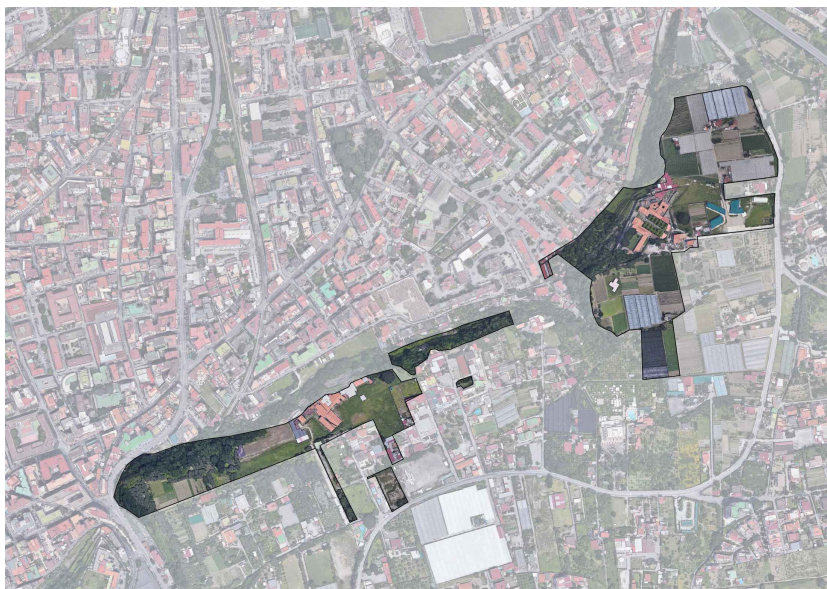


MINISTERO DELLA CULTURA
Parco Archeologico di Pompei**- PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA -**

Artt. 6/21 - Allegato I.7 - D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici

"Concessione di lavori finalizzata alla valorizzazione e al miglioramento della fruizione dell'area archeologica di Stabia"

IL DIRETTORE GENERALE dott. Gabriel Johannes Zuchtriegel	RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO Dott.ssa Silvia Martina Bertesago	DIRETTORE DELL' ESECUZIONE DEL CONTRATTO Dott. Antonino Russo		
	PROGETTISTI Studio KR e Associati s.r.l.			
	<div><div>STUDIO KR E ASSOCIATI S.R.L. Sede legale: Via Francesco Crispi 36/a - 80121 Napoli Sede operativa: Vico Strettola a Chiaia 8 - 80122 Napoli Tel. 081.664423 - 081-2486407 e-mail info@studiokr.it</div></div> <div>DIRETTORI TECNICI Ing. Giovanni Kisslinger - Ing. Francesco Ruvidi</div> <div>GRUPPO DI PROGETTAZIONE: Ing. Giovanni Kisslinger Arch. Andrea Cassese Arch. Loredana De Nito Arch. Clorinda Grande Ing. Marcello Raiano</div>			
	CONSULENZA ECONOMICO FINANZIARIA <div><div>SONTED SERVIZI INTEGRATI</div></div> <div>SO.N.T.E.D. S.r.l. Elio Mendillo Dottore Commercialista Revisore Legale Consulente</div> <div>mendillo@sonted.it mobile 335.6200624</div>			

Sommario

Premessa	2
1. Breve descrizione dell'intervento	3
1.1 Linee Guida del progetto	4
2. Contesto di riferimento: principali dati	9
3. Il Modello di business.....	17
4. Analisi di fattibilità economico-finanziaria	19
4.1 Assumptions	19
4.2 Quadro Economico di Investimento	20
4.3 Articolazione temporale e finanziaria	22
4.4 Ipotesi di carattere generale e fiscale.....	23
4.4.1 Input temporali	23
4.4.2 Tasso di inflazione.....	23
4.4.3 Imposte	23
4.4.4 Ammortamenti	24
4.4.5 IVA	24
4.5 Ricavi e Costi di esercizio	25
4.5.1 – Linea Ingressi e Biglietteria.....	25
4.5.2 Linea Caffetteria/Bistrot e Merchandising	28
4.5.3 Linea Ristorante.....	29
4.5.4 Linea Foresteria	32
4.5.5 Linea Parcheggio	34
4.5.6 Fee/Royalty su biglietto di Ingresso.....	35
4.5.7 Costi di manutenzione straordinaria	35
5. RISULTATI	36
6. Analisi di rischio e di sensitività	40

Premessa

Il presente Documento è esplicativo del documento Tecnico Economico ovvero Piano Economico-Finanziario relativo al Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) dell'Intervento che la Stazione Appaltante Ente Parco Archeologico di Pompei ritiene di porre a base di gara per l'espletamento della procedura di individuazione dell'Operatore Economico Concessionario a cui affidare la progettazione esecutiva, la realizzazione e gestione dell'intervento di valorizzazione dell'Area Archeologica di Stabia.

Il presente Documento è redatto in coerenza e conformità con le previsioni tecniche del PFTE, ad esso uniformandosi e recependo, per la conseguente valorizzazione economica, i dati di input della progettazione tecnica (superfici, indicatori fisici, funzioni e destinazioni d'uso) e l'idea ed i valori guida ispiratori dell'operazione di valorizzazione.

Il documento contiene gli elementi essenziali di base per consentire all'Operatore Economico di procedere alle valutazioni economiche e finanziarie di sua pertinenza utili alla predisposizione dell'Offerta ed in particolare del Piano Economico e Finanziario (PEF).

In particolare:

- nella prima sezione è riportata una sintetica descrizione dell'Intervento, delle singole parti delle quali si compone, delle Linee di Attività (linee di business) minime che andranno ad essere svolte a seguito della sua realizzazione, del bacino di utenza e dalla quantificazione del fabbisogno, ovvero la domanda potenziale alla quale l'Intervento si rivolge nonché vengono illustrate le modalità attuative e gestionali previste;
- nella seconda sezione «Analisi fattibilità economico finanziaria», alla luce dei costi di progettazione e costruzione dell'Intervento di valorizzazione, è stato elaborato un modello in grado di identificare e quantificare i seguenti elementi:
 - individuazione del sistema dei ricavi e dei costi d'esercizio che, a partire dai servizi attivabili e dalla quantificazione dell'utenza coinvolgibile, definisce la struttura delle categorie economiche in oggetto;
 - determinazione del prospetto dei flussi di cassa (FCFO) generati dalla dinamica gestionale ipotizzata;
 - determinazione ed elaborazione degli indici di redditività VAN di progetto e TIR di progetto, quali indicatori che consentono di individuare e misurare la sostenibilità finanziaria del programma di investimento;
 - Matrice dei rischi
 - Analisi di Sensitività

L'analisi economico-finanziaria è stata sviluppata nel rispetto dei principi di prudenza, articolando ipotesi quanto più possibili correlabili ad elementi quantitativi oggettivi e dimostrabili nella individuazione e misurazione delle variabili sulle quali è stata impostata ed elaborata l'analisi stessa. Si è adottato, quindi, un principio generale di prudenza, nella individuazione delle linee di business attivabili e nella conseguente valutazione ed imputazione di Ricavi e Costi ad esse riconducibili, ritenendo che il modello basico prospettato è destinato ad essere elaborato ed ottimizzato da parte dell'Operatore Economico concorrente costituendo valida base per le elaborazioni e previsioni pertinenti alla propria specifica vision, modello di business, struttura finanziaria della relativa proposta.

La presente analisi è stata redatta in conformità alle previsioni contenute nelle Linee Guida ANAC n. 9, recanti «*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*».

1. Breve descrizione dell'intervento

L'intervento è riferito all'Area Archeologica di Villa San Marco che ricade nel tenimento del Comune di Castellamare di Stabia (NA).

Il territorio di Castellamare di Stabia è a ridosso della catena montuosa dei Monti Lattari, che degradando verso il mare terminano con la località di Punta Campanella e quindi l'intera area è a ridosso del Parco dei Monti Lattari.

L'area archeologica delle Ville di Stabiae, rientra tra i beni assegnati e di competenza del Parco Archeologico di Pompei, essa si posiziona sul ciglio della collina di Varano che funge da confine fisico con il moderno abitato della Città di Castellamare.

L'area di interesse del presente progetto è quella che ricade nel perimetro di Villa San Marco, venuta alla luce grazie agli scavi eseguiti in età Borbonica.



Villa San Marco si estendeva per circa 11.000mq, di cui solo 6.000 riportati alla luce. La villa venne edificata in età augustea, poi ampliata con l'aggiunta di ambienti panoramici, il grande giardino e la piscina nell'età claudia.

L'ingresso della villa è posto a circa cinque metri più in basso rispetto al pianoro di Varano, ove è posta la strada di accesso. L'edificio della villa San Marco si sviluppa fra la scarpata di Varano e il pianoro posto a Nord est, gli ambienti più rappresentativi della villa sono posti in posizione panoramica verso il mare. L'ingresso attuale alla villa San Marco è consentito dal pianoro di Varano attraverso una strada provinciale Varano Scavi di Stabia e poi via Antiquarium di San Marco.

Per il dettaglio, si rinvia alla Relazione del Progetto di Fattibilità tecnico Economica ed agli allegati grafico-progettuali.

1.1 Linee Guida del progetto

Le Linee Guida dell'Intervento si muovono intorno alla necessità di stabilire uno scenario funzionale dell'Area Archeologica di Stabia, attraverso una serie di interventi architettonici, di restauro e rifunzionalizzazione, finalizzati a mettere a sistema i luoghi ed i manufatti del Sito, reinterprestando il valore storico, tipologico e documentale delle preesistenze attraverso la natura delle nuove destinazioni d'uso. L'Ente sta procedendo direttamente agli interventi inerenti le Ville;

In particolare, il presente Intervento riguarderà quelle funzioni non direttamente archeologiche ma necessarie alla strutturazione di un sistema integrato di funzioni e servizi per l'accoglienza dell'utenza:

- **Realizzazione Area RAS – Villa San Marco**, consistente nella realizzazione di Parcheggi e aree verdi attrezzate; aree esterne a verde; realizzazione delle strutture di servizio (tettoie); realizzazione del Deposito/Laboratorio;
- **Foresteria Villa San Marco**, consistente nel restauro e rifunzionalizzazione del Casale – Villa San Marco e la sistemazione delle aree esterne alla foresteria
- **Demolizione di Casina Gargiulo**

Rinviando per il dettaglio tecnico alle elaborazioni progettuali allegate, in questa sede, si riportano, per comodità di analisi, le macro-aree funzionali individuate in sede progettuale, utili per la successiva individuazione delle Linee di business attivabili e per l'analisi economico-finanziaria.

VILLA SAN MARCO

FUNZIONI



Foresteria

Aree Comuni: mq 65
 Lavanderia/Cantina: mq 70
 Camere: mq 179 – posti letto 19
 Servizi: mq 33

Ristoro

Ristorante: mq 407 – n. posti 100
 Connettivo: mq 66
 Servizi per personale: mq 48
 Servizi per il pubblico: mq 16

Accoglienza

Ricettività: mq 262 – n. posti 60
 Connettivo: mq 33
 Deposito: mq 26
 Servizi: mq 23

Parcheggio

Stalli Auto n. 48
 Stalli Pullman n. 4

Figura 1- Vista RAS - As is



Figura 2 – Vista RAS - To be



Figura 3 - Vista Casale - As is



Figura 4 - Vista Casale - To be



2. Contesto di riferimento: principali dati

Nell'analisi del contesto di riferimento, un primo approfondimento ha riguardato l'andamento del flusso dei visitatori registrato nei siti archeologici di Pompei, Ercolano, Oplonti, Boscoreale e Stabia, nell'arco temporale 2000-2022 ritenendosi esso il naturale polo di attrazione della domanda di fruizione archeologico-culturale di riferimento dell'Intervento de quo.

