTESI SULLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Poiché all'interno della convenzione, come risultato accessorio dello studio, sono state richieste **indicazioni relative alla modalità di attuazione** dei diversi ambiti da parte dell'Amministrazione comunale per la selezione e il coinvolgimento dei soggetti privati, in questa parte sono descritte le possibili alternative valutate per l'attuazione degli interventi.

Le possibili alternative teoriche per le modalità d'attuazione degli interventi previsti dal P.P. prese in considerazione sono le seguenti:

1. Costruzione da parte dell'Amministrazione Comunale (A.C.) con successivo affidamento a privati degli immobili con contratti di locazione;
2. Creazione delle attività da parte dell'A.C. sia per la parte edile che per la parte attrezzature, con successivo affidamento a privati con contratti di affitto di azienda;
3. Costruzione da parte dei privati con la procedura prevista per la "costruzione e gestione";
4. Concessione di aree a soggetti privati con successiva costruzioni di fabbricati temporanei o definitivi, se possibile;
5. Creazione di un soggetto misto pubblico-privato che realizzi gli interventi e ne affidi successivamente la gestione ai soci privati;
6. Cessione di aree e fabbricati a privati, con successiva realizzazione degli interventi e gestione unitaria o condivisa con terzi.

Premettendo che probabilmente i casi 2 e 3 presentano complicazioni di carattere burocratico da valutare con attenzione, per definire quali siano le possibili modalità di attuazione per i diversi interventi del P.P. occorre prima di tutto identificare:

- gli obiettivi in merito dell'A.C.,
- gli eventuali obblighi specifici dell'A.C. sulle procedure di concessione delle aree o degli immobili, anche in relazione a precedenti attuazioni,
- le specifiche caratteristiche dei singoli interventi rispetto alla destinazione delle aree e alla natura degli immobili.

Obiettivi dell'amministrazione comunale.

L'obiettivo principale è quello di far decollare gli interventi entro il minor tempo necessario e di rendere sostenibili le gestioni al fine di garantirne la prosecuzione, minimizzando al tempo stesso gli oneri e i costi delle opere a proprio carico e spostando sugli attuatori privati tutte le opere limitrofe o interne agli ambiti, se possibile senza compromettere la sostenibilità economico-finanziaria delle gestioni. Fra gli obiettivi non risulta di particolare importanza l'attivazione di particolari rendite o canoni derivanti dalle concessioni degli ambiti.

Obblighi procedurali e precedenti attuazioni

Per quanto attiene gli obblighi procedurali, l'A.C. deve seguire procedure di evidenza pubblica per le nuove concessioni di aree demaniali o comunali e per l'eventuale locazione e/o la cessione di terreni e fabbricati. Oltre a questo si devono considerare i precedenti atti dell'amministrazione nella realizzazione di ambiti di servizio alla balneazione sulla costa orientale, in quanto rappresentano un iter procedurale approvato dalla G.C., anche se poi attuato dalla Parchi Val di Cornia SpA, per aree con destinazioni simili e a seguito di un P.P. per il tratto di costa interessato, valutando quindi la possibilità di adottare le stesse procedure oppure di modificare gli strumenti di intervento, in base a precise motivazioni.

A questo proposito si nota che la situazione degli ambiti della costa orientale era però diversa dal contesto urbano di pianificazione per le seguenti ragioni:

- gli ambiti pianificati nel P.P. insistevano su aree già destinate alla fruizione balneare, in buona parte organizzate da concessionari esistenti che avevano realizzato strutture temporanee e rimovibili per le quali gli strumenti urbanistici prevedevano la demolizione;
- i concessionari esistenti si prefiguravano come i candidati naturali alla gestione degli ambiti per vari motivi, con il conseguente inserimento di clausole e condizioni di vantaggio che di fatto hanno limitato enormemente l'accesso di terzi;
- le diverse tipologie degli ambiti erano comunque abbastanza omogenee, con stabilimenti balneari serviti da bar o ristoranti con spazi e locali di servizio;

- il contesto era tipicamente balneare e naturalistico, con minore impegno per opere di sistemazione e raccordo o servizio rispetto all'ambiente urbano;
- esisteva la necessità di generare rendite aggiuntive per il soggetto appaltante tramite i canoni di concessione;
- in tutti gli ambiti si era deciso (per vari motivi) che le opere sarebbero state realizzate dai privati su aree ricevute in concessione per un periodo limitato (seppure abbastanza lungo), ipotizzandone la rimozione o il passaggio ad altri soggetti in tutti i casi di cessazione della concessione (per naturale scadenza, mancato rispetto obblighi, fallimento, ecc.);
- la conseguenza del punto precedente è che gli edifici costruiti sulla costa per essere "rimovibili" sono di fatto permanenti, ma non costituiscono beni patrimoniali né per i soggetti attuatori (con conseguenze sul loro accesso al credito per effettuare gli investimenti) né per il Comune, con una evidente dispersione di valore economico per la mancata capitalizzazione.

L'adozione della stessa procedura in tutti gli ambiti della costa orientale (a parte piccole differenze sui metodi di assegnazione dei punteggi) era quindi giustificata dalla notevole omogeneità delle situazioni così come dall'attribuzione agli attuatori di un maggior rischio d'impresa, addossando ai privati l'onere degli investimenti, visto che si andavano a migliorare attività già esistenti e bene avviate, oltre al canone di concessione, che potrebbe innescare un contenzioso capace di allungare in modo notevole i tempi di attuazione contrariamente agli obiettivi dell'A.C. sopra citati.

Al contrario, il piano particolareggiato della costa urbana di Piombino non presenta situazioni omogenee nei diversi ambiti di intervento, le attività di fruizione balneare, ricreative e sportive sono da creare e avviare dal nulla, con notevoli fattori di incertezza e di rischio per i gestori e, infine, con una notevole variabilità dei contesti naturali e urbanistici nei quali si interviene.

L'insegnamento che si può ottenere dall'esperienza della costa orientale riguarda quindi non tanto le modalità di attuazione quanto i vincoli urbanistici. Le attuazioni della costa orientale, nonostante la loro omogeneità e l'ambiente circostante assai simile, hanno mostrato quanto siano state diverse le tipologie architettoniche, mentre di fatto assai simili sono state le attività create all'interno degli ambiti. Da tale esperienza, più che le modalità e le procedure di attuazione, deve essere ricavata la

necessità di approfondire meglio gli aspetti tipologici e i vincoli progettuali, lasciando invece più flessibilità sull'impianto planivolumetrico e sulle destinazioni dei fabbricati, in modo da incentivare una maggiore flessibilità gestionale degli operatori.

Specifiche caratteristiche dei singoli interventi e ipotesi sulle modalità di attuazione

Vista l'eterogeneità delle situazioni sulla costa urbana e le notevoli differenze nelle tipologie degli interventi pianificati, le modalità di attuazione del P.P. dovrebbero essere diverse in base agli ambiti di intervento e alle loro specifiche caratteristiche.

In primo luogo si deve distinguere fra gli ambiti 1, 2 e 3, corrispondenti alle zone dei Macelli, Piazza Bovio e Viale Amendola, e gli interventi relativi alle tre piccole strutture da realizzarsi a Salivoli, sulla spiaggia del Bernardini e a Piazza Bovio.

Per quanto riguarda l'ambito d'intervento n. 1 in località Macelli, data la dimensione delle strutture e la rilevanza dell'intervento, la migliore soluzione si prospetta essere quella della cessione del fabbricato a privati pur con destinazioni assegnate, anche con l'obiettivo di finanziare altre opere del piano grazie alle entrate della cessione e riducendo così l'eventuale esposizione finanziaria del Piano nel suo complesso. Infatti, la possibilità di operare con risorse pubbliche per la ristrutturazione è improponibile sia per gli importi ma soprattutto perché una ristrutturazione così particolare deve essere effettuata da un operatore privato il più possibile esperto nel settore così da assicurare interventi efficienti ed efficaci ai fini della gestione. Per la cessione, sarebbe utile identificare una possibile destinazione turistico-ricettiva per parte dei volumi così da dare maggiore redditività agli investimenti dei privati e quindi aumentando valore e attrattività del complesso in fase di cessione.

Per quanto riguarda l'ambito d'intervento n. 2 relativo al piazzale sottostante piazza Bovio e alla palazzina che ospita il C.V.P., le modalità di attuazione dovranno tener conto della situazione esistente di fabbricati e piazzale su una concessione demaniale in atto, anche se non destinata a stabilimento balneare. Non trattandosi di nuova concessione, l'obbligo di prevedere una procedura di evidenza pubblica potrebbe non applicarsi, considerando anche l'interesse dello stesso concessionario nell'intervento dimostrato dalla presentazione da parte loro di progetto analogo. In una prima fase si

potrebbe quindi valutare l'eventuale interesse dell'attuale concessionario ad attuare gli interventi previsti, fissando una certa scadenza per poi passare all'eventuale revoca della concessione ed avviare successivamente una procedura di evidenza pubblica. Questa possibilità consentirebbe all'amministrazione di accertare la capacità del C.V.P., caratterizzato da un'organizzazione senza fini di lucro e orientata soprattutto all'organizzazione di attività sportive, di attuare gli interventi edilizi previsti e di avviare un'attività con fini di lucro molto diversa dalla propria attività statutaria, al di là delle manifestazioni di interesse, garantendo al tempo stesso la possibilità di evoluzione di questa struttura. Si deve comunque tenere conto che la revoca della concessione potrebbe innescare un contenzioso capace di allungare in modo notevole i tempi di attuazione contrariamente agli obiettivi dell'A.C. sopra citati.

Infine, per l'ambito d'intervento n. 3 di Via Amendola, l'attenzione deve porsi soprattutto sulla volontà di realizzare strutture permanenti oppure temporanee e rimovibili e sull'integrazione dei 2 sottoambiti distinti. Essi sembrano più interdipendenti che isolati, in quanto il 3.2 necessita di tutta una serie di interventi abbastanza difficilmente sostenibili dalla sola gestione di quel blocco (allacci scarichi fognari, servizi, ecc.) per quanto riguarda la realizzazione, mentre assai più semplice è il successivo affidamento in una gestione autonoma. Emerge perciò la necessità di prevedere un affidamento unico, lasciando il concessionario a decidere successivamente come dividere le gestioni (e a quali prezzi assegnarle). Inoltre, in questo sotto-ambito è comunque necessario aumentare e spostare le cabine e i punti ombra, per aumentarne la redditività, e cercare di ridurre i costi suddetti.

