



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

**Manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale
“Ex Spaccio” di Cala d’Oliva
Isola dell’Asinara – Comune di Porto Torres (Sassari)**

**ANALISI ECONOMICO - FINANZIARIA
ANALISI DI MERCATO**



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

1 ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA DI MASSIMA DEGLI SCENARI DI REALIZZAZIONE DEL RISTORANTE IN LOCALITÀ CALA D'OLIVA

1.1 Obiettivi dell'analisi

L'analisi economico e finanziaria del ristorante da realizzarsi in località Cala D'Oliva si propone di valutare l'investimento in termini di massima nelle sue caratteristiche economico-finanziarie.

L'obiettivo dell'analisi è quello di rilevare la presenza di eventuali fattori di criticità la cui conoscenza possa costituire, tra gli altri, elemento utile ai fini dell'implementazione dello stesso da parte del concessionario.

1.2 Struttura dell'analisi

L'analisi delle caratteristiche economico-finanziarie del progetto è stata realizzata seguendo una logica di scenario e sulla base di specifiche assunzioni di base.

In altre parole, si è proceduto alla costruzione di un modello di analisi che consentisse la valutazione economico-finanziaria di diversi scenari di realizzazione e operatività della struttura ristorativa.

Nel proseguo, si presenta il dettaglio relativo ai dati di input, alle ipotesi alla base del modello di analisi, alle caratteristiche dello scenario che si è ritenuto di seguire nella predisposizione del bando e, infine, i risultati.

1.2.1 Assunzioni di base e dati di input

Le assunzioni alla base del modello di analisi e i dati di input derivano dalle informazioni fornite dall'Agenzia regionale Conservatoria delle Coste. I dati input di base, derivano proprio dalle valutazioni effettuate studiando i risultati ottenibili con il modello di simulazione nonché la ragionevolezza delle ipotesi.

In particolare le diverse assunzioni riguardano:

i. Il costo di realizzazione dell'opera

Nella Tabella che segue si riporta il quadro economico di sintesi.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Tab. 1 – Quadro economico di sintesi

IMPORTO INVESTIMENTI	
A1. Lavori	83.713,56
TOTALE LAVORI (A)	83.713,56
B1. Spese di progettazione esecutiva	4.644,43
B2. Coordinamento della sicurezza in fase progettuale ed esecutiva	6.073,25
B3. Imprevisti	4.053,87
TOTALE ALTRE SPESE (B)	14.771,55
TOTALE MANUTENZIONI STRAORDINARIE (A+B)	98.485,11
C1. IVA sui lavori (10% su A)	8.371,36
C2. IVA sulle spese tecniche (20% su B)	2.143,54
TOTALE IVA SU MANUTENZIONI STRAORDINARIE	10.514,90
TOTALE MANUTENZIONI STRAORDINARIE IVA COMPRESA (A+B+C)	109.000,00
D1. Arredi e Attrezzature	135.125,00
TOTALE ARREDI E ATTREZZATURE (D)	135.125,00
E1. IVA su Arredi e Attrezzature (20% su D)	27.025,00
TOTALE IVA SU ARREDI E ATTREZZATURE	27.025,00
TOTALE GENERALE (A+B+C+D+E)	271.150,00

All'interno della voce manutenzioni straordinarie sono previsti tutti i lavori minimi necessari per la ristrutturazione e messa a norma del locale e anche per l'abitabilità dell'alloggio per i dipendenti.

All'interno della voce arredi e attrezzature sono state ricomprese le spese per:

- bancone bar completo degli elettrodomestici;
- cucina professionale completa di fuochi, frigoriferi, piani di lavorazione e attrezzature varie;
- tavoli ristorante con sedie, tavoli alti e sgabelli, sedute esterne;
- sanitari;
- armadietti spogliatoi, scaffalature deposito, attrezzature di servizio;
- sistemazione locale tecnico;
- sistemazione area esterna lato piazza.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

I costi degli investimenti in opere murarie indicati nella tabella sono comprensivi prudenzialmente, di una maggiorazione del 15% connessa con il fatto che si tratta di isole minori.

II. I tempi previsti per la realizzazione dell'opera

La realizzazione dell'opera è prevista in un periodo massimo di 12 mesi, le attività e i tempi di massima sono illustrati nel Gantt che segue.

Fig. 1 – GANNT progetto

	MESI											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
WP 1 Progettazione	■	■	■									
WP 2 Richiesta autorizzazioni		■	■	■	■	■	■					
WP 3 Ristrutturazione locali						■	■	■	■	■	■	
WP 4 Allestimento struttura											■	■

III. La stima della capacità produttiva dell'opera

I principali dati di input utilizzati per stimare la capacità produttiva vengono riportati nella tavola che segue.

Tab. 2 – Dati di input capacità produttiva

Numero max di coperti	80
Numero max di consumazioni bar o acquisto prodotti tipici al giorno	125
Periodo di apertura estiva	<ul style="list-style-type: none">• dal 1° maggio al 30 settembre (pranzo e cena)• dall'avvio dell'attività
Periodo di apertura Invernale	<ul style="list-style-type: none">• Tutti i fine settimana per 3 pasti (pranzo e cena del sabato e pranzo della domenica)• Dal terzo anno di attività
È stata prevista inoltre la possibilità di rigiro, ossia che per lo stesso pasto un tavolo possa essere utilizzato più di una volta, prudenzialmente questo indice è stato fissato all'1,5.	



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

IV. Le previsioni sui ricavi

Il calcolo dei ricavi deriva da un processo di calcolo analitico che incrocia i prezzi con le quantità. Per quanto attiene i prezzi di vendita sono stati individuati 3 servizi principali e i relativi prezzi medi, si tratta nello specifico di:

- Pranzo, prezzo medio di € 12,00
- Cena, prezzo medio di € 30,00
- Consumazioni bar/acquisto prodotti locali, prezzo medio € 4.

Prudenzialmente i prezzi sono stati ipotizzati costanti nel periodo.

Per quanto attiene la determinazione delle potenziali quantità, essa deriva dalla attribuzione di percentuali di utilizzo della struttura differenziate per mese e crescenti nel tempo. Il periodo considerato dallo studio è pari a 18 anni (9+9).

Il primo anno si considera dedicato interamente ai lavori, nel successivo anno di attività si prevede l'apertura della struttura solo per il periodo estivo con un utilizzo medio della capacità produttiva di circa il 30%, che si solleva a circa il 35% nel secondo anno di attività. Al terzo anno di operatività, si prevede l'apertura della struttura anche nel periodo invernale e si ipotizza un utilizzo medio invernale di quasi il 10% ed estivo di quasi il 45%.

Per quanto attiene gli anni successivi all'entrata a regime si prevede una crescita delle suddette affluenze secondo i seguenti parametri:

- dal quarto all'ottavo anno crescita del 4% annuo;
- dal nono al tredicesimo anno crescita dell'1,5%;
- dal quattordicesimo al diciottesimo anno dello 0,75%.

I dati indicati sono relativi alle frequenze medie, analizzando le affluenze specifiche del pranzo e della cena e degli ingressi al bar emerge come siano superiori le frequenze del pranzo e gli ingressi al bar rispetto alla cena.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

V. Le previsioni sui costi di gestione

Per quanto attiene le previsioni sui costi di gestione alcuni di essi sono stati determinati in maniera analitica, altri per via indiretta applicando una percentuale sul volume dei ricavi, incidenza determinata sulla base dell'analisi dell'operatività di aziende che esercitano la medesima attività.

Tab. 3 – Dati di input costi di gestione

Costo per le materie prime	Nell'ordine del 30% del volume dei ricavi
costo del personale	6 persone per il periodo di apertura della struttura (4 camerieri, 1 cuoco, 1 aiutocuoco, 1 direttore)
costi variabili	Nell'ordine del 2% del volume dei ricavi
Costi di manutenzione	Nell'ordine del 2,5% delle manutenzioni straordinarie
Costi fissi di struttura	Sono ricompresi in questa voce (Energia, assicurazioni, acqua, telefono) e sono determinati in maniera analitica
Ammortamenti	Nell'ordine del 12% del valore degli arredi e attrezzature.

VI. Le previsioni sul canone di concessione

Per quanto attiene il canone di concessione il piano economico e finanziario, secondo quanto previsto dall'Agenzia Conservatoria delle coste, prevede il pagamento di una somma annua di euro 24.653,60 da parte del concessionario e a favore della RAS. Valore, che deriva dall'applicazione di una tariffa a metro quadro.

Nei primi anni di attività, in considerazione del fatto che sono previsti i lavori di manutenzione straordinaria in capo al concessionario, lo stesso dovrà corrispondere solamente una somma pari al 10% della stessa (= 2.465,36). Il canone sarà dovuto, in questa misura, dal primo anno periodo in cui saranno in corso i lavori di manutenzione straordinaria e fino a concorrenza dell'importo delle manutenzioni straordinarie. Nel piano illustrato nelle pagine seguenti, il concessionario pagherà il canone ridotto fino al quarto anno.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

1.2.2 Scenario

Nel proseguo, l'analisi si concentra sull'esame dell'andamento delle grandezze economico e finanziarie nell'ambito dello specifico scenario prescelto e per il quale è stato predisposto il progetto.

In particolare, l'analisi completa ha previsto degli scenari che variavano al variare del valore del piano degli investimenti per la ristrutturazione e l'allestimento del ristorante di Cala D'Oliva, in questa fase verrà esaminato nel dettaglio lo scenario 1.

Scenario 1 (Cfr. Tab.4)

Lo scenario 1 rappresenta l'ipotesi base di operatività della struttura secondo la quale il concessionario realizza un volume di investimenti che si può definire minimo, in quanto costituito esclusivamente dalle opere di adeguamento a norma del locale e dell'alloggio, e di arredamento allestimento dello stesso.

L'investimento previsto è stato analizzato nella parte dedicata ai dati di input (cfr. Tab.1).

