

COMUNE DI CAROVIGNO
Servizio Sviluppo del Territorio
Allegato alla nota n° 11761
del 13/6/2012

Oggetto : Ampliamento dell'albergo a quattro stelle denominato "Relais Masseria Caselli".

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA CON PROIEZIONI ECONOMICO FINANZIARIE

PROPRIETÀ

MASSERIA CASELLI SRL - amm. CARLUCCI Maria Rosaria

Masseria Caselli srl
Via C. Monteverde 10, Carovigno (Br)
Partita Iva: 02068990742

PROGETTISTA

ING. PIETRO IAIA



ALLEGATO
ALLA DELIBERAZIONE

DI C.C. N° 35 del 08 OTT 2012
DI C.M. 08 OTT 2012
ADDI 08 OTT 2012



INDICE

1. Inquadramento dell'intervento e sue caratteristiche
2. Riferimenti catastali relativi alle particelle interessate alla variante e quanto altro necessario ad identificare chiaramente l'ambito di intervento ed il relativo regime;
3. Descrizione dello stato dei luoghi, con riferimenti relativi alle preesistenze, alle urbanizzazioni;
4. Verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai vincoli territoriali esistenti (paesaggistico ex d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, idrogeologico, storico-culturale ex d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, naturalistico, usi civili, ecc.) così come generalmente individuate nelle tavole tematiche del PUTT/P (atlanti regionali in formato A3) nonché all'inclusione o meno in aree S.I.C. c/o Z.P.S. di cui al D.M. 3 aprile 2000 così come modificato dal DPR 12 marzo 2003, n. 120;
5. Descrizione dell'assetto urbanistico previsto attraverso la definizione delle NTE che specificano gli indici e i parametri necessari per gli interventi previsti ed ogni altra prescrizione di dettaglio ritenuta necessaria ad inquadrare le previste trasformazioni e descrizione sommaria dell'intervento edilizio nelle sue componenti architettoniche ed ingegneristiche, nelle destinazioni d'uso prevedibili, nelle soluzioni di assetto, di decoro e di arredo degli spazi complementari;
6. Studio geologico geotecnico prescritto dal D.M. 11 marzo 1998, punto H, pubblicato nel supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 127 dell'1 giugno 1998;
7. Caratteristiche dell'intervento attuativo (in termini urbanistici e non edilizi) nel caso in cui le aree oggetto di variante ricadono in zona sismica, giusto quanto prescritto dall'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
8. Descrizione delle opere previste di urbanizzazione primaria con indicazione sommaria dei costi di realizzazione in riferimento alle quantità calcolate rispetto alle preesistenze; descrizione delle opere di urbanizzazione secondaria relative alle aree individuate (come a cedere) in riferimento alle ipotizzate destinazioni d'uso, alle modalità di attuazione eventualmente di gestione.

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO E SUE CARATTERISTICHE

Masseria Caselli S.r.l., costituita in data 20/10/2004 con sede legale in Carovigno (BR) alla Via Claudio Monteverdi n. 1 esercita l'attività alberghiera con una struttura ricettiva di n. 70 posti letto denominata *Masseria Caselli* situata in Carovigno (BR) alla Contrada Caselli.

La Signora Carlucci Maria Rosaria Amministratore della società Masseria Caselli Srl, proprietaria di un terreno in Contrada Caselli riportato nel N.C.T. di Carovigno al foglio 35 P.IIe 2,3,249,250, ha formulato la richiesta al rilascio dell'autorizzazione per l'ampliamento della medesima struttura mediante la realizzazione di un centro benessere e potenziamento della capacità ricettiva ai sensi del DPR 447/98 ss.mm.ii.

La tipologia di intervento rientra nella definizione di "attività produttive" di cui all'art. 1 comma 1 lett.i) del DPR 7 settembre 2010 n. 160, nonché nella tipologia degli interventi consentiti per "Ampliamento", definite dal regolamento quale aumento della precedente dimensione dell'attività in corso e considerare la realizzazione di nuovi manufatti fisicamente connessi alla struttura originaria e per i quali sussista un nesso funzionale tra l'attività a svolgersi nei nuovi manufatti e quella in corso.