Nel caso di strutture definitive, la procedura più logica vorrebbe che a costruire fosse l'amministrazione comunale per evitare procedure complesse come la costruzione e gestione, più valida nel caso di interventi di maggiore rilevanza economica, concedendo successivamente in locazione le strutture, senza creare degli affitti di azienda e limitando così gli investimenti iniziali. Questo potrebbe essere fatto grazie all'abbinamento con vari lavori di sistemazione delle aree pubbliche (terreni, falesia, ecc.) che porterebbero a creare un insieme di interventi con il carattere di opera pubblica. In questo caso molta attenzione deve essere posta sulla durata dei contratti di affitto e sul fatto che la licenza di attività può essere ceduta dal primo soggetto assegnatario, stante lo stesso proprietario dell'immobile, non garantendo perciò sulla permanenza dei soggetti inizialmente incaricati. In questo caso, inoltre, sarebbe assai

meglio identificare il soggetto prima della realizzazione (o almeno prima della conclusione dei lavori) al fine di approfondire gli aspetti funzionali delle strutture ed eventualmente fare dei cambiamenti ai progetti iniziali.

Nel secondo caso, potrebbero essere i privati a realizzare gli interventi ma si perderebbe l'opportunità di creare dei beni immobili confluenti nel patrimonio pubblico. Potrebbe però essere presa in considerazione la creazione di un soggetto misto pubblico privato a seguito di una gara per la scelta del soggetto e con un progetto di opera pubblica. Questa opportunità va maggiormente approfondita insieme alla procedura di costruzione e gestione.

Per quanto riguarda l'attuazione della struttura destinata a bar/ristorante e dei chioschi, anche in questo caso si pone il problema di scelta fra realizzare strutture fisse o rimovibili, considerando che per svolgere bene il tipo di lavoro previsto da quella licenza sono necessarie strutture che rispettino le norme igienico-sanitarie, seppure su una superficie ridotta.

L'ipotesi più probabile prevede che l'A.C. assegni in concessione a un soggetto privato l'area prevista il quale si occupa della realizzazione di una struttura temporanea e rimovibile, secondo la tipologia indicata dall'A.C., ma comunque piuttosto semplice vista la maggiore incertezza di questa attività e quindi la necessità per un privato di limitare gli investimenti iniziali e di far crescere lentamente l'attività.

Il panorama delle possibili modalità di attuazione, alla luce di questa analisi, potrebbe perciò essere riassunto dallo schema della tabella successiva, nella quale sono riassunti anche i principali elementi che contraddistinguono gli interventi.

Oltre ad approfondire tali possibilità e gli aspetti urbanistici ed architettonici di ciascun intervento, per ogni attuazione è comunque necessario definire:

- tipologia della procedura di evidenza pubblica;
- schema dei criteri di assegnazione riguardo al tipo dei concorrenti (imprese singole o associate, esistenti o da costituire, ecc.);
- schema dei punteggi di assegnazione (capacità tecnica ed economica, esperienza e competenza generali e specifiche, capacità professionale, particolari condizioni per imprese locali o categorie sociali, ecc.);
- durata dei contatti di assegnazione, concessione, locazione o altro;
- condizioni contrattuali e regolamenti di gestione.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI E DELLE MODALITA' DI ATTUAZIONE

		Entità investimento per le sole attività d'impresa	Entità investimento generale con sistemazioni esterne	Proprietà attuale delle aree e degli immobili	Strutture fisse o rimovibili	Gestione delle attività prevista	Possibili modalità di attuazione e assegnazione
Ambiti di servizio alla balneazione	N. 1 Ex Macelli	Alta	Alta	Comunale (prevalente)	Fisse, in prevalenza	Operatori privati singoli o associati	Cessione a privati
	N. 2 Piazza Bovio	Media	Media	Demaniale e Comunale	Fisse, in prevalenza	Operatore privato	Concessione a privati
	N. 3 Via Amendola	Alta	Alta	Comunale	Fisse, in prevalenza	Operatori privati singoli o associati	Cessione a privati
Punti ristoro	Bernardini	Bassa	Bassa	n.d.	Rimovibili	Operatore privato	Concessione a privati
	Salivoli	Bassa	Media	Comunale	Rimovibili	Operatore privato	Concessione a privati

LA VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI

Metodologia utilizzata

Secondo quanto previsto dalla convenzione n. 2671, firmata in data 18 gennaio 2005, l'obiettivo dell'incarico professionale è la valutazione economico-finanziaria degli interventi di attuazione privata previsti, all'interno degli ambiti di intervento del piano particolareggiato (P.P.) della costa urbana e del parco del Falcone, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

1. per gli **investimenti riferibili alle opere da attuarsi da parte di operatori privati**, in quanto destinate ad attività imprenditoriali, occorre valutare il rapporto fra i risultati gestionali delle attività e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere e l'avvio delle attività;
2. per gli **investimenti riferibili alle opere pubbliche previste**, occorre valutare la possibilità che tali investimenti siano a carico degli attuatori privati, con quote da definire, senza incidere negativamente sui risultati gestionali delle imprese installate negli ambiti, individuandone i benefici economici per tali attività e/o per altre imprese limitrofe dell'area urbana da rapportare ai costi di investimento.

Nelle pagine successive sono perciò descritti sinteticamente la metodologia seguita per completare le valutazioni e i risultati ottenuti.

In base ai contenuti dell'offerta tecnico-economica allegata alla convenzione già citata, la metodologia seguita per la valutazione tramite analisi desk (vd. fase 1 dell'offerta) si compone di alcune attività necessarie al completamento delle valutazioni.

In base ai contenuti dell'offerta tecnico-economica allegata alla convenzione già citata, la metodologia seguita per la valutazione tramite analisi desk, si compone di alcune attività necessarie al completamento delle valutazioni.

Come prima attività si è proceduto alla **creazione degli strumenti di lavoro** per la elaborazione dei dati su fogli di calcolo interrelati sul software Microsoft Excel, comprendenti i dati di input, costituiti dagli importi degli investimenti e delle dotazioni delle diverse attività previste dal P.P. e le variabili principali in grado di produrre le elaborazioni sulle gestioni delle attività private, quali le percentuali di occupazione e utilizzo delle strutture ricettive e dei pubblici esercizi, i giorni di apertura, i prezzi unitari dei servizi, i tassi di interesse, i periodi di ammortamento, ecc. Le tabelle comprese in tali fogli di calcolo sono tra loro correlate in modo da poter eseguire facilmente simulazioni dei risultati al cambiare dei dati di input e delle variabili principali. Tale caratteristica le rende un utile strumento fornito all'Amministrazione Comunale anche per successive valutazioni da parte degli uffici interni.

Per garantire la correlazione della valutazione effettuata con alcuni dati sull'andamento delle attività già esistenti e similari, si è successivamente iniziata una **raccolta di informazioni e dati** di tipo "desk" su documenti o archivi esistenti, presso enti pubblici e uffici di organizzazioni private, che ha raccolto i dati già descritti nella prima parte del presente rapporto.

La **scelta degli indicatori economico-finanziari** si è concentrata su tre indicatori di equilibrio economico-finanziario:

- il rapporto fra gli oneri finanziari derivanti dall'investimento per realizzazione e avviamento e il fatturato delle attività;
- il T.I.R., tasso interno di rendimento, cioè il tasso di attualizzazione che rende pari a 0 la somma dei flussi di cassa attualizzati delle attività previste;
- il V.A.N., Valore Attuale Netto, costituito dalla sommatoria dei flussi di cassa, in base ad un conto economico revisionale, attualizzati secondo uno specifico tasso, normalmente individuato in un tasso che comprende sia il tasso atteso sul capitale proprio investito che quello sul capitale di debito, rapportati alle rispettive percentuali sul totale del capitale investito, generalmente definito nella letteratura finanziaria come WACC (Weighted average cost of capital) .

In particolare, l'indicatore migliore da prendere in considerazione è sicuramente il V.A.N. in quanto citato in letteratura come il parametro più obiettivo per la valutazione economico-finanziaria di investimento nel medio e lungo periodo.

Per quanto riguarda il rapporto fra gli oneri finanziari derivanti dall'investimento per realizzazione e avviamento e il fatturato delle attività, normalmente dovrebbe mantenersi su una percentuale fra 6% e 12 %, anche in base al tipo di attività, per garantire la sostenibilità finanziaria di un'attività, salvo casi in cui il reddito operativo dell'attività sia talmente significativo da garantire il pagamento di rate finanziarie con percentuali sul fatturato anche superiori a quelle sopra descritte.

Per quanto riguarda il Valore attuale netto (V.A.N.) il suo valore deve essere almeno superiore a 0 per garantire la fattibilità economico-finanziaria dell'investimento. Fra più alternative di investimento a parità di WACC, va preferita l'alternativa con V.A.N. superiore, eventualmente rapportato al valore del T.I.R., che però risulta un indicatore meno valido se preso singolarmente e quindi meno utilizzato nelle valutazioni finanziarie di operazioni di investimento immobiliare.

L'utilizzo di tali indicatori prevede anche la definizione di un **orizzonte temporale** sulla cui base effettuare la valutazione, la cui scelta è stata impostata in relazione alla natura delle attività e delle opere, oltre che alle modalità di attuazione definite in parte dall'Amministrazione Comunale e alla letteratura in materia. Normalmente, per attività private operanti nel settore turistico, il periodo di ammortamento finanziario dovrebbe essere dai 10 ai 20 anni. In questo caso, si è scelto un orizzonte di 20 anni per le attuazioni degli ambiti ex-Macelli e Via Amendola, basato sull'ipotesi di un periodo di realizzazione di 2 anni più un successivo affidamento in gestione con un contratto di anni 9+9, con cessione finale del bene allo scadere del contratto di gestione.

Per le altre attività previste, caratterizzate da un impegno finanziario più modesto, si è invece considerato un periodo di 15 anni.

Infine, si è proceduto ad elaborare diversi **scenari** differenziati per le operazioni caratterizzate da maggiori investimenti, effettuando una **analisi di sensitività** degli indicatori rispetto alla variazione di alcune variabili fondamentali quali il costo di realizzazione o i flussi di ricavi.