Nella tavola che segue si riportano i dati di sintesi della spesa per l'investimento distinguendo fra: opere murarie, arredamento e attrezzature.

Tab.4– Caratteristiche Investimento Scenario n. 1

SCENARIO 1:	
Il concessionario realizza gli adeguamenti a norma e attrezza il locale per l'attività.	
INVESTIMENTO:	Minimo
A. Opere murarie	83.713,56
B. Spese Tecniche e Imprevisti	14.771,55
TOTALE OPERE MURARIE (A+B)	98.485,11
C. Arredi e Attrezzature	135.125,00
TOTALE GENERALE (A+B+C)	€ 233.610,11
<i>Gli importi sono riportati al netto dell'IVA, sono soggetti ad IVA con aliquota 10% se opere murarie e 20% su spese tecniche, arredi e attrezzature.</i>	



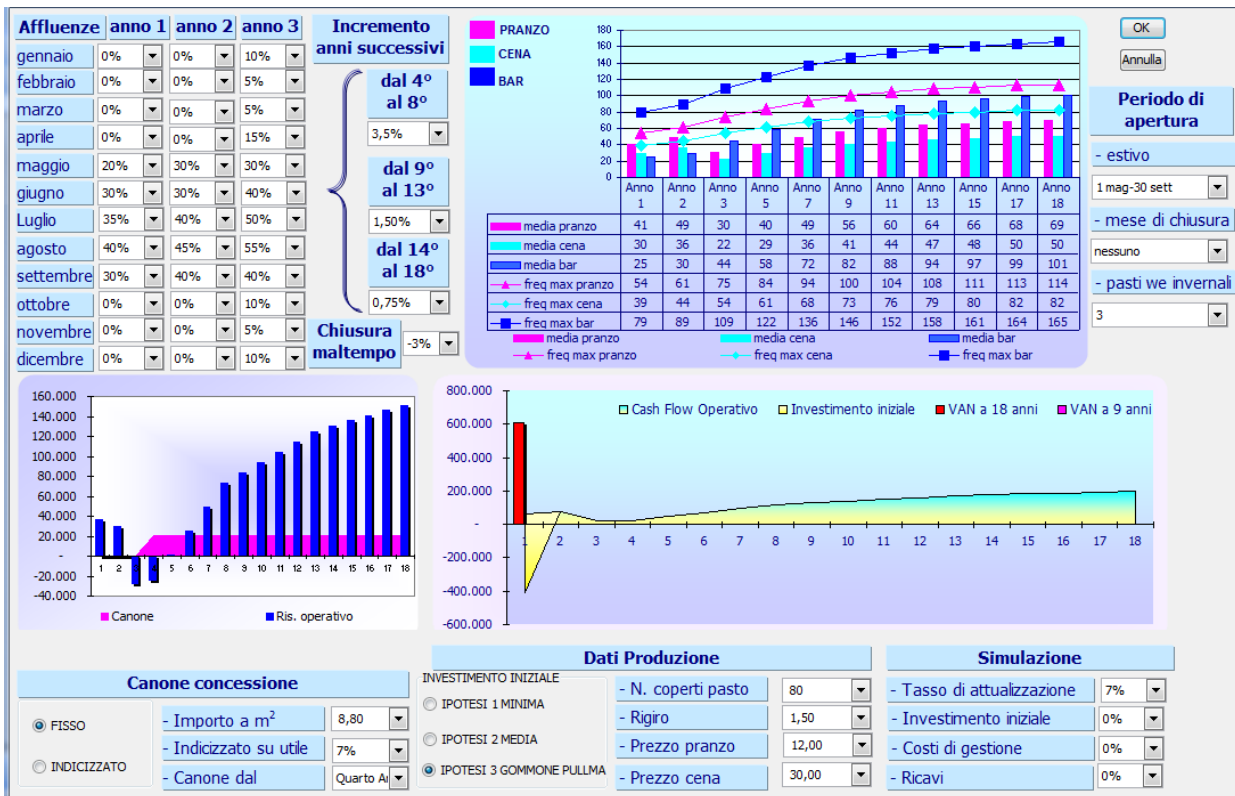
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

1.2.3 Metodologia

Come detto nelle pagine precedenti, per sviluppare lo studio di fattibilità si è proceduto alla costruzione di un modello di analisi che consentisse la valutazione economico-finanziaria di diversi scenari di realizzazione e operatività della struttura ristorativa. Nella figura che segue si riporta la parte grafica del modello.

Fig. 2 – Matrice grafica del modello di simulazione



Nella figura 3 il modello viene idealmente diviso in tre parti principali al fine di comprendere al meglio il suo funzionamento:

1. sezione sul dimensionamento della capacità produttiva e sul suo sfruttamento;
2. sezione di presentazione grafica dei risultati;
3. sezione con le ipotesi per l'analisi di sensitività.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

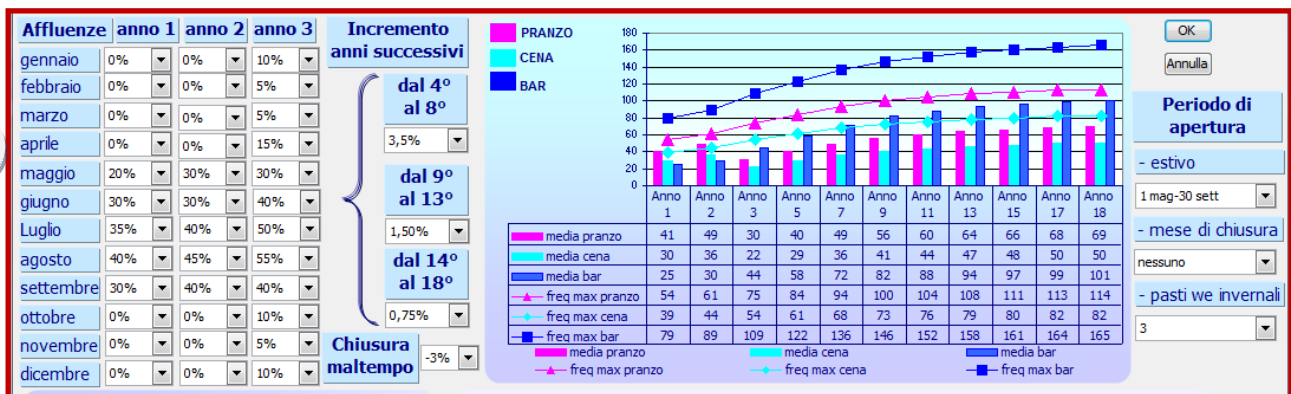
AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Nella prima sezione del modello vi è la possibilità di definire analiticamente le ipotesi di sfruttamento della struttura ristorativa. Per i primi anni di attività vi è il dettaglio delle affluenze per mese. Dal quarto anno sono previsti gli incrementi annuali. Altre ipotesi presenti sono la possibilità di chiusura per maltempo e il periodo di apertura della struttura. In quest'area vengono anche riportate nel grafico e in tabella le frequenze medie e massime per i 18 anni dell'analisi.

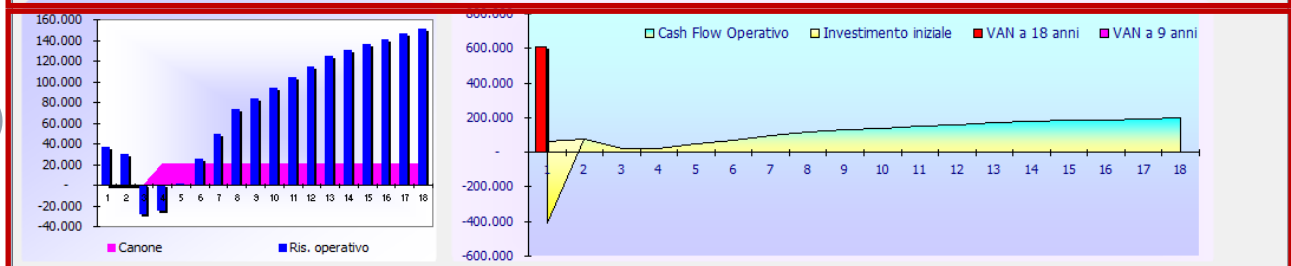
Nella seconda parte del modello vi sono i grafici rappresentativi dei risultati ottenuti nelle diverse opzioni di operatività. I grafici mostrano l'andamento dei risultati (risultato operativo, cash flow, VAN a 9 anni e VAN a 18 anni) per tutto il periodo di attività previsto.

Fig. 3 – Divisione in sezioni del modello di simulazione

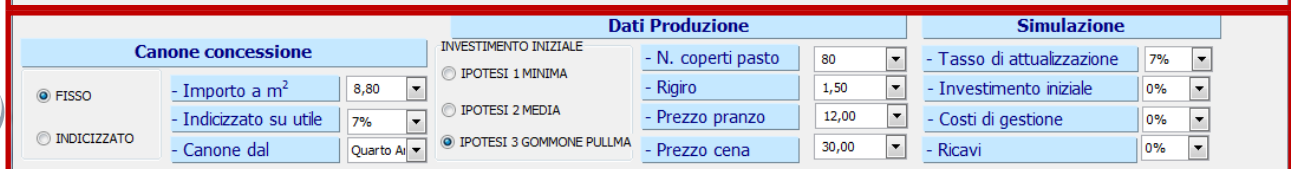
1°



2°



3°



La terza parte è dedicata all'analisi di sensitività in quanto vi è la possibilità di sottoporre a stress test tutti i dati di input dell'analisi al fine di verificare la "robustezza" della stessa e dei risultati ottenuti.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Le caratteristiche economico-finanziarie del progetto di sviluppo del ristorante sono valutate secondo il criterio del VAN (Valore attuale netto¹).