La società Masseria Caselli Srl, che ha realizzato la struttura esistente con i permessi di costruire n. 65 del 27/2/2006, n. 60 del 3/3/2008 e n. 123 del 16/4/2009 e ne ha ottenuto l'agibilità con certificato n. 63 del 23/10/2009 e certificato n. 14 del 24/3/2011 si trova nella necessità di realizzare un ampliamento della struttura affinché la stessa possa essere utilizzata al meglio e possa rispondere alle richieste del mercato.

L'intervento proposto consiste nella realizzazione di:

- a. un centro benessere che garantirà un nuovo afflusso di utenza e di reddito nei periodi di bassa stagione, giustificando l'intervento stesso e garantendo la destagionalizzazione dell'offerta alberghiera;
- b. nuovi posti letto, pertanto un incremento di ricettività, che passerà da 70 posti letto a 190, per garantire la copertura delle spese necessarie al sostentamento della struttura ed a supporto dell'offerta alberghiera. La nuova ricettività sarà caratterizzata dalla realizzazione di nuove camere dotate di tutti i confort e sistemi di sicurezza, nonché con particolare riguardo all'abbattimento delle barriere architettoniche per favorirne l'utilizzo da parte di persone con ridotte capacità motorie. L'ospitalità aggiuntiva prevista è di 120 posti letto che aggiunti ai 70 posti letto attuali comporterà una ricettiva complessiva di 190 posti letto.

2. RIFERIMENTI CATASTALI RELATIVI ALLE PARTICELLE INTERESSATE ALLA VARIANTE E QUANTO ALTRO NECESSARIO AD IDENTIFICARE CHIARAMENTE L'AMBITO DI INTERVENTO ED IL RELATIVO REGIME.

La società Masseria Caselli Srl, ha realizzato la struttura esistente con i permessi di costruire n. 65 del 27/2/2006, n. 60 del 3/3/2008 e n. 123 del 16/4/2009 e ne ha ottenuto l'agibilità con certificato n. 63 del 23/10/2009 e certificato n. 14 del 24/3/2011.

Il terreno su cui ricade l'ampliamento della struttura alberghiera è di mq. 48.835,00 mq quota parte della maggiore consistenza di circa 54.670,00 mq, individuata in catasto al foglio 35 particelle 401-250-397 e 399.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI, CON RIFERIMENTI RELATIVI ALLE PREESISTENZE, ALLE URBANIZZAZIONI

Attualmente la masseria è nello stato risultante dai permessi di costruire e/o titoli abilitativi rilasciati, sostanzialmente è presente il corpo di fabbrica inizialmente approvato che racchiude una corte interna e all'interno del quale sono presenti le stanze autorizzate, la reception, la sala ristorante e la cucina. Gli spazi esterni sono attrezzati a verde ed è presente una piscina. Le urbanizzazioni presenti sono sostanzialmente la viabilità di accesso, la pubblica illuminazione e la rete fognante e idrica in corso di costruzione.

4. VERIFICA DEL REGIME GIURIDICO DELLE AREE IN RELAZIONE AI VINCOLI TERRITORIALI ESISTENTI (PAESAGGISTICO EX D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42, IDROGEOLOGICO, STORICO-CULTURALE EX D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42, NATURALISTICO, USI CIVILI, ECC.) COSÌ COME GENERALMENTE INDIVIDUATE NELLE TAVOLE TEMATICHE DEL PUTT/P (ATLANTI REGIONALI IN FORMATO A3) NONCHÉ ALL'INCLUSIONE O MENO IN AREE S.I.C. C/O Z.P.S. DI CUI AL D.M. 3 APRILE 2000 COSÌ COME MODIFICATO DAL DPR 12 MARZO 2003, N. 120;

La zona oggetto dell'investimento non riveste gli aspetti paesaggistici e ambientali sensibili quali aree protette, SIC, ZPS, parchi di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 3/4/2000 così come modificato dal DPR 12 marzo 2003.

Il progetto non è assoggettabile alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, come da Determina Dirigenziale della Provincia di Brindisi n. 608 del 4/04/2012.

Nella realizzazione del progetto verranno utilizzate tutte le metodologie e accorgimenti per una perfetta integrazione della struttura con il territorio circostante.

5. DESCRIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO PREVISTO ATTRAVERSO LA DEFINIZIONE DELLE NTE CHE SPECIFICANO GLI INDICI E I PARAMETRI NECESSARI PER GLI INTERVENTI PREVISTI ED OGNI ALTRA PRESCRIZIONE DI DETTAGLIO RITENUTA NECESSARIA AD INQUADRARE LE PREVISTE TRASFORMAZIONI - DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO EDILIZIO NELLE SUE COMPONENTI ARCHITETTONICHE ED INGEGNERISTICHE, NELLE DESTINAZIONI D'USO PREVEDIBILI, NELLE SOLUZIONI DI ASSETTO, DI DECORO E DI ARREDO DEGLI SPAZI COMPLEMENTARI;

Il progetto in questione risulta proposto nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi; infatti ai sensi della DGR 2581/2011 si evince:

- che Comune di Carovigno è dotato di uno strumento urbanistico generale, Regolamento edilizio con allegato Programma di Fabbricazione, approvato con D.R. n.518 del 5/4/1973 e succ. D.P.G.R. n.427 del 20/3/1978.
- che l'intervento da realizzare in ampliamento all'attività turistica ricettiva esistente, realizzato con P.C. n. 65 del 27/02/2006 n. 60/2008 e 123/2009, interessa una porzione delle aree poste ad est del lotto d'intervento, pertinenziali della struttura ricettiva, classificate secondo le previsioni del PUTT Paesaggio, in Ambito esteso di valore normale "E" nonché in zona urbanistica "turistico - ricettivo" approvata con precedente procedimento di variante ex art. 5 del DPR 447/2008 e s.m.i.
- che le aree interessate dall'intervento non presentano interferenze con gli elementi di criticità geomorfologiche - idrogeologiche individuate dal PUTT/puglia, nonché dalla perimetrazione delle aree ai sensi dell'art. 24 e 25 delle NTA del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico);
- che il richiedente ed i tecnici incaricati hanno allegato all'istanza progetto di prevenzione incendi in riferimento al D.P.R. n. 151 del 01/08/2011, in quanto l'immobile da realizzare rientra nelle attività soggette a controllo di prevenzione incendi (alberghi e pensioni, motel con oltre 25 posti letto).
- che l'intervento interessa una superficie di mq. 48.825,00 e prevede la realizzazione di complessivi mc.18.921,59 pari ad un indice di edificabilità fondiaria dello 0,38% inferiore all'indice del 0,80 previsto dal vigente P.d.f per le aree aventi destinazione turistico-alberghiera (**incremento per blocco suite e centro benessere mc. 7.005,54 sviluppati parte in seminterrato e parte fuori terra su due livelli**) per una superficie lorda totale pari a mq. 7.525,96 (**incremento superficie per blocco suite e centro benessere mq. 4.327,30**);
- che l'intervento in ampliamento prevede la costruzione di n. 2 corpi di fabbrica, totalmente distaccati dalla struttura esistente, per la realizzazione di un centro benessere completo di piscina e salette per massaggi/trattamenti estetici, e per la realizzazione di n. 48 camere suite, pertanto con incremento dell'offerta di ospitalità turistica per un totale di n. 120 posti letto aggiunti ai 70 esistenti nella struttura

già realizzata;

- che nell'ambito del territorio comunale non vi sono aree "sufficienti" disponibili, in relazione al progetto presentato, con destinazione specifica per il settore di appartenenza dell'attività in oggetto; ciò si riscontra a titolo semplificativo dalle considerazioni seguenti, tra l'altro già portate a conoscenza del competente ufficio urbanistico regionale in data 28/07/2009 in riscontro alla nota prot. A00/079 23 luglio 2009 n.8271:

Lo strumento Urbanistico PDF vigente, prevedeva un polo turistico lungo la costa ed esattamente nella zona di Torre Guaceto, 102 ettari, e Vigna Castello, 35 ettari; con l'istituzione della "Riserva Naturale dello Stato denominata Torre Guaceto" giusto decreto ministeriale 4/2/2000 sono state eliminate le possibilità di insediare nel rispetto delle previsioni del vigente strumento urbanistico un numero considerevole di turisti-bagnanti nel Polo Turistico - zona Q- di Torre Guaceto ed a Vigna Castello - zona Q2 - con una sottrazione complessiva di circa 4050 posti letto - tra residenze alberghiere ed in ville -rispetto al fabbisogno previsto in sede di pianificazione generale.

