

Raccomandazione finale

Data la richiesta pervenutaci dall'imprenditore sulla possibilità di effettuare un investimento a Cagliari abbiamo prodotto il nostro studio-valutazione.

L'analisi delle risorse economiche ed ambientali della città, le carenze rilevate in alcuni settori e le potenzialità di altri, ci hanno permesso di formulare quattro differenti alternative di investimento possibili.

Gli scenari proposti sono 4:

Gentryfication

- Polo residenziale di servizi ad alto livello
- Servizi per terziario
- Creazione di diverse aree verdi
- Bonifica delle aree paludose

Polo fieristico

- promozione di nuovi servizi ed eventi legati ad attività fieristico congressuali
- business dei saloni
- servizi legati alla ristorazione.

Polo marina

- marina attrezzata
- manifestazioni sportive
- creazione servizi
- bonifica aree paludose
- valorizzazione tratto costiero

Villaggio pescatori

- creazione museo della pesca
- creazione di ospitalità diffusa nelle abitazioni dei pescatori
- creazione di servizi legati alla ristorazione tipica
- valorizzazione dell'identità e della cultura locale
- utilizzo di servizi ad alta tecnologia per il terziario avanzato
- restauro del villaggio storico dei pescatori

Gli scenari sono stati valutati con un modello multicriteri di tipo quantitativo e qualitativo, che ha consentito di individuare quello che meglio esprime le preferenze dell'imprenditore.

Criteri quantitativi considerati sono:

COSTO = rappresenta la sommatoria dei costi di investimento iniziale e di gestione dell'attività per 10 anni

TIR = rappresenta il tasso di rendimento interno ed è il punto in cui il VAN si azzera

PAYBACK PERIOD = Il Payback Period è il tempo richiesto per recuperare l'investimento iniziale, dati i flussi di cassa successivi

VAN= valore attualizzato netto. E' un indicatore che permette di tenere in conto i benefici netti in termini di valore corrente di un investimento

RENDIMENTO INDICIZZATO= rappresenta il guadagno nei 10 anni di esercizio in rapporto al costo di investimento iniziale su una scala da 0 a 100 dove 0 indica il rendimento massimo e 100 il rendimento minimo

Criterio qualitativo considerato è:

CONSENSO = Il consenso è un criterio che ci permette di dire quanto è accolto uno scenario dagli stake holders. E' rappresentato su una scala da 0 a 100 dove 0 indica il consenso massimo e 100 il consenso minimo

Dall'analisi multicriteri effettuata sulle 4 proposte è emerso che il progetto del Polo Fieristico, considerando i costi, il rendimento, il livello di consenso, il payback period presenta una massimizzazione del rapporto costi/benefici.

Schematicamente il Polo fieristico promuove nuovi servizi ed eventi legati ad attività fieristico congressuali, business dei saloni e servizi legati alla ristorazione.

L'investimento iniziale prevede il potenziamento di strutture già esistenti con un costo pari a € 350.000

I costi di gestione annuali sono di € 5.500.000

Il consenso espresso in media su questo progetto dagli stake holders è massimo rispetto agli scenari considerati.

Il rendimento risulta di 11,09 (ovvero ogni € investito rende 11,09 €)

Questo investimento, dunque, risulta economicamente vantaggioso poiché poco rischioso e altamente redditizio per l'imprenditore.

Considerazioni

Appare evidente che queste caratteristiche ci portano a suggerire all'imprenditore di effettuare ulteriori indagini e analisi di mercato su questo scenario, eventualmente valutando possibili esplosioni di ricerca.

La proposta di investimento sullo scenario del Polo Fieristico si discosta notevolmente dagli altri sotto tutti gli aspetti. Esso, infatti, considerando i costi, il rendimento, il livello di consenso, il payback period presenta una maggiore utilità ai fini del guadagno dell'imprenditore, minor costo, massimizzazione del valore e maggior consenso.

Le convinzioni della elevata validità del progetto proposto si basano sia sulla analisi territoriale, sulla analisi economico-finanziaria, sulla analisi multicriteri quantitativa e qualitativa dell'investimento e delle preferenze dell'imprenditore.