

Orlando Nosetti

già Docente di contabilità finanziaria e controlling USI - Consulente aziendale

CH-6515 Gudo

PORTO COMUNALE DEL GAMBAROGNO

AGGIORNAMENTO

dell'analisi economico-finanziaria

Mandato, scopo e metodo

L'obiettivo di questo ulteriore aggiornamento è la verifica della sostenibilità economico-finanziaria della nuova versione del progetto d'investimento denominato «Porto Comunale del Gambarogno» (in seguito detto semplicemente «Porto Comunale»). Il progetto è sostenibile nella misura in cui l'attività operativa riuscirà a generare un *cash flow* sufficiente per assicurare almeno il servizio del debito bancario (oneri finanziari e ammortamento) e – al più tardi entro la scadenza della concessione – per garantire il rimborso completo dei depositi degli utenti, nonché per pagare l'eventuale smantellamento della struttura a lago.

A tale scopo viene elaborato un piano economico-finanziario. Esso consiste in tre documenti principali, cioè il piano di conto economico, il piano di tesoreria e il piano di bilancio. L'orizzonte del piano si estende dal 2025 al 2029, integrando anche i dati consuntivi fino al 31 dicembre 2023 e la l'aggiornamento del preventivo 2024.

La validità dell'analisi dipende in modo essenziale dalla qualità dei dati disponibili e dalle stime degli sviluppi futuri. La maggior parte di questi elementi di calcolo sono stati forniti dal Comune di Gambarogno; per il resto sono invece il frutto di dati raccolti dall'estensore di questo rapporto.

Data l'incertezza che caratterizza comunque tutti i parametri scelti per l'allestimento del piano, un'analisi dei rischi economico-finanziari completerà il lavoro.

Parametri

Il mandato per l'aggiornamento del piano economico-finanziario contiene una serie di indicazioni vincolanti che vengono riprodotte qui di seguito:

- La nuova programmazione e durata dei lavori farà slittare l'apertura del porto verso l'inizio del 2026, ma alcuni posti barca saranno disponibili già nella seconda metà del 2025.
- La durata della convenzione demaniale – 30 anni – decorrerà dalla messa in servizio del porto; essa scadrà, dunque, nel 2056.
- L'autorità fiscale ha confermato che le attività portuali non saranno tassate, salvo quelle legate alla ristorazione.

- La gestione del ristorante nella versione ridotta sarà affidata a terzi, come già era previsto nei precedenti piani, mentre si è rinunciato a occuparsi della vendita di carburanti.
- Il costo dei mutui ipotecari dev'essere stimato al 2%.
- Secondo le nuove prescrizioni della contabilità degli Enti pubblici (MCA2), introdotta dal Comune di Gambarogno nel 2020, «indipendentemente dalla durata della Concessione demaniale, che indubbiamente sarà in seguito rinnovata», bisogna applicare tassi d'ammortamento calcolati su una durata di vita economica di 40 anni per le strutture a lago e a terra, rispettivamente di 10 anni per valori mobili.

Il costo totale dell'investimento (IVA esclusa) è ora stimato 22.141.000 CHF. Ai sussidi di 2.000.000, già considerati nei piani precedenti, si aggiunge un contributo Paloc di 435.000 CHF.

Rispetto alle versioni precedenti, le ipotesi relative al grado di occupazione del porto – una grandezza decisiva per l'impatto economico-finanziario del progetto – sono state sostanzialmente confermate. Si tratta di una valutazione molto prudente, ritenuto che ad oggi vi sono precontratti già firmati a suo tempo da persone che possiedono una boa nel Gambarogno e che desiderano avere un posto barca nel nuovo porto: una trentina annuali e una sessantina (decennali); a questi vanno aggiunti ulteriori 38 ormeggi per i cantieristi (18 annuali e 20 decennali), per un totale dunque di circa 128 posti già riservati (quasi il 47.6% del totale dei posti barca disponibili). Si deve pure tener conto che per tutto il bacino svizzero del Lago Maggiore la lista di attesa supera 500 unità, per cui la piena occupazione potrà essere raggiunta in breve tempo. (Si tenga presente che tutti i porti nella parte svizzera del Lago maggiore registrano il 100% di occupazione).

Anche per i costi operativi monetari non ci si è scostati sensibilmente dalle precedenti stime.

La tabella seguente riassume le principali ipotesi usate, mentre l'allegato 4 presenta i piani dei ricavi e dei costi operativi.

