



# Città di Policoro



- PROVINCIA DI MATERA -  
C.A.P. 75025 - TEL. 0835/9019111 - FAX 0835/972114  
[www.policoro.gov.it](http://www.policoro.gov.it) - [ufficioturismo@policoro.gov.it](mailto:ufficioturismo@policoro.gov.it)

## Ufficio Patrimonio, Manutenzione e Ambiente

### ANALISI COSTI-BENEFICI AREA SOSTA CAMPER VIA LIDO DI POLICORO - CALCOLO VALORE AFFITTO DA PORRE A BASE D'ASTA

#### Struttura turistica e sul territorio locale

Analizzando le esigenze di chi soggiorna nelle aree di sosta camper, possiamo affermare che queste ultime non si pongono in concorrenza con la capacità ricettiva esistente e con le strutture presenti sul territorio: l'area di sosta camper si configura, infatti, come una struttura con vocazione specifica in grado di richiamare flussi turistici che altrimenti non raggiungerebbero la destinazione. Partendo da questa prospettiva, possiamo pertanto affermare che l'area di sosta camper completa e differenzia l'offerta turistica di un luogo. Le aree di sosta sopperiscono in oltre a una mancanza di ricettività, specialmente nei luoghi che non si rivolgono ai circuiti turistici di massa e, in generale, nelle aree più difficilmente raggiungibili del Paese. Il tipo d'intervento previsto, sia per le sue dimensioni, sia per il bassissimo impatto ambientale, non produce ricadute sui valori immobiliari dell'area.

#### Percezione dei residenti e dei fruitori del luogo

La realizzazione di un'area di sosta, se corredata da standard qualitativi di progettazione e realizzazione adeguati, difficilmente si presta a possibili impatti negativi, d'immagine o a carattere mediatico. In alcuni casi la progettazione di aree di sosta parte dalla riqualificazione di aree dismesse o abbandonate della città, con ricadute positive in termini di attivazione di indotto economico e occupazionale a vantaggio di tutta la comunità. Oltre alla progettazione, è importante un'attenta pianificazione urbanistica, turistica e ambientale dell'area di sosta, finalizzata a posizionare la struttura ricettiva in modo sinergico rispetto all'offerta dei servizi urbani (trasporto pubblico, attività commerciali) e turistici. Tale pianificazione, inoltre, consente a chi vive la città di comprendere l'utilità e la funzionalità dell'area di sosta, inducendo una percezione positiva sui residenti e sui turisti.

#### Immagine di marca del luogo

L'apertura di un'area di sosta camper rappresenta un'occasione di valorizzazione e di visibilità per i territori. Se i piccoli e medi Comuni, meno attrezzati da un punto di vista turistico, traggono beneficio dalla presenza di un'area camper, attraendo flussi turistici en plein air e qualificandosi come "Comuni del turismo all'aria aperta", i luoghi a forte vocazione turistica e le città di grandi dimensioni, con l'apertura di strutture ricettive en plein air, differenziano e completano la propria offerta turistica. Per tutte queste località l'area di sosta rappresenta un elemento di promozione e di valorizzazione della destinazione dal punto di vista turistico, considerando il basso impatto ambientale del camperismo.

#### **La sostenibilità economica: gli elementi gestionali**

La sostenibilità economica di un'area di sosta camper è strettamente correlata, come per ogni altra iniziativa, alla capacità di assicurare una redditività sufficiente per ripagare l'investimento. Sarà, dunque, necessario condividere le scelte progettuali relative alle infrastrutture ma, in particolar modo, le modalità di gestione e integrazione con la destinazione, al fine di effettuare investimenti economicamente vantaggiosi nel tempo per l'intero sistema locale.

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 e 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 guardiana 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.

Per una definizione più vantaggiosa del conto economico si è scelto di considerare questi servizi in maniera separata. Inoltre, mentre le prime due voci del piano dei costi di cui sopra risultano indispensabili e minimamente variabili ai fini dell'elaborazione del piano di fattibilità, la guardiana non è stata quantificata, in quanto influisce in misura determinante sui costi della gestione. Si potranno ottimizzare i costi, puntando sull'investimento iniziale e, scegliendo, ad esempio una sorveglianza con circuito di telecamere piuttosto che un presidio in loco.

### Quantificazione degli investimenti strutturali

L'area è in grado di ospitare fino a 15 camper su un terreno di circa 1.500 mq..

Sono presenti colonnine di corrente e cartellonistica.