Oltre che sui dati raccolti direttamente, tutte le valutazioni si basano sulle **informazioni fornite dall'Amministrazione Comunale** di Piombino per quanto attiene i seguenti aspetti:

- a) computi metrici degli investimenti necessari per ciascun ambito di intervento, comprensivi di oneri e opere pubbliche a carico dei privati;
- b) Spazi disponibili per le diverse attività per quanto attiene i mq. coperti, le aree attrezzate all'esterno, le dimensioni delle piscine e degli spazi verdi;
- c) dotazioni delle attività private di servizio alla balneazione da realizzarsi negli ambiti per quanto attiene i punti ombra nelle diverse tipologie e il numero e la tipologia delle cabine di servizio ad essi;
- d) numero dei coperti per le attività di ristorazione nelle diverse zone di intervento e dei posti letto per le attività ricettive previste nell'ambito ex Macelli.

Valutazione degli interventi previsti

In base alla metodologia descritta in precedenza, la costruzione degli strumenti di valutazione è stata destinata a produrre le due grandezze di riferimento prescelte: gli oneri annuali derivanti dagli investimenti per l'avvio delle attività private, considerati i rispettivi orizzonti temporali di ammortamento finanziario prescelti, e l'ammontare dei ricavi annui ipotizzabili in base alle dotazioni previste per le attività, agli andamenti ipotizzabili delle utenze e delle clientela nell'arco dell'anno o della stagione turistica e ai prezzi unitari praticabili per i diversi servizi. I fatturati medi definiti per ogni singola attività, in base a precedenti esperienze professionali e alla conoscenza delle attività commerciali della zona derivata dalle indagini eseguite, possono essere considerati possibili in buone condizioni di esercizio e quindi costituiscono uno scenario medio allo stato della conoscenza attuale secondo modelli gestionali tradizionali.

I dati di input prevalenti in questa fase sono suddivisi in due tipologie: quelli forniti dall'Amministrazione Comunale tramite il lavoro di progettazione del Piano e quelli raccolti tramite indagini e raccolte dati sulle attività esistenti in zona.

In base alla metodologia descritta in precedenza, la costruzione degli strumenti di valutazione è stata suddivisa in due parti secondo la procedura di attuazione degli interventi di realizzazione.

Per gli interventi caratterizzati da concessioni di aree pubbliche per la realizzazione a carico di privati di strutture da gestire in regime di concessione, si è proceduto a valutare soprattutto l'incidenza degli oneri finanziari sul fatturato stimato, in quanto la realizzazione delle strutture non può in nessun caso generare la cessione immobiliare dei beni costruiti dato il regime di concessione. In alcuni casi può anche essere concesso una forma di cessione di quanto costruito nel caso di subentro nella concessione, ma nella valutazione attuale tale ipotesi non è stata considerata in quanto rappresenta un caso particolare la cui applicabilità deve essere approfondita in base ai casi specifici.

Per gli interventi caratterizzati dall'acquisto delle aree con edificazione delle strutture previste a carico dei privati proprietari e successiva gestione diretta o affidata a terzi, costituiti dagli ambiti 1 (ex Macelli) e 3 (Via Amendola), si è invece proceduto a valutare l'intera operazione immobiliare costituita dall'acquisto dei beni esistenti, realizzazione delle strutture, con successiva gestione da parte di terzi, e possibile vendita finale delle strutture allo scadere del contratto di gestione. Tale operazione è stata valutata in capo al soggetto proprietario, come una operazione immobiliare, in base al V.A.N. sull'intero periodo di esercizio dalla costruzione alla possibile vendita, stimando i flussi di cassa.

I dati di input principali sono descritti nella successiva tabella 1 e sono stati forniti dall'Amministrazione Comunale mentre quelli raccolti tramite indagini e raccolte dati sulle attività esistenti in zona sono stati utilizzati per la determinazione dei ricavi annui.

Per entrambe le tipologie di attività, i ricavi sono stati stimati costruendo delle schede di impresa comprendenti le seguenti variabili gestionali:

- giorni di apertura delle singole attività e turni di servizio;
- percentuali di occupazione o utilizzo delle dotazioni delle diverse attività come definite in precedenza;
- ricavi medi giornalieri per tipo di servizio.

Tabella 1: dati di input

		INVESTIMENTO	DOTAZIONI COMMERCIALI							
			Nr. Massimo Posti letto	Nr. Punti ombra effettivi in spiaggia	Nr. Punti ombra effettivi su piattaforma/terrazze	Nr. Punti ombra effettivi in piscina	Nr. Cabine piccole	Nr. Cabine grandi	Nr. Coperti Ristorante	Nr. Coperti Bar
Ambiti di servizio alla balneazione	N. 1 Ex Macelli	€ 3.414.524	84	57	20	40	4	32	100	50
	N. 2 Piazza Bovio	€ 414.944			50		16	32	50	20
	N. 3.1 Via Amendola	€ 1.670.722	12	4	10	35	16	4	100	50
	N. 3.2 Via Amendola									20
	Punti ristoro	€ 127.000							20	50
	Salivoli	€ 127.000							20	20

Ambito 1: Ex Macelli

Per questo intervento, caratterizzato dall'acquisto delle aree con edificazione delle strutture a carico dei privati proprietari e successiva gestione diretta o affidata a terzi, gli elementi fondamentali da stimare erano costituiti dai ricavi della gestione e dal valore dell'immobile.

Tramite i dati e le informazioni raccolte in fase di indagine sulle attività esistenti in zona, i ricavi sono stati stimati costruendo delle schede di impresa comprendenti le seguenti variabili gestionali:

- giorni di apertura delle singole attività e turni di servizio;
- percentuali di occupazione o utilizzo delle dotazioni delle diverse attività come definite in precedenza;
- ricavi medi giornalieri e annuali per tipo di servizio.

Il fatturato stimato complessivo medio risultante è stato il seguente:

Ambiti	Attività previste	Fatturati stimati
1 Ex Macelli	Ristorante	€ 170.000
	Bar	€ 43.000
	Stabilimento balneare	€ 62.000
	Albergo	€ 742.000
	TOTALE	€ 1.017.000

Per stimare tali dati sono state utilizzate le informazioni esposte nelle tabelle seguenti.. Per l'attività turistico-ricettiva si sono costruite delle tabelle di dettaglio con suddivisione dei mesi dell'anno dei prezzi a persona, per 4 diverse tipologie di pernottamento e per 2 canali di commercializzazione (diretto e tramite agenzie o T.O.), stimando gli arrivi e le percentuali di occupazione, con le presenze conseguenti, in base ai dati già esposti nella prima parte ma considerando anche la specificità della struttura e la sua capacità di attirare nuovi flussi e nuove tipologie di clientela, in particolare per quanto riguarda i gruppi e i bustour.

Il conto economico previsionale è descritto nelle tabelle in allegato.

RICAVI MEDI GIORNALIERI PER SERVIZIO

	Punti ombra in spiaggia	Punti ombra su piattaforme/ terrazze	Punti ombra in piscina	Cabine grandi	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/ esterno	Coperti Bar all'interno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante					€ 25,00	€ 20,00		
Bar								€ 2,00
Centro benessere								
Stabilimento balneare	€ 10,00	€ 10,00	€ 7,00	€ 4,00				
TOTALE								

RICAVI MEDI ANNUALI

	TOTALE	Punti ombra in spiaggia	Punti ombra su piattaforme/ terrazze	Punti ombra in piscina	Cabine grandi	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/ esterno	Coperti Bar all'interno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante	€ 173.550					€ 109.500	€ 64.050		
Bar	€ 43.920								€ 43.920
Centro benessere									
Stabilimento balneare	€ 62.549	€ 24.339	€ 12.200	€ 11.956	€ 14.054				
TOTALE	€ 280.019								

Per quanto riguarda l'attività ricettiva, si è proceduto a stimare il livello di occupazione dei posti letto e i diversi prezzi nell'arco dell'anno per il posti letto.

Per quanto riguarda gli arrivi e le presenze, da cui derivano i livelli di occupazione e la permanenza media, i dati ipotizzati sono i seguenti.

	Arrivi	Presenze	Occ. %	Permanenza
GENNAIO	97	833	32,0%	8,6
FEBBRAIO	188	776	33,0%	4,1
MARZO	169	1068	41,0%	6,3
APRILE	370	1159	46,0%	3,1
MAGGIO	319	1328	51,0%	4,2
GIUGNO	383	1537	61,0%	4,0
LUGLIO	458	1901	73,0%	4,2
AGOSTO	492	2213	85,0%	4,5
SETTEMBRE	270	1638	65,0%	6,1
OTTOBRE	246	1068	41,0%	4,3
NOVEMBRE	189	882	35,0%	4,7
DICEMBRE	130	781	30,0%	6,0
TOTALE	3.311	15.185	49,5%	4,6

I prezzi sono stati stimati in base ai livelli di prezzo rilevati sulle strutture analoghe della zona, così come descritti nell'annuario 2005 dell'APT, applicando diverse tipologie di sconti in base al periodo e distinguendo fra prezzi standard in caso di prenotazione diretta e prezzi in caso di prenotazione tramite agenzie o T.O.

Prezzi

	Prezzi standard				Prezzi agenzie	
	Prezzo solo pern.to	Prezzo B&B	Prezzo HB	Prezzo FB	Prezzo HB	Prezzo FB
GENNAIO	40	50	65	75	45	50
FEBBRAIO	40	50	65	75	45	50
MARZO	40	50	65	75	65	70
APRILE	40	50	65	75	60	65
MAGGIO	45	55	70	80	60	70
GIUGNO	45	55	70	80	65	70
LUGLIO	50	60	80	95	75	80
AGOSTO	65	70	100	115	110	125
SETTEMBRE	45	55	70	85	75	80
OTTOBRE	40	50	65	75	60	65
NOVEMBRE	40	40	55	65	45	50
DICEMBRE	40	40	55	65	45	50

Il fatturato risultante dettagliato per attività è descritto nella tabella seguente.