Il VAN è computato sulla base di:

- un duplice orizzonte temporale di riferimento degli investimenti di 9 anni e di 18 anni;
- un tasso di attualizzazione pari all'7%² (ipotesi di base).

¹ Il criterio utilizzato per la valutazione dei flussi di cassa è il VAN, ovvero la somma dei flussi di cassa attualizzati attraverso l'utilizzo di un tasso di riferimento. I flussi di cassa attualizzati sono i flussi di cassa operativi senza dunque l'incidenza degli oneri fiscali.

Secondo il criterio del VAN, un progetto è accettabile se lo stesso VAN assume valori positivi.

In linea generale, il VAN è così formalizzabile

$$VAN = -C_0 + \frac{C_1}{1+i} + \frac{C_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{C_n}{(1+i)^n}$$

dove:

C_0 , rappresenta l'investimento iniziale;

$C_1 \dots C_n$, i flussi netti di cassa

i , rappresenta il tasso di attualizzazione.

Il Progetto è accettabile sempre che VAN sia positivo.

Per la determinazione del tasso di attualizzazione si ricorre frequentemente al tasso che rappresenta il costo medio ponderato del capitale o Weighted Average Cost of Capital - WACC).

Il costo medio ponderato del capitale, o WACC (Weighted Average Cost of Capital), è inteso come il costo che l'azienda deve sostenere per raccogliere risorse finanziarie presso soci e terzi finanziatori. Si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, con "pesi" rappresentati dai mezzi propri e dai debiti finanziari complessivi.

² Il tasso di attualizzazione da utilizzare dipende dal costo medio ponderato del capitale, o WACC (Weighted Average Cost of Capital), inteso come il costo che l'azienda deve sostenere per raccogliere risorse finanziarie presso soci e terzi finanziatori. Si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, con "pesi" rappresentati dai mezzi propri e dai debiti finanziari complessivi. La formula è la seguente:

$$WACC = K_e \frac{E}{(D+E)} + K_d (1-t) \frac{D}{(D+E)} \quad [1]$$

dove:

WACC = Weighted Average Cost of Capital

K_e = costo del capitale proprio

E = patrimonio netto (Equity)

D = indebitamento (Debt)

K_d = costo dell'indebitamento



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Per ciascun scenario si è proceduto alla determinazione del:

- valore che assume il VAN al termine del primo periodo di riferimento (9 anni);
- valore che assume il VAN al termine del secondo periodo di riferimento (18 anni);
- primo anno in cui il VAN assume valori positivi.

Il quadro complessivo dei risultati è inoltre sottoposto ad analisi di sensitività al fine di quantificare l'impatto esercitato dalla variazione di alcuni parametri e/o assunzioni di base, nell'intento di verificare la complessiva "robustezza" dell'insieme delle stime ottenute.

Si ritiene opportuno sottoporre ad analisi di sensitività le stime ottenute anche in considerazione della natura "di massima" dell'intera valutazione.

L'analisi di sensitività è proposta con riferimento ai seguenti aspetti:

- variazione dei costi di gestione della struttura
- variazione dei ricavi della struttura
- variazione del tasso di attualizzazione (in aumento e in diminuzione rispetto all'ipotesi di base dell'7%).

t = aliquota fiscale sulle imposte sui redditi

Il WACC può essere scisso in due componenti, il costo *dell'equity* ed il costo dell'indebitamento, ognuna ponderata con i rispettivi "pesi".

Non avendo informazioni relativamente alla possibile struttura finanziaria e strategia del concessionario si è semplificata l'analisi utilizzando un tasso *risk free* aumentato di un premio per il rischio.

Il rendimento privo di rischio da adottare è in linea con la curva dei tassi per scadenza. Correttamente ogni flusso annuale andrebbe attualizzato sulla base di un tasso appropriato per scadenza. Nella prassi si preferisce utilizzare un unico tasso definito sulla base della vita economica dell'investimento.

Tale rendimento è dato dalla curva dei rendimenti o anche dalla curva dei tassi swap. Per un periodo di 9 anni esso è poco superiore al 3%, per un periodo di 18 anni supera il 3,5%.

Se si considera la curva dei rendimenti della BCE (*AAA-rated euro area central government bonds. Updated every TARGET business day*) a 9 anni, aggiornata al 25/07/2011 si nota un tasso del 3,101% che diventa 3,763% a 18 anni (fonte sito Banca centrale Europea).

Se si fa riferimento al tasso swap (EURIRS) a 10 anni aggiornato al 25/07/2011, il valore è 3,25% e a 20 anni 3,65% (fonte: Il Sole24Ore).

Si è assunto un premio per il rischio di circa il 4% nella versione base, aumentandolo e diminuendolo del 2% nelle diverse ipotesi simulate.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

1.3 Risultati

Le figure che seguono riportano i principali risultati ottenuti. La figura 4 evidenzia la quota di canone rispetto al risultato operativo. Già dai primi anni l'attività si presenta remunerativa, in questo periodo il canone poi viene corrisposto nella misura del 10%. Dal quarto anno con l'apertura nel periodo invernale la redditività diminuisce per poi crescere dal sesto anno in poi.

Fig. 4 – Risultato operativo e Canone – Scenario 1

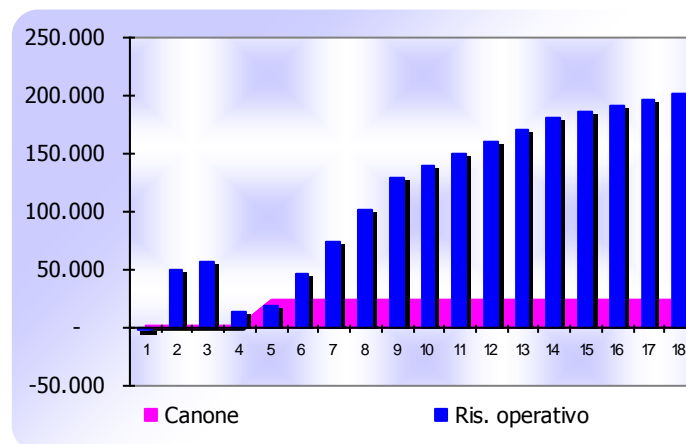
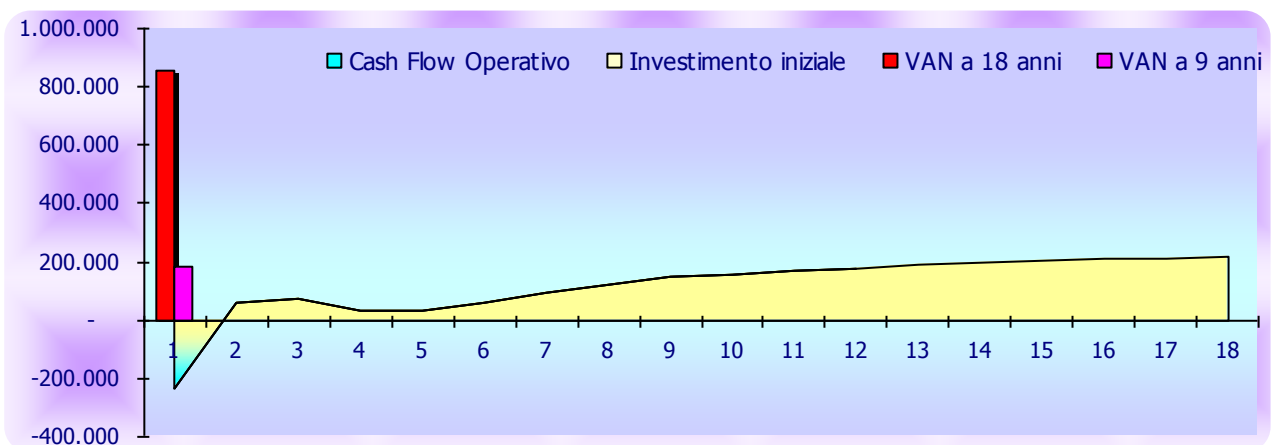


Fig. 5 – Risultati: Investimenti, Cash flow e Van – Scenario 1



La figura 5 evidenzia l'andamento del cash flow e i valori del VAN a 9 anni e a 18 anni.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Nella tabella che segue si riportano i dati di sintesi dell'analisi di simulazione, per ognuna della ipotesi dello stress test vengono riportati i valori del VAN a 9 anni e a 18 anni, ma anche il momento nel quale il VAN diventa positivo.

I risultati attestano la positività del VAN anche nelle situazioni peggiorative (incremento dei costi o del tasso di attualizzazione, oppure diminuzione dei ricavi). I risultati evidenziano come, ad esempio, un'eventuale diminuzione del volume dei ricavi comporta che il ritorno dell'investimento si abbia solo alla fine del periodo di concessione (nono anno).

Il piano si presenta pertanto molto sensibile sia al volume dei ricavi sia a quello dei costi di gestione, tale considerazione ha validità sia in termini positivi che negativi. Se ad esempio si considera il VAN a 9 anni (+185.782) nel caso di un incremento generalizzato dei costi di gestione del 10%, il VAN (+28.053) subisce una riduzione del 75%. Il VAN (+343.512) si incrementa al contrario dell'85% nel caso di una diminuzione dei costi del 10%.