Al fine di soddisfare il fabbisogno turistico-alberghiero, e dato il fabbisogno emergente di 4050 posti letto, rivenienti dal vigente P.di.Fabbr. e specificamente dalle aree del polo turistico di Torre Guaceto e Vigna Castello, l'A.C. ha inteso avvalersi nell'immediato dell'istituto giuridico della C.d.S., atteso che è in corso di redazione il P.U.G.

Ad oggi, a partire dall'attivazione del citato istituto giuridico, l'A.C. ha approvato lungo la costa N.8 strutture ricettive e n. 2 nelle altre aree urbane, per un totale di circa 1000 posti letto, insufficienti a soddisfare una richiesta alloggiativa turistica sempre crescente che in riferimento ai dati forniti dall'APT di Brindisi relativi all'anno 2010 registra n. 251.848 presenze/passaggi di turisti.

In proposito, al fine di soddisfare realmente il fabbisogno turistico-alberghiero e di assecondare le finalità dello stesso D.P.R. 447/98 e s.m.i., ovvero della effettiva realizzazione delle opere proposte ed approvate, l'A.C. di Carovigno si è dotato di specifica norma di regolamento, che disciplina il SUAP, prevedendo termini vincolanti per il ritiro del titolo edilizio e per l'esecuzione delle opere pena la decadenza delle previsioni urbanistiche rivenienti dall'approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale.

6. STUDIO GEOLOGICO GEOTECNICO PRESCRITTO DAL D.M. 11 MARZO 1998, PUNTO H, PUBBLICATO NEL SUPPLEMENTO ORDINARIO DELLA GAZZETTA UFFICIALE N. 127 DELL'1 GIUGNO 1998.

Facendo riferimento a quanto riportato dalla Carta Geologica d'Italia (foglio 191 della carta 1 : 1000.000 dell'I.G.M. 2 Ed .) oltre che a precedenti indagini geologiche e prestazioni geognostiche eseguite da tecnici specializzati nella zona in oggetto , il sito risulta caratterizzato , immediatamente al di sotto della coltre detritico vegetale , da calcareniti detrito - organogene di colore bianco giallastro ben stratificate , a strati orizzontali , fauna a *Articta islandica* (linnè) , *Hyalinea balthica* (Schroeter) , *Pecnidi* , *Echinidi* e brachiopodi risalenti al periodo CALABRIANO , di potenza stimabile in metri 6-7 circa .

Tali calcareniti risultano sovrastanti a calcari grigio chiari (talora vacuolari) , a grana generalmente fine in banchi potenti circa un metro , con abbondanti rudisti , risalenti al periodo CENOMANIANO-SENONIANO.

Per ciò che attiene le acque sotterranee, la loro presenza e quantità , visto l'intervento da realizzare , la falda idrica sottostante non risulta intercettata .

Altrettanto perciò che attiene l'intercettazione di livelli derivati idrici da sifonamenti o perdite dalla sottostante falda acquifera pugliese , vista l' ampia casistica rappresentata dagli scavi effettuati , limitati al solo scavo effettuato per l' esecuzione delle fondazioni .

Quanto fin qui asserito , porta a concludere che eventuali fughe verso l'alto considerata la zona dell'intervento, i diversi tipi ed i rispettivi gradi di permeabilità delle litofacies dalle quali derivano (elevata permeabilità secondaria per fenomeni di fessurazioni legate al carsismo dei calcari della murge autoctone) sono caratterizzati da un ridottissimo carico piezometrico e sono confinate nelle zone di passaggio dall' '

acquifero vero e proprio ai sabbioni riccamente fossiliferi di apertura del ciclo plio-pleistocenico .

Non ci sono particolari vincoli idrogeologici e lo scolo naturale delle acque avverrà nella direzione del frangivento essendo l'area leggermente sopraelevata e quindi idonea al regolare deflusso di d'acqua piovana, l'albergo infatti, sorgerà sulla parte più alta e non costituirà alcuna barriera allo scolo naturale delle acque.

I plinti e le fondazioni , poggeranno su terreno di fondazione costituito da calcareniti detritiche – organogene con presenza di fosfati . La roccia è ben diagenizzata ,non si notano presenze di diaclosi o fenomeni di alterazione chimica. Lo spessore lo si può considerare della potenza di circa m. 5 .