Stima dei fatturati per tipologia di segmento di domanda e relativa occupazione dei posti letto

	GG.	Solo P.	Prezzo	B&B	Prezzo	H.B.	Prezzo	F.B.	Prezzo	TOT	H.B.	Prezzo	F.B.	Prezzo	TOT
GENNAIO	31	20,0%	40	10,0%	50	2%	65	0,0%	75	32,0%	0,0%	45	0,0%	50	32,0%
FEBBRAIO	28	20,0%	40	10,0%	50	3%	65	0,0%	75	33,0%	0,0%	45	0,0%	50	33,0%
MARZO	31	20,0%	40	15,0%	50	3%	65	0,0%	75	38,0%	3,0%	65	0,0%	70	41,0%
APRILE	30	0,0%	40	20,0%	50	3%	65	0,0%	75	23,0%	20,0%	60	3,0%	65	46,0%
MAGGIO	31	0,0%	45	20,0%	55	3%	70	0,0%	80	23,0%	25,0%	60	3,0%	70	51,0%
GIUGNO	30	0,0%	45	20,0%	55	25%	70	3,0%	80	48,0%	13,0%	65	0,0%	70	61,0%
LUGLIO	31	0,0%	50	30,0%	60	25%	80	5,0%	95	60,0%	13,0%	75	0,0%	80	73,0%
AGOSTO	31	0,0%	65	35,0%	70	30%	100	5,0%	115	70,0%	12,0%	110	3,0%	125	85,0%
SETTEMBRE	30	0,0%	45	20,0%	55	15%	70	2,0%	85	37,0%	25,0%	75	3,0%	80	65,0%
OTTOBRE	31	0,0%	40	15,0%	50	3%	65	0,0%	75	18,0%	20,0%	60	3,0%	65	41,0%
NOVEMBRE	30	20,0%	40	10,0%	40	2%	55	0,0%	65	32,0%	3,0%	45	0,0%	50	35,0%
DICEMBRE	31	20,0%	40	8,0%	40	2%	55	0,0%	65	30,0%	0,0%	45	0,0%	50	30,0%
	365									37,1%					49,5%
Ricavi con IVA		101.472			302.207		234.906		37.674			237.334		31.273	944.866
Ricavi netti		84.560			251.839		195.755		31.395			197.778		26.061	787.388
Ricavi effettivi		84.560			251.839		195.755		31.395			158.222		20.849	742.620

L'intervento è stato valutato come unica operazione immobiliare costituita dall'acquisto dei beni esistenti, realizzazione delle strutture, con successiva gestione da parte di terzi, e possibile vendita finale delle strutture allo scadere del contratto di gestione. Tale operazione è stata valutata in capo al soggetto proprietario, come una operazione immobiliare, in base al V.A.N. sull'intero periodo di esercizio dalla costruzione alla possibile vendita, stimando i flussi di cassa.

Si è quindi proceduto a calcolare il valore di mercato delle strutture previste dal Piano Particolareggiato, rivalutandolo successivamente al tasso medio reale, cioè al netto del tasso di inflazione, di rivalutazione immobiliare, calcolabile in base ai dati pregressi sulla zona di Livorno dell'osservatorio immobiliare del "Sole 24 Ore" e di "Nomisma", e quindi stimato pari al 2% annuo.

VALORE IMMOBILE REALIZZATO

	Mq. fabbricati	Totale Valore
Ingresso reception PT	80,00	€ 200.000
Ingresso struttura ricettiva P1°	80,00	€ 200.000
Struttura ricettiva: 6 unità immobiliari	285,00	€ 712.500
Struttura ricettiva: 12 camere	290,00	€ 725.000
Struttura ricettiva: 8 camere	205,00	€ 512.500
Ristorante/bar	310,00	€ 775.000
Centro benessere e servizi annessi piscina	235,00	€ 352.500
Piscina		€ 150.000
Spogliatoi e servizi stabilimento balneare	125,00	€ 187.500
Cabine stabilimento balneare	100,00	€ 150.000
Bar stabilimento balneare	30,00	€ 75.000
Magazzino	9,00	€ 9.000
Aree esterne a verde di proprietà		€ 20.000
Spiaggia in concessione demaniale		€ -
Totale mq. superficie lorda edificata	1749,00	
Valore immobile realizzato al termine dei lavori (prezzi correnti 2005)		€ 4.069.000

Per l'ambito 1 Ex-Macelli, il valore dell'immobile da realizzarsi è stato calcolato pari a € 4.069.000, con un plusvalore rispetto all'investimento di circa il 22%, che attualizzato dopo 18 anni al tasso di rivalutazione del 2% dà un valore di circa 5.800.000 €.

Si è quindi incorporato nei flussi di cassa un canone di affitto di azienda pari al 7% dei ricavi stimati. Questo tipo di valutazione è sembrata opportuna in quanto è ormai usuale che la costruzione di complessi turistici sia realizzata da una società diversa da quella che poi si incarica della gestione, anche se in qualche caso quest'ultima è collegata alla precedente, proprio al fine di scindere le problematiche gestionali da quelle immobiliari in previsione di possibili cessioni dei beni realizzati che normalmente avvengono alla scadenza finale dei contatti di affitto di azienda o di gestione.

Occorre comunque segnalare che tale ipotesi di percentuale di incasso dalla gestione è utile ai fini della valutazione, ma non modifica in modo sostanziale il risultato come risulta dalla elaborazione degli scenari prodotta.

Il risultato delle valutazioni con il metodo descritto è descritto nella successiva tabella, nella quale il V.A.N. è espresso in migliaia di euro ed è calcolato per 3 diverse combinazioni di capitale proprio e di debito sul totale del capitale investito e di tassi di remunerazione finanziaria applicati. Come si vede l'intervento risulta fattibile finanziariamente in quanto il loro V.A.N. è ampiamente superiore a 0 per tutte le combinazioni.

Ambito 1 Ex Macelli

Indicatori di fattibilità finanziaria		Caso 1	Caso 2	Caso 3
Weighted Average Cost of Capital	WACC	9,28%	8,02%	11,54%
Tasso Interno di Rendimento	TIR	33%	33%	33%
Valore Attuale Netto	VAN	436,05	528,97	309,68
CALCOLO WACC		Caso 1	Caso 2	Caso 3
% CAPITALE PROPRIO	E (Equity)	25%	25%	15%
% CAPITALE DI DEBITO	D (Debt)	75%	75%	85%
Tasso capitale proprio	Ke	15%	20%	20%
Tasso capitale di debito	Kd	11%	6%	15%
Aliquota impositiva media	T	33%	33%	33%
Weighted Average Cost of Capital*	WACC	9,28%	8,02%	11,54%

Ambito 3: Via Amendola

Per questo intervento, caratterizzato dall'acquisto delle aree con edificazione delle strutture a carico dei privati proprietari e successiva gestione diretta o affidata a

terzi, gli elementi fondamentali da stimare erano costituiti dai ricavi della gestione e dal valore dell'immobile.

Tramite i dati e le informazioni raccolte in fase di indagine sulle attività esistenti in zona, i ricavi sono stati stimati costruendo delle schede di impresa comprendenti le seguenti variabili gestionali:

- giorni di apertura delle singole attività e turni di servizio;
- percentuali di occupazione o utilizzo delle dotazioni delle diverse attività come definite in precedenza;
- ricavi medi giornalieri e annuali per tipo di servizio.

Il fatturato stimato complessivo medio risultante è stato il seguente:

Ambiti	Attività previste	Fatturati stimati
3.1 Via Amendola	Ristorante	€ 268.000
	Bar	€ 73.000
	Affittacamere	€ 65.000
	Stabilimento Balneare	€ 33.000
	TOTALE	€ 439.000

Per stimare tali dati sono state utilizzate le informazioni esposte nelle tabelle seguenti, per le attività di ristorazione, bar, affittacamere e stabilimento balneare. In questo caso, non si è considerata la possibilità di cedere il diritto d'uso delle cabine né il profitto derivante dalla cessione dell'attività. Nella stima del fatturato dello stabilimento balneare sono compresi i possibile ricavi accessori derivanti da noleggi di piccoli natanti. I fatturati sono coerenti con le informazioni raccolte presso gli operatori locali anche se il fatturato dell'attività di ristorazione è stato stimato leggermente superiore alla media in quanto si ritiene la localizzazione particolarmente vantaggiosa e di grande valore paesaggistico, in grado di generare ottimi livelli di presenza di clientele lungo tutto l'arco dell'anno e di ospitare anche mini eventi grazie agli ampi spazi verdi e all'insieme delle dotazioni. Inoltre, nel fatturato non sono considerati altre tipologie di ricavi generabili dall'utilizzo o dall'affitto delle strutture realizzabili per attività sportive o di fitness nei locali posti al margine di Via Amendola. Il conto economico previsionale è descritto nelle tabelle in allegato.

QUANTITA' DOTAZIONI COMMERCIALI

[illegible]

PERCENTUALI DI OCCUPAZIONE

	Utenti	Posti letto	Punti ombra in spiaggia	Punti ombra su piattaforme/terrazze	Punti ombra in piscina	Nr. Cabine piccole (< 1,2 MQ.	Cabine grandi	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/esterno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante								35%	75%	
Bar										80%
Affittacamere		42%								
Stabilimento Balneare			100%	100%	40%	40%				
TOTALE 3.1										
Bar										70%
Stabilimento Balneare			30%			90%	90%			
TOTALE 3.2										

RICAVI MEDI GIORNALIERI PER SERVIZIO

	Utenti	Posti letto	Punti ombra in spiaggia	Punti ombra su piattaforme/terrazze	Punti ombra in piscina	Nr. Cabine piccole (< 1,2 MQ.	Cabine grandi	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/esterno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante								€ 25,00	€ 20,00	
Bar										€ 2,00
Affittacamere		€ 35,00								
Stabilimento Balneare			€ 6,56	€ 6,56	€ 7,00	€ 4,00				
TOTALE 3.1										
Bar										€ 2,00
Stabilimento Balneare			€ 7,00							
TOTALE 3.2										

RICAVI MEDI ANNUALI

TOTALE	Utenti	Posti letto	Punti ombra in spiaggia	Punti ombra su piattaforme/terrazze	Punti ombra in piscina	Nr. Cabine piccole (< 1,2 MQ.	Cabine grandi	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/esterno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante	€ 268.500							€ 131.250	€ 137.250	
Bar	€ 73.200									€ 73.200
Affittacamere	€ 64.386	€ 64.386								
Stabilimento Balneare	€ 33.568		€ 12.000	€ 4.000	€ 13.664	€ 3.904	€ 0			
TOTALE 3.1	€ 439.654									
Bar	€ 0									€ 0
Stabilimento Balneare	€ 0		€ 0	€ 0		€ 0	€ 0			
TOTALE 3.2	€ 0									
TOTALE generale Via Amendola	€ 439.654									

L'intervento è stato valutato come unica operazione immobiliare costituita dall'acquisto dei beni esistenti, realizzazione delle strutture, con successiva gestione da parte di terzi, e possibile vendita finale delle strutture allo scadere del contratto di gestione. Tale operazione è stata valutata in capo al soggetto proprietario, come una operazione immobiliare, in base al V.A.N. sull'intero periodo di esercizio dalla costruzione alla possibile vendita, stimando i flussi di cassa.