Tab. 5 – Scenario 1 – Principali risultati

SCENARIO 1		VAN a 9 anni	VAN a 18 anni	VAN >0 quando?
	1°	185.782	854.230	Settimo Anno
	SENSITIVITA':			
A1	Delta costi di gestione +10%	28.053	560.943	Nono Anno
A2	Delta costi di gestione - 10%	343.512	1.147.517	Quinto Anno
B1	Delta ricavi - 10%	30.744	544.772	Nono Anno
B2	Delta ricavi + 10%	340.821	1.163.687	Quinto Anno
C1	Delta tasso di attualizzazione +2% 9%	147.887	665.891	Settimo Anno
C2	Delta tasso di attualizzazione - 2% 5%	230.279	1.099.018	Settimo Anno

1.4 Conti economici di previsione

Nelle pagine che seguono si riportano i conti economici di previsione per le diverse ipotesi.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Tab. 6 – Scenario 1 – Conti Economici di previsione

	Anno 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
Ricavi		251.786	290.957	374.682	415.377	456.073	496.768	537.464	578.159	593.420	608.681	623.941	639.202	654.463	662.093	669.724	677.354	684.985
Materie prime		75.536	87.287	112.405	124.613	136.822	149.030	161.239	173.448	178.026	182.604	187.182	191.761	196.339	198.628	200.917	203.206	205.495
Personale:		96.500	96.500	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000
Camerieri		46.000	46.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000
Quadri -Cuoco /responsabili		28.000	28.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000
Direttore		22.500	22.500	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Altri costi variabili		5.036	5.819	7.494	8.308	9.121	9.935	10.749	11.563	11.868	12.174	12.479	12.784	13.089	13.242	13.394	13.547	13.700
Margine di contribuzione		74.714	101.351	61.784	89.456	117.129	144.802	172.475	200.148	210.526	220.903	231.280	241.658	252.035	257.224	262.412	267.601	272.790
Costi Generali		13.500	22.500	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000
Energia/assicurazione		9.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Telefono		1.500	1.500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Acqua		3.000	3.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Manutenzioni			2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462
Ammortamento		8.108	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215
Risultato al netto del canone		53.107	60.174	16.106	43.779	71.452	99.125	126.798	154.471	164.848	175.226	185.603	195.980	206.358	211.546	216.735	221.924	227.112
Canone	2.465	2.465	2.465	2.465	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654
Ris. operativo	-	2.465	50.642	57.708	13.641	19.126	46.799	74.472	102.145	129.817	140.195	150.572	160.949	171.327	181.704	186.893	192.082	197.270
Cash Flow Operativo	-	2.465	58.749	73.923	29.856	35.341	63.014	90.687	118.360	146.032	156.410	166.787	177.164	187.542	197.919	203.108	208.297	213.485



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Tab. 7 – Scenario 1 A1– Conti Economici di previsione

	Anno 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	
Ricavi		251.786	290.957	374.682	415.377	456.073	496.768	537.464	578.159	593.420	608.681	623.941	639.202	654.463	662.093	669.724	677.354	684.985	
Materie prime		83.089	96.016	123.645	137.074	150.504	163.933	177.363	190.792	195.829	200.865	205.901	210.937	215.973	218.491	221.009	223.527	226.045	
Personale:		103.900	103.900	207.800	207.800	207.800	207.800	207.800	207.800	207.800	207.800	207.800	207.800	207.800	207.800	207.800	207.800	207.800	
Camierieri		50.600	50.600	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	
Quadri -Cuoco /responsabili		30.800	30.800	61.600	61.600	61.600	61.600	61.600	61.600	61.600	61.600	61.600	61.600	61.600	61.600	61.600	61.600	61.600	
Direttore		22.500	22.500	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	
Altri costi variabili		5.539	6.401	8.243	9.138	10.034	10.929	11.824	12.719	13.055	13.391	13.727	14.062	14.398	14.566	14.734	14.902	15.070	
Margine di contribuzione		59.257	84.640	34.994	61.364	87.735	114.106	140.476	166.847	176.736	186.625	196.514	206.403	216.292	221.237	226.181	231.126	236.070	
Costi Generali		14.850	24.750	29.700	29.700	29.700	29.700	29.700	29.700	29.700	29.700	29.700	29.700	29.700	29.700	29.700	29.700	29.700	
Energia/assicurazione		9.900	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	
Telefono		1.650	1.650	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	
Acqua		3.300	3.300	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	
Manutenzioni			2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	
Ammortamento		8.918	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	17.837	
Risultato al netto del canone		35.489	39.345	- 15.251	11.120	37.490	63.861	90.232	116.602	126.491	136.380	146.269	156.158	166.047	170.992	175.936	180.881	185.825	
Canone	2.465	2.465	2.465	2.465	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	
Ris. operativo	-	2.465	33.024	36.880	- 17.716	- 13.534	12.837	39.207	65.578	91.949	101.838	111.727	121.616	131.505	141.394	146.338	151.283	156.227	161.172
Cash Flow Operativo	-	2.465	41.942	54.716	120	4.302	30.673	57.044	83.414	109.785	119.674	129.563	139.452	149.341	159.230	164.175	169.119	174.064	179.008



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Tab. 8 – Scenario 1 A2 – Conti Economici di previsione

	Anno 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
Ricavi		251.786	290.957	374.682	415.377	456.073	496.768	537.464	578.159	593.420	608.681	623.941	639.202	654.463	662.093	669.724	677.354	684.985
Materie prime		67.982	78.558	101.164	112.152	123.140	134.127	145.115	156.103	160.223	164.344	168.464	172.585	176.705	178.765	180.825	182.886	184.946
Personale:		89.100	89.100	178.200	178.200	178.200	178.200	178.200	178.200	178.200	178.200	178.200	178.200	178.200	178.200	178.200	178.200	178.200
Camerieri		41.400	41.400	82.800	82.800	82.800	82.800	82.800	82.800	82.800	82.800	82.800	82.800	82.800	82.800	82.800	82.800	82.800
Quadri -Cuoco /responsabili		25.200	25.200	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400
Direttore		22.500	22.500	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Altri costi variabili		4.532	5.237	6.744	7.477	8.209	8.942	9.674	10.407	10.682	10.956	11.231	11.506	11.780	11.918	12.055	12.192	12.330
Margine di contribuzione		90.172	118.061	88.573	117.549	146.524	175.499	204.474	233.449	244.315	255.181	266.046	276.912	287.778	293.211	298.643	304.076	309.509
Costi Generali		12.150	20.250	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300	24.300
Energia/assicurazione		8.100	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200
Telefono		1.350	1.350	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700
Acqua		2.700	2.700	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
Manutenzioni			2.216	2.216	2.216	2.216	2.216	2.216	2.216	2.216	2.216	2.216	2.216	2.216	2.216	2.216	2.216	2.216
Ammortamento		7.297	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594	14.594
Risultato al netto del canone		70.725	81.002	47.464	76.439	105.414	134.389	163.365	192.340	203.206	214.071	224.937	235.803	246.668	252.101	257.534	262.967	268.400
Canone		2.465	2.465	2.465	2.465	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654
Ris. operativo	-	2.465	68.259	78.537	44.999	51.786	80.761	109.736	138.711	167.686	178.552	189.418	200.283	211.149	222.015	227.448	232.880	238.313
Cash Flow Operativo	-	2.465	75.556	93.130	59.592	66.379	95.354	124.329	153.305	182.280	193.145	204.011	214.877	225.743	236.608	242.041	247.474	252.907



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Tab. 9 – Scenario 1 B1 – Conti Economici di previsione

	Anno 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
Ricavi		226.607	261.861	337.214	373.839	410.465	447.091	483.717	520.343	534.078	547.813	561.547	575.282	589.017	595.884	602.752	609.619	616.486
Materie prime		67.982	78.558	101.164	112.152	123.140	134.127	145.115	156.103	160.223	164.344	168.464	172.585	176.705	178.765	180.825	182.886	184.946
Personale:		96.500	96.500	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000
Camerieri		46.000	46.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000
Quadri -Cuoco /responsabili		28.000	28.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000
Direttore		22.500	22.500	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Altri costi variabili		4.532	5.237	6.744	7.477	8.209	8.942	9.674	10.407	10.682	10.956	11.231	11.506	11.780	11.918	12.055	12.192	12.330
Margine di contribuzione		57.593	81.566	36.305	61.211	86.116	111.022	135.928	160.833	170.173	179.513	188.852	198.192	207.531	212.201	216.871	221.541	226.211
Costi Generali		13.500	22.500	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000
Energia/assicurazione		9.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Telefono		1.500	1.500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Acqua		3.000	3.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Manutenzioni			2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462
Ammortamento		8.108	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215
Risultato al netto del canone			35.986	40.389	- 9.372	15.534	40.439	65.345	90.251	115.156	124.496	133.835	143.175	152.515	161.854	166.524	171.194	175.864
Canone	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465	2.465
Ris. operativo	-	2.465	33.520	37.923	- 11.837	9.120	15.786	40.691	65.597	90.503	99.842	109.182	118.521	127.861	137.201	141.870	146.540	151.210
Cash Flow Operativo	-	2.465	41.628	54.138	4.378	7.095	32.001	56.906	81.812	106.718	116.057	125.397	134.736	144.076	153.416	158.085	162.755	167.425



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Tab.10 – Scenario 1 B2 – Conti Economici di previsione

	Anno 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
Ricavi		276.965	320.053	412.150	456.915	501.680	546.445	591.210	635.975	652.762	669.549	686.336	703.123	719.909	728.303	736.696	745.090	753.483
Materie prime		83.089	96.016	123.645	137.074	150.504	163.933	177.363	190.792	195.829	200.865	205.901	210.937	215.973	218.491	221.009	223.527	226.045
Personale:		96.500	96.500	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000
Camerieri		46.000	46.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000
Quadri -Cuoco /responsabili		28.000	28.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000
Direttore		22.500	22.500	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Altri costi variabili		5.539	6.401	8.243	9.138	10.034	10.929	11.824	12.719	13.055	13.391	13.727	14.062	14.398	14.566	14.734	14.902	15.070
Margine di contribuzione		91.836	121.136	87.262	117.702	148.142	178.583	209.023	239.463	250.878	262.293	273.708	285.123	296.538	302.246	307.953	313.661	319.369
Costi Generali		13.500	22.500	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000
Energia/assicurazione		9.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Telefono		1.500	1.500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Acqua		3.000	3.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Manutenzioni			2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462
Ammortamento		8.108	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215
Risultato al netto del canone		70.228	79.959	41.585	72.025	102.465	132.905	163.346	193.786	205.201	216.616	228.031	239.446	250.861	256.569	262.276	267.984	273.691
Canone		2.465	2.465	2.465	2.465	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654
Ris. operativo	-	2.465	67.763	77.493	39.119	47.371	77.812	108.252	138.692	169.132	180.547	191.962	203.378	214.793	226.208	231.915	237.623	243.330
Cash Flow Operativo	-	2.465	75.871	93.708	55.334	63.586	94.027	124.467	154.907	185.347	196.762	208.177	219.593	231.008	242.423	248.130	253.838	259.545



