



UNIVERSITA' DEL SALENTO

Corso di Laurea in Management Aziendale

PROJECT WORK

***ATTIVITA' DEI SERVIZI DI ALLOGGIO:
ALBERGHI E STRUTTURE SIMILI***

Prof.ssa:

Roberta Fasiello

Studentessa:

Cinzia Russo

Matricola n°20048648

Anno Accademico 2019-2020

INDICE

INTRODUZIONE.....	2
CAPITOLO 1:.....	3
DESCRIZIONE DEL SETTORE ALBERGHIERO.....	3
1.1 Mercato internazionale	3
1.2 Mercato europeo	4
1.3 Mercato italiano.....	4
CAPITOLO 2:.....	8
ANALISI DEGLI INDICATORI ECONOMICO-FINANZIARI.....	8
CAPITOLO 3:.....	12
CONFRONTO DEGLI INDICATORI CON LE SOGLIE DI ALLERTA DEL CNDCEC.....	12
RIFLESSIONI CONCLUSIVE.....	19
SITOGRAFIA	20

INTRODUZIONE

Il presente Project Work ha come obiettivo quello di analizzare il gruppo ATECO 2007 relativo agli alberghi e strutture simili presenti in Puglia, ovvero il 55.1, prendendo un campione di 50 esercizi alberghieri, ove presenti, per ogni provincia pugliese, attraverso l'ausilio della Banca dati *Aida*.

La sezione di riferimento è la sezione I, che include tutte le attività dei servizi di alloggio e di ristorazione, a sua volta scomponibile in due divisioni, ovvero la 55 (alloggio) e la 56 (attività dei servizi di ristorazione). La divisione 