In considerazione della pressione prevista dal manufatto sul terreno , non si e' ritenuto di eseguire particolari prove in sito. Dalla esperienza acquisita in interventi in zone limitrofe ,si assegna un valore di portanza di 2 Kg/cmq. ben rientrando nei limiti di sicurezza previsti per questo tipo di intervento.

7. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO ATTUATIVO (IN TERMINI URBANISTICI E NON EDILIZI) NEL CASO IN CUI LE AREE OGGETTO DI VARIANTE RICADONO IN ZONA SISMICA, GIUSTO QUANTO PRESCRITTO DALL'ART. 13 DELLA LEGGE 2 FEBBRAIO 1974, N. 64.

Le aree oggetto dell'intervento non ricadono in zona sismica come prescritto dall'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Con Determinazione del Dirigente della Provincia di Brindisi n. 608 del 4/04/2012 è stato dichiarato di non assoggettare alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, in quanto l'intervento non ricade neanche parzialmente all'interno di aree naturali protette come definite dalla Legge 349/2011 e dunque non trova applicazione il comma 6, lett. b) dell'articolo 6 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

8. DESCRIZIONE DELLE OPERE PREVISTE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CON INDICAZIONE SOMMARIA DEI COSTI DI REALIZZAZIONE IN RIFERIMENTO ALLE QUANTITÀ CALCOLATE RISPETTO ALLE PREESISTENZE; DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA RELATIVE ALLE AREE INDIVIDUATE (COME A CEDERSI) IN RIFERIMENTO ALLE IPOTIZZATE DESTINAZIONI D'USO, ALLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE EVENTUALMENTE DI GESTIONE

Il territorio oggetto dell'intervento è Carovigno e sicuramente interessa tutto il litorale brindisino.

La popolazione residente al 30 giugno 2009 (rilevazione Istat) del litorale brindisino è pari a 402.729 abitanti: circa il 52% è rappresentato da femmine mentre il rimanente 48 da maschi. La provincia conta 20 comuni, 6 dei quali con una popolazione residente inferiore a 20 mila abitanti; rispetto all'anno precedente non si segnalano significative variazioni.

Molto contenuta è l'incidenza della popolazione immigrata PFP (cioè proveniente da Paesi a Forte Pressione Migratoria) sul totale della popolazione residente nella provincia (dati Istat 2006 – 0,9%). La prima comunità presente come numerosità è quella albanese, seguita da quella marocchina, quindi cinese, rumena, e serbo-montenegrina.

La mobilità lavorativa nella provincia produce enormi differenziazioni sia per quello che riguarda la distribuzione e la dinamica demografica e sia chiaramente per lo sviluppo economico del territorio: il capoluogo e i comuni di dimensioni più grandi attraggono le risorse umane dai centri più piccoli determinando un fenomeno di eccessiva polarizzazione economica con tutta una serie di problematiche di carattere sociale e ambientale. L'intervento si inserisce nel settore Turistico che è il settore ormai più fiorente sul litorale brindisino grazie ai "corridoi faunistici", alle aree protette, alle riserve naturali e non da ultimo ai riconoscimenti tipo "Bandiere blu".

Nell'esaminare gli effetti economici che il progetto in questione produrrà sull'intera collettività è necessario analizzare l'impatto del "turista" sul territorio.

I turisti contribuiscono alle vendite, ai profitti, alla creazione di posti di lavoro, alle entrate fiscali e al reddito di una destinazione. Alcuni settori del turismo, come alloggi, ristorazione, trasporti, divertimenti e il

commercio al dettaglio possono essere considerati **primari**, pochè sono direttamente colpiti dal turismo, mentre la maggior parte degli altri settori sono colpiti da effetti **secondari**.

Principalmente gli impatti economici sono definiti da:

- effetti diretti, indiretti e indotti.
- effetti di spiazzamento e costi-opportunità.

Effetti Diretti, Indiretti e Indotti:

La spesa turistica ha un effetto a catena, nel senso che il suo effetto si propaga dal settore turistico al resto dell'economia. Un aumento del numero di turisti che pernottano negli hotel aumenta le vendite in questo settore (effetto diretto). A loro volta, però, queste aziende dovranno rivolgersi ad altre aziende per il funzionamento dell'attività stessa. E quindi un'impresa turistica dovrà rivolgersi a costruttori (ad esempio un Hotel avrà bisogno di interventi allo stabile, riparazioni o costruzione totale), avvocati, commercialisti, fornitori di cibo e bevande, energia elettrica e via discorrendo, i quali, a loro volta, si rivolgeranno ad altri fornitori continuando il processo.