Servizi igienici

Pozzetto carico/scarico

Area per raccolta rifiuti differenziati

Delimitazione area con cordoli

Sistema di videosorveglianza e rete wi-fi

Locale ad uso ufficio informazioni e accettazione

<b>investimenti effettuati (appalto)</b>	€ 120.000,00
<b>investimenti necessari</b>	
apparecchiature speciali minime (installazione n.2 barrire e recinzione metallica leggera)	€ 5.200,00
<b>totale costo complessivo (iva esclusa)</b>	<b>€ 125.200,00</b>

Per quanto riguarda le forniture tecniche è stata effettuata una ricerca di mercato, consultando i listini prezzi dei fornitori nazionali di riferimento.

### Il piano di fattibilità

Il piano di fattibilità economica per la realizzazione di un'area di sosta camper si basa su alcune fondamentali informazioni e, prima fra tutte, l'analisi della domanda turistica, oltre che su scelte strategiche, quali

l'individuazione e la definizione del prezzo da pagare per la sosta. Il mutare di una sola delle variabili in gioco può far variare sensibilmente i risultati del piano.

### I ricavi

La definizione dei ricavi dell'area di sosta è strettamente legata a due variabili:

- il tasso di occupazione, ovvero il numero di camper che stazionano nell'area per tutto l'anno;
- il prezzo di vendita della piazzola di sosta camper e dei servizi connessi.

È stato ipotizzato un tasso di riempimento pari a 100 giornate, per l'intero anno,

Si tratta di un valore medio, variabile innanzitutto in relazione al prodotto/destinazione, che comporta la presenza di circa 1.500 camper nell'area.

costi medi sosta e servizi			
servizi	prezzo		supplemento
sosta (incluso 1° scarico)	€ 8,00	a camper /notte max 4 persone	€ 3,00 a persona
carico/scarico	€ 3,00		
servizi igienici	€ 1,00		

I prezzi tengono conto della possibilità per un camper di usufruire dei servizi dell'area: nello specifico, i turisti itineranti possono utilizzare il camper service per il carico e lo scarico delle acque senza tuttavia trascorrere la notte nella struttura ricettiva oppure richiedere un incremento dei servizi per un soggiorno prolungato, ad esempio in estate al mare. Combinando e valutando queste differenti possibilità, è stato possibile calcolare i ricavi dell'area.

ricavi per sosta e servizi		
servizi	prezzo	supplemento
sosta	€ 12.000,00	€ 900,00
carico/scarico	€ 1.500,00	
servizi igienici	€ 4.000,00	
<b>totale</b>	<b>€ 18.400,00</b>	

Come sintetizzato nella Tabella i ricavi totali possono raggiungere i 18.400 euro.

### 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 ordinaria e straordinaria delle aree comuni e verdi, degli impianti;
- personale;
- approvvigionamenti di acqua, elettricità ed eventuali altre utenze.

costi per servizi area	
servizi	prezzo
pulizia	€ 3.000,00
manutenzioni	€ 2.500,00
personale	€ 8.000,00
utenze	€ 1.500,00
<b>totale</b>	<b>€ 15.000,00</b>

Come accennato in precedenza, i costi sono stati calcolati considerando un utilizzo medio dell'area, che non richiede necessariamente servizi annuali. Allo stesso tempo si è ritenuto opportuno fare riferimento ad aree di sosta non presidiate.

## **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.

<b>voci di calcolo</b>	<b>ricavi totali</b>
ricavi	€ 18.400,00
costi	€ 15.000,00
<b>M.O.L.</b>	<b>€ 3.400,00</b>

Come è possibile vedere la redditività di un'area di sosta risulta con un M.O.L. di 3.400 euro annuali.

### **Calcolo affitto**

Per il calcolo del valore del fitto annuale si ritiene appropriato ridurre il M.O.L. del 15 % quali spese diverse.

Ne deriva che l'85 % del valore del M.O.L., pari ad € 2.890,00 annui (240,83 €/mese) risulta il valore di fitto annuale da porre a base d'asta.

### **Eventuale scomputo di attrezzature necessarie all'avvio del servizio**

Si ritiene poter considerare il valore di € 5.200,00 quale valore massimo da scomputare dal canone di fitto (nella percentuale massima del 30 % del canone mensile), essendo l'investimento iniziale necessario all'esecuzione dell'attività (installazione n.2 barrire e recinzione metallica leggera).

01/06/2016

Il Responsabile del Servizio P.M.A.  
Ing. Pietro Lence