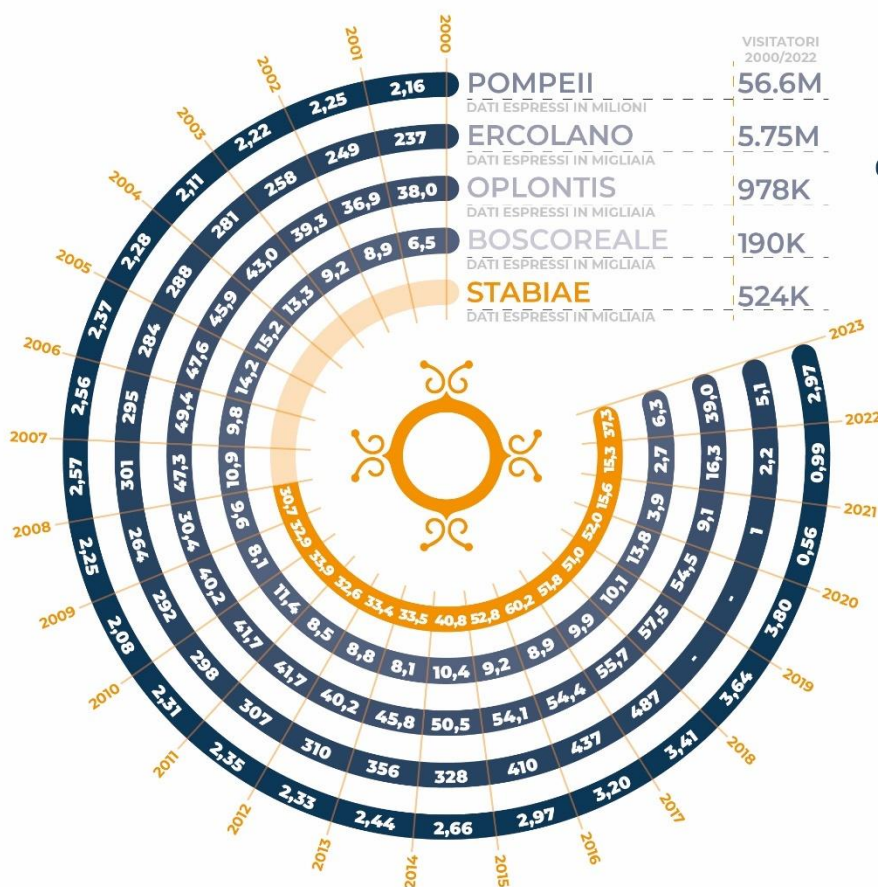
Tabella 1 - Flusso visitatori Siti archeologici (Anni 2000-2022)

ANNO	POMPEI	ERCOLANO	OPLONTIS	BOSCOREALE	STABIA	TOTALE SITI
2000	2.165.739	237.013	38.032	6.571	–	2.447.355
2001	2.255.365	249.364	36.944	8.942	–	2.550.615
2002	2.224.668	258.177	39.309	9.283	–	2.531.437
2003	2.112.412	281.676	43.045	13.350	–	2.450.483
2004	2.287.580	288.813	44.964	15.277	–	2.636.634
2005	2.370.940	284.129	47.600	14.214	–	2.716.885
2006	2.569.872	295.517	49.449	9.856	–	2.924.694
2007	2.571.725	301.786	47.351	10.975	–	2.588.472
2008	2.253.633	264.036	30.422	9.605	30.776	2.588.472
2009	2.087.559	292.936	40.209	8.188	32.951	2.461.843
2010	2.319.668	298.310	41.749	11.431	33.941	2.705.099
2011	2.352.189	307.941	41.718	8.544	32.669	2.743.061
2012	2.336.188	310.072	40.201	8.836	33.445	2.728.242
2013	2.443.325	356.562	45.891	8.160	33.521	2.887.459
2014	2.668.178	382.805	50.563	10.437	40.807	3.152.790
2015	2.978.884	410.069	54.104	9.254	52.861	3.505.172
2016	3.209.089	437.107	54.403	8.965	60.239	3.769.803
2017	3.418.733	487.540	55.784	9.959	51.884	4.023.900
2018	3.649.374	-	57.540	10.197	51.053	3.768.164
2019	3.805.094	-	54.594	13.895	52.033	3.925.616
2020	564.941	1.045	9.192	3.991	15.654	594.823
2021	999.719	2.234	16.333	2.769	15.325	1.036.380
2022	2.972.159	5.180	39.077	6.309	37.324	3.060.049

Fonte: www.pompeisites.org

La visione d'insieme viene riportata nel grafico sottostante, da cui si desumono i dati complessivi relativi a ciascun Sito, nell'orizzonte temporale considerato.

Figura 5 - Flusso visitatori Siti Archeologici - Anni 2000-2022 (dato cumulato)



Nella tabella di seguito riportata, vengono prospettati i dati relativi alle variazioni percentuali del numero di visitatori, nell'arco temporale 2015/2022

Tabella 2 - Flusso visitatori Siti Archeologici - Anni 2015-2022 (variazioni percentuali)

Sito	Variazione 2015/2016 (%)	Variazione 2016/2017 (%)	Variazione 2017/2018 (%)	Variazione 2018/2019 (%)	Variazione 2019/2020 (%)	Variazione 2020/2021 (%)	Variazione 2021/2022 (%)
Pompei	7,73%	6,53%	6,75%	4,27%	-85,15%	76,96%	197,30%
Ercolano	6,59%	11,54%				114%	132%
Oplontis	0,55%	2,54%	3,15%	-5,12%	-83,16%	77,69%	139,25%
Boscoreale	-3,12%	11,09%	2,39%	36,27%	-71,28%	-30,62%	127,84%
Stabia	13,96%	-13,87%	-1,60%	1,92%	-69,92%	-2,10%	143,55%

Fonte: www.pompeiiisites.org

I numeri rendono conto della naturale flessione nell'intervallo pandemico 2019/2020, con ripercussioni anche nell'intervallo 2020/2021. Da segnalare la ripresa registrata nel 2021/2022 che mostra saggi di crescita consistenti.

Limitando l'analisi ai soli Siti di Pompei e Stabia, di seguito l'andamento dei flussi nel periodo 2015/2022, in valore assoluto ed in valore percentuale

Figura 6 - Flusso visitatori Siti Pompei e Stabia - Anni 2015/2022 - Valori assoluti

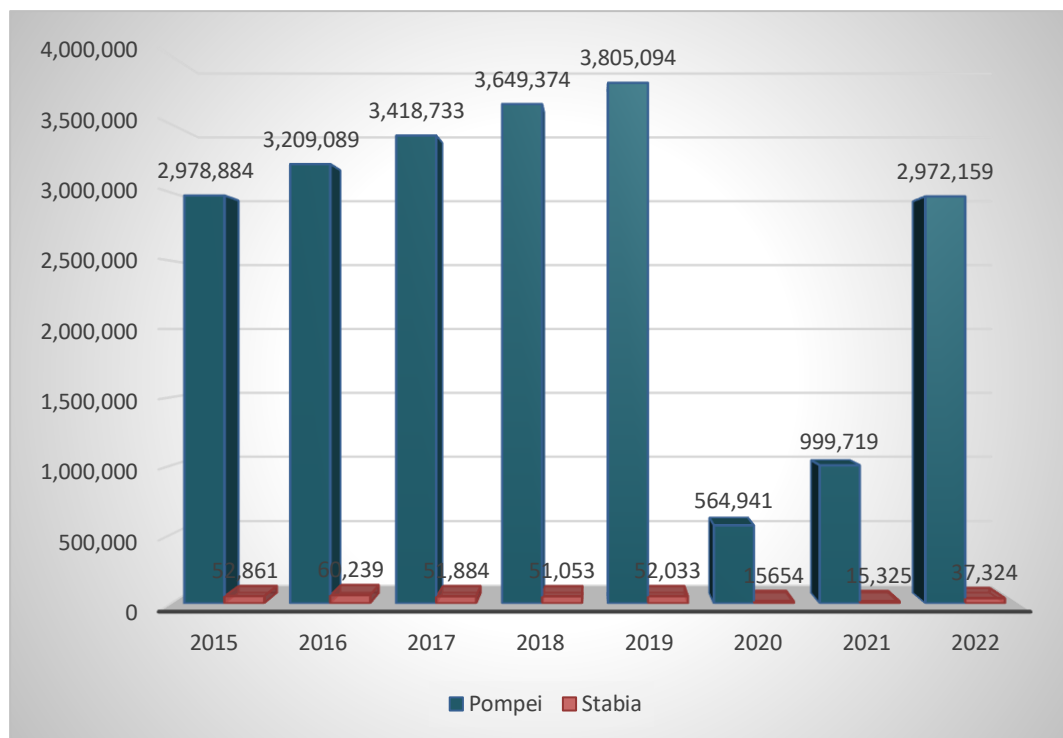
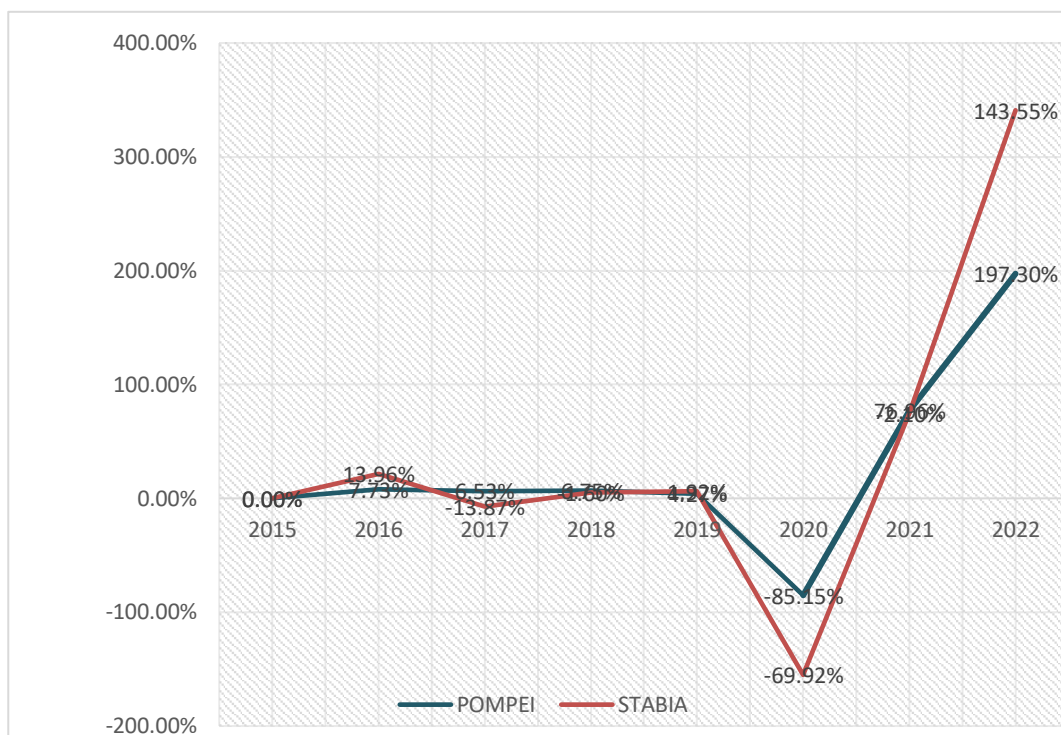


Figura 7 - Flusso visitatori Sito Pompei e Stabia - Anni 2015/2022 - Valori percentuali



Di seguito l'andamento mensile dei Siti di Pompei e Stabia, per l' Anno 2019 (Anno pre-Covid)

Figura 8 - Flusso visitatori Sito Pompei - Anno 2019 dato mensile - Valori assoluti

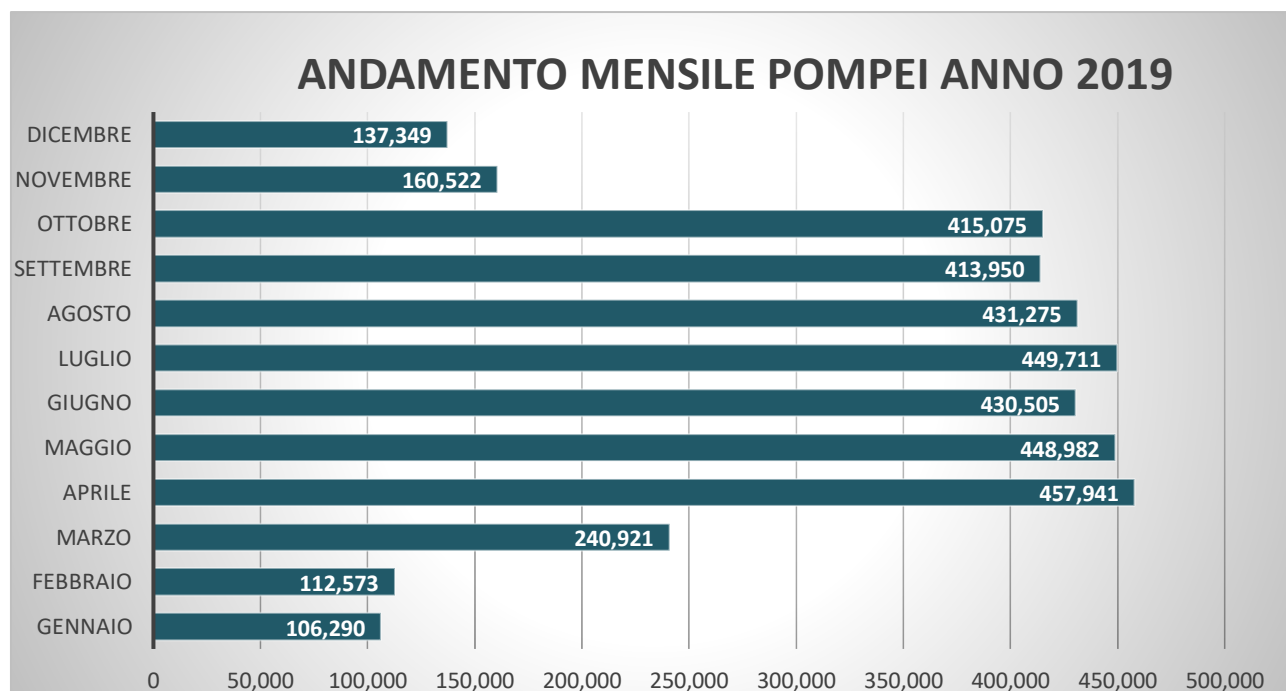
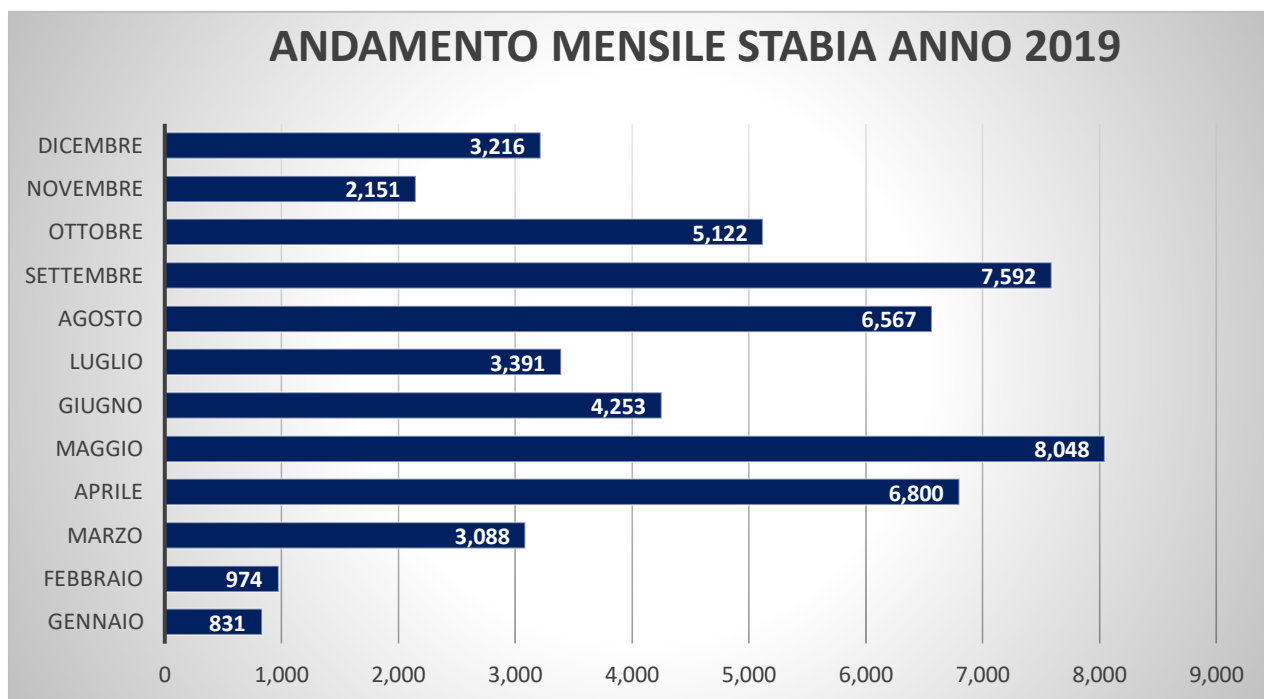