Per il rimborso dei prestiti consolidati si è supposto un tasso d'ammortamento del 4%, corrispondente a una durata di 25 anni.

Ipotesi del modello di calcolo	2025	2026	2027	2028	2029
Grado di occupazione del porto					
Contratti annuali	11.11%	50.00%	79.63%	96.30%	96.30%
Contratti decennali	10.23%	50.70%	80.93%	95.81%	95.81%
Prestiti degli utenti del porto	510'000	2'160'000	1'550'000	800'000	0
Tasso d'ammortamento degli impianti					
Opere a lago (durata 40 anni)	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Opere a terra - costruzioni edili (durata 40 anni)	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Veicoli, mobilio ecc. (durata 10 anni)	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Tasso d'interesse sul prestito consolidato	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Rimborso annuo del prestito consolidato	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%

Piani economico-finanziari

I piani riassuntivi sono riprodotti negli allegati 1-3.

Stando al piano di conto economico (allegato 1), il punto di pareggio (Break-Even) – cioè la copertura integrale dei costi – dovrebbe essere raggiunto e superato già nel secondo anno di attività operativa (2027) e i risultati dovrebbero poi migliorare sensibilmente nei periodi successivi. Le perdite subite durante gli anni della progettazione e della realizzazione del progetto (poco più di 900.000 CHF) e quelle subite nella fase di avviamento 2025-26 (quasi 570.000 CHF) potranno perciò essere azzerate al più tardi entro il 2034. A regime l'utile netto annuale ammonterà almeno a circa 230.000 CHF.

Dal profilo finanziario (allegati 2 e 3), gli investimenti (di poco superiori a 5.000.000 CHF) saranno pagati facendo capo al mutuo bancario. Tali risorse (10.250.000 CHF nel 2025, cui si aggiungono 2.750.000 CHF del 2024) permetteranno di rimborsare quasi la metà del debito corrente nei confronti del Comune accumulato durante la fase di costruzione. D'altra parte, anche i prestiti degli utenti del porto (complessivamente 5.020.000 CHF), concessi gradualmente nel quadriennio 2025-28, serviranno pure a ridurre gli anticipi del Comune. Alla fine del 2029 rimarrà comunque un impegno verso il Comune di circa 2.968.000 CHF.

Il cash flow da attività operativa, cioè la liquidità generata dalla gestione corrente del porto, risulta positivo sin dal 2025 e andrà aumentando rapidamente fino a raggiungere, a pieno regime nel 2028, circa 960.000 CHF. Grazie a questa liquidità sarà possibile far fronte al servizio del debito bancario (interessi e ammortamento finanziario), mentre almeno 200.000 CHF ogni anno potranno essere usati per rimborsare gli anticipi del Comune.

Uno sguardo oltre la scadenza del piano, basato sulla semplice proiezione dei valori del 2029, permette di concludere che gli anticipi del Comune saranno dunque rimborsati al più tardi entro il 2040, il mutuo bancario dieci anni dopo (cioè nel 2050), mentre già nel 2051 la liquidità disponibile corrisponderà più o meno al totale dei prestiti degli utenti decennali. Alla scadenza della concessione nel 2056, la liquidità disponibile ammonterà a circa 9.700.000 CHF.

Rischi dell'investimento, finanziari e operativi

Come risulta nell'allegato 5, del totale previsto di 22.141.000 CHF gli investimenti già registrati entro il 31 dicembre 2023 ammontavano a 12.102.761 CHF, cioè il 54.7% del totale. Dal 2004 fino a conclusione dei lavori sono previste spese ulteriori per un totale di 10.038.239 CHF. I lavori più complessi, cioè la struttura di metallo come fondale artificiale, sono nel frattempo già stati eseguiti con successo; restano le altre opere a lago e a terra. Di conseguenza, il rischio di sorpassi rilevanti pare essersi ridotto sensibilmente. Il rischio dell'investimento non dovrebbe quindi essere elevato.

Il rischio finanziario (costo del capitale preso a prestito) a breve-medio termine è praticamente nullo, considerando la tendenza attuale al ribasso dei tassi di interesse.

In merito al rischio operativo, confermato l'interesse segnalato dai proprietari di barche come risulta dal numero elevato dei precontratti e dal lungo elenco della lista d'attesa, si può affermare che le stime dei gradi di occupazione sono più che prudenti. D'altra parte, per la stima dei costi di gestione monetari il confronto con dati d'esperienza è rassicurante.