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Tab.11 – Scenario 1 C1 – Conti Economici di previsione

	Anno 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	
Ricavi		251.786	290.957	374.682	415.377	456.073	496.768	537.464	578.159	593.420	608.681	623.941	639.202	654.463	662.093	669.724	677.354	684.985	
Materie prime		75.536	87.287	112.405	124.613	136.822	149.030	161.239	173.448	178.026	182.604	187.182	191.761	196.339	198.628	200.917	203.206	205.495	
Personale:		96.500	96.500	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	
Camerieri		46.000	46.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	
Quadri -Cuoco /responsabili		28.000	28.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	
Direttore		22.500	22.500	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	
Altri costi variabili		5.036	5.819	7.494	8.308	9.121	9.935	10.749	11.563	11.868	12.174	12.479	12.784	13.089	13.242	13.394	13.547	13.700	
Margine di contribuzione		74.714	101.351	61.784	89.456	117.129	144.802	172.475	200.148	210.526	220.903	231.280	241.658	252.035	257.224	262.412	267.601	272.790	
Costi Generali		13.500	22.500	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	
Energia/assicurazione		9.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	
Telefono		1.500	1.500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	
Acqua		3.000	3.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	
Manutenzioni			2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	
Ammortamento		8.108	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	
Risultato al netto del canone		53.107	60.174	16.106	43.779	71.452	99.125	126.798	154.471	164.848	175.226	185.603	195.980	206.358	211.546	216.735	221.924	227.112	
Canone	2.465	2.465	2.465	2.465	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	
Ris. operativo	-	2.465	50.642	57.708	13.641	19.126	46.799	74.472	102.145	129.817	140.195	150.572	160.949	171.327	181.704	186.893	192.082	197.270	202.459
Cash Flow Operativo	-	2.465	58.749	73.923	29.856	35.341	63.014	90.687	118.360	146.032	156.410	166.787	177.164	187.542	197.919	203.108	208.297	213.485	218.674



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Tab.12 – Scenario 1 C2 – Conti Economici di previsione

	Anno 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
Ricavi		251.786	290.957	374.682	415.377	456.073	496.768	537.464	578.159	593.420	608.681	623.941	639.202	654.463	662.093	669.724	677.354	684.985
Materie prime		75.536	87.287	112.405	124.613	136.822	149.030	161.239	173.448	178.026	182.604	187.182	191.761	196.339	198.628	200.917	203.206	205.495
Personale:		96.500	96.500	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000	193.000
Camerieri		46.000	46.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000
Quadri -Cuoco /responsabili		28.000	28.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000
Direttore		22.500	22.500	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Altri costi variabili		5.036	5.819	7.494	8.308	9.121	9.935	10.749	11.563	11.868	12.174	12.479	12.784	13.089	13.242	13.394	13.547	13.700
Margine di contribuzione		74.714	101.351	61.784	89.456	117.129	144.802	172.475	200.148	210.526	220.903	231.280	241.658	252.035	257.224	262.412	267.601	272.790
Costi Generali		13.500	22.500	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000
Energia/assicurazione		9.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Telefono		1.500	1.500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Acqua		3.000	3.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Manutenzioni			2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462	2.462
Ammortamento		8.108	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215	16.215
Risultato al netto del canone		53.107	60.174	16.106	43.779	71.452	99.125	126.798	154.471	164.848	175.226	185.603	195.980	206.358	211.546	216.735	221.924	227.112
Canone	2.465	2.465	2.465	2.465	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654	24.654
Ris. operativo	-	2.465	50.642	57.708	13.641	19.126	46.799	74.472	102.145	129.817	140.195	150.572	160.949	171.327	181.704	186.893	192.082	197.270
Cash Flow Operativo	-	2.465	58.749	73.923	29.856	35.341	63.014	90.687	118.360	146.032	156.410	166.787	177.164	187.542	197.919	203.108	208.297	213.485



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

2 ANALISI DI MERCATO

2.1 *La stima della domanda potenziale e del bacino di utenza*

Il borgo di Cala d'Oliva all'interno dell'isola dell'Asinara è l'agglomerato con le maggiori potenzialità di divenire il più significativo insediamento turistico - ricettivo dell'isola. L'attivazione di un'attività ristorativa può infatti essere il volano per un primo nucleo di sviluppo del borgo e di tutta l'isola, che ha al suo interno solo un'altra attività ristorativa con caratteristiche molto diverse.

L'obiettivo della presente analisi è quello di stimare la domanda potenziale di un ristorante localizzato in questo borgo. Il percorso di analisi seguito sconta le difficoltà incontrate nell'ottenere dati ufficiali significativi e specifici. Per questo motivo l'analisi dei flussi turistici si avvia con l'esame dei dati relativi ai comuni della provincia sufficientemente vicini all'isola, per arrivare poi, alla situazione specifica dell'Asinara costruita esclusivamente con i dati degli operatori.

Le fonti informative utilizzate per l'analisi della domanda turistica sono costituite da:

- i dati ufficiali della Provincia di Sassari relativi alle località dell'isola madre adiacenti all'Asinara.
- le presenze registrate dall'Ente Parco;
- le evidenze raccolte da un campione di operatori dell'isola.

Le fonti sono state raccolte facendo riferimento allo stesso arco temporale, dal 2005 al 2010.

2.2 *Analisi dei flussi turistici*

L'analisi si sviluppa studiando in principio i flussi turistici nelle località limitrofe all'Asinara al fine di tentare di comprendere le caratteristiche quali-quantitative della domanda turistica in quest'area. I comuni considerati all'interno del campione sono appunto quelli che soddisfano la duplice condizione della maggiore vocazione turistica³ e della localizzazione in un'area relativamente vicina ai porti di accesso all'Asinara.

Il grafico che segue illustra l'andamento degli arrivi e delle presenze, nel settore alberghiero, nel periodo 2005-2009. L'analisi dei dati consente di notare come il trend delle presenze sia altalenante, si registra infatti una lieve flessione con picco massimo negativo nel 2007, un rialzo nel 2008 e una nuova flessione del 2009. Il dato relativo agli arrivi è praticamente stazionario per tutto il periodo.

Naturalmente tali valori escludono del tutto gli arrivi e le presenze extra alberghiere, per le quali non si dispone di dati ufficiali se non per i comuni di: Alghero, Castelsardo, Sorso, Valledoria. Analizzando i dati relativi a questi pochi comuni risulta impossibile riuscire anche solo comprendere in termini di incidenza l'importanza dell'extralberghiero sul totale degli arrivi e presenze. La varianza dei dati nei soli 4 comuni di cui si dispone del dato è estremamente elevata, l'incidenza infatti passa: dal 22% al 72%.

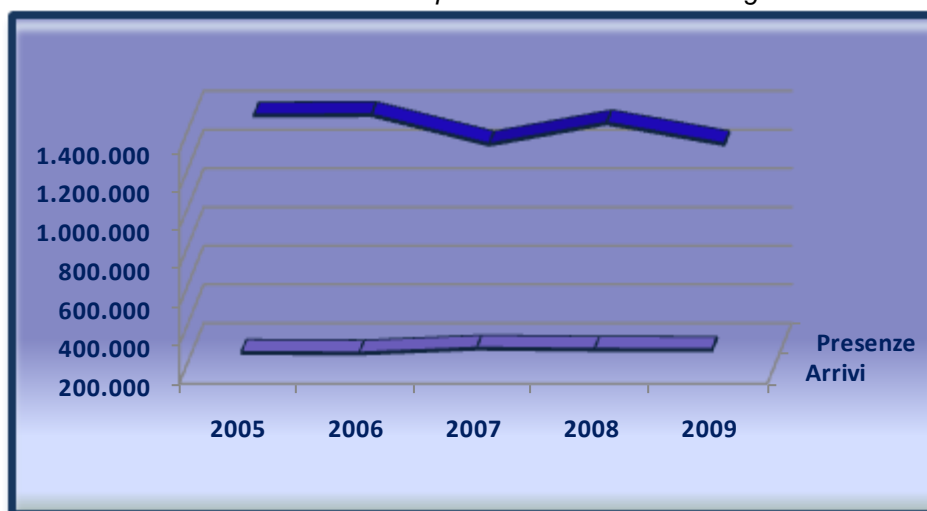
³ Si fa riferimento ai seguenti comuni: Alghero, Benetutti, Castelsardo, Codrongianus, Ittiri, Mores, Porto Torres, Pozzomaggiore, Santa Maria Coghinas, Sassari, Sorso, Stintino, Tergu, Thiesi e Valledoria.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Grafico 1 – Trend arrivi e presenze del settore alberghiero



Nella tabella 1 si riportano i dati relativi agli arrivi e alle presenze del settore alberghiero nel periodo 2005-2009. Gli arrivi complessivi negli esercizi alberghieri nel 2009 sono stati 327.479 di questi nel 60,54% dei casi si trattava di italiani e nel 39,46% di stranieri; le presenze pari a 1.234.072, di cui il 62,37% sono italiani e il 37,63% stranieri. Il confronto fra i dati del 2005 e quelli del 2009 consente di evidenziare che nel periodo esaminato il numero complessivo degli arrivi è cresciuto (+4%) e, al contrario è diminuito il numero complessivo delle presenze (-12%). Sia per quanto attiene il dato sugli arrivi che quello sulle presenze elemento rilevante è il progressivo incremento registrato dalle presenze degli stranieri. Gli arrivi di turisti stranieri nel 2009 sono stati 129.237, mentre le presenze sono state a 464.334, solo quattro anni prima, nel 2005, gli arrivi erano 109.856 e le presenze 443.830. Si è infatti registrato un +15% negli arrivi e un +4% nelle presenze.