.Questo giro di spesa viene chiamato effetto **indiretto**. Gli effetti indiretti sono i cambiamenti di produzione derivanti dai vari cicli di ri-spesa delle entrate del settore turistico nelle industrie collegate ad esse (ad esempio industrie fornitrici di prodotti e servizi per alberghi). Cambiamenti di vendite, posti di lavoro e di reddito nel settore della fornitura e pulizia di biancheria, per esempio, rappresentano gli effetti indiretti di cambiamenti nelle vendite negli hotel. Inoltre grazie ai giri di spesa diretti ed indiretti, si avrà un accumulo di reddito per i residenti locali, sotto forma di rendite, salari, interessi e profitti che rappresentano gli effetti **indotti**.

La somma di tutti e tre gli effetti andrà a determinare l'impatto economico del turismo in un territorio.

Si genera il così detto effetto moltiplicatore che si basa sul concetto che un'impresa, per operare e vendere i propri prodotti, deve effettuare acquisti da altre imprese operanti nell'economia locale. Queste imprese, o anche fornitori, a loro volta necessitano di acquisti da altre imprese e così via. Si basa quindi sul **principio di interdipendenza**. Il moltiplicatore è il **rapporto** di due variazioni: variazione di una variabile economica come ad esempio il livello del reddito e la variazione della spesa turistica. Ci sarà quindi un valore per cui si deve moltiplicare la variazione iniziale della spesa turistica per stimare la variazione totale del livello del reddito (nel caso del reddito).

Il turismo quindi può apportare molti benefici se **correttamente** sviluppato, può portare valuta pregiata, occupazione, reddito, investimenti e permette una diversificazione dell'economia.

Di seguito si sintetizzano gli effetti che la realizzazione del programma di investimenti produrrà sulla collettività (dati forniti dalla società Masseria Caselli srl):

Effetto	Tipologia di beneficio	Effetti indotti
Riqualificazione fisica dell'area	Aumento dell'indotto	Incentivi per la collettività
Nuove attività economiche insediate	Incremento occupazionale	Maggiore benessere per la collettività e vantaggio economico per la stessa
Nuovi servizi insediati	Incremento occupazionale Destagionalizzazione dei servizi e maggiore utilizzo per la collettività	Maggiore benessere per la collettività e vantaggio economico per la stessa
Incremento della qualità urbana e incremento dell'attrattività del contesto	Incremento occupazionale e attività dell'indotto (società di servizi, lavanderia, giardinaggio, ecc)	Maggiore benessere per la collettività e vantaggio economico per la stessa
Riqualificazione dell'area	Sostenere l'inserimento attivo degli immigrati; Rafforzare la filiera	Maggiore benessere per la collettività e vantaggio economico per la stessa

	formativa tecnico-scientifica e i percorsi post-laurea in collegamento con le esigenze di competitività e di innovazione dei sistemi produttivi locali	
--	--	--

L'intervento in ampliamento proposto prevede la costruzione di n. 2 corpi di fabbrica, totalmente distaccati dalla struttura esistente, per la realizzazione di un centro benessere completo di piscina e salette per massaggi/trattamenti estetici, e per la realizzazione di nuove camere suite. I due corpi saranno collegati tra loro da una galleria commerciale. L'attivazione di questo intervento consentirà un aumento della manodopera specializzata come di seguito indicato:

Tipologia	Numero	Salario/Stipendio euro
Addetti alle sale ristorante	3	25.000
Addetti alle pulizie e centro estetico	3	20.000
Personale di cucina	2	25.000

PROIEZIONI ECONOMICHE FINANZIARIE

Previsioni produzione massima e teorica anno (fatturato)

A	B	C	D	E	F	G	H
Prodotti principali	Unità di misura per unità di tempo*	Produzione massima per unità di tempo**	N. unità di tempo per anno***	Produzione massima teorica annua****	Produzione effettiva annua*****	Prezzo unitario medio in €*****	Valore della produzione effettiva (K€)
Posti letto	posti letto/giorno	190	250	47.500	30.000	80	2.400.000