Figura 9 - Flusso visitatori Sito Stabia - Anno 2019 dato mensile - Valori assoluti



Di seguito l'andamento mensile dei Siti di Pompei e Stabia, per l' Anno 2022 (Anno post-Covid)

Figura 10 - Flusso visitatori Sito Pompei - Anno 2022 dato mensile - Valori assoluti

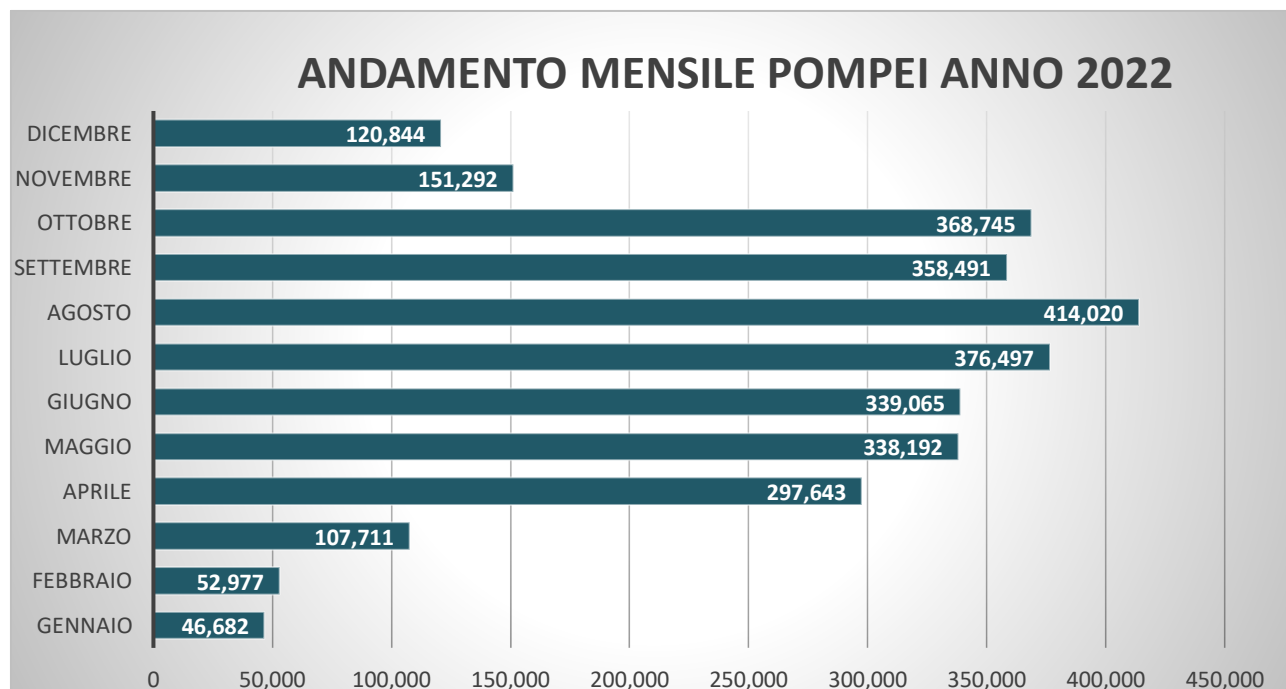
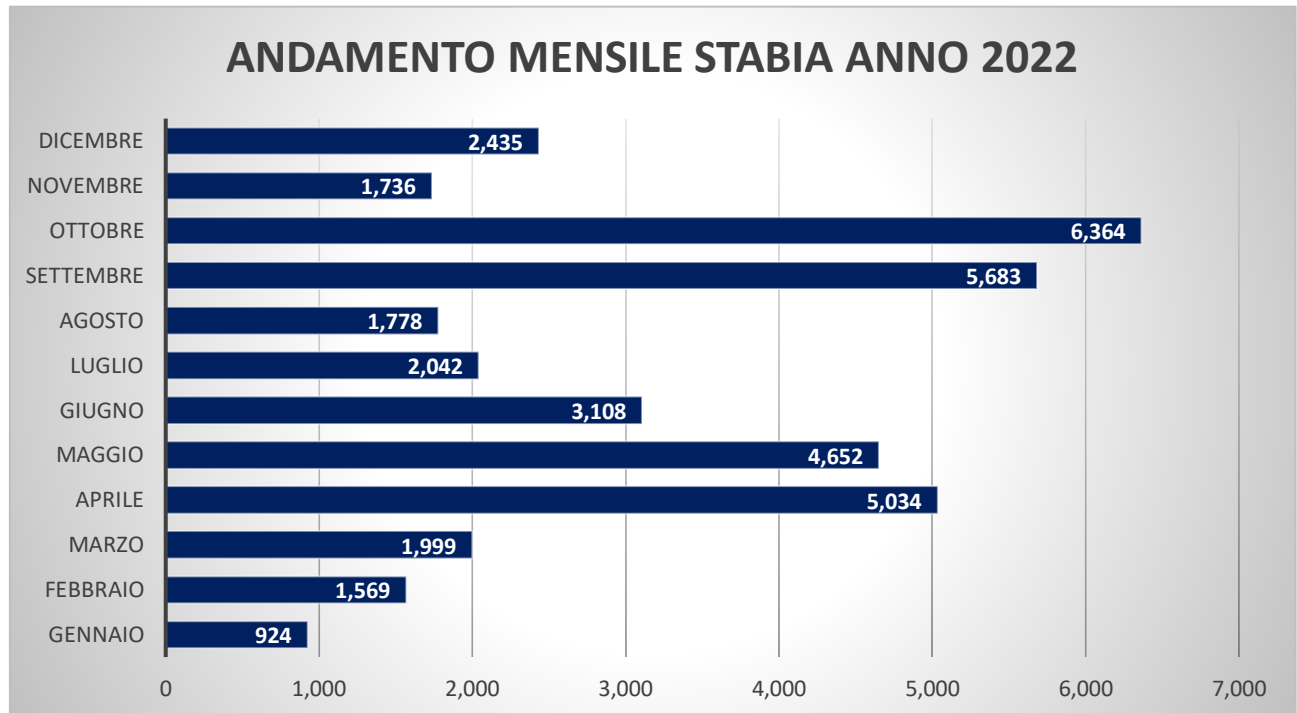


Figura 11 - Flusso visitatori Sito Stabia - Anno 2022 dato mensile - Valori assoluti

La disponibilità di dati aggiornati su base mensile è utile per migliorare l'attualizzazione dell'analisi che, nel



caso specifico, consente di cogliere il trend in atto di forte incremento e visibilità del Polo nel suo complesso.

Di seguito l'andamento mensile dei Siti di Pompei e Stabia, per l'Anno 2023 (gennaio - giugno)

Figura 12 - Flusso visitatori Sito Pompei - Anno 2023 (gennaio-giugno) - Valori assoluti

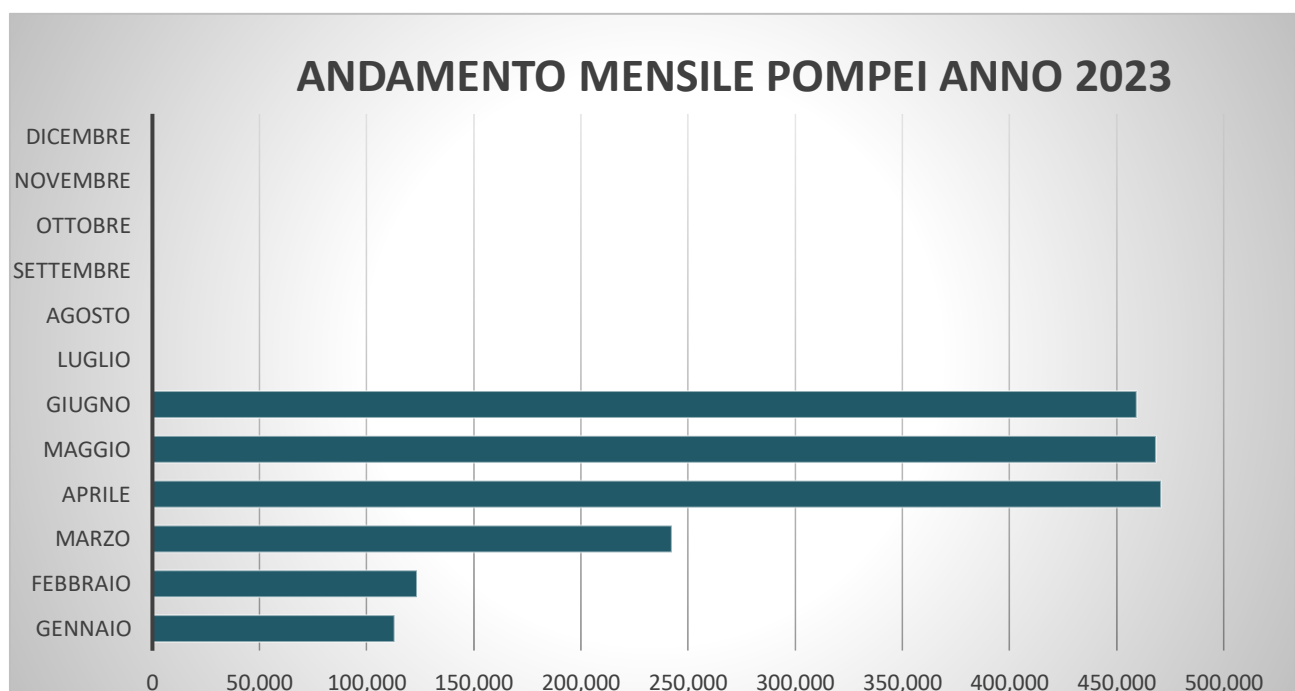
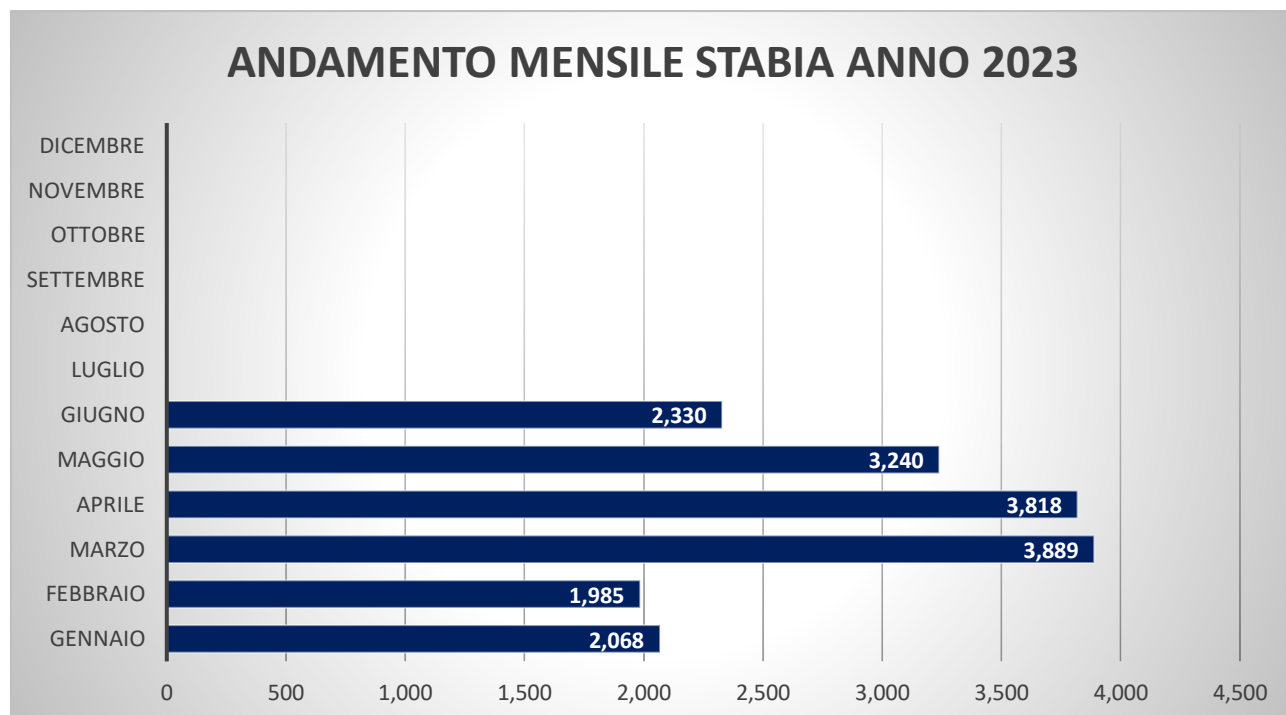


Figura 13 - Flusso Visitatori Sito Stabia - anno 2023 (gennaio - giugno) - Valori assoluti



Confrontando l'andamento dei flussi nei primi sei mesi del biennio 2022/2023, si evidenzia, per il Sito di Pompei, un incremento del 58,82% del 2023 sul 2022.