In sintesi seppur il trend dei flussi turistici stranieri è estremamente positivo non è sufficiente a colmare la perdita di presenze italiane.

Tabella 1 – Dati di sintesi sui flussi turistici – Anno 2005-2009

	2005	2006	2007	2008	2009	Variazione 2005 -2009
Arrivi	313.084	309.861	335.430	329.331	327.479	4%
Incid. Italia	64,91%	64,29%	58,97%	61,13%	60,54%	-2,52%
Incid. Estero	35,09%	35,71%	41,03%	38,87%	39,46%	15,00%
Presenze	1.382.436	1.384.998	1.232.744	1.342.595	1.234.072	-12%
Incid. Italia	67,90%	66,78%	56,77%	58,92%	62,37%	-21,94%
Incid. Estero	32,10%	33,22%	43,23%	41,08%	37,63%	4,42%
Durata soggiorno media	4,42	4,47	3,68	4,08	3,77	-17%
Durata soggiorno media Italia	4,62	4,64	3,54	3,93	3,88	-19%



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Durata soggiorno media estero	4,04	4,16	3,87	4,31	3,59	-12%
-------------------------------	------	------	------	------	------	------

Il dato sulla durata media del soggiorno registra una controtendenza nel periodo considerato, nel 2005 sono gli italiani che hanno una durata media del soggiorno più lunga, invece dal 2007 il dato si inverte e gli stranieri allungano il proprio periodo medio di soggiorno.

La tabella che segue riporta i valori relativi agli arrivi e alle presenze nel 2009 con la distribuzione per comune.

Tabella 2 – Arrivi e presenze nel settore alberghiero nei comuni del campione – Anno 2009

Comune	Arrivi Italia	Arrivi Estero	Arrivi	Presenze Italia	Presenze Estero	Presenze
ALGHERO	81.445	98.891	180.336	266.531	358.509	625.040
BENETUTTI	1.511	20	1.531	9.863	46	9.909
CASTELSARDO	7.294	8.191	15.485	32.855	32.498	65.353
CODRONGIANUS	121	310	431	212	949	1.161
ITTIRI	707	74	781	1.586	171	1.757
MORES	25	1	26	125	2	127
PORTO TORRES	10.930	2.922	13.852	50.439	11.218	61.657
POZZOMAGGIORE	84	67	151	359	248	607
S. MARGHERITA COGHINAS	701	82	783	1.964	256	2.220
SASSARI	53.093	9.794	62.887	96.431	20.636	117.067
SORSO	17.673	626	18.299	140.073	5.952	146.025
STINTINO	19.809	6.471	26.280	130.121	25.627	155.748
TERGU	62	17	79	245	58	303
THIESI	506	156	662	1.219	306	1.525
VALLEDORIA	4.281	1.615	5.896	37.715	7.858	45.573
TOTALE	198.242	129.237	327.479	769.738	464.334	1.234.072

La tabella 3 riporta gli stessi valori su arrivi e presenze per comune per l'anno 2005,

Una analisi per comune mostra come la città di Alghero accoglie praticamente la metà dell'intero flusso turistico dell'area. Gli altri comuni ad alta vocazione turistica sono: Castelsardo, Porto Torres, Sassari, Sorso e Stintino. La città di Stintino, uno dei porti di imbarco per l'Asinara ha registrato oltre 155.000 presenze, alcune fonti indicano infatti questo porto come quello maggiormente utilizzato dai visitatori dell'Asinara. Una percentuale notevole, oltre la maggioranza⁴ dei visitatori passerebbe proprio dal Borgo dei Pescatori per giungere nell'isola dell'ex carcere.

⁴ Redazione Stintino Notizie, pubblicato il 18 novembre 2010. <http://www.stintinonotizie.it/territorio/asinara-numeri-da-record-per-il-servizio-autobus-tracciato-il-bilancio-del-trasporto-sullisola-parco/>



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Il confronto dei dati tra il 2005 e il 2009 evidenzia in particolare la riduzione del periodo medio di soggiorno, infatti anche in un comune fortemente turistico come Alghero ad un lieve incremento del numero degli arrivi corrisponde una diminuzione anche consistente del numero delle presenze.

Tabella 3 – Arrivi e presenze del settore alberghiero nei comuni del campione – Anno 2005

Comune	Arrivi Italia	Arrivi Estero	Arrivi	Presenze Italia	Presenze Estero	Presenze
ALGHERO	85.808	89.928	175.736	349.027	367.842	716.869
BULTEI	26	-	26	174	-	174
CASTELSARDO	3.315	1.769	5.084	20.536	6.969	27.505
CODRONGIANUS	254	251	505	597	764	1.361
ITTIRI	791	73	864	1.372	151	1.523
MORES	651	23	674	1.916	53	1.969
OZIERI	367	130	497	449	236	685
PORTO TORRES	5.798	1.008	6.806	14.678	3.340	18.018
POZZOMAGGIORE	94	11	105	267	11	278
SANTA MARGHERITA COGHINAS	432	7	439	1.324	17	1.341
SASSARI	57.229	8.362	65.591	128.830	15.578	144.408
SORSO	11.652	3.729	15.381	101.382	28.318	129.700
STINTINO	32.085	4.198	36.283	272.240	19.639	291.879
VALLEDORIA	4.726	367	5.093	45.814	912	46.726
TOTALE	203.228	109.856	313.084	938.606	443.830	1.382.436

La tabella 4 riporta l'articolazione dei dati degli arrivi e presenze straniere. L'analisi dei dati su arrivi e presenze straniere evidenzia come l'area analizzata sia preferita nell'ordine da turisti spagnoli, francesi, tedeschi, svedesi e inglesi. Proprio gli spagnoli sono gli stranieri più numerosi, nel 2009 ben 22.000 arrivi anche se il numero maggiore di presenze le fanno gli inglesi. Coloro che hanno un tempo di permanenza medio più alto sono però i finlandesi con quasi sette giorni (6,60), poi vi sono gli svedesi con una media di circa cinque giorni (4,97), seguono nell'ordine danesi e inglesi.

Tabella 4 – Arrivi e presenze straniere nel settore alberghiero nei comuni del campione – Anno 2009

Paesi	Arrivi	%	Presenze	%
AUSTRIA	4.785	3,70%	13.365	2,88%
DANIMARCA	5.176	4,01%	25.711	5,54%
FINLANDIA	2.728	2,11%	18.007	3,88%
FRANCIA	15.289	11,83%	36.075	7,77%



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

GERMANIA	18.003	13,93%	61.883	13,33%
IRLANDA	3.944	3,05%	18.035	3,88%
NORVEGIA	5.111	3,95%	24.486	5,27%
PAESI BASSI	5.230	4,05%	16.735	3,60%
REGNO UNITO	13.671	10,58%	67.165	14,46%
SPAGNA	22.979	17,78%	64.691	13,93%
SVEZIA	7.436	5,75%	37.047	7,98%
SVIZZERA E LIECHTENSTEIN	5.016	3,88%	17.139	3,69%
ALTRI PAESI EUROPEI	11.937	9,24%	39.351	8,47%
AMERICHE	4.273	3,31%	13.790	2,97%
ASIA E OCEANIA	3.120	2,41%	9.316	2,01%
AFRICA	539	0,42%	1.538	0,33%
TOTALE	129.237	100%	464.334	100%

Dopo queste considerazioni di ordine generale si ritiene opportuno concentrare l'analisi sui comuni che probabilmente, per almeno qualche notte, accolgono i flussi turistici nei quali vi sono la maggior parte di coloro che poi decidono di salpare verso l'Asinara.

Nello specifico si tratta di: Alghero, Castelsardo, Porto Torres, Sassari, Sorso e Stintino.

Questa semplificazione è giustificata anche dal fatto che questi 6 comuni da soli, accolgono ben oltre il 90% del totale dei flussi turistici dell'area interessata. Nel 2009 in questi comuni si registra il 97% degli arrivi e il 95% delle presenze dell'intero campione.

L'analisi di dettaglio dei dati per comune e per mese consente di evidenziare come le sei località presentano flussi turistici con un elevato grado di stagionalità (Cfr. Graf. 2 e 3).

La stagione turistica inizia nel mese di Maggio con valori alti e decisi che oscillano tra l'11% delle presenze di Alghero e il 3% delle presenze di Stintino, e ha il suo culmine nel mese di Agosto: Alghero 21,5%, Castelsardo 22,8%, Porto Torres 13,2%, Sassari 12%, Sorso 32,7% e Stintino 32%. A settembre inizia la flessione praticamente gli arrivi si azzerano nel periodo invernale. Fa eccezione solo Sassari, e in lieve misura Porto Torres e Alghero, per lo più nel mese di dicembre, piccoli segnali di una possibilità di destagionalizzare, ma solo in parte una quota dei flussi turistici.