Si è quindi proceduto a calcolare il valore di mercato delle strutture previste dal Piano Particolareggiato, rivalutandolo successivamente al tasso medio reale, cioè al netto del tasso di inflazione, di rivalutazione immobiliare, calcolabile in base ai dati pregressi sulla zona di Livorno dell'osservatorio immobiliare del "Sole 24 Ore" e di "Nomisma", e quindi stimato pari al 2% annuo.

VALORE IMMOBILE REALIZZATO

	Mq. fabbricati	Totale Valore
Ristorante/bar	320,00	€ 896.000
Centro benessere e servizi annessi piscina	235,00	€ 352.500
Piscina		€ 150.000
Spogliatoi e servizi piscina	125,00	€ 187.500
Cabine	83,00	€ 149.400
Bar stabilimento balneare ambito 3.2 (fac.)	21,00	€ -
Parcheggio pertinenziale		€ 100.000
Aree esterne a verde di proprietà		€ 64.000
Spiaggia in concessione demaniale		€ -
Totale mq. superficie lorda edificata	784,00	
Valore immobile realizzato al termine dei lavori (prezzi correnti 2005)		€ 1.899.400

Per l'ambito 3 Via Amendola, il valore dell'immobile da realizzarsi è stato calcolato pari a € 1.899.000, con un plusvalore rispetto all'investimento di circa il 18%, che attualizzato dopo 18 anni al tasso di rivalutazione del 2% dà un valore di circa 2.700.000 €.

Il risultato delle valutazioni con il metodo descritto è descritto nella successiva tabella, nella quale il V.A.N. è espresso in migliaia di euro ed è calcolato per 3 diverse combinazioni di capitale proprio e di debito sul totale del capitale investito e di tassi di remunerazione finanziaria applicati. Come si vede l'intervento risulta

fattibile finanziariamente in quanto il loro V.A.N. è ampiamente superiore a 0 per tutte le combinazioni.

Tabella : Ambito 3 Via Amendola

Indicatori di fattibilità finanziaria		Caso 1	Caso 2	Caso 3
Weighted Average Cost of Capital	WACC	9,28%	8,02%	11,54%
Tasso Interno di Rendimento	TIR	19%	19%	19%
Valore Attuale Netto	VAN	139,87	179,40	86,72
CALCOLO WACC		Caso 1	Caso 2	Caso 3
% CAPITALE PROPRIO	E (Equity)	25%	25%	15%
% CAPITALE DI DEBITO	D (Debt)	75%	75%	85%
Tasso capitale proprio	Ke	15%	20%	20%
Tasso capitale di debito	Kd	11%	6%	15%
Aliquota impositiva media	T	33%	33%	33%
Weighted Average Cost of Capital*	WACC	9,28%	8,02%	11,54%

Ambito 2: Piazza Bovio

Per questo intervento, caratterizzato dalla realizzazione a carico di privati di strutture da gestire in regime di concessione, si è proceduto a valutare soprattutto l'incidenza degli oneri finanziari sul fatturato stimato, in quanto la realizzazione delle strutture non può in nessun caso generare la cessione immobiliare dei beni costruiti dato il regime di concessione.

Il fatturato stimato complessivo medio risultante è stato il seguente:

Ambito	Attività previste	Fatturati stimati
2 Piazza Bovio	Ristorante	€ 190.000
	Bar	€30.000
	Stabilimento Balneare	€ 49.000
	TOTALE	€ 269.000

Per stimare tali dati sono state utilizzate le informazioni esposte nelle tabelle seguenti, costruendo delle tabelle con percentuali di occupazione, ricavi medi giornalieri e giorni di apertura per le attività di ristorazione, bar e stabilimento balneare. Nella stima del fatturato dello stabilimento balneare sono compresi i possibile ricavi accessori derivanti da noleggi di piccoli natanti e dalla possibile attività di scuola di vela che risulterebbe facilitata in caso di gestione da parte dell'attuale concessionario.

I fatturati sono coerenti con le informazioni raccolte presso gli operatori locali anche se il fatturato dell'attività di ristorazione è stato stimato leggermente superiore alla media delle attività di uguale dimensione in quanto si ritiene la localizzazione particolarmente positiva, in prossimità di Piazza Bovio che costituisce il principale polo di attrazione del centro storico. Inoltre, nel fatturato non sono considerati i ricavi realizzabili a fine esercizio per la cessione dell'attività.

Il conto economico previsionale è descritto nelle tabelle in allegato.

QUANTITA' DOTAZIONI COMMERCIALI

Attività previste nell'ambito n. 2	Punti ombra effettivi in spiaggia	Punti ombra effettivi su terrazze	Punti ombra effettivi in piscina	Nr. Cabine piscina (< 1,2 MQ.) comprese quelle per L.R. 42	Cabine grandi mare	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/esterno	Coperti Bar all'interno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante						30	20		
Bar								0	20
Stabilimento Balneare	0	50	0	1	2				

PERCENTUALI DI OCCUPAZIONE

	Utenti	Posti letto	Punti ombra in spiaggia	Punti ombra su terrazze	Punti ombra in piscina	Nr. Cabine piccole (< 1,2 MQ.	Cabine grandi	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/esterno	Coperti Bar all'interno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante									40%		
Bar									70%		80%
Stabilimento Balneare				63%		60%	90%				

RICAVI MEDI GIORNALIERI PER SERVIZIO

	Utenti	Posti letto	Punti ombra in spiaggia	Punti ombra su piattaforme/terrazze	Punti ombra in piscina	Nr. Cabine piccole (< 1,2 MQ.	Cabine grandi	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/esterno	Coperti Bar all'interno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante								€ 25,00	€ 20,00		
Bar											€ 2,00
Stabilimento Balneare				€ 12,00		€ 4,50	€ 5,00				

RICAVI MEDI ANNUALI

	TOTALE	Utenti	Punti ombra in spiaggia	Punti ombra su piattaforme/terrazze	Punti ombra in piscina	Nr. Cabine piccole (< 1,2 MQ.	Cabine grandi	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/esterno	Coperti Bar all'interno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante	€ 192.480							€ 90.000	€ 102.480		
Bar	€ 29.280										€ 29.280
Stabilimento Balneare	€ 47.543			€ 46.116	€ 0	€ 329	€ 1.098				

In base ai precedenti costi di realizzazione sono state calcolate le rate annuali di un ipotetico mutuo ipotecario per il finanziamento completo dell'investimento, secondo il metodo di ammortamento denominato "alla francese" cioè con rate costanti lungo l'intero periodo di rimborso, composte da quote decrescenti di interessi sul capitale e da quote crescenti di rimborso del capitale. Per semplicità, in questa fase si prevede una rata unica annuale anche se normalmente si usa dividere il rimborso in 2 o 4 rate annuali, poiché tale ipotesi non cambia significativamente l'importo della rata totale annua. Per quanto riguarda il tasso di interesse, si è scelto la formula del tasso di interesse variabile, attualmente prevalente nei casi di mutui ipotecari in quanto significativamente inferiore rispetto alle soluzioni basate su tassi fissi, nonostante questo possa generare forte incertezza su orizzonti temporali così lunghi nei quali la letteratura finanziaria sembra ipotizzare tassi in crescita. Il tasso di interesse è stato perciò calcolato in base al tasso di mercato degli strumenti finanziari disponibili attualmente, applicando uno "spread", cioè il differenziale applicato dall'istituto erogante, fra 1,2 % e 1,4% sul tasso di riferimento Euribor. Si può considerare questa ipotesi come una situazione media, che tiene conto di possibili variazioni al ribasso o al rialzo, in virtù delle condizioni attualmente praticate dagli istituti bancari che offrono mutui ipotecari con spread fra l'1% e l'1,75%.

Per quanto riguarda l'ambito 2 di Piazza Bovio, è stata inoltre considerata una quota di co-finanziamento privato, proveniente dalla cessione d'uso di 40 cabine sulle 48 da realizzare, pari al 45% dell'investimento complessivo.

In base a tali ipotesi, nella tabella successiva sono presentati i risultati del calcolo della rata di ammortamento finanziario per ciascun intervento previsto e la rispettiva incidenza sul fatturato stimato.

Tabella : Calcolo oneri finanziari per investimenti in regime di concessione

Ambiti	Attività previste	Tasso di interesse (variabile medio)	N. anni	N. rate per anno	Totale rata annuale	Incidenza rata annuale sul fatturato
2 Piazza Bovio	Ristorante	3,50%	15	1	€ 20.721	7,63%
	Bar					
	Stabilimento Balneare					
	TOTALE					

Poiché si è fissato come intervallo di fattibilità una incidenza fra 6% e 12%, la sostenibilità economico-finanziaria degli investimenti per tale intervento si ritiene raggiunta. Al fine di valutare in modo più approfondito questo intervento, si è inoltre proceduto ad effettuare l'analisi anche secondo lo stesso metodo applicato agli ambiti di intervento 1 e 3, calcolando il VAN e il TIR. Per far questo si è costruito un bilancio di esercizio semplificato basato su una incidenza del 75% dei costi di esercizio, al netto dei costi di amministrazione e degli oneri finanziari, sui ricavi.

Il risultato delle valutazioni con il metodo descritto è descritto nella successiva tabella, nella quale il V.A.N. è espresso in migliaia di euro ed è calcolato per 3 diverse combinazioni di capitale proprio e di debito sul totale del capitale investito e di tassi di remunerazione finanziaria applicati. Come si vede, anche con questo metodo, l'intervento risulta fattibile finanziariamente in quanto il V.A.N. è ampiamente superiore a 0 per tutte le combinazioni.

