

COMUNE DI PREDAIA

Area Camper-Tres

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Gennaio 2025

Sulla base dei rapporti nazionali sul turismo En Plain Air in Camper e in Caravan, la sostenibilità economica si basa sugli elementi gestionali.

Le scelte che devono essere definite e in base alle quali è possibile realizzare un'analisi di fattibilità economica riguardano:

- la **capacità** di sfruttare i vantaggi della destinazione, di tipo organizzativo (semplificazione burocratica, disponibilità di personale, etc.), economico (finanziamenti, disponibilità di terreni), di prodotto turistico (presenza di un'area protetta, di un centro storico qualificato, di un centro termale);
- la **stagionalità** del servizio, che può variare a seconda della tipologia di destinazione turistica, ad esempio nelle località balneari il periodo di massima affluenza turistica è molto limitato, ma essa può anche essere programmata in relazione a specifiche esigenze (manutentive, di sicurezza);
- il **valore economico** del servizio. Impostare una politica di prezzo adeguata, stabilire la possibilità di integrare l'offerta con servizi a pagamento, oppure assicurarne la gratuità, sono opzioni che dovranno essere tenute in considerazione sia da un investitore pubblico, sia da un privato;
- l'**attenzione all'ambiente**, ormai sempre più ricercata dalla domanda turistica, che si traduce per l'offerta in investimenti materiali immateriali, fino alla certificazione ambientale;
- la **capacità di comunicare** attraverso una strategia adeguata per promuovere l'area di sosta camper e posizionarla sul mercato.

Una volta definito il "perimetro d'azione" entro cui muoversi, ipotizzando che l'area di sosta sia gestita in autonomia da altri servizi, si possono evidenziare i settori gestionali dell'attività, che rappresentano poi altrettante voci nel piano dei costi:

- le **manutenzioni ordinarie** delle infrastrutture (strade interne, recinzioni, illuminazione, zone verdi) appaltate a ditte specializzate, o in alternativa, assegnate in gestione ad operai a tempo parziale;
- il **servizio di pulizia**, garantito durante tutto l'arco di apertura, può essere affidato all'esterno o svolto attraverso l'impiego di proprio personale;
- il **servizio di guardiania e sicurezza**, assicurato attraverso un sistema di videocontrollo con telecamere a circuito chiuso e con un presidio fisso, oppure attraverso la presenza di servizi nell'area o nelle zone limitrofe.

Ricavi

Per stimare il piano finanziario sono essenzialmente 2 i parametri da considerare dal lato entrate:

1. Le tariffe
2. Il tasso di occupazione previsionale delle **34 piazzole** da cui è composta l'area

Le tariffe previste, compreso allaccio corrente e acqua potabile, utilizzo dei bagni e del parco giochi annesso, riflettono i valori applicati da strutture simili nella zona:

Tariffe (nelle tariffe è sempre compreso lo scarico dei reflui, il carico dell'acqua potabile e l'uso dei servizi igienici)	Tariffa giornaliera
Tariffa giornaliera (24 h)	€ 25,00 (22,72+iva)
Tariffa Camper Stop (pernottamento dalle 22,00 alle 8,00)	€ 14,00 (12,72+iva)

Per quanto riguarda il secondo parametro si può ipotizzare una presenza piena per un mese all'anno

(periodo luglio/agosto), una chiusura totale da ottobre a marzo (escluse due settimane di Natale e Capodanno) e una presenza media del 33% nei mesi rimanenti (aprile-maggio-giugno-luglio-settembre).

Tutto ciò premesso le presenze annue potrebbero essere così ipotizzabili:

- Mese luglio/agosto: 34 posti*30giorni = **1.020**
- Mesi aprile-maggio-giugno-luglio-settembre: (34 posti*30 giorni*5mesi)/3= **1.700**
- Due settimane Natale/Capodanno: (34*15)/3= **170**

Totale: 2.890 presenze – giorni n. 195

Presenze a tariffa giornaliera (70%): 2.890*70%= **2.023**

Presenze a tariffa camper stop (30%): 2.890*30%= **867**

Servizio	Prezzo base	Presenze	Totale
Sosta giornaliera (24 h)	€ 22,72	2023	€ 45.962
Sosta Camper Stop (solo pernottamento dalle 22,00 alle 8,00)	€ 12,72	867	€ 11.028
Totale annuo			€ 56.990

I costi

Dal punto di vista dei costi, le voci da includere nel conto economico sono principalmente tre:

- **pulizie** delle zone comuni, nell'area e nei locali adibiti ai servizi;
- **manutenzione** delle aree comuni e verdi, degli impianti;
- **approvvigionamenti** di acqua, elettricità ed altre utenze (connettività e licenze per la gestione ingressi ecc., mantenimento app., siti e promozione)

Voce di costo annuo	Totale
Pulizia (circa 15 €/ora per 3 ore/giorni apertura)	€ 10.000
Manutenzione	€ 5.000
Approvvigionamenti	€ 4.000
Spese varie	€ 2.000
Totale annuo	€ 21.000

Il reddito operativo

La capacità di generare ricchezza da parte di un'area di sosta camper viene misurata attraverso il

Margine Operativo Lordo (M.O.L.).

Si tratta di un indicatore che evidenzia il tasso di redditività di un'impresa basato sulla sua gestione caratteristica, al lordo degli interessi (gestione finanziaria), delle tasse (gestione fiscale), del deprezzamento dei beni e degli ammortamenti.

Il M.O.L., quindi, permette di segnalare la capacità che l'impresa ha di generare ricchezza tramite la gestione operativa e può essere indicato anche come risultato ante oneri finanziari, essendo calcolato al lordo delle imposte, degli ammortamenti e di altri oneri finanziari.

Voci ricavo-costi	Totale
Giornate di presenza h 24: 2023	€ 45.962
Giornate di presenza notte: 867	€ 11.028
Ricavi totali annui	€ 56.990
Costi totali annui	€ 21.000
M.O.L.	€ 35.990

RICAVI	<i>Dati area camper</i>
Ricavo da piazzola/notte (medio)	19,72
Numero stalli area di sosta	34
Occupazione media stimata stalli (in % delle piazzole sull'anno- periodo apertura)	43%
Stima ricavi da pernottamento medi giornalieri	292
Numero giornate in cui l'area di sosta è aperta nell'anno	195
Stima ricavi da pernottamento annui	56.990
Ricavi extra anno (ad es. vending machines e lavatrici)	/
Totale area di sosta	56.990
Ricavi totali progetto (somma dei ricavi di tutte le aree di sosta)	56.990

COSTI	
Costi fissi e variabili per anno	21.000,00
Costo complessivo realizzazione/ristrutturazione area	389.745,14
Durata concessione	20
Quota ammortamento annua realizzazione dell'area/servizio del debito	19.487,26
Costo totale	40.487,26
Costo totale progetto /Ricavi totali progetto	70%