Valutando solo il primo trimestre (per ragioni di omogeneità di analisi con Stabia, di cui si dirà appresso), si registra un incremento ancora più significativo, pari al 131%

Per il sito di Stabia, l'analisi su base semestrale restituisce un incremento marginale (+0,25%), dovuto al fatto che dal mese di Maggio 2023 Villa Arianna risulta chiusa al pubblico per interventi di restauro.

L'analisi su base trimestrale, tuttavia, dimostra che anche il sito di Stabia partecipa al trend più generale e si è, infatti, registrato un incremento del flusso di visitatori del 76,8% tra il 2022 ed il 2023.

Tali dati hanno costituito la base di riferimento per la costruzione delle assumptions dell'analisi economico finanziaria e saranno meglio riprese nel prosieguo.

I dati sopra riportati, con particolare riferimento all'andamento positivo registrato nel biennio 2022/2023, sono ulteriormente corroborati dalle evidenze registrate a livello generale nell'andamento dei flussi legati al turismo culturale. Secondo un'indagine sul turismo culturale realizzata dall'**Istituto Nazionale Ricerche Turistiche (Isnart)** per l'Osservatorio sull'Economia del Turismo delle Camere di Commercio, nel 2022 sono state oltre 142 milioni le presenze dei turisti in Italia tra pernottamenti in strutture ricettive e alloggi in abitazioni private.

Degli oltre 142 milioni di turisti culturali in Italia nel 2022, più della metà è costituita dai flussi italiani (un 55% che si traduce in **78,8 milioni** di presenze); mentre la quota internazionale si attesta sui **63,6 milioni**. A crescere è anche la voglia dei visitatori di scoprire posti nuovi, fuori dalle "rotte tradizionali": un interesse segnalato dal **20%** degli intervistati, rispetto al **14,3%** del 2019 e fenomeno che rappresenta un possibile

riflesso delle restrizioni pandemiche, che possono aver alimentato nel turista il desiderio di "evadere" e visitare nuove mete. Quindi non solo città d'arte, ma anche borghi e piccoli centri delle aree interne del Paese. Chi viaggia per motivi culturali spende anche molto di più al giorno del turista medio italiano per gli acquisti di beni e servizi durante la vacanza: **93 euro** medi contro **74 euro**. Un trend di spesa significativo, che supera anche i **70 euro** registrati nel 2019. Il budget destinato all'alloggio si attesta sui **61 euro** al giorno. Triplica, in parallelo, l'attenzione al rapporto qualità-prezzo (dal **4,1%** del 2019 al **13%** del 2022), complice lo shock inflazionistico del periodo attuale.

Dalla medesima indagine emerge anche l'identikit del turista culturale, che assume un profilo trasversale: attento alla cultura, alla ricerca e all'apprezzamento del patrimonio storico-artistico e architettonico, senza però tralasciare "tesori" turistici d'altra forma da scoprire. I turisti culturali italiani appaiono più attratti dalla combinazione con le destinazioni naturalistiche (22,2%). I turisti stranieri, invece, sono guidati dalla voglia di novità (22%), unita a quella di scoprire l'enogastronomia tipica locale (18,1%). Una volta a destinazione, il turista culturale si dedica naturalmente a visite in centri storici (35,3%), monumenti (30,1%), palazzi e castelli (28%), musei (25,3%) e siti archeologici (18%). Ma il dato più interessante è quello che vede il turista culturale fare anche tante escursioni e gite nella natura (57,1%), più del turista medio italiano (47%). Un interesse che appare cresciuto "con la pandemia", visto che nel 2019 i turisti culturali che si dedicavano a escursioni e gite ammontavano al 30,3%. Il web gioca un ruolo fondamentale nella diffusione di informazioni logistiche ed esperienziali, per il turista culturale. Nella scelta della destinazione ideale, infatti, un turista culturale su due si fa influenzare da Internet, quota che resta invariata guardando al 2019 e che, in parallelo, è superiore a quella associata al turista medio italiano nel 2022 (33,0%).

3. Il Modello di business

L'oggetto della gestione in concessione è connesso al processo di valorizzazione dell'Area Archeologica di Stabia, attraverso un sistema articolato di funzioni e servizi in grado di assolvere all'esigenza di valorizzazione, al contempo soddisfacendo le esigenze di accoglienza ed entertainment della Domanda dei visitatori.

L'articolazione funzionale prospettata nel Progetto di Fattibilità Tecnico Economica e brevemente richiamata in precedenza, consente di individuare le Linee di attività/business di seguito riportate, da ritenersi minimali, ferma restando la possibilità per l'Operatore Economico concorrente di proporre soluzioni aggiuntive diverse, compatibili e coerenti, ottimizzando/migliorando quanto proposto in questa sede.

Linee di attività/business:

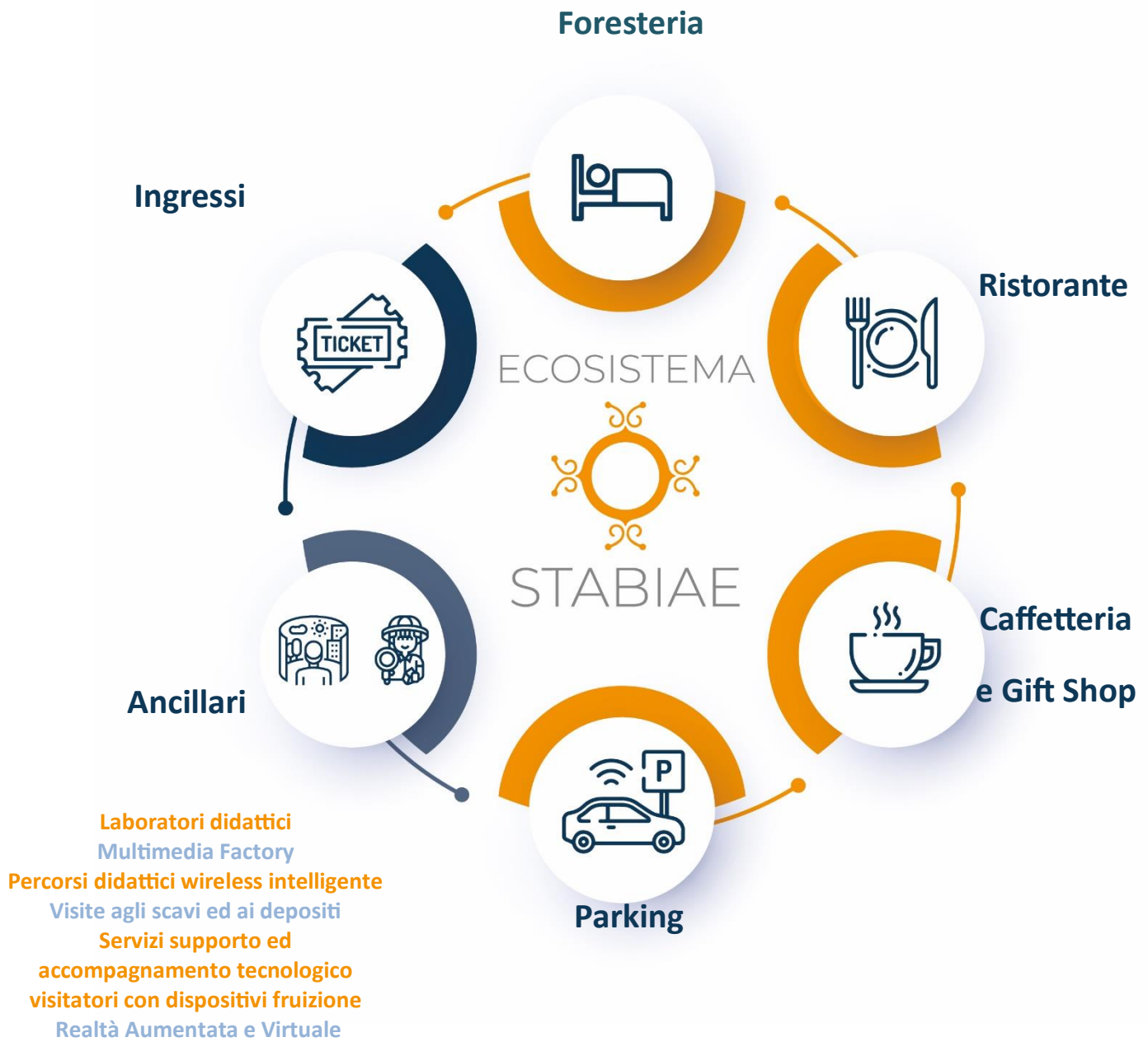
- Linea Ingressi e biglietteria
- Linea Caffetteria/Bistrot e Merchandising
- Linea Ristorante
- Linea Foresteria
- Linea Parcheggio

L'analisi economico-finanziaria di seguito riportata sviluppa, per ciascuna Linea, le assunzioni in ordine alla determinazione dei Ricavi e Costi di gestione connessi all'operatività e funzionamento delle suddette aree di attività.

Il modello gestionale, nonostante la segmentazione operata tra le linee di attività, presuppone una integrazione tra le funzioni d'uso individuate, peraltro unificate in una gestione d'impresa unitaria, che ha portato, in questa sede, a considerare e valutare economie di costo legate all'operare di tali meccanismi di interoperabilità (con particolare riferimento alle ULA di personale considerate).

Analogamente, l'implementazione e l'adozione di soluzioni tecnologiche per la gestione della sosta, hanno consentito di comprimere i costi di gestione di tale linea di attività.

Figura 14 - Modello di business



4. Analisi di fattibilità economico-finanziaria

4.1 Assumptions

Come detto in premessa, la presente analisi è stata redatta in conformità alle previsioni contenute nelle Linee Guida ANAC n. 9 recanti «*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*».

Come detto innanzi si è ritenuto di fornire all'Operatore una base dati attendibile improntata al principio di prudenza sulla scorta della quale l'Operatore potrà costruire la propria specifica proposta.

Le ipotesi base che sono state adottate per la formulazione dell'analisi, riprese nel dettaglio nel prosieguo, sono le seguenti:

- il piano è stato redatto assumendo un valore in moneta costante, prescindendo, quindi, da considerazioni ed ipotesi in ordine ad eventuali variazioni ed indicizzazioni dei costi e dei ricavi legati al tasso di inflazione;
- quale durata della fase di cantiere è stato assunto un periodo di due anni, in coerenza con il crono programma di progetto;
- i costi sono determinati con riferimento ad elementi parametrici di settore ed i ricavi sono computati in base a proiezioni di domanda, percentuali di spesa media e tariffe determinati in base ad evidenze derivanti dall'analisi dei trend storici e dalle informazioni di input dell'Amministrazione;
- i ricavi prospettici sono stati determinati in maniera differenziata secondo le caratteristiche proprie delle attività che si andranno a realizzare;
- il saggio di sconto (WACC) utilizzato è stato determinato nell'ipotesi base di progetto con solo equity (zero debt), considerando una misura minima tale da incorporare un rendimento risk free unitamente ad una tasso di remunerazione minimale del rischio e ferma rimanendo la rideterminazione dello stesso che l'Operatore andrà a proporre anche in relazione alla struttura finanziaria dell'operazione proposta ed al momento di effettuazione della stessa;
- non sono state condotte, dunque, ipotesi circa la struttura finanziaria, che resta a totale discrezione dell'Operatore Economico concorrente in ragione di sue specifiche caratteristiche ed impostazioni di struttura
- le aliquote fiscali individuate sono quelle attualmente vigenti in materia di imposte sui redditi delle Società;
- il piano degli ammortamenti è stato formulato il metodo dell'ammortamento finanziario ai sensi dell'art. 104 TUIR.
- L'analisi individua tre Scenari (Worst, Medium e Best) come possibili alternative di domanda, con conseguenti configurazioni gestionali ed economico-reddituali, la cui individuazione è stata effettuata sulla scorta di ipotesi di base (assunte per lo scenario WORST), successivamente migliorate per gli scenari Medium e Best in virtù di evidenze numeriche ed assunzioni a supporto di tali evoluzioni positive. L'analisi si sviluppa esaminando gli accadimenti gestionali per tutti e tre gli Scenari, concentrando, tuttavia, l'analisi dei Flussi e la conseguente determinazione degli indici di redditività esclusivamente sullo scenario Medium, rappresentativo, pertanto, per come meglio appreso, dello scenario ritenuto sostenibile in assenza di un concorso finanziario da parte dell'Amministrazione.

Da quanto innanzi e dall'analisi scaturitane è stato identificato come riferimento molto probabile in un approccio di consistente prudenza lo scenario di mercato MEDIUM.

Ne consegue l'identificazione di una durata della concessione di venti anni che restituisce condizioni di equilibrio ed indici di sostenibilità economico e finanziaria in linea con la prassi tecnica citata.

4.2 Quadro Economico di Investimento

L'intervento di valorizzazione dell'Area Archeologica di Castellammare di Stabia è composto, nella previsione progettuale elaborata nel PFTE dalle seguenti componenti:

- a) Opere edili e strutturali;
- b) Opere impiantistiche;
- c) Arredi e attrezzature
- d) Somme a disposizione

L'investimento complessivo per la realizzazione dell'intervento risulta essere pari ad **Euro 4.606.664,28** (IVA esclusa) di cui:

- Euro 3.631.034,91 per Lavori ed oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
- Euro 975.629,39 per spese tecniche, allacci, imprevisti, forniture, ecc.