Come detto nelle pagine precedenti la realtà algherese, in termini numerici, rappresenta una realtà a parte, differente rispetto agli altri comuni e pertanto poco confrontabile con essi.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Grafico 2 - Dettaglio mensile arrivi e presenze nel settore alberghiero – Anno 2009

Alghero, Castelsardo, Porto Torres

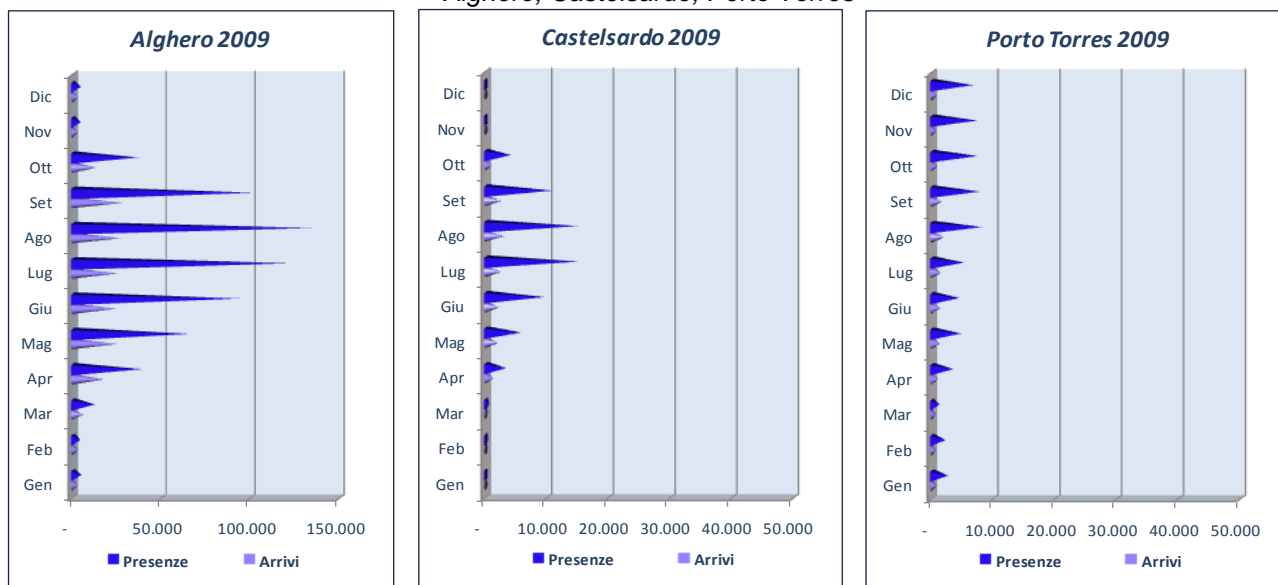
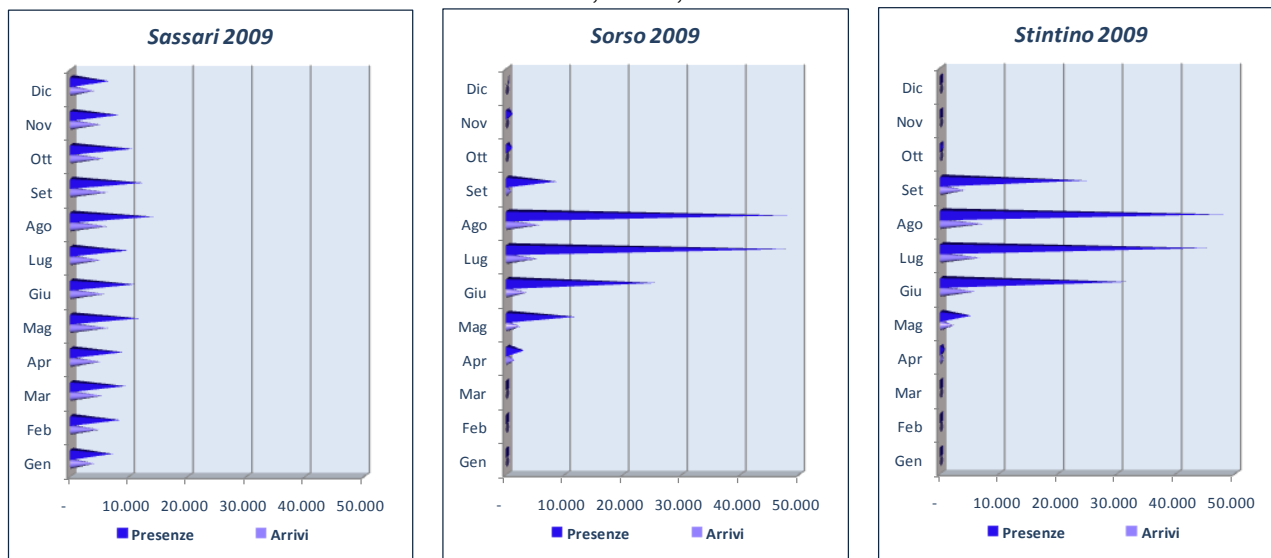


Grafico 3 - Dettaglio mensile arrivi e presenze nel settore alberghiero – Anno 2009

Sassari, Sorso, Stintino



In conclusione l'analisi dei dati nel periodo 2005-2009 ha evidenziato come:

- il trend degli arrivi è stazionario, con una lieve crescita se si confronta il 2009 con il 2005 (+4%), le presenze sono invece in calo (-12%);
- il livello di internazionalizzazione della domanda turistica è cresciuto nel periodo (+15% per gli arrivi e +4,42% nelle presenze)



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

- la stagione turistica è fortemente concentrata nel periodo estivo anche se vi sono i primi segnali di allungamento della stagione.

2.3 Il parco dell'Asinara

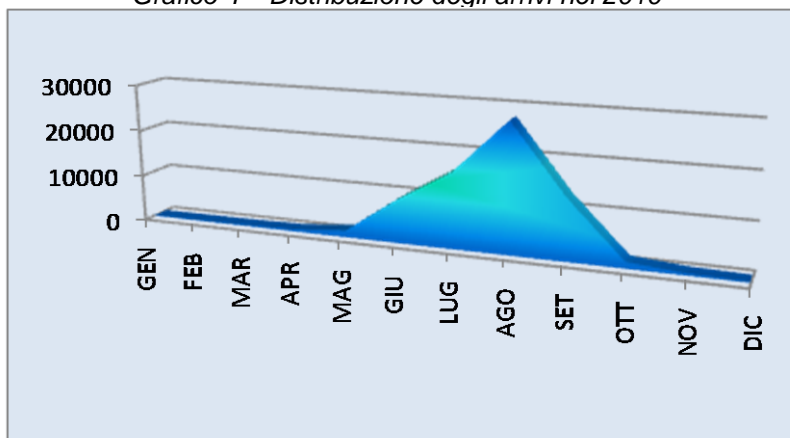
La ricerca dei dati relativi agli arrivi e alle presenze nell'isola dell'Asinara presenta non poche difficoltà in quanto non sono presenti dati ufficiali per l'isola. I dati utilizzati nell'analisi sono forniti dall'Ente Parco e da un campione di operatori ivi presenti: attività ricettiva e ristorativa, servizi di trasporto interni da e per l'isola.

Date le caratteristiche del dato, si ritiene opportuno tentare di estrapolare alcuni elementi ricorrenti anziché concentrarsi sui valori assoluti che possono avere un grado di errore estremamente elevato. In sintesi dall'analisi dei dati si rileva:

- gli arrivi nel 2010 sono stati circa 70.000/75000;
- negli ultimi anni si è registrato un incremento degli arrivi di circa 10.000/15.000 unità annue;
- i dati sul livello di crescita delle presenze presentano un andamento esponenziale nonostante siano ancora molto bassi in termini assoluti a causa anche dell'insufficienza dell'offerta ricettiva;
- il turismo dell'Asinara presenta già i primi segnali di possibile destagionalizzazione, l'analisi di tre anni di attività dell'ostello illustra un primo allungamento della stagione turistica, l'attrattiva che l'isola ha per scolaresche, gruppi organizzati, le caratteristiche dell'isola sono tutti elementi fanno ritenere possibile una stagione turistica non limitata ai mesi di luglio e agosto;
- l'incremento dei servizi turistici, in particolare nel settore dei trasporti, da e per l'isola e di quelli interni, ha consentito di generare arrivi sempre più elevati.

Innanzitutto si esaminano i dati degli arrivi relativi all'anno 2010, naturalmente i mesi prettamente estivi registrano i valori più alti, questo anche perché solamente in quei mesi si sviluppano servizi di trasporto privato al turista. Il grafico 4 illustra la distribuzione degli arrivi per mese, spicca la punta registrata nel corso del mese di luglio e agosto.

Grafico 4 – Distribuzione degli arrivi nel 2010



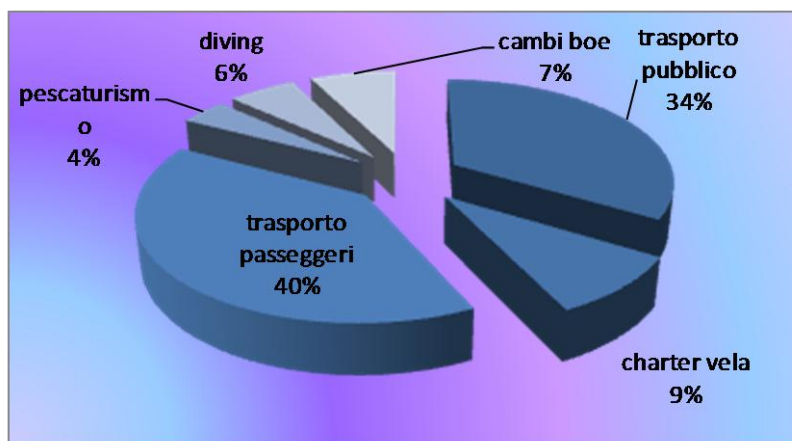


REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Il grafico 5 che segue mostra le modalità di accesso all'Asinara.

Grafico 5 – Accessi Asinara nel 2010



Il grafico seguente mostra per il periodo 2007-2009 il grado di occupazione annua di camere e letti, con gli anni si è accresciuta considerevolmente. L'incremento nei tre anni considerati è esponenziale: si passa infatti da circa 200 persone nel 2007 a circa 1600 nel 2009.