Tabella : Ambito 2 Piazza Bovio

Indicatori di fattibilità finanziaria		Caso 1	Caso 2	Caso 3
Weighted Average Cost of Capital	WACC	9,28%	8,02%	11,54%
Tasso Interno di Rendimento	TIR	52%	52%	52%
Valore Attuale Netto	VAN	144,89	161,87	119,25
CALCOLO WACC		Caso 1	Caso 2	Caso 3
% CAPITALE PROPRIO	E (Equity)	25%	25%	15%
% CAPITALE DI DEBITO	D (Debt)	75%	75%	85%
Tasso capitale proprio	Ke	15%	20%	20%
Tasso capitale di debito	Kd	11%	6%	15%
Aliquota impositiva media	T	33%	33%	33%
Weighted Average Cost of Capital*	WACC	9,28%	8,02%	11,54%

I punti di ristoro

Per questa tipologia di interventi ci si è limitati a valutare in dettaglio l'attività prevista nell'area denominata "Bernardini" per la quale, come per l'Ambito 2, si è proceduto a valutare soprattutto l'incidenza degli oneri finanziari sul fatturato stimato, in quanto la realizzazione delle strutture non può in nessun caso generare la cessione immobiliare dei beni costruiti dato il regime di concessione.

Il fatturato stimato complessivo medio risultante è stato il seguente:

Tabella : Fatturati stimati delle singole attività

	Attività previste	Fatturati stimati
Bernardini	Bar	€ 36.000
	Ristorante	€ 79.000
	TOTALE	€ 115.000

Per stimare tali dati sono state utilizzate le seguenti informazioni, contenute in tabelle con percentuali di occupazione, ricavi medi giornalieri e giorni di apertura.

QUANTITA' DOTAZIONI COMMERCIALI

Attività previste	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/ esterno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante Bernardini			50
Bar Bernardini	20	20	

PERCENTUALI DI OCCUPAZIONE

	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/ esterno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante			50%
Bar	30%	60%	

RICAVI MEDI GIORNALIERI PER SERVIZIO

	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/ esterno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante			€ 2,00
Bar	€ 20,00	€ 20,00	

RICAVI MEDI ANNUALI

	TOTALE	Coperti Ristorante all'interno	Coperti Ristorante interno/ esterno	Coperti Bar all'esterno
Ristorante	€ 36.600			€ 36.600
Bar	€ 79.920	€ 36.000	€ 43.920	

In base ai precedenti costi di realizzazione sono state calcolate le rate annuali di un ipotetico mutuo ipotecario a 15 anni per il finanziamento completo dell'investimento, secondo il metodo di ammortamento denominato "alla francese" cioè con rate costanti lungo l'intero periodo di rimborso, composte da quote decrescenti di interessi sul capitale e da quote crescenti di rimborso del capitale. Per semplicità, in questa fase si prevede una rata unica annuale anche se normalmente si usa dividere il rimborso in 2 o 4 rate annuali, poiché tale ipotesi non cambia significativamente l'importo della rata totale annua. Per quanto riguarda il tasso di interesse, si è scelto la formula del tasso di interesse variabile, attualmente prevalente nei casi di mutui ipotecari in quanto significativamente inferiore rispetto alle soluzioni basate su tassi fissi, nonostante questo possa generare forte incertezza su orizzonti temporali così lunghi nei quali la letteratura finanziaria sembra ipotizzare tassi in crescita. Il tasso di interesse è stato perciò calcolato in base al tasso di mercato degli strumenti finanziari disponibili attualmente, applicando uno "spread", cioè il differenziale applicato dall'istituto erogante, fra 1,2 % e 1,4% sul tasso di riferimento Euribor. Si può considerare questa ipotesi come una situazione media, che tiene conto di possibili variazioni al ribasso o al rialzo, in virtù delle condizioni attualmente praticate dagli istituti bancari che offrono mutui ipotecari con spread fra l'1% e l'1,75%.

In base a tali ipotesi, nella tabella successiva sono presentati i risultati del calcolo della rata di ammortamento finanziario per ciascun intervento previsto e la rispettiva incidenza sul fatturato stimato.

Tabella : Calcolo oneri finanziari per investimenti in regime di concessione

Ambiti	Attività previste	Tasso di interesse (variabile medio)	N. anni	N. rate per anno	Totale rata annuale	Incidenza rata annuale sul fatturato
Bernardini	Bar					
	Ristorante					
	TOTALE	3,70%	15	1	€ 10.191	8,75%

Poiché si è fissato come intervallo di fattibilità una incidenza fra 6% e 12%, la sostenibilità economico-finanziaria degli investimenti per tale intervento si ritiene raggiunta. Questo risultato si può intendere come simulazione anche nel caso di installare altri punti ristoro simili in luoghi non particolarmente serviti e di media capacità attrattiva.

L'analisi di sensitività di scenari alternativi

Al fine di valutare la validità dei risultati raggiunti, si è proceduto ad elaborare diversi **scenari** differenziati per le operazioni caratterizzate da maggiori investimenti, basati su diversi andamenti o combinazioni delle variabili indipendenti rispetto allo scenario base precedentemente illustrato (chiamato di seguito scenario 0) ed effettuando una **analisi di sensitività** degli indicatori rispetto alla variazione di tali variabili, così da mostrare la sensibilità dei risultati a tali variazioni. In caso di variabilità consistenti, i risultati dovrebbero essere maggiormente studiati. Al contrario, se al modificarsi delle variabili fondamentali i risultati non cambiano in modo significativo, si possono considerare affidabili in quanto poco sensibili alle variazioni.

Gli scenari alternativi ipotizzati sono stati costruiti con variazioni negative crescenti delle variabili più importanti rispetto allo scenario 0.

Per l'ambito n. 1 Ex Macelli, gli scenari ipotizzati sono caratterizzati dalle seguenti variazioni negative delle variabili fondamentali:

- scenario 1. Ricavi ridotti al 75% nei primi 5 anni,
- scenario 2. Ricavi ridotti al 50% per tutti gli anni,
- scenario 3. Incasso vendita diminuito del 25%,
- scenario 4. Costo di realizzazione aumentato del 25%,
- scenario 5. Canoni ridotti al 3% dei redditi di gestione contro il 7% dello scenario 0,
- scenario 6. Canoni ridotti al 5% dei redditi di gestione, costo di realizzazione aumentato del 15% e ricavi ridotti al 50% nei primi 3 anni

Nella tabella successiva sono elencati i valori del TIR e del VAN (in migliaia di euro) per ciascun scenario e la variazione del VAN rispetto allo scenario 0.

Scenari	0	1	2	3	4	5	6
WACC	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%
TIR	33%	29%	23%	31%	32%	22%	22%
VAN	436,05	400,56	290,31	244,83	320,22	269,49	250,21
Var. % VAN		-8,1%	-33,4%	-43,9%	-26,6%	-38,2%	-42,6%

Nonostante le consistenti variazioni delle variabili più importanti, il VAN dell'intervento rimane sempre positivo anche se, in alcuni casi, subisce variazioni di notevole rilievo, come nel caso degli scenari 3 e 6.

A seguito delle simulazioni, si è individuato che il VAN diviene negativo con una riduzione al 52% del valore di vendita o con un aumento del costo di realizzazione dell'85%. Rispetto allo scenario 2, anche in presenza di una variazione significativa dei ricavi, dimezzati lungo tutto l'esercizio, non si verifica un cambio di segno del VAN, neanche se il canone si riducesse fino allo 0% dei ricavi.

Questi risultati dimostrano quindi che l'intervento si mantiene economicamente e finanziariamente sostenibile anche in presenza di variazioni estremamente negative delle variabili. L'unico caso realistico che potrebbe rendere il VAN dell'operazione negativo è, come si è visto in precedenza, una riduzione del valore di vendita superiore al 52% corrispondente ad un valore in termini reali alla fine del periodo pari o inferiore a € 2.790.000, addirittura inferiore al costo di costruzione stimato ai prezzi 2005.

Tale ipotesi può essere considerata verosimile solo nel caso che il valore dell'immobile a fine periodo sia da calcolare non in base alla consistenza immobiliare ma rispetto al flusso di reddito che ha generato e considerando che non ci possa essere alcun miglioramento nella capacità di attrarre flussi turistici e clientela residente rispetto allo scenario 0. In questo caso, il valore dell'immobile potrebbe essere valutato da un eventuale acquirente in base alla sua sola capacità di generare reddito come struttura turistico-ricettiva, secondo un metodo inverso che applica un tasso medio di rendita immobiliare del settore turistico-ricettivo pari al 6%, ricavato dalle medie di settore dell'Osservatore Immobiliare di Nomisma, al reddito d'impresa generato, che in questo caso può essere stimato

pari al 15% del fatturato per € 153.000 circa. Questo metodo di stima del valore di mercato di un immobile evidenzia la sua capacità di generare reddito e quindi la tenuta delle quotazione sul mercato legate alla sua specifica destinazione. In questo caso, il valore di vendita potrebbe essere intorno ai € 2.500.000 che, evidentemente, è una cifra inferiore alla soglia sopra descritta e quindi troppo bassa per consentire il rientro finanziario per l'ipotetico investitore. Come scritto in precedenza, questa ipotesi si basa su uno scenario in cui non ci sia alcun miglioramento in termini di capacità di attrazione turistica della città e del territorio della Val di Cornia, nonostante i progetti in corso sia per riqualificare quella zona urbana che per sostenere le attività turistiche di tutto il comprensorio. In un caso del genere, alla fine di un periodo di 18 anni di gestione del complesso turistico-ricettivo e con una consistente manutenzione straordinaria da eseguire per una sicura obsolescenza delle strutture, sarebbe più opportuno prendere in considerazione una destinazione alternativa del complesso di edifici.

Per l'ambito n. 3 Via Amendola, gli scenari ipotizzati sono simili a quelli dell'ambito n. 1 in quanto tale intervento è caratterizzato dalle medesime modalità di attuazione. Pertanto, le variazioni negative delle variabili fondamentali che caratterizzano gli scenari sono le seguenti:

- scenario 1. Ricavi ridotti al 75% nei primi 5 anni,
- scenario 2. Ricavi ridotti al 50% per tutti gli anni,
- scenario 3. Incasso vendita diminuito del 25%,
- scenario 4. Costo di realizzazione aumentato del 25%,
- scenario 5. Canoni ridotti al 3% dei redditi di gestione contro il 7% dello scenario 0,
- scenario 6. Canoni ridotti al 5% dei redditi di gestione, costo di realizzazione aumentato del 15% e ricavi ridotti al 50% nei primi 3 anni

Nella tabella successiva sono elencati i valori del TIR e del VAN (in migliaia di euro) per ciascun scenario e la variazione del VAN rispetto allo scenario 0.