L'IVA sui lavori (22%) risulta essere pari ad **€ 798.827,68**.

L'IVA sulle Somme a disposizione (22%) risulta essere pari ad **€ 196.949,89**.

Conseguentemente, l'importo totale dell'investimento, al lordo dell'IVA, è pari ad **Euro 5.602.441,85**.

Tabella 3 – Quadro Economico di Investimento

A	OPERE	
A.1	AREA RAS - VILLA SAN MARCO	2.604.773,11 €
A.1.1	Parcheggi e aree verdi attrezzate RAS - Villa San Marco	183.150,00 €
A.1.2	Aree esterne a verde RAS - Villa San Marco	162.400,00 €
A.1.3	Realizzazione delle strutture di servizio (tettoie) - Villa San Marco	2.200.723,11 €
A.1.3.1	Opere provvisoriale, demolizioni e trasporti a rifiuto	107.263,06 €
A.1.3.2	Opere edili e strutturali	1.303.276,83 €
A.1.3.3	Opere impiantistiche	790.183,22 €
A.1.4	Realizzazione del Deposito/Laboratorio	58.500,00 €
A.2	FORESTERIA - VILLA SAN MARCO	933.198,62 €
A.2.1	Parcheggi e aree esterne Foresteria - Villa San Marco	168.300,00 €
A.2.2	Restauro e rifunzionalizzazione del casale - Villa San Marco	764.898,62 €
A.3	DEMOLIZIONE DI CASINA GARGIULO	14.900,00 €

A.4	ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	78.163,18 €
------------	---	--------------------

A	TOTALE IMPORTI LAVORI (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5+A.6)	3.631.034,91 €
----------	--	-----------------------

B	SOMME A DISPOSIZIONE	961.130,54 €
B.1	Allacci	100.000,00 €
B.2	Spese tecniche ed indagini (8%)	224.579,00 €
B.3	Imprevisti (5%)	181.551,75 €
B.4	Oneri di conferimento a discarica	39.096,00 €
B.5	Arredi area RAS e Foresteria	350.000,00 €
B.6	Fondo incentivante 2% su A + B4 + B5	80.402,62 €

	TOTALE (A+B)	4.606.664,28 €
--	---------------------	-----------------------

C	IVA	995.777,57 €
----------	------------	---------------------

	TOTALE COMPLESSIVO DELL'OPERA (A+B+C)	5.602.441,85 €
--	--	-----------------------

Va considerato, ad incremento del Capex, il costo per manutenzioni straordinarie di cui si dirà meglio appresso.

4.3 Articolazione temporale e finanziaria

Nella tabella che segue viene riportata, in maniera aggregata, la distribuzione in valore assoluto ed in valore percentuale dei costi di investimento tecnico, incluse le spese di progettazione e le altre somme a disposizione, previsti per la realizzazione dell'intervento. Gli importi esposti sono al netto dell'IVA.

Si prevede di realizzare l'intervento in n. 22 mesi

Per il dettaglio del Cronoprogramma fisico si rinvia all'**Allegato CR_01**

Tabella 4 - Cronoprogramma finanziario Investimento

	ANNO 1	ANNO 2	TOTALE
INVESTIMENTI			
Totale investimento	€ 2.505.764,88	€ 2.100.899,40	€ 4.606.664,28
Totale IVA	€ 542.423,99	€ 453.353,58	€ 995.777,57
Totale complessivo (valore assoluto)	€ 3.048.188,87	€ 2.554.252,98	€ 5.602.441,85
Valore percentuale	54%	46%	

4.4 Ipotesi di carattere generale e fiscale

4.4.1 Input temporali

La presente pianificazione è costruita prendendo in considerazione un orizzonte temporale pari alla durata della Concessione, articolato con cadenza e periodicità di analisi annuale.

La durata della Concessione è stata indicata in anni 20, distinguendo due momenti: periodo di costruzione (*building 2 anni*) e periodo di gestione (*operating 18 anni*).

1. **Primo Periodo** – Costruzione delle opere (2024 – 2026);
2. **Secondo Periodo** – Gestione delle opere realizzate (2027 – 2043);

Convenzionalmente, ai fini della presente analisi, è stato immaginato il 2024 come anno 1.

L'avvio della gestione avverrà nel 2027, immediatamente dopo il completamento dell'intervento di valorizzazione di carattere edilizio. La fase di start up viene assorbita dalla fase di building, limitatamente alla voce di Ricavo relativa agli Ingressi (*vedi Infra*), dal momento che il Concessionario potrà esercitare le attività in essere anche nel periodo di cantiere essendo configurabile comunque il percorso di visita ai siti archeologici estranei all'intervento in oggetto, interessando i cantieri aree contigue destinate a funzioni business per come meglio appresso.

La Pianificazione compendia le previsioni numeriche fino alla scadenza della Concessione, anno in cui, le opere realizzate e in concessione saranno consegnate (con Terminal Value contabile nullo) in perfetto stato di funzionalità alla disponibilità dell'Ente Parco.

4.4.2 Tasso di inflazione

Il PEF esprime i livelli iniziali di tutte le variabili nominali di prezzo e costo denominate in euro a valori dell'anno 2023 e adotta il 2027 come data ipotizzata di avvio dell'attività di gestione dell'opera

Ai fini della presente analisi, non è stata applicata alcuna dinamica inflattiva alle diverse voci del Piano, elaborato, dunque a moneta costante, dato il momento congiunturale particolare (attuale tasso di inflazione al 5,4%) e la discrasia/differenza che potrebbe generarsi tra inflazione attuale ed inflazione programmata.

Si è considerato, inoltre, l'evidente asimmetria che potrebbe generarsi in un processo di inflazionamento della componente costo non potendosi adeguatamente e analogamente procedere su tutta la componente ricavo in quanto una percentuale superiore al 30% è vincolata a tariffe amministrate dal Concedente.

Si è ritenuto, dunque, sufficiente adottare un tasso di attualizzazione (WACC nella ipotesi no debt) la cui valorizzazione è ritenuta adeguatamente prossima ad un tasso reale di rendimento del capitale investito.

Viene lasciata, pertanto, all'Operatore Economico la possibilità di adottare o meno tale soluzione metodologica e di calcolo previsionale, attraverso l'aggiornamento annuale delle voci di Costo e Ricavo secondo un coefficiente determinato dall'indice di inflazione.

4.4.3 Imposte

Le imposte calcolate nel Piano sono l'IRES (imposta sul reddito delle società) e l'IRAP (imposta regionale sulle attività produttive).

Metodologicamente, è stato assunto di applicare un'aliquota del 29%, determinata come somma tra le aliquote di cui alle imposte citate.

4.4.4 Ammortamenti

Il Piano riporta, con riferimento a tutti i costi di investimento relativi al Progetto, il metodo di ammortamento finanziario, caratteristico delle concessioni (Art. 104 D.P.R. 917/1986).

Con l'applicazione dell'ammortamento finanziario, per ogni anno della durata della concessione, è deducibile una quota di costo pari al costo complessivo dell'investimento diviso il numero degli anni di durata della gestione. Si assume, infatti, che la data di entrata in funzione dei beni coincida con la data di ultimazione degli stessi.

Questo processo fa sì che, al momento della devoluzione del bene, questo sia completamente ammortizzato, prevedendo, quindi, un Valore residuo finale nullo.

4.4.5 IVA

Si è ritenuto, data l'architettura adottata basata sull'attualizzazione dei flussi di Free cash flow to operation (FCFO) scaturenti dalla gestione economica di programma, di neutralizzare l'impatto finanziario dell'Iva non considerandola stante anche la detraibilità della medesima da parte del Concessionario, che provvederà con il PEF di offerta a valutarne l'impatto nell'ambito dell'architettura finanziaria adottata ed in relazione alla struttura del soggetto attuatore.

Analogamente valga per i flussi di capitale circolante.

4.5 Ricavi e Costi di esercizio

La struttura dei Ricavi è determinata, in relazione alle funzioni drivers su cui declinare le linee di business, dalle seguenti voci:

- Rientri Linea Ingressi e Biglietteria
- Rientri Linea Caffetteria/Bistrot e Merchandising
- Rientri Linea Ristorante
- Rientri Linea Foresteria
- Rientri Linea Parcheggio

Di seguito l'illustrazione della metodologia adottata per la determinazioni dei Ricavi e Costi, in corrispondenza delle Linee dianzi riportate

4.5.1 – Linea Ingressi e Biglietteria

La stima del numero di ingressi è stata determinata assumendo come dato di base la media del flusso di visitatori registrato nel sito di Stabia nel quinquennio 2015-2019, escludendo, quindi, il biennio 2020-2022 che ha risentito degli effetti negativi della pandemia

Tabella 5 - Flusso visitatori (Ingressi) Sito Stabia - Anni 2015-2019 - Valori assoluti

	2015	2016	2017	2018	2019
Gennaio	1.407	1.357	1.171	1.923	831
Febbraio	1.407	2.199	1.902	1.673	974
Marzo	4.885	4.471	5.186	4.334	3.088
Aprile	6.757	11.485	8.858	9.203	6.800
Maggio	5.958	10.302	8.776	7.236	8.048
Giugno	3.663	6.733	4.244	4.073	4.253
Luglio	3.864	4.895	2.684	3.333	3.391
Agosto	5.799	4.687	4.071	5.928	6.567
Settembre	8.860	3.784	4.520	4.668	7.592
Ottobre	4.452	4.861	6.062	5.867	5.122
Novembre	3.147	2.548	2.088	1.711	2.151
Dicembre	2.662	2.917	2.322	1.104	3.216
TOTALE	52.861	60.239	51.884	51.053	52.033

Fonte: www.pompeisites.org

Il dato medio riferibile alle annualità riportate in tabella è pari a 53.614, ricondotto per comodità analitica a 53.000 visitatori/anno. Tale dato di partenza/base viene assunto come Scenario Worst.

Rispetto a tale dato, riferendosi all'analisi di contesto sopra riportata, il passo successivo è stato quello di analizzare l'andamento dei flussi negli anni 2022-2023, per quest'ultimo anno limitandosi ai dati disponibili del primo semestre. L'analisi è stata condotta per il sito di Pompei e per quello di Stabia

Tabella 6 - Flusso visitatori Sito Pompei - Anni 2022/2023 dato mensile - Valori assoluti

	2022	2023
Gennaio	46.682	113.042
Febbraio	52.977	123.437
Marzo	107.711	242.563
Aprile	297.643	470.777
Maggio	338.192	468.330
Giugno	339.065	459.526
Luglio	376.497	
Agosto	414.020	
Settembre	358.491	
Ottobre	368.745	
Novembre	151.292	
Dicembre	120.844	
TOTALE	2.972.159	1.877.675

Fonte: www.pompeiisites.org

Confrontando l'andamento dei flussi nei primi sei mesi del biennio considerato, si evidenzia un incremento del 58,82% del 2023 sul 2022.

Valutando solo il primo trimestre (per ragioni di omogeneità di analisi con Stabia, di cui si dirà appresso), si registra un incremento ancora più significativo, pari al 131%

Tabella 7 - Flusso visitatori Sito Stabia - Anni 2022/2023 dato mensile- Valori assoluti

	2022	2023
Gennaio	924	2.068
Febbraio	1.569	1.985
Marzo	1.999	3.889
Aprile	5.034	3.818
Maggio	4.652	3.240
Giugno	3.108	2.330
Luglio	2.042	
Agosto	1.778	
Settembre	5.683	
Ottobre	6.364	
Novembre	1.736	
Dicembre	2.435	
TOTALE	37.324	17.330

Fonte: www.pompeiisites.org

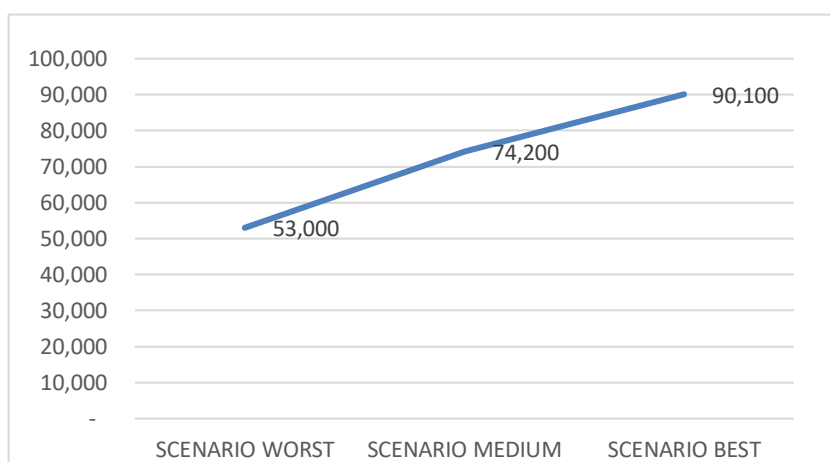
Per il sito di Stabia, l'analisi su base semestrale restituisce un incremento marginale (+0,25%), dovuto al fatto che dal mese di Maggio 2023 Villa Arianna risulta chiusa al pubblico.

L'analisi su base trimestrale, tuttavia, dimostra che anche per il sito di Stabia si è registrato un incremento del flusso di visitatori del 76,8% tra il 2022 ed il 2023.

Partendo, dunque, da tali evidenze (saggi di incremento > del 50% e crescenti), per la stima degli ingressi, si è ipotizzato che, rispetto allo scenario Worst (di base), si possa ipotizzare uno scenario **Medium** che incorpori un incremento del **40%** dei flussi, unicamente nella situazione “as is” per le suesposte ragioni legate all’andamento del flusso dei visitatori, ed uno scenario **Best** con un incremento del **70%** (rispetto al Worst) laddove si considerassero, nell’opzione “to be”, i plus costituiti dalle strategie/programmazioni pubbliche in atto (Governo Centrale, Regione Campania, FS) e dal potenziamento dell’attrattività dell’offerta legata alle attività in situ del Parco Archeologico di Pompei non ultima la presente attività di valorizzazione.