Conclusione

Sulla base dei piani economico-finanziari, aggiornati in base ai dati più recenti e tenuto conto dello sviluppo stimato dopo il 2029, così come dei rischi d'investimento, finanziari e operativi, si può dunque affermare ragionevolmente che la sostenibilità del progetto nel medio-lungo termine è garantita.



Orlando Nosetti

Gudo, 29 novembre 2024

ALLEGATI

- Allegato 1 Piano di conto economico, 2025-2029
- Allegato 2 Piano di bilancio, 31.12.2024-2029
- Allegato 3 Piano di tesoreria, 2025-2029
- Allegato 4 Piani dei ricavi, dei depositi in base a contratti decennali e dei costi operativi monetari, 2025-2029
- Allegato 5 Piano degli impianti materiali (porto) e dei sussidi agli investimenti, 2020-2029
- Allegato 6 Piano degli altri investimenti e degli ammortamenti, 2020-2029

ALLEGATO 1

Piano di conto economico	2025	2026	2027	2028	2029
Ricavi da affitti dei posti barca	121'700	634'200	994'400	1'184'950	1'184'950
Ricavi da tassa demanio	9'736	49'536	78'352	93'596	93'596
Altri ricavi da utenti del porto (energia, acqua ecc.)	0	29'750	33'250	35'000	35'000
Ricavi da sussidi per investimenti	0	50'000	60'875	60'875	60'875
Ricavi da affitto dei ristorante	0	20'000	20'000	20'000	20'000
Totale dei ricavi operativi	131'436	783'486	1'186'877	1'394'421	1'394'421
Costi del personale	60'000	150'000	150'000	150'000	150'000
Costi per energia e acqua	0	42'500	47'500	50'000	50'000
Costi di manutenzione e riparazione	0	5'000	20'000	20'000	20'000
Premi assicurativi e tasse	0	106'224	116'792	123'760	129'352
Ammortamenti	16'977	570'502	570'502	570'502	570'502
Costi amministrativi	0	5'000	5'000	5'000	5'000
Costi di vendita	0	10'000	10'000	10'000	10'000
Altri costi operativi	0	15'000	15'000	15'000	15'000
Totale dei costi operativi	76'977	904'226	934'794	944'262	949'854
Risultato operativo	54'459	-120'740	252'083	450'159	444'567
Oneri finanziari	-260'000	-249'600	-239'200	-228'800	-218'400
Ricavi finanziari	0	0	0	0	0
Risultato prima delle imposte	-205'541	-370'340	12'883	221'359	226'167
Imposte sul reddito	0	0	0	0	0
Risultato netto	-205'541	-370'340	12'883	221'359	226'167

ALLEGATO 2

Piano di bilancio al 31.12		2025	2026	2027	2028	2029
Liquidità		222'500	10'000	10'000	10'000	10'000
Impianti materiali (porto)		19'702'761	19'637'475	18'709'825	18'217'175	17'724'525
Altri investimenti materiali e immateriali		317'120	300'142	283'165	266'187	249'210
Totale degli attivi		20'242'381	19'947'617	19'002'990	18'493'362	17'983'735
Anticipi del Comune		7'746'439	6'182'015	4'194'505	3'183'519	2'967'725
Mutui bancari		13'000'000	12'480'000	11'960'000	11'440'000	10'920'000
Prestiti degli utenti del porto		510'000	2'670'000	4'220'000	5'020'000	5'020'000
Utile (Perdita) risultante da bilancio		-1'014'058	-1'384'398	-1'371'515	-1'150'157	-923'990
Totale dei passivi		20'242'381	19'947'617	19'002'990	18'493'362	17'983'735