Scenari	0	1	2	3	4	5	6
WACC	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%
TIR	19%	18%	14%	14%	16%	14%	11%

VAN	129,81	120,62	71,94	40,55	73,14	63,67	21,79
Var. % VAN		7,1%	-44,6%	68,8%	43,7%	50,9%	-83,2%

Nonostante le consistenti variazioni delle variabili più importanti, il VAN dell'intervento rimane sempre positivo anche se, in alcuni casi, subisce variazioni di notevole rilievo, maggiori rispetto al caso dell'Ambito di intervento 1, come nel caso degli scenari 3, 5 e 6.

A seguito delle simulazioni, si è individuato che il VAN diviene negativo con una riduzione al 37% del valore di vendita o con un aumento del costo di realizzazione dell'58%. Rispetto allo scenario 2, anche in presenza di una variazione significativa dei ricavi, dimezzati lungo tutto l'esercizio, non si verifica un cambio di segno del VAN, neanche se il canone si riducesse fino allo 0% dei ricavi.

Questi risultati dimostrano quindi che l'intervento si mantiene economicamente e finanziariamente sostenibile anche in presenza di variazioni estremamente negative delle variabili. Anche in questo caso, l'unica situazione che potrebbe rendere il VAN dell'operazione negativo è, come si è visto in precedenza per l'ambito n. 1, una riduzione del valore di vendita in termini reali alla fine del periodo dovuta ad una valutazione immobiliare basata sulla applicazione di un tasso medio di rendita immobiliare del settore turistico-ricettivo ai flussi di ricavi stimati.

Al fine di valutare in modo più approfondito la sostenibilità finanziaria dell'intervento previsto per l'ambito di intervento n. 2 Piazza Bovio, si è proceduto ad effettuare l'analisi di sensitività sullo scenario 0, descritto in precedenza.

Gli scenari alternativi sono caratterizzati dalle seguenti variazioni negative delle variabili fondamentali:

- scenario 1. Ricavi ridotti al 50% per tutti gli anni,
- scenario 2. Incasso cessione diritto d'uso delle cabine diminuito del 50%,
- scenario 3. Costo di realizzazione aumentato del 51%, per realizzare le opere accessorie facoltative
- scenario 4. Mutuo su 10 anni anziché su 15 anni,
- scenario 5. Costi di esercizio all'80% dei ricavi, costo di realizzazione aumentato del 15% e ricavi ridotti al 50% nei primi 3 anni,

scenario 6. Mutuo su 10 anni anziché su 15 anni, costo di realizzazione aumentato del 15% e ricavi ridotti al 50% nei primi 3 anni

Nella tabella successiva sono elencati i valori del TIR e del VAN (in migliaia di euro) per ciascun scenario e la variazione del VAN rispetto allo scenario 0.

Scenari	0	1	2	3	4	5	6
WACC	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%
TIR	52%	31%	31%	18%	37%	14%	12%
VAN	144,89	97,32	89,35	38,04	107,98	19,67	17,20
Var. % VAN		-32,8%	-38,3%	-73,7%	-25,5%	-86,4%	-88,1%

Nonostante le consistenti variazioni delle variabili più importanti, il VAN dell'intervento rimane sempre positivo anche se, in alcuni casi, subisce variazioni di notevole rilievo, maggiori rispetto al caso dell'Ambito di intervento 1, come nel caso degli scenari 3, 5 e 6.

A seguito delle simulazioni, si è individuato che il VAN diviene negativo con una percentuale di costi di gestione pari all'88% dei ricavi, al netto degli oneri finanziari, contro il 75% dello scenario 0, oppure con la contemporanea realizzazione delle opere accessorie facoltative, pari a un aumento dell'investimento del 51%, e una riduzione del valore di cessione d'uso delle cabine del 36%. Rispetto allo scenario 2, anche in presenza di un annullamento totale dei ricavi straordinari dalla cessione del diritto d'uso delle cabine, non si verifica un cambio di segno del VAN che si attesta a circa € 33.000.

Questi risultati dimostrano quindi che l'intervento si mantiene economicamente e finanziariamente sostenibile anche in presenza di variazioni estremamente negative delle variabili. In questo caso, le uniche situazioni che rendono negativo il VAN sono legate a riduzioni molto consistenti del valore di cessione del diritto d'uso insieme a riduzioni significative del margine operativo dei costi sui ricavi.

Conclusioni

La valutazione della sostenibilità economico-finanziaria delle attività di servizio alla balneazione, di ristorazione e turistico-ricettive previste all'interno degli ambiti di intervento del Piano Particolareggiato della Costa Urbana e del Parco del Falcone, secondo quanto previsto dalla convenzione n. 2671 di incarico professionale, è stata effettuata mediante una metodologia rispondente ai requisiti previsti dalla letteratura in merito ed ha fornito risposte positive per quanto attiene la fattibilità degli investimenti riferiti alle opere da attuarsi da parte di operatori privati, in quanto destinate ad attività imprenditoriali.

In tutti gli interventi presi in considerazione, i risultati gestionali delle attività e i valori immobiliari delle strutture realizzate consentono di rendere sostenibili nel lungo periodo gli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere e l'avvio delle attività. Inoltre, gli investimenti riferibili alle opere pubbliche previste a carico dei privati attuatori in ciascun ambito di intervento unitario, non incidono negativamente sulla valutazione di sostenibilità degli interventi sottoposti a valutazione, anche se riducono la redditività degli investimenti, potendo al contrario garantire benefici indiretti per le imprese che li realizzano grazie ad una maggiore attrattività delle aree di insediamento.

Per quanto attiene l'impatto economico generale, il beneficio occupazionale derivante dalla gestione delle attività sarà sicuramente positivo e si ritiene possibile la ricollocazione negli ambiti d'intervento di operatori già attivi nell'area urbana, con una minore estremizzazione della concorrenza e con una possibile espansione netta degli addetti legata in particolare alla creazione degli stabilimenti balneari e delle attività accessorie. Infine, l'aumento dei servizi per la balneazione nell'ambito urbano dovrebbe indurre un aumento delle presenze turistiche con benefici economici indiretti tramite la spesa aggiuntiva presso gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi ed altre attività di servizio (trasporti, parcheggi, intrattenimento, ecc.) anche se tale effetto positivo sarà in parte mitigato dalla parziale saturazione dei punti ombra attrezzati generata dalla domanda interna dei residenti.

Allegato 1: Questionari utilizzati per la raccolta dei dati

DATI HOTEL / RESIDENCE

DATI GESTIONALI (dati numerici)

QUANTITA' PERSONALE (definita in U.L.A. unità lavorative annue)			Stipendi o lordo mensile (comprese 13-14esima)	Minimo: es. 30 posti letto	Massimo: es. 70 posti letto
Personale	Reception	Resp.le			
		Aiuto			
	Sala e cucina	Resp.le			
		Chef			
		Aiuti			
	Pulizie	Govern.			
		Aiuti			
	altro se presente				

INCASSI		Minimo: es. 30 posti letto	Massimo: es. 70 posti letto
Incassi medi giornalieri	Periodo OTTOBRE-MARZO		
	Periodo APRILE-SETTEMBRE		
PERCENTUALE DI OCCUPAZIONE			
Tasso di occupazione (definita come n° di posti letto occupati su totale posti)	Periodo OTTOBRE-MARZO		
	Periodo APRILE-SETTEMBRE		

DATI DI BILANCIO (dati in Euro .000 approssimati)

		Minimo: es. 30 posti letto	Massimo: es. 70 posti letto
COSTI	Costo totale personale		
	Costi lavaggio ed affitto tovagliame e biancheria		
	Costi energia, riscaldamento, acqua, telefono		
	Materie prime e merci per trasformazione		
	Detersivi e materiale per la pulizia		
	Manutenzione impianti e attrezzature		
	Costi generali		
COSTI TOTALI		(anche non corrispondenti a somma voci)	
RICA VI	Incassi periodo Ottobre-Marzo		
	Incassi periodo Aprile-Settembre		
RICA VI TOTALI		(anche non corrispondenti a somma voci)	
INVESTIMENTI (intesi come investimenti iniziali per avvio attività)	Arredi camere		
	Attrezzature cucina		
	Mobili e stoviglie ristorante		
	Arredi esterni		
	Altro:		
INVESTIMENTI TOTALI		(anche non corrispondenti a somma voci)	

DATI BAR / RISTORANTI

DATI GESTIONALI (dati numerici)

			BAR		
QUANTITA' PERSONALE (definita in U.L.A. unità lavorative annue)			Stipendi o lordo mensile (comprese 13-14esima)	Minimo: es. 20 posti interni/esterni	Massimo: es. 50 posti interni/esterni
Personale	Sala	Resp.le			
		Camerieri			
	Cucina	Chef			
		Aiuti			
	Bar	Barman			
		Banconista			
	Pulizie (se presente)				

			BAR	
INCASSI			Minimo: es. 20 posti interni/ esterni	Massim o: es. 50 posti interni/ esterni
Incassi medi giornalieri	Periodo OTTOBRE-MARZO			
	Periodo APRILE-SETTEMBRE			
N° coperti serviti/giorno	Periodo OTTOBRE-MARZO			
	Periodo APRILE-SETTEMBRE			
PERCENTUALE DI OCCUPAZIONE (può essere superiore a 100% su + turni)				
Tasso di occupazione (definita come n° di coperti serviti su totale posti)	Periodo OTTOBRE-MARZO			
	Periodo APRILE-SETTEMBRE			

DATI DI BILANCIO (dati in Euro .000 approssimati)