Tali assunzioni, conducono a configurare un andamento di questo tipo :

Figura 15 - Andamento previsionale flusso visitatori – Scenari Worst – Medium - Best



Definita la stima dei visitatori nei tre Scenari, si è proceduto con la individuazione della percentuale di visitatori paganti, suddivisi tra coloro che pagano il biglietto a prezzo intero e coloro che pagano il biglietto a prezzo ridotto.

Per la individuazione delle due categorie, sono stati presi a riferimento i dati del sito di Pompei, relativi all’anno 2019. Dall’osservazione di tali dati, è emerso che rispetto alla distinzione tra non paganti (26%) e paganti (74%), quest’ultima categoria si suddivide in Paganti biglietto intero (78%) e paganti biglietto ridotto (22%).

Tali percentuali, quindi, visti i grandi numeri di Pompei, sono state ritenute significative ed applicate ai dati sui flussi di visitatori di Stabia, stimati in precedenza.

Di seguito i parametri di base identificati per per i tre scenari evidenziando la colonna relativa allo scenario Medium oggetto della complessiva analisi numerica di riferimento.

Ricavi di gestione Linea Ingressi e Biglietteria

Il prezzo del biglietto viene fissato in € 8,00 per quello intero ed in € 2,00 per quello ridotto.

Le assunzioni e le simulazioni condotte, vengono riepilogate nella tabella sotto riportata:

		Scenario Worst	Scenario Medium	Scenario Best
Media Visitatori		53.000	74.200	90.100
Media Paganti	74%	39.220	54.908	66.674
Media Paganti prezzo intero	78%	30.592	42.828	52.006
Media Paganti prezzo ridotto	22%	8.628	12.080	14.668
Prezzo Intero		€ 8,00	€ 8,00	€ 8,00
Prezzo Ridotto		€ 2,00	€ 2,00	€ 2,00
Ricavi da Prezzo intero		€ 244.732,80	€ 342.625,92	€ 416.045,76
Ricavi da Prezzo ridotto		€ 17.256,80	€ 24.159,52	€ 29.336,56
Totale Ricavi		€ 261.989,60	€ 366.785,44	€ 445.382,32

Costi di gestione Linea Ingressi e Biglietteria

Per la linea di business Ingressi, si ipotizza un'incidenza dei Costi di gestione pari al 15% del Fatturato per il personale, al 4% per i Servizi e dell' 1% del Fatturato per le spese generali.

In particolare, per la stima del costo del personale, sono state ipotizzate n. 2 ULA con un costo medio annuo lordo pro-capite di circa 28 keuro, che ovviamente va interpretato anche alla luce delle variazioni di dotazione per effetto dei cicli stagionali. Ovviamente in ciò fornendo un'indicazione di larga massima.

Per la stima dei costi relativi ai Servizi, sono stati considerati i costi di energia, assicurazioni, acqua, telefonia e connettività, etc.

Di seguito il riepilogo per gli scenari ipotizzati

Ingressi		Scenario Worst	Scenario Medium	Scenario Best
Costi del personale	15%	€ 39.298,44	€ 55.017,82	€ 66.807,35
Servizi	4%	€ 10.479,58	€ 12.837,49	€ 17.815,29
Spese generali	1%	€ 2.619,90	€ 3.667,85	€ 4.453,82
Totale Costi	20%	€ 52.397,92	€ 71.523,16	€ 89.076,46

4.5.2 Linea Caffetteria/Bistrot e Merchandising

Per la stima dei ricavi derivanti da tale Linea di servizio/business, si è proceduto, inizialmente, al calcolo del numero di utenti che potranno usufruire del servizio in questione.

Per tale operazione, sono stati presi a riferimento i dati di analoga struttura, per analoga linea di servizio e più in particolare, sono stati acquisiti i dati relativi al numero di scontrini battuti nell'anno 2022 dall'esercizio analogo presso la struttura museale MAV (n. 7.282)

Parametrando tale dato al numero complessivo di visitatori registrati per l'anno 2022 nella struttura presa a riferimento (n. ingressi/biglietti venduti pari a 32.470), si ottiene un'incidenza del 22%.

Tale percentuale, quindi, è stata applicata anche ai flussi di visitatori stimati per il sito di Stabia, ottenendo le proiezioni riportate nella tab ella a seguire.

Il prezzo medio della consumazione/atto d'acquisto è stato determinato prendendo a riferimento i dati desumibili dal Report Incassi della Società Autogrill Italia S.p.A, gestore del servizio di Caffetteria e Bar del sito di Pompei, fino a dicembre 2022.

I dati consultati, numero scontrini e totale vendite giornaliero, sono riconducibili al mese di novembre 2022

Ricavi di gestione Linea Caffetteria/Bistrot e Merchandising

L'analisi ha condotto a determinare un prezzo medio di € 9,33/consumazione

Riconducendo a sintesi le assunzioni sopra riportate, si determinano i risultati sotto riportati

		Scenario Worst	Scenario Medium	Scenario Best
Media Visitatori		53.000	74.200	90.100
Percentuale di consumazioni	22%	11.660	16.640,73	20.206,60
Prezzo medio consumazione		€ 9,33	€ 9,33	€ 9,33
Totale Ricavi		€ 108.787,80	€ 155.257,98	€ 188.527,55

Costi di gestione Linea Caffetteria/Bistrot e Merchandising

Per la linea di business Caffetteria/Bistrot e Merchandising, si ipotizza un'incidenza dei Costi di gestione pari al 35% del Fatturato per il personale, al 30% del Fatturato per Food & Beverage Costs (inclusi i beni non food per la rivendita), 8% per Servizi e 5% del Fatturato per le spese generali.

In particolare, per la stima del costo del personale, sono state ipotizzate n. 2 ULA con un costo annuo lordo medio pro-capite di circa 27 Keuro che ovviamente va interpretato anche alla luce delle variazioni di dotazione per effetto dei cicli stagionali. Ovviamente in ciò fornendo un'indicazione di larga massima.

Per la stima dei costi relativi ai Servizi, vale quanto detto sopra.

Di seguito il riepilogo per gli scenari ipotizzati

Ingressi		Scenario Worst	Scenario Medium	Scenario Best
Costi del personale	35%	€ 38.075,73	€ 54.340,29	€ 65.984,64
Food & Beverage	30%	€ 32.636,34	€ 46.577,39	€ 56.558,26
Servizi	8%	€ 8.703,02	€ 12.420,64	€ 15.082,20
Spese generali	5%	€ 5.439,39	€ 7.762,90	€ 9.426,38
Totale Costi	78%	€ 84.854,48	€ 121.101,23	€ 147.051,49

4.5.3 Linea Ristorante

Il ristorante dispone di n. 100 posti a sedere ed è stata ipotizzato un funzionamento della struttura così distribuito:

- **fascia oraria 12.00-15.00:** funzionamento con formula di light lunch, con percentuale di occupazione del 30% e con rotazione di 1,5. Pertanto, si ipotizza che nella fascia oraria in esame vengano sviluppati 45 coperti/giorno
- **fascia oraria 18.00 – 22.00:** funzionamento con formula light lunch per il 70% dei posti a sedere e con formula dinner per il 30% dei posti a sedere, con rotazione di 1,5 per entrambe le formule. Pertanto, si ipotizza che nella fascia oraria in esame vengano sviluppati 105 coperti/giorno per la formula light lunch e 45 coperti/giorno per la formula dinner

FASCIA ORARIA	LIGHT LUNCH	DINNER
12.00-15.00		
PERCENTUALE DISTRIBUZIONE	30%	0%
NUMERO COPERTI/GIORNO	30	0
ROTAZIONE	1,5	2
NUMERO COPERTI TOTALE/GIORNO	45	0

FASCIA ORARIA	LIGHT LUNCH	DINNER
18.00-22.00		
PERCENTUALE DISTRIBUZIONE	70%	30%
NUMERO COPERTI/GIORNO	70	30
ROTAZIONE	1,5	1,5
NUMERO COPERTI TOTALE/GIORNO	105	45

Si precisa che nella Linea di Ricavo in esame, non è stata contemplata la formula del Fast Food che potrebbe, se necessario, essere attivata come ulteriore formula/linea di servizio.

Rispetto a tale distinzione di base, sono state formulate ulteriori ipotesi:

- **Stagione Bassa:** coincidente con i mesi di Gennaio, Febbraio, Marzo e Novembre. Si ipotizza che rispetto ai 120 giorni di potenziale funzionamento, la struttura sia operativa per n. 32 giorni, ossia n. 2 giorni/settimana
- **Stagione Media:** coincidente con i mesi di Giugno, Luglio, Agosto e Dicembre. Si ipotizza che rispetto ai 120 giorni di potenziale funzionamento, la struttura sia operativa per n. 64 giorni, ossia n. 4 giorni/settimana, nella fascia oraria 12.00-15.00 e sia operativa per n. 56 giorni (escludendo il mese di Dicembre) nella fascia oraria 18.00 – 22.00
- **Stagione Alta:** coincidente con i mesi di Aprile, Maggio, Settembre e Ottobre. Si ipotizza che rispetto ai 120 giorni di potenziale funzionamento, la struttura sia operativa per n. 80 giorni, ossia n. 5 giorni/settimana

Si precisa che la suddivisione tra Bassa, Media ed Alta Stagione è stata effettuata clusterizzando i mesi in base alla variabile affluenza di visitatori, sulla scorta dei dati mensili per il quinquennio 2015/2020.

Per la variabile prezzo, sono stati utilizzati i seguenti parametri:

- Formula Light Lunch: € 20,00/coperto
- Formula Dinner: € 35,00/coperto

		12.00-15.00	LIGHT LUNCH
BASSA STAGIONE	GENNAIO	PERCENTUALE OCCUPAZIONE	30%
	FEBBRAIO	NUMERO COPERTI/GIORNO	13,5
	MARZO	PREZZO UNITARIO	20,00 €
	NOVEMBRE	FATTURATO/GIORNO	270,00 €
		FATTURATO PERIODO (32 GG)	8.640,00 €

		12.00-15.00	LIGHT LUNCH	DINNER
MEDIA STAGIONE	GIUGNO	PERCENTUALE OCCUPAZIONE	50%	50%
	LUGLIO	NUMERO COPERTI/GIORNO	22,5	0
	AGOSTO	PREZZO UNITARIO	20,00 €	35,00 €
	DICEMBRE	FATTURATO/GIORNO	450,00 €	- €
		FATTURATO PERIODO (64 GG)	28.800,00 €	- €
		18.00-22.00	LIGHT LUNCH	DINNER
MEDIA STAGIONE	GIUGNO	PERCENTUALE OCCUPAZIONE	50%	50%
	LUGLIO	NUMERO COPERTI/GIORNO	52,5	22,5
	AGOSTO	PREZZO UNITARIO	20,00 €	35,00 €
	DICEMBRE	FATTURATO/GIORNO	1.050,00 €	787,50 €
		FATTURATO PERIODO (56 GG)	58.800,00 €	44.100,00 €
		12.00-15.00	LIGHT LUNCH	DINNER
ALTA STAGIONE	APRILE	PERCENTUALE OCCUPAZIONE	80%	80%
	MAGGIO	NUMERO COPERTI/GIORNO	36	0
	SETTEMBRE	PREZZO UNITARIO	20,00 €	35,00 €
	OTTOBRE	FATTURATO/GIORNO	720,00 €	- €
		FATTURATO PERIODO (80 GG)	57.600,00 €	- €
		18.00-22.00	LIGHT LUNCH	DINNER
ALTA STAGIONE	APRILE	PERCENTUALE OCCUPAZIONE	80%	80%
	MAGGIO	NUMERO COPERTI/GIORNO	84	36
	SETTEMBRE	PREZZO UNITARIO	20,00 €	35,00 €
	OTTOBRE	FATTURATO/GIORNO	1.680,00 €	1.260,00 €
		FATTURATO PERIODO (80GG)	134.400,00 €	100.800,00 €

Complessivamente, quindi, il fatturato annuo (determinato come somma di Bassa, Media ed Alta Stagione) è pari ad **€ 433.140,00**.

Tale risultato viene assunto come ipotesi rientrante nello **Scenario medio**. Rispetto a tale previsione, si assume che lo Scenario Worst si attesti su un valore pari al -30% del valore medio (€ 303.198,00) e lo Scenario Best si attesti su un valore pari al +20% del valore medio (€ 519.768,00).

Costi di gestione Linea Ristorante

Per la linea di business Ristorante, si ipotizza un'incidenza dei Costi di gestione pari al 40% del Fatturato per il personale, al 30% del Fatturato per Food & Beverage, all'8% per i Servizi ed al 5% del Fatturato per le spese generali (Fonte: Confcommercio / ANPIT Piemonte).

In particolare, per la stima del costo del personale, sono state ipotizzate n. 6 ULA, di cui n. 3 addetti alla sala e n. 3 personale di cucina, con un costo annuo lordo pro-capite medio di poco di ca. 29 Keuro che ovviamente va interpretato anche alla luce delle variazioni di dotazione per effetto dei cicli stagionali. Ovviamente in ciò fornendo un'indicazione di larga massima.

Per la stima dei costi relativi ai Servizi, vale quanto detto sopra.

Di seguito il riepilogo per gli scenari ipotizzati

Ingressi		Scenario Worst	Scenario Medium	Scenario Best
Costi del personale	40%	€ 121.279,20	€ 173.256,00	€ 207.907,20
Food & Beverage	30%	€ 90.959,40	€ 129.942,00	€ 155.930,40
Servizi	8%	€ 24.255,84	€ 34.651,20	€ 41.581,44
Spese generali	5%	€ 15.159,90	€ 21.657,00	€ 25.988,40
Totale Costi	83%	€ 251.654,34	€ 359.506,20	€ 431.407,44

4.5.4 Linea Foresteria

La Foresteria è dotata di n. 8 camere, di cui n. 3 da 3 p.l. e n. 5 da 2 p.l., per un totale di n. 19 posti letto.