I dati riportati nel grafico fanno riferimento unicamente alle presenze registrate nell'Ostello sognAsinara⁵ presente a Cala d'Oliva. L'Ostello nonostante non sia l'unica struttura ricettiva presente nel parco, in quanto nel palazzo Reale vi sono altre quattro camere, rappresenta di fatto la struttura ricettiva dell'isola considerato che al suo interno sono presenti oltre 90% dei posti letto.

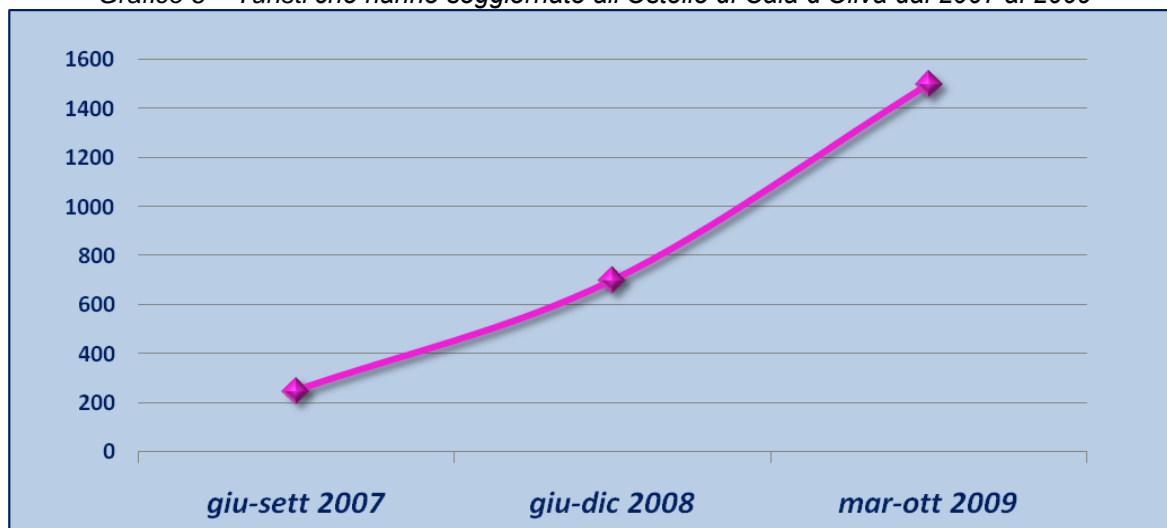
⁵ La struttura contiene 70 posti letto spartani, di cui camere singole, doppie, quadruple e con sei, otto, dieci posti letto. I bagni sono in comune, divisi tra uomini e donne. Su richiesta può essere servito sia il pranzo che la cena, oppure vi è la possibilità di acquistare dei packet lunch.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

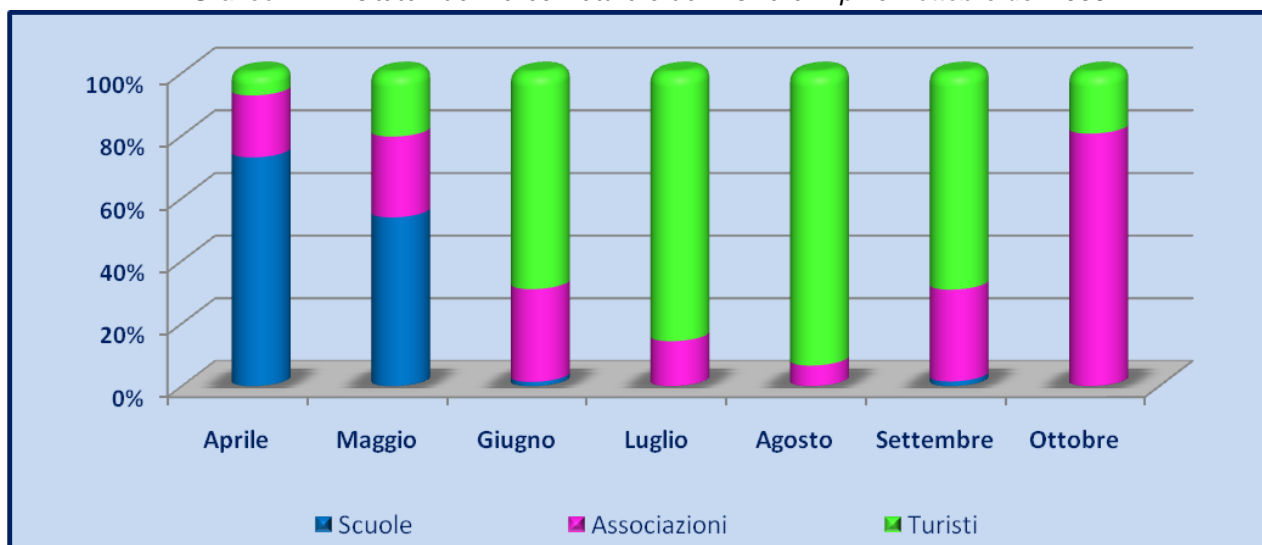
Grafico 6 – Turisti che hanno soggiornato all'Ostello di Cala d'Oliva dal 2007 al 2009



Inoltre, i dati evidenziano il consolidarsi di un'altro fenomeno: la tendenza a una graduale destagionalizzazione, le presenze si registrano non più nei soli mesi strettamente estivi da giugno a settembre, come accadeva nel 2007, ma da marzo a dicembre.

A conferma di tale dato sull'allungamento della stagione turistica è utile studiare i dati sulla composizione della domanda. L'analisi disaggregata evidenzia infatti come la domanda turistica dell'isola ha caratterizzazioni diverse: scolaresche, gruppi associazioni e turisti privati.

Grafico 7 - I visitatori del Parco Naturale dell'Asinara. Aprile - ottobre del 2009



Il trend positivo della domanda turistica nell'isola parco ha riguardato sia il fronte della domanda scolastica, sia quello della domanda dei gruppi/associazioni. Nel 2009 gli arrivi complessivi delle scolaresche sono stati



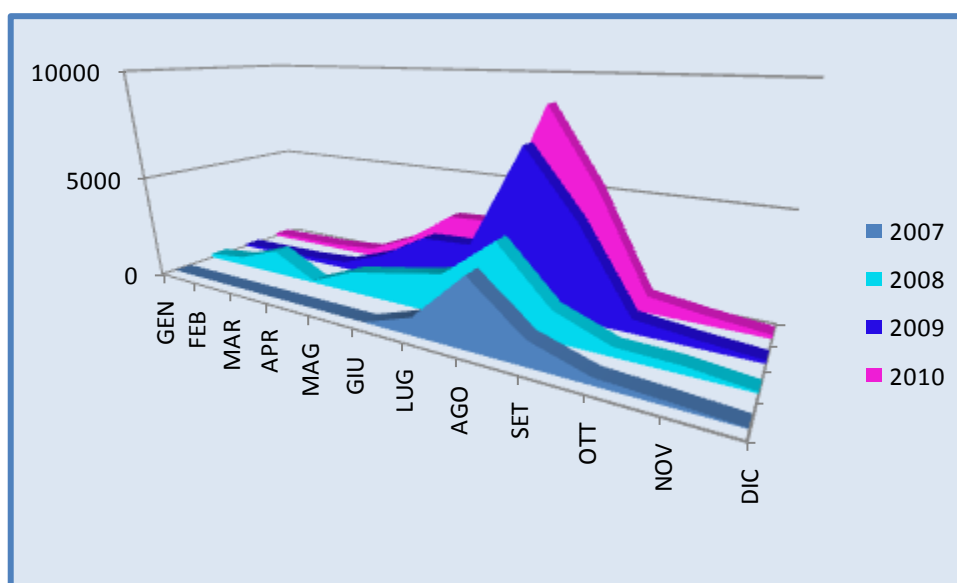
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

2.904, con una crescita rispetto al 2007 del +4,52%, mentre gli arrivi delle associazioni sono state 4.245, con un +9,18 per cento rispetto ai due anni precedenti.

A conferma di una seppur minima tendenza alla destagionalizzazione si riportano, nel grafico seguente, i dati della Delcomar l'operatore di trasporto pubblico che attesta come dal 2007 ad oggi vi sia un notevole allungamento del periodo turistico, oltre che un incremento delle presenze.

Grafico 8 – Arrivi con trasporto pubblico DELCOMAR



Anche l'analisi dei dati sui visitatori del parco risulta utile per comprendere la domanda turistica dell'Asinara. I visitatori nel 2009 sono stati oltre 21 mila. Il mix era composto principalmente dalle associazioni (19,79%) e dai turisti escursionisti naturalisti o ambientali per il 66,67%. La clientela rappresentatrice delle scolaresche ha costituito un più modesto 13,54 per cento. Un altro elemento rilevante è che le visite nel parco per il 47% dei casi si sono svolte nei mesi di luglio e agosto e per il 53% dei casi negli altri mesi dell'anno escludendo però i mesi di novembre e dicembre.

2.4 Conclusioni

In conclusione dunque l'isola dell'Asinara rappresenta un'attrattiva turistica importante che ogni anno sta accrescendo il numero dei suoi visitatori anche grazie all'incremento dei servizi per il turista.

I dati sugli arrivi degli ultimi anni, ancorché non ufficiali, segnalano incrementi notevoli e una tendenza all'allungamento della stagione non solo ai periodi balneari. I turisti dell'isola non sono esclusivamente i bagnanti, ma anche le scuole, le associazioni e i turisti escursionisti naturalisti o ambientali.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

L'isola, in considerazione del fatto che al suo interno ha una capacità ricettiva limitata, ha alle sue spalle un entroterra nell'isola madre attraente dal punto di vista turistico con Alghero "capitale" che può costituire il volano per il suo sviluppo. E' vero che l'area analizzata dell'isola madre registra un decremento fra le presenze nell'ultimo anno, ma ha arrivi pressoché costanti con un incremento della componente straniera che può essere particolarmente attratta dalle caratteristiche dell'Asinara.