Colonna C numero di posti massimo al giorno

Colonna D numero di giorni lavorativi in un anno

Colonna E produzione massima teorica se la struttura fosse utilizzata per tutti i giorni lavorativi di un anno

Colonna F produzione effettiva annua calcolata su n. 250 giorni

Colonna G prezzo pacchetto per giorno per posto letto

Colonna H produzione effettiva calcolata su 250 giorni con una media di 120 posti letto utilizzati al giorno

Previsioni dei flussi di cassa operativi per il secondo quinquennio

VOCI DI BILANCIO	2019	2020	2021	2022	2023
Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni	€ 2.649.793,93	€ 2.702.789,81	€ 2.756.845,60	€ 2.811.982,51	€ 2.868.222,16
RICAVI OPERATIVI	€ 2.649.793,93	€ 2.702.789,81	€ 2.756.845,60	€ 2.811.982,51	€ 2.868.222,16
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€ 1.987.345,45	€ 2.027.092,35	€ 2.067.634,20	€ 2.108.986,89	€ 2.151.166,62
Servizi	€ 88.326,46	€ 90.092,99	€ 91.894,85	€ 93.732,75	€ 95.607,41
Personale	€ 204.254,95	€ 208.340,05	€ 212.506,85	€ 216.756,99	€ 221.092,13
Ammortamenti e Svalutazioni	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00
COSTI OPERATIVI	€ 2.427.137,26	€ 2.475.680,01	€ 2.525.193,61	€ 2.575.697,48	€ 2.627.211,43
NOPAT (Net Operating Profit After Tax)	€ 161.426,08	€ 164.654,60	€ 167.947,69	€ 171.306,65	€ 174.732,78
Ammortamenti e Svalutazioni	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00
Delta CCN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Net Capex	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	€ 294.759,08	€ 297.987,60	€ 301.280,69	€ 304.639,65	€ 308.065,78
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO ATTUALIZZATO AL 2012	€ 213.360,79	€ 205.965,86	€ 198.846,51	€ 191.991,82	€ 185.391,32

VOCI DI BILANCIO	2024	2025	2026	2027	2028
Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni	€ 2.925.586,61	€ 2.984.098,34	€ 3.043.780,31	€ 3.104.655,91	€ 3.166.749,03
RICAVI OPERATIVI	€ 2.925.586,61	€ 2.984.098,34	€ 3.043.780,31	€ 3.104.655,91	€ 3.166.749,03
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€ 2.194.189,96	€ 2.238.073,76	€ 2.282.835,23	€ 2.328.491,93	€ 2.375.061,77
Servizi	€ 97.519,55	€ 99.469,94	€ 101.459,34	€ 103.488,53	€ 105.558,30
Personale	€ 225.513,97	€ 230.024,25	€ 234.624,73	€ 239.317,23	€ 244.103,57
Ammortamenti e Svalutazioni	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00
COSTI OPERATIVI	€ 2.679.755,66	€ 2.733.350,77	€ 2.788.017,79	€ 2.843.778,14	€ 2.900.653,71
NOPAT (Net Operating Profit After Tax)	€ 178.227,44	€ 181.791,99	€ 185.427,83	€ 189.136,38	€ 192.919,11
Ammortamenti e Svalutazioni	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00	€ 133.333,00
Delta CCN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Net Capex	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	€ 311.560,44	€ 315.124,99	€ 318.760,83	€ 322.469,38	€ 326.252,11
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO ATTUALIZZATO AL 2012	€ 311.560,44	€ 315.124,99	€ 318.760,83	€ 322.469,38	€ 326.252,11

WACC (Weighted Average Cost of Capital) 0,04725

SOMMATORIA DEI FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI € 3.777.923,35

FLUSSI DI CASSA IN USCITA € 2.000.000

NPV (Net Present Value) dell'Investimento € 1.777.923,35

Dati per la compilazione delle previsioni economiche - finanziarie

Prezzo di Vendita giornaliero	€	80,00
Posti Letto medi utilizzati al giorno	€	120,00
Giorni Lavorativi		250
Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni	€	2.400.000,00
Spese per food and drink	€	40,00
Spese per pulizie	€	20,00
Posti letto medi utilizzati al giorno		120
Giorni lavorativi		250
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€	1.800.000,00

Valore dell'incremento occupazionale derivante dalla realizzazione del nuovo programma di investimenti.