Il format di offerta prevede:

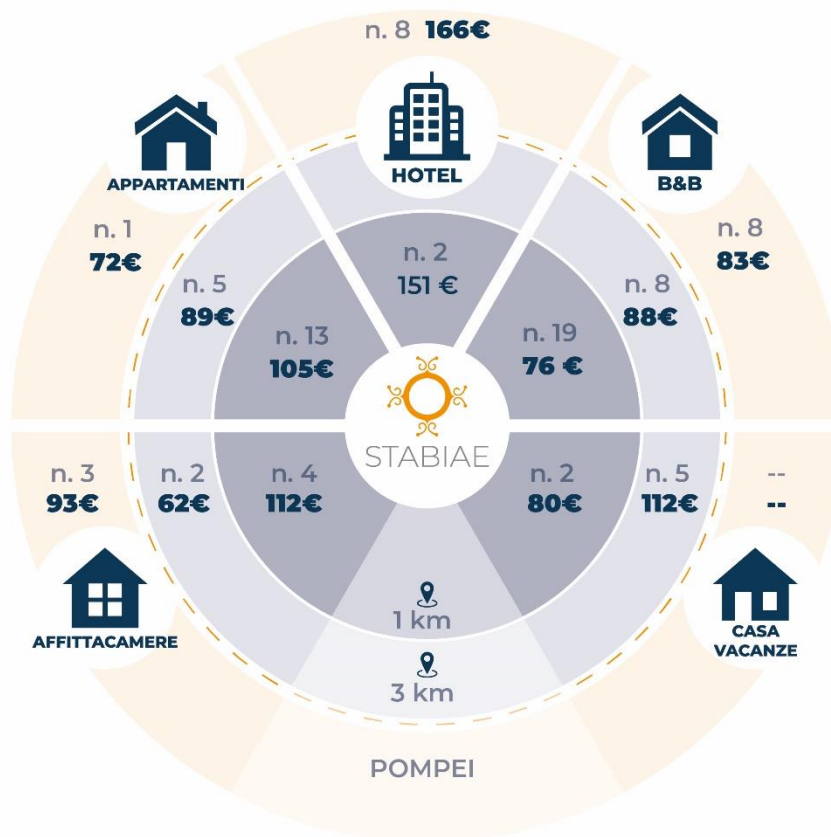
- Linea Istituzionale dedicata all'accoglienza di Operatori e Studiosi che collaborano con il PAP per campagne scavo, a cui vengono riservate in esclusiva le camere per 30/60 giorni/anno
- Linea utenza esterna dedicata all'accoglienza di Studenti e Famiglie per soggiorno esperienziale – camp archeologico (con visite guidate a Laboratori, depositi, scavi, etc.)

Per la determinazione dei Ricavi derivanti da tale linea di business, si ipotizza che la capacità di produzione massima sia di 3.240 camere/anno, assumendo il funzionamento della struttura per n. 360 giorni/anno.

Rispetto a tale capacità massima, le ipotesi condotte rispetto agli scenari Worst, Medium e Best, profilano la situazione riportata a seguire.

Il pricing per camera è di € 120,00/g, determinato anche sulla scorta di un'indagine di mercato desk condotta rispetto a strutture similari, nel raggio di 1 Km e 3 Km dall'Area oggetto di intervento

Figura 16 – Distribuzione territoriale strutture ricettive per tipologia e prezzo



Fonte: ns elaborazione su dati booking.com

Ricavi di gestione Linea Foresteria

	Scenario Worst	Scenario Medium	Scenario Best
Capacità massima/anno	3.240	3.240	3.240
Percentuale di occupazione	30%	50%	75%
Capacità effettiva/anno	972	1.620	2.430
Prezzo Camera	€ 120,00	€ 120,00	€ 120,00
Totale Ricavi	€ 116.640,00	€ 194.400,00	€ 291.600,00

Costi di gestione Linea Foresteria

Per la linea di business Foresteria, si ipotizza un'incidenza dei Costi di gestione pari al 14% del Fatturato per il personale, all'8% per i Servizi ed al 5% del Fatturato per le spese generali.

In particolare, per la stima del costo del personale, è stata ipotizzata n. 1 ULA, in quanto le attività di gestione della struttura saranno a carico anche delle ULA impiegate nel Ristorante, con un costo annuo lordo di poco più di 27.000,00 €.

Per la stima dei costi relativi ai Servizi, vale quanto detto sopra.

Di seguito il riepilogo per gli scenari ipotizzati

Ingressi		Scenario Worst	Scenario Medium	Scenario Best
Costi del personale	14%	€ 16.239,60	€ 27.216,00	€ 40.824,00
Servizi	5%	€ 9.331,20	€ 15.552,00	€ 23.328,00
Spese generali	8%	€ 5.832,00	€ 9.720,00	€ 14.580,00
Totale Costi	27%	€ 31.492,80	€ 52.488,00	€ 78.732,00

4.5.5 Linea Parcheggio

Il Parcheggio è dotato di n. 48 stalli per auto e n. 4 stalli per pullman

Per la determinazione dei Ricavi, si ipotizza che la capacità di produzione massima sia di n. 17.280 stalli auto /anno e di n. 1.440 stalli pullman/anno, assumendo il funzionamento del parcheggio per n. 360 giorni/anno.

Rispetto a tale capacità massima, le ipotesi condotte rispetto agli scenari Worst, Medium e Best, profilano la situazione riportata a seguire.

Il prezzo per la sosta flat (non a tempo) è di € 3,00 per le auto e di € 10,00 per i pullmann (l'ipotesi considera prudenzialmente una sosta per stallo per percentuale di occupazione):

STALLI AUTO	Scenario Worst	Scenario Medium	Scenario Best
Capacità massima/anno	17.280	17.280	17.280
Percentuale di occupazione	10%	30%	50%
Capacità effettiva/anno	1.728	5.184	8.640
Prezzo Camera	€ 3,00	€ 3,00	€ 3,00
Ricavi	€ 5.184,00	€ 15.552,00	€ 25.920,00
STALLI PULLMANN	Scenario Worst	Scenario Medium	Scenario Best
Capacità massima/anno	1.440	1.440	1.440
Percentuale di occupazione	10%	30%	50%
Capacità effettiva/anno	144	432	720
Prezzo Camera	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00
Ricavi	€ 1.440,00	€ 4.320,00	€ 7.200,00
Totale Ricavi	€ 6.624,00	€ 19.872,00	€ 33.120,00

Costi di gestione Linea Parcheggio

Per la linea di business Parcheggio, si ipotizza un'incidenza dei Costi di gestione pari al 5% del Fatturato per le spese generali ed all'8% per i Servizi. Dato l'utilizzo di impianti tecnologici per la gestione della sosta, non è necessaria la presenza di personale.

Per la stima dei costi relativi ai Servizi, vale quanto detto sopra.

Di seguito il riepilogo per gli scenari ipotizzati:

Ingressi		Scenario Worst	Scenario Medium	Scenario Best
Servizi	8%	€ 529,92	€ 1.589,76	€ 2.649,60
Spese generali	5%	€ 331,20	€ 993,60	€ 1.656,00
Totale Costi	13%	€ 861,12	€ 2.583,36	€ 4.305,60

4.5.6 Fee/Royalty su biglietto di Ingresso

Si ipotizza una Royalty del 15% sul ricavo dalla vendita dei biglietti di Ingresso da corrispondere al Concedente

Royalty su biglietto		Scenario Worst	Scenario Medium	Scenario Best
Costo per il concessionario	15%	€ 39.298,44	€ 55.017,82	€ 66.807,35
Totale Costi	15%	€ 39.298,44	€ 55.017,82	€ 66.807,35

4.5.7 Costi di manutenzione straordinaria

Per mera semplicità espositiva, i costi di manutenzione straordinaria sono stati contabilizzati e trattati come costi di manutenzione ordinaria, attribuendone direttamente la competenza nell'anno o negli anni di riferimento, senza procedere a capitalizzazione e quindi ammortamento degli stessi.

I Costi di manutenzione straordinaria sono stati stimati come di seguito:

- Impianto di illuminazione: sostituzione del 10% delle lampade e trasformatori, per un complessivo importo di € 12.000,00, distribuiti, quanto al 20% (€ 2.400,00) nei primi dieci anni e quanto all'80% (€ nei rimanenti dieci anni;
- Impianto fotovoltaico: sostituzione del 10% di trasformatori e dei pannelli, per un importo complessivo di € 9.000, da effettuarsi nell'anno 15;
- Impianto di climatizzazione: refitting delle macchine al 25%, per un importo complessivo di € 60.000,00, da effettuarsi nell'anno 10;
- Impianti speciali: sostituzione del 100% degli impianti, per un importo complessivo di € 8.000, da effettuarsi nell'anno 10;
- Sistemazioni esterne: sostituzione di impianti, recinzioni, viali, etc, per un importo complessivo di € 80.000, distribuito in maniera costante dall'anno 5 all'anno 20;
- Opere edili: impermeabilizzazione, tegole, intonaci, etc, per un importo complessivo di € 50.000, distribuito in maniera costante dall'anno 1 all'anno 20;
- Servizi igienici ed impianti di scarico: sostituzione dei servizi ed impianti, per un importo complessivo di € 20.000, da effettuarsi nell'anno 10;

I Costi della manutenzione straordinaria assommano, complessivamente ad € 239.000,00, distribuiti come sopra riportato.

RIEPILOGO SCENARIO MEDIUM:

<i>Rientri Linea ingressi e biglietteria</i>	€ 366.785,44
<i>Rientri Linea Caffetteria/Bistrot e Merchandising</i>	€ 155.257,98
<i>Rientri Linea Ristorante</i>	€ 433.140,00
<i>Rientri Linea Foresteria</i>	€ 194.400,00
<i>Rientri Linea Parcheggio</i>	€ 19.872,00
TOTALE RIENTRI	€ 1.169.455,42

<i>Costi Linea ingressi e biglietteria</i>	€ 71.523,16
<i>Costi Linea Caffetteria/Bistrot e Merchandising</i>	€ 121.101,23
<i>Costi Linea Ristorante</i>	€ 359.506,20
<i>Costi Linea Foresteria</i>	€ 52.488,00
<i>Costi Linea Parcheggio</i>	€ 2.583,36
<i>Costi per il Concessionario</i>	€ 55.017,82
TOTALE COSTI	€ 662.219,76

5. RISULTATI

Come precisato in precedenza, ai fini della valutazione della convenienza economica del progetto, si è fatto riferimento esclusivamente allo **scenario Medium** anche in considerazione che la base di riferimento (la domanda) presenta un trend con saggi di incremento reali superiori alle stime adottate. Il prospetto dei Flussi di cassa (FCFO) nel ventennio di analisi considerato, per lo scenario in questione, è riportato di seguito.

Sono stati utilizzati gli indicatori che seguono:

- **Tasso Interno di Rendimento ("TIR") del flusso di Cassa del Progetto**

Il TIR del Progetto, che esprime, in media, il tasso di rendimento dei flussi di cassa dell'investimento, risulta essere pari al 6,55%.

- **Valore Attuale Netto (VAN) del flusso di Cassa del Progetto**

Il VAN del Progetto (post tax), evidenzia valori positivi ma tendenti a zero, **€ 14.478,71**, in linea con le indicazioni in merito emanate dall'Anac, con la Linea Guida n.9 recante «*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*»

Il VAN del progetto è stato attualizzato ad un tasso di sconto del 6,50%, rappresentativo del costo medio ponderato del capitale (**WACC**), determinato nell'ipotesi basica di progetto con solo equity (zero debt).

- **Valore Attuale Netto (VAN) degli Azionisti**

Il VAN degli Azionisti rappresenta il rendimento offerto dal progetto agli sponsor, calcolato sulla base delle immissioni di mezzi propri (capitale sociale e finanziamenti soci), delle loro restituzioni/rimborsi e della distribuzione dei dividendi. Nel caso di specie, non avendo trattato tali aspetti, non è stato esaminato il relativo indicatore.