ALLEGATO 3

Piano di tesoreria	2025	2026	2027	2028	2029
Cash flow da attività operativa	71'436	399'762	761'710	959'786	954'194
Risultato netto	-205'541	-370'340	12'883	221'359	226'167
Ammortamenti	16'977	570'502	570'502	570'502	570'502
Oneri finanziari	260'000	249'600	239'200	228'800	218'400
Ricavi finanziari	0	0	0	0	0
Ricavi da sussidi per investimenti	0	-50'000	-60'875	-60'875	-60'875
Cash flow da investimenti	-4'300'000	-738'239	0	0	0
Lavori preliminari (scavi)	0				
Edificio					
Lavori esterni	-4'300'000	-738'239			
Costi secondari e conti transitori					
Costi pregressi					
Costi per ingegnere verifikatore					
Costi per assistente tecnico del committente					
Costi per coordinatore					
Costi consulenza legale, finanziaria, ecologica ecc.					
Costi per promozione iniziale					
Costi per acquisto natante e materiale capitaneria					
Costi notarili, di registro, di revisione ecc.					
Cash flow da finanziamenti	10'500'000	1'690'400	1'225'800	51'200	-738'400
Consolidamento conto corrente di costruzione	10'250'000				
Rimborso parziale del mutuo bancario		-520'000	-520'000	-520'000	-520'000
Prestiti degli utenti del porto	510'000	2'160'000	1'550'000	800'000	0
Oneri finanziari	-260'000	-249'600	-239'200	-228'800	-218'400
Ricavi finanziari	0	0	0	0	0
Sussidi agli investimenti	0	300'000	435'000		
Variazione della liquidità - I	6'271'436	1'351'923	1'987'510	1'010'986	215'794
Liquidità iniziale	10'000	222'500	10'000	10'000	10'000
Variazione della liquidità - II	6'281'436	1'673'823	2'012'510	1'020'986	225'794
Aumento conto corrente con il Comune	0	0	0	0	0
Diminuzione conto corrente con il Comune	-6'058'936	-1'564'424	-1'987'510	-1'010'986	-215'794
Liquidità finale	222'500	10'000	10'000	10'000	10'000

Debito in conto corrente con il Comune	13'805'375	7'746'439	6'182'015	4'194'505	3'183'519
Aumento conto corrente con il Comune	0	0	0	0	0
Diminuzione conto corrente con il Comune	-6'058'936	-1'564'424	-1'987'510	-1'010'986	-215'794
Debito in conto corrente finale con il Comune	7'746'439	6'182'015	4'194'505	3'183'519	2'967'725
Mutuo bancario iniziale	2'750'000	13'000'000	12'480'000	11'960'000	11'440'000
Consolidamento del conto corrente con il Comune	10'250'000	0	0	0	0
Rimborso parziale del mutuo bancario	0	-520'000	-520'000	-520'000	-520'000
Mutuo bancario finale	13'000'000	12'480'000	11'960'000	11'440'000	10'920'000
Liquidità minima	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000

ALLEGATO 4

Piano dei ricavi da affitti di contratti annuali	2025	2026	2027	2028	2029
Categoria 1	2'000	6'000	10'000	12'000	12'000
Categoria 2	0	6'000	9'000	12'000	12'000
Categoria 3	8'700	43'500	69'600	78'300	78'300
Categoria 4	5'750	23'000	34'500	46'000	46'000
Categoria 5	7'000	28'000	42'000	56'000	56'000
Categoria 6	8'250	16'500	33'000	41'250	41'250
Categoria 7	0	20'000	30'000	30'000	30'000
Categoria 8	0	0	0	0	0
Totale dei ricavi da affitti di contratti annuali	31'700	143'000	228'100	275'550	275'550

Piano dei ricavi da affitti di contratti decennali	2025	2026	2027	2028	2029
Categoria 1	3'000	12'000	21'000	24'000	24'000
Categoria 2	4'800	19'200	31'200	36'000	36'000
Categoria 3	27'200	136'000	217'600	258'400	258'400
Categoria 4	18'000	81'000	126'000	148'500	148'500
Categoria 5	16'500	88'000	143'000	170'500	170'500
Categoria 6	13'000	65'000	97'500	117'000	117'000
Categoria 7	7'500	45'000	75'000	90'000	90'000
Categoria 8	0	30'000	40'000	50'000	50'000
Totale dei ricavi da affitti di contratti annuali	90'000	476'200	751'300	894'400	894'400

Piano dei ricavi da affitti su base contrattuale	2025	2026	2027	2028	2029
Categoria 1	5'000	18'000	31'000	36'000	36'000
Categoria 2	4'800	25'200	40'200	48'000	48'000
Categoria 3	35'900	179'500	287'200	336'700	336'700
Categoria 4	23'750	104'000	160'500	194'500	194'500
Categoria 5	23'500	116'000	185'000	226'500	226'500
Categoria 6	21'250	81'500	130'500	158'250	158'250
Categoria 7	7'500	65'000	105'000	120'000	120'000
Categoria 8	0	30'000	40'000	50'000	50'000
Totale dei ricavi da affitti su base contrattuale	121'700	619'200	979'400	1'169'950	1'169'950