		BAR	
		Minimo: es. 20 posti interni/ esterni	Massim o: es. 50 posti interni/ esterni
COSTI	Materie prime e merci per trasformazione		
	Costi lavaggio ed affitto tovagliame e biancheria		
	Costi energia, riscaldamento, acqua		
	Telefono e costi ufficio		
	Investimenti promozionali (per avviamento)		
	Attrezzature e beni per l'attività (ANNUALI)		
	Detersivi e materiale per la pulizia		
	Affitto locali		
	Manutenzione e assistenza		
	Costi generali		
	Imprevisti e spese contabili		
	Ammortamenti		
	Oneri finanziari		
	Imposte e tasse		
COSTI TOTALI		(anche non corrispondenti a somma voci)	
RICAVI	Incassi ristorante periodo Ottobre-Marzo		
	Incassi ristorante periodo Aprile-Settembre		
	Incassi bar periodo Ottobre-Marzo		
	Incassi bar periodo Aprile-Settembre		
RICAVI TOTALI		(anche non corrispondenti a somma voci)	
INVESTIMENTI (intesi come investimenti iniziali per avvio attività)	Attrezzature cucina		
	Attrezzature bar		
	Mobilio e stoviglie ristorante		
	Mobilio e stoviglie bar		
	Arredi interni/esterni		
	Altro:		
INVESTIMENTI TOTALI		(anche non corrispondenti a somma voci)	

DATI BAR / RISTORANTI

DATI GESTIONALI (dati numerici)

				RISTORANTE		
QUANTITA' PERSONALE (definita in U.L.A. unità lavorative annue)			Stipendi o lordo mensile (comprese 13-14esima)	Minimo: es. 20 posti interni/esterni	Medio: es. 50 p. interni/esterni	Massimo: es.100 posti interni/esterni
Personale	Sala	Resp.le				
		Camerieri				
	Cucina	Chef				
		Aiuti				
	Bar	Barman				
		Banconista				
	Pulizie (se presente)					

		RISTORANTE		
INCASSI		Minimo: es. 20 posti interni/esterni	Medio: es. 50 p. interni/esterni	Massimo: es.100 posti interni/esterni
Incassi medi giornalieri	Periodo OTTOBRE-MARZO			
	Periodo APRILE-SETTEMBRE			
N° coperti serviti/giorno	Periodo OTTOBRE-MARZO			
	Periodo APRILE-SETTEMBRE			
PERCENTUALE DI OCCUPAZIONE (può essere superiore a 100% su + turni)				
Tasso di occupazione (definita come n° di coperti serviti su totale posti)	Periodo OTTOBRE-MARZO			
	Periodo APRILE-SETTEMBRE			

DATI DI BILANCIO (dati in Euro .000 approssimati)

		RISTORANTE		
		Minimo: es. 20 posti interni/ esterni	Medio: es. 50 p. interni/ esterni	Massim o: es.100 posti interni/ esterni
COSTI	Materie prime e merci per trasformazione			
	Costi lavaggio ed affitto tovagliame e biancheria			
	Costi energia, riscaldamento, acqua			
	Telefono e costi ufficio			
	Investimenti promozionali (per avviamento)			
	Attrezzature e beni per l'attività (ANNUALI)			
	Detersivi e materiale per la pulizia			
	Affitto locali			
	Manutenzione e assistenza			
	Costi generali			
	Imprevisti e spese contabili			
	Ammortamenti			
	Oneri finanziari			
	Imposte e tasse			
COSTI TOTALI		(anche non corrispondenti a somma voci)		
RICAVI	Incassi ristorante periodo Ottobre-Marzo			
	Incassi ristorante periodo Aprile-Settembre			
	Incassi bar periodo Ottobre-Marzo			
	Incassi bar periodo Aprile-Settembre			
RICAVI TOTALI		(anche non corrispondenti a somma voci)		
INVESTIMENTI (intesi come investimenti iniziali per avvio attività)	Attrezzature cucina			
	Attrezzature bar			
	Mobilio e stoviglie ristorante			
	Mobilio e stoviglie bar			
	Arredi interni/esterni			
	Altro:			
INVESTIMENTI TOTALI		(anche non corrispondenti a somma voci)		

DATI STABILIMENTI BALNEARI

DATI GESTIONALI (dati numerici)

QUANTITA' PERSONALE (definita in U.L.A. unità lavorative annue)		Stipendi o lordo mensile	Quantità
Personale	Resp.le/ Titolare		
	Bagnino		
	Addetto Bar (se presente)		
	Pulizie (se presente)		

		PERIO DI					
		MAG-GIU-SETT			LUG-AGO		
INCASSI		Punti ombra: ombrellone e 2 sdraio	Lettini	Noleggi e servizi accessori	Punti ombra: ombrellone e 2 sdraio	Lettini	Noleggi e servizi accessori
Prezzo medio affitto giornaliero							
Prezzo medio affitto settimanale							
Prezzo medio affitto mensile							
Incassi medi giornalieri							
Incassi medi mensili							
Incassi totali generali per periodo							
Tasso di occupazione (% affittati su totale)	da LUNEDI' a VENERDI'						
Tasso di occupazione (% affittati su totale)	SABATO e DOMENICA						

Allegato 2: Conti economici previsionali

In questo allegato sono contenute le tabelle dei conti economici previsionali sintetici in migliaia di euro utilizzati per le valutazioni dei 3 ambiti di intervento unitari principali.

Ambito d'intervento n. 1

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Canoni di affitto a gestore	0,0	0,0	0,0	71,6	71,6	71,6
Ricavi di esercizio	0,0	0,0	0,0	71,6	71,6	71,6
Rimanenze iniziali	0,0	1.358,6	2.455,1	3.414,5	3.414,5	3.414,5
Rimanenze finali	1.358,6	2.455,1	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5
Valore della produzione	1.358,6	1.096,5	959,4	71,6	71,6	71,6
Costi di costruzione	1.358,6	1.096,5	959,4			
Costi generali amm.ne	30,0	30,0	30,0	20,0	20,0	20,0
Costi comm.li mediazione						
Costi totali	1.388,6	1.126,5	989,4	20,0	20,0	20,0
Cessione del bene						
Plusvalenze						
Reddito operativo	-30,0	-30,0	-30,0	51,6	51,6	51,6
Imposte				17,0	17,0	17,0
TOTALE	-30,0	-30,0	-30,0	34,6	34,6	34,6

	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12
Canoni di affitto a gestore	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6
Ricavi di esercizio	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6
Rimanenze iniziali	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5
Rimanenze finali	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5
Valore della produzione	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6
Costi di costruzione						
Costi generali amm.ne	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Costi comm.li mediazione						
Costi totali	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Cessione del bene						
Plusvalenze						
Reddito operativo	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6
Imposte	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0
TOTALE	34,6	34,6	34,6	34,6	34,6	34,6

	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18
Canoni di affitto a gestore	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6
Ricavi di esercizio	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6
Rimanenze iniziali	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5
Rimanenze finali	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5	3.414,5
Valore della produzione	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6	71,6
Costi di costruzione						
Costi generali amm.ne	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Costi comm.li mediazione						174,3
Costi totali	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	194,3
Cessione del bene						5.811,5
Plusvalenze						2.397,0
Reddito operativo	51,6	51,6	51,6	51,6	51,6	2.274,2
Imposte	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	750,5
TOTALE	34,6	34,6	34,6	34,6	34,6	1.523,7

Ambito d'intervento n. 2

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Ricavi di esercizio	0,0	0,0	269,3	269,3	269,3	269,3
Oneri per investimento	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7
Costi generali amm.ne	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Costi di esercizio	0,0	0,0	202,0	202,0	202,0	202,0
Costi totali	22,7	22,7	224,7	224,7	224,7	224,7
Reddito operativo	-22,7	-22,7	44,6	44,6	44,6	44,6
Imposte			14,7	14,7	14,7	14,7
TOTALE	-22,7	-22,7	29,9	29,9	29,9	29,9
	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12
Ricavi di esercizio	269,3	269,3	269,3	269,3	269,3	269,3
Oneri per investimento	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7
Costi generali amm.ne	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Costi di esercizio	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0	202,0
Costi totali	224,7	224,7	224,7	224,7	224,7	224,7
Reddito operativo	44,6	44,6	44,6	44,6	44,6	44,6
Imposte	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7
TOTALE	29,9	29,9	29,9	29,9	29,9	29,9
	Anno 13	Anno 14	Anno 15			
Ricavi di esercizio	269,3	269,3	269,3			
Oneri per investimento	16,7	16,7	16,7			
Costi generali amm.ne	6,0	6,0	6,0			
Costi di esercizio	202,0	202,0	202,0			
Costi totali	224,7	224,7	224,7			
Reddito operativo	44,6	44,6	44,6			
Imposte	14,7	14,7	14,7			
TOTALE	29,9	29,9	29,9			

Ambito d'intervento n. 3

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
Canoni di affitto a gestore	0,0	0,0	0,0	28,4	28,4	28,4
Ricavi di esercizio	0,0	0,0	0,0	28,4	28,4	28,4
Rimanenze iniziali	0,0	598,6	1.161,4	1.670,7	1.670,7	1.670,7
Rimanenze finali	598,6	1.161,4	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7
Valore della produzione	598,6	562,7	509,4	28,4	28,4	28,4
Costi di costruzione	598,6	562,7	509,4			
Costi generali amm.ne	30,0	30,0	30,0	10,0	10,0	10,0
Costi comm.li mediazione						
Costi totali	628,6	592,7	539,4	10,0	10,0	10,0
Cessione del bene						
Plusvalenze						
Reddito operativo	-30,0	-30,0	-30,0	18,4	18,4	18,4
Imposte				6,1	6,1	6,1
TOTALE	-30,0	-30,0	-30,0	12,3	12,3	12,3

	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12
Canoni di affitto a gestore	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4
Ricavi di esercizio	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4
Rimanenze iniziali	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7
Rimanenze finali	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7
Valore della produzione	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4
Costi di costruzione						
Costi generali amm.ne	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Costi comm.li mediazione						
Costi totali	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Cessione del bene						
Plusvalenze						
Reddito operativo	18,4	18,4	18,4	18,4	18,4	18,4
Imposte	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
TOTALE	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3

	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18
Canoni di affitto a gestore	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4
Ricavi di esercizio	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4
Rimanenze iniziali	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7
Rimanenze finali	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7	1.670,7
Valore della produzione	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4
Costi di costruzione						
Costi generali amm.ne	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Costi comm.li mediazione						81,4
Costi totali	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	91,4
Cessione del bene						2.712,8
Plusvalenze						1.042,1
Reddito operativo	18,4	18,4	18,4	18,4	18,4	979,1
Imposte	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	323,1
TOTALE	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3	656,0