	Numero	Salari
Camerieri	3	€ 25.000
Addetti alle pulizie	3	€ 20.000
Personale di Cucina	2	€ 25.000
Personale	€	185.000,00
	Investimenti	Vita Utile
Opere Murarie	1.600.000	15
Arredi	200.000	15
Spese di progettazione e lavorazione	200.000	15
Ammortamenti e Svalutazioni	133333,3333	

Kd	0,03
Beta	1,00
Il beta è stato ottenuto effettuando la formula di hamada dopo aver reperito il beta del settore dal database dell'università Luigi Bocconi di Milano "Amedeus"	
MRP	0,015
Data la complessità di calcolo del MRP è stato utilizzato un tasso pari al 1,5% anch'esso reperito dal database "Amedeus"	
T	0,02750
D/E	0,66666667
Come già detto il 40% verrà reperito da capitale di debito mentre il restante 60% da capitale proprio	
Kf	0,02670
Il Kf, ossia il rendimento medio di un BOT, è stato reperito da una pubblicazione effettuata dalla Banca d'Italia nel Gennaio del 2011	
Ke	0,0417
WACC	0,04725

INDICI DI BILANCIO

L'obiettivo del nuovo investimento è quello di ottimizzare la redditività aziendale. Infatti la società con la realizzazione dell'ampliamento non solo migliorerà la sua redditività, ma dato il trend positivo dei flussi economici-finanziari dell'investimento anche il trend degli indici di bilancio sarà anch'esso positivo

ROE(Return on Equity)					
ANNI	2014	2015	2016	2017	2018
Utile	172780	181701	185545	190011	194291
Capitale Sociale	1200000	1200000	1200000	1200000	1200000
ROE	0,143983	0,151418	0,154621	0,158343	0,161909

ROA(Return on Asset)					
ANNI	2014	2015	2016	2017	2018
Utile	172780	181701	185545	190011	194291
Oneri Finanziari	24000	24000	24000	24000	24000
Tot Attivo	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000
ROA	0,09839	0,102851	0,104773	0,107006	0,109146

ROS(Return on Sale)					
ANNI	2014	2015	2016	2017	2018
Utile	172780	181701	185545	190011	194291
Oneri Finanziari	24000	24000	24000	24000	24000
Ricavi Netti	2400000	2448000	2496960	2546899	2597837
ROA	0,081992	0,084028	0,08392	0,084028	0,084028

Rotazione del Capitale Investito					
ANNI	2014	2015	2016	2017	2018
Ricavi Netti	2400000	2448000	2496960	2546899	2597837
Tot Attivo	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000
ROA	1,2	1,224	1,24848	1,27345	1,298919

ROI					
ANNI	2014	2015	2016	2017	2018
Nopat	123.805,35	126.281,46	128.807,09	131.383,23	134.010,89
Capitale Investito	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000
ROA	0,06190268	0,063140729	0,064403543	0,065691614	0,067005446

DEBITI/NOPAT					
ANNI	2014	2015	2016	2017	2018
Tot Debiti	800000	800000	800000	800000	800000
Nopat	123.805,35	126.281,46	128.807,09	131.383,23	134.010,89
ROA	6,4617563	6,335055193	6,210838425	6,089057279	5,969663999

Come si è potuto notare gli indici oltre ad avere un trend positivo permettono una stabilità finanziaria della società. Infatti osservando il rapporto Debito/Nopat notiamo che la società in meno di 6 anni può rimborsare tutto il capitale di debito preso a prestito attraverso soltanto una non distribuzione di utili. Questo perché essendo il ROE, ROA e ROI tutti positivi ed avendo questi indici un trend crescente permettono un miglioramento annuale del Nopat, mentre il debito rimane costante dato che la società riesce, come si evince dalle proiezioni finanziarie, ad ottenere annualmente flussi di cassa positivi senza ricorrere ad ulteriore prestito.

In conclusione, si può affermare che in se la società non effettuasse questo investimento distruggerebbe valore in quanto rinunciarebbe ad un investimento che oltre ad avere NPV positivo, non squilibra la situazione finanziaria della azienda.