CASH FLOW		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
		FASE BUILDING			FASE OPERATING																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ricavi																					
+	Ricavi Ingressi	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44
+	Ricavi Merchandising e Bar	-	-	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98
+	Ricavi Ricettività/Foresteria	-	-	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00
+	Ricavi Ristorante	-	-	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00
+	Ricavi Parcheggio	-	-	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00
+	CONTRIBUTO IN C/PREZZO	-	-																		
=	(A) RICAVI TOTALI	366.785,44	366.785,44	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42	1.169.455,42
-	Costi Ingressi	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16	71.523,16
-	Costi Merchandising e bar	-	-	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23	121.101,23
-	Costi Ricettività/Foresteria	-	-	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00	52.488,00
-	Costi Ristorante	-	-	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20	359.506,20
-	Costi parcheggio	-	-	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36	2.583,36
-	Fee per Parco Archeologico su Ingressi	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82	55.017,82
-	Costi manutenzione straordinaria	2.740,00	2.740,00	2.740,00	2.740,00	2.740,00	2.740,00	2.740,00	2.740,00	2.740,00	2.740,00	8.460,00	8.460,00	8.460,00	8.460,00	17.460,00	8.460,00	8.460,00	8.460,00	8.460,00	8.460,00
=	(B) COSTI OPERATIVI TOTALI	129.280,98	129.280,98	664.959,76	664.959,76	669.959,76	669.959,76	669.959,76	669.959,76	669.959,76	669.959,76	670.679,76	670.679,76	670.679,76	670.679,76	670.679,76	670.679,76	670.679,76	670.679,76	670.679,76	670.679,76
=	(C) MARGINE OPERATIVO LORDO ±	237.504,46	237.504,46	504.495,66	504.495,66	499.495,66	499.495,66	499.495,66	499.495,66	499.495,66	499.495,66	498.775,66	498.775,66	498.775,66	498.775,66	489.775,66	498.775,66	498.775,66	498.775,66	498.775,66	498.775,66
-	Quota annua di ammortamento	-	-	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79
=	(D) TOTALE AMMORTAMENTI E AO	-	-	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79	255.925,79
=	(E) REDDITO OPERATIVO (C) - (D)	237.504,46	237.504,46	248.569,87	248.569,87	243.569,87	243.569,87	243.569,87	243.569,87	243.569,87	243.569,87	242.849,87	242.849,87	242.849,87	242.849,87	233.849,87	242.849,87	242.849,87	242.849,87	242.849,87	242.849,87
-	Imposte sul reddito	68.876,29	68.876,29	72.085,26	72.085,26	70.635,26	70.635,26	70.635,26	70.635,26	70.635,26	70.635,26	45.115,26	70.426,46	70.426,46	70.426,46	70.426,46	67.816,46	70.426,46	70.426,46	70.426,46	70.426,46
=	(F) CASH FLOW OPERATIVO NETTO	168.628,17	168.628,17	176.484,61	176.484,61	172.934,61	172.934,61	172.934,61	172.934,61	172.934,61	172.934,61	197.734,61	172.423,41	172.423,41	172.423,41	163.423,41	172.423,41	172.423,41	172.423,41	172.423,41	172.423,41
-	Costo totale Investimento (netto IVA)	2.505.764,88	2.100.899,40																		
=	(F) CASH FLOW NETTO	- 2.337.136,71	- 1.932.271,23	176.484,61	176.484,61	172.934,61	172.934,61	172.934,61	172.934,61	172.934,61	172.934,61	197.734,61	172.423,41	172.423,41	172.423,41	163.423,41	172.423,41	172.423,41	172.423,41	172.423,41	172.423,41

			1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	Totale
VALORE DELLA CONCESSIONE			€ 366.785	€ 366.785	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 21.783.768
INCASSI DAI SERVIZI DI ASSISTENZA CULTURALE			€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 366.785	€ 21.783.768
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			€ 366.785	€ 366.785	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 21.783.768
<i>Incassi totali</i>			€ 366.785	€ 366.785	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 1.169.455	€ 21.783.768
<i>Incassi Ingressi Parco</i>			366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	366.785,44	7.335.708,80
<i>Incassi merchandising e Bar</i>			-	-	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	155.257,98	2.794.643,66
<i>Incassi ricettività</i>			-	-	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	194.400,00	3.499.200,00
<i>Incassi Ristorante</i>			-	-	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	433.140,00	7.796.520,00
<i>Incassi Parcheggio</i>			-	-	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	19.872,00	357.696,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			- 129.280,98	- 129.280,98	- 920.885,56	- 920.885,56	- 925.885,56	- 925.885,56	- 925.885,56	- 925.885,56	- 925.885,56	- 1.013.885,56	- 926.605,56	- 926.605,56	- 926.605,56	- 926.605,56	- 935.605,56	- 926.605,56	- 926.605,56	- 926.605,56	- 926.605,56	- 926.605,56	- 17.018.701,95
<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>			-	-	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 176.519,39	- 3.177.949,10
<i>Costi merchandising e bar</i>			-	-	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 46.577,39	- 838.393,10
<i>Costi ristorante</i>			-	-	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 129.942,00	- 2.338.956,00
<i>Costi per servizi</i>			- 12.837,49	- 12.837,49	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 1.412.594,58
<i>Costi per servizi</i>			- 12.837,49	- 12.837,49	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 77.051,09	- 1.412.594,58
<i>Costi generali</i>			- 58.685,67	- 58.685,67	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 98.819,17	- 1.896.116,39
<i>Costi Ingressi Parco</i>			- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 3.667,85	- 73.357,09
<i>Costi merchandising e bar</i>			-	-	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 7.762,90	- 139.732,18
<i>Costi ristorante</i>			-	-	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 21.657,00	- 389.826,00
<i>Costi ricettività</i>			-	-	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 9.720,00	- 174.960,00
<i>Costi Parcheggio</i>			-	-	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 993,60	- 178.884,80
<i>Fee Ingressi Parco</i>			- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 55.017,82	- 275.089,08
<i>Costi per il Personale</i>			- 55.017,82	- 55.017,82	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 5.686.977,60
<i>Personale addetto Parco, merchandising e bar, Ristorante e Ricettività</i>			- 55.017,82	- 55.017,82	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 309.830,11	- 5.686.977,60
<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>			€ 0	€ 0	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 255.926	- € 4.606.664
<i>Ammortamenti</i>			-	-	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 255.925,79	- 4.606.664
<i>Altri costi non già computati (manutenzione straordinaria)</i>			- 2.740,00	- 2.740,00	- 2.740,00	- 2.740,00	- 2.740,00	- 2.740,00	- 2.740,00	- 2.740,00	- 2.740,00	- 2.740,00	- 95.740,00	- 8.460,00	- 8.460,00	- 8.460,00	- 8.460,00	- 17.460,00	- 8.460,00	- 8.460,00	- 8.460,00	- 8.460,00	- 239.000,00
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)			€ 237.504	€ 237.504	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 185.570	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 4.765.067
C) Proventi e oneri finanziari			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Interessi e altri oneri finanziari</i>			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:			€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)			€ 237.504	€ 237.504	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 248.570	€ 185.570	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 242.850	€ 4.765.067
% Utile (perdite) PRE TAX			65%	65%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	13%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	22%
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			- € 30.800	- € 30.800	- € 10.001	- € 10.001	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 10.000	- € 1.180.804
IRES	tax rate	24,00%	- € 57.001	- € 57.001	- € 59.657	- € 59.657	- € 58.457	- € 58.457	- € 58.457	- € 58.457	- € 58.457	- € 58.457	- € 58.457	- € 58.284	- € 58.284	- € 58.284	- € 58.284	- € 58.284	- € 58.284	- € 58.284	- € 58.284	- € 58.284	- € 1.143.616
IRAP		4,97%	- € 11.804	- € 11.804	- € 12.354	- € 12.354	- € 12.105	- € 12.105	- € 12.105	- € 12.105	- € 12.105	- € 12.105	- € 7.732	- € 12.070	- € 12.070	- € 12.070	- € 12.070	- € 11.622	- € 12.070	- € 12.070	- € 12.070	- € 12.070	- € 236.824
Utile (perdite) di esercizio			€ 168.699	€ 168.699	€ 176.559	€ 176.559	€ 178.008	€ 178.008	€ 178.008	€ 178.008	€ 178.008	€ 178.008	€ 110.501	€ 172.486	€ 172.486	€ 172.486	€ 172.486	€ 166.104	€ 172.486	€ 172.486	€ 172.486	€ 172.486	€ 3.884.627

6. Analisi di rischio e di sensitività

L'analisi finanziaria comporta un certo livello di incertezza derivante dalla stima dei dati e dei parametri utilizzati come base per i calcoli.

Gli strumenti di supporto a tali analisi per il trattamento di tale incertezza sono **l'analisi di rischio e l'analisi di sensitività**.

L'analisi di rischio ha lo scopo di identificare gli eventi sfavorevoli che possono incidere sulle condizioni di fattibilità economica, finanziaria, procedurale ed attuativa di un intervento.

Per la realizzazione dell'intervento di valorizzazione del Parco Archeologico di Castellammare di Stabia occorrerà, dunque, valutare i fattori di rischio relativi alla stima della domanda, ai costi d'investimento interni ed esterni, ai costi di gestione, alla sostenibilità ambientale ed ad ogni altro elemento che possa costituire una seria minaccia alla sua fattibilità.

L'obiettivo dell'analisi di rischio è, pertanto, quello di valutare, entro quali limiti, i rischi insiti in un intervento possano influenzare i suoi risultati economici: ciò mediante lo studio della probabilità che l'intervento ottenga una performance soddisfacente (in termini di indicatori sintetici), nonché della variabilità del risultato rispetto alla migliore stima effettuata.

Per effettuare l'analisi del rischio occorre associare a ciascuna variabile critica il valore più probabile.

L'individuazione delle probabilità può derivare, per ciascuna variabile, da fonti diverse. La più comune è costituita dai risultati di studi effettuati per rilevare sperimentalmente i valori cercati, in situazioni quanto più possibile simili a quelle dell'intervento.

Tipo di rischio	Probabilità del verificarsi del rischio	Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del pubblico	Rischio a carico del privato
Rischio di progettazione (rischio di costruzione)	Media	0-30%	Monitoraggio stati di avanzamento del progetto. Polizza assicurativa del progettista	No	Sì
Rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto (rischio di costruzione)	Bassa	0-25%	Pianificazione interventi per step. Garanzia fideiussoria dell'esecutore Coperture assicurative	No	Sì
Rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione (rischio di costruzione)	Media	0-30%	Monitoraggio stati di avanzamento del progetto. Scelta di costi di fascia medio alta e livello superiore riferibile a interventi particolari Penali	No	Sì

Tipo di rischio	Probabilità del verificarsi del rischio	Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del pubblico	Rischio a carico del privato
Rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori (rischio di costruzione)	Bassa	0-25%	Monitoraggio stati di avanzamento del progetto.	No	Sì
Rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata (rischio di costruzione)	Minima	0-10%	Monitoraggio stati di avanzamento del progetto.	No	Sì
Rischio di contrazione della domanda di Mercato (rischio di domanda)	Bassa	0-25%	Analisi del mercato turistico culturale	No	Sì

Tipo di rischio	Probabilità del verificarsi del rischio	Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del pubblico	Rischio a carico del privato
Rischio di contrazione della domanda specifica (rischio di domanda)	Minima	0-10%	Analisi del mercato dei flussi turistici	No	Sì
Rischio di manutenzione straordinaria (rischio di disponibilità)	Bassa	0-25%	Verifica per step del piano di manutenzioni. Cauzione	No	Sì
Rischio indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione e/o dei servizi da erogare (rischio di disponibilità)	Bassa	0-25%	Monitoraggio stati di avanzamento del progetto. Penali	No	Sì

Tipo di rischio	Probabilità del verificarsi del rischio	Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del pubblico	Rischio a carico del privato
Rischio amministrativo	Bassa	0-25%	Condivisione del progetto preliminare e degli atti di gara con il PAP	No	Sì
Rischio operativo	Bassa	0-25%	Rischio legato alla gestione dei lavori e/o dei servizi sul lato della domanda e dell'offerta	No	Sì

L'analisi di sensitività consiste nell'esaminare la variazione dei risultati finanziari in relazione a modificazioni dei parametri utilizzati per la stima dei flussi finanziari in entrata ed in uscita, verificando la validità e la stabilità delle ipotesi assunte.

Essa permette, in particolare, di:

- *individuare un range di valori su cui basare le proprie decisioni;*
- *stimare i margini di sicurezza in caso di peggioramento del contesto di mercato, e dunque prendere le opportune misure di mitigazione;*
- *individuare i più importanti driver del valore su cui sarà necessario concentrare l'attenzione una volta effettuato l'investimento.*

Il numero elevato dei parametri che influenzano i risultati finali di un intervento, e la loro complessità, rendono opportuna la selezione dei cosiddetti **"parametri critici"**, ossia di quelli il cui scostamento dal valore della miglior stima influisce maggiormente sugli indicatori sintetici di risultato.

Ai fini della presente analisi, sono stati individuati come parametri critici i seguenti:

- tasso di attualizzazione (incremento e decremento del tasso di +1% e +2% e -1% - 2% rispetto al tasso base di attualizzazione 6,50%)
- durata della concessione in numero di anni (incremento e decremento del numero di anni della concessione di +5 e +10 e -5 - 10 rispetto alla durata base di 20 anni)

Sono stati ipotizzati, quindi, i diversi scenari allo scopo di valutare l'impatto prodotto dalla variazione di ciascuno dei parametri sui risultati di sintesi dell'analisi finanziaria.

I risultati sono riportati di seguito:

Analisi su VAN

		TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (%)				
		4,5%	5,5%	6,5%	7,5%	8,5%
DURATA CONCESSIONE (ANNI)	30	€ 1.704.376,66	€ 1.077.961,93	€ 559.936,96	€ 129.472,36	-€ 229.857,34
	25	€ 1.269.929,03	€ 761.860,49	€ 332.355,04	-€ 31.893,68	-€ 341.716,71
	20	€ 729.491,29	€ 346.076,22	€ 14.478,71	-€ 272.832,32	-€ 522.187,66
	15	€ 10.938,02	-€ 239.446,58	-€ 461.230,66	-€ 657.825,13	-€ 832.195,54
	10	-€ 889.385,32	-€ 1.013.262,15	-€ 1.125.450,86	-€ 1.227.029,41	-€ 1.318.967,73
	5	-€ 1.318.967,73	-€ 1.318.967,73	-€ 1.318.967,73	-€ 1.318.967,73	-€ 1.318.967,73

Dal prospetto emerge che l'indicatore finanziario VAN risulta più elastico rispetto alle variazioni in diminuzione del tasso di attualizzazione ed alle variazioni in incremento del numero di anni della concessione

Tutte le configurazioni emarginate in verde rappresentano situazioni positive.

Analisi su TIR

		TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (%)				
		4,5%	5,5%	6,5%	7,5%	8,5%
DURATA CONCESSIONE (ANNI)	30	7,84%	7,84%	7,84%	7,84%	7,84%
	25	7,41%	7,41%	7,41%	7,41%	7,41%
	20	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%
	15	4,54%	4,54%	4,54%	4,54%	4,54%
	10	-0,72%	-0,72%	-0,72%	-0,72%	-0,72%

Dal prospetto emerge che l'indicatore finanziario TIR assume consistenza e significatività in un orizzonte temporale che va dai 20 ai 30 anni