Piano dei ricavi da affitti temporanei	2025	2026	2027	2028	2029
Ricavi da passanti	0	5'000	5'000	5'000	5'000
Altri ricavi da affitti	0	10'000	10'000	10'000	10'000
Totale dei ricavi da altri affitti dei posti barca	0	15'000	15'000	15'000	15'000

Piano dei depositi in base a contratti decennali	2025	2026	2027	2028	2029
Categoria 1	20'000	80'000	140'000	160'000	160'000
Categoria 2	30'000	120'000	195'000	225'000	225'000
Categoria 3	160'000	800'000	1'280'000	1'520'000	1'520'000
Categoria 4	100'000	450'000	700'000	825'000	825'000
Categoria 5	90'000	480'000	780'000	930'000	930'000
Categoria 6	70'000	350'000	525'000	630'000	630'000
Categoria 7	40'000	240'000	400'000	480'000	480'000
Categoria 8	0	150'000	200'000	250'000	250'000
Totale dei depositi all'inizio di ogni periodo	510'000	2'670'000	4'220'000	5'020'000	5'020'000

Piano dei costi operativi monetari	2025	2026	2027	2028	2029
Costi del personale	60'000	150'000	150'000	150'000	150'000
Costi per energia e acqua	0	42'500	47'500	50'000	50'000
Costi di manutenzione e riparazione	0	5'000	20'000	20'000	20'000
Premi assicurativi e tasse	0	106'224	116'792	123'760	129'352
Costi amministrativi e di consulenza	0	5'000	5'000	5'000	5'000
Costi di vendita	0	10'000	10'000	10'000	10'000
Altri costi operativi	0	15'000	15'000	15'000	15'000
Totale dei costi operativi monetari	60'000	333'724	364'292	373'760	379'352

ALLEGATO 5

Piano degli impianti materiali (porto)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Consistenza iniziale	0	3'730'275	4'561'227	10'201'139	12'102'761	17'102'761	21'402'761	22'141'000	22'141'000	22'141'000
Investimenti	3'730'275	830'952	5'639'912	1'901'622	5'000'000	4'300'000	738'239			
Consistenza finale	3'730'275	4'561'227	10'201'139	12'102'761	17'102'761	21'402'761	22'141'000	22'141'000	22'141'000	22'141'000
Piano degli ammortamenti accumulati su impianti materiali (porto)										
Consistenza iniziale	0	0	0	0	0	0	0	553'525	1'107'050	1'660'575
Ammortamenti				0	0	0	553'525	553'525	553'525	553'525
Consistenza finale	0	0	0	0	0	0	553'525	1'107'050	1'660'575	2'214'100

Piano dei sussidi agli investimenti (porto)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Consistenza iniziale	0	1'000'000	1'000'000	1'700'000	1'700'000	1'700'000	1'700'000	1'950'000	2'324'125	2'263'250
Concessione del sussidio	1'000'000		700'000				300'000	435'000		
Scioglimento a conto economico							-50'000	-60'875	-60'875	-60'875
Consistenza finale	1'000'000	1'000'000	1'700'000	1'700'000	1'700'000	1'700'000	1'950'000	2'324'125	2'263'250	2'202'375

Piano degli impianti materiali (valore residuo netto del porto)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Consistenza finale	2'730'275	3'561'227	8'501'139	10'402'761	15'402'761	19'702'761	19'637'475	18'709'825	18'217'175	17'724'525

ALLEGATO 6

Piano degli altri investimenti materiali e immateriali	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Consistenza iniziale	0	470'000	547'400	575'000	575'000	725'000	725'000	725'000	725'000	725'000
Investimenti	470'000	77'400	27'600	0	150'000	0	0	0	0	0
Consistenza finale	470'000	547'400	575'000	575'000	725'000	725'000	725'000	725'000	725'000	725'000
Piano degli ammortamenti accumulati su altri investimenti materiali e immateriali	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Consistenza iniziale	0	390'903	390'903	390'903	390'903	390'903	407'880	424'858	441'835	458'813
Ammortamenti	390'903	0	0	0	0	16'977	16'977	16'977	16'977	16'977
Consistenza finale	390'903	390'903	390'903	390'903	390'903	407'880	424'858	441'835	458'813	475'790
Piano degli altri investimenti materiali e immateriali (valore residuo netto)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Consistenza finale	79'097	156'497	184'097	184'097	334'097	317'120	300'142	283'165	266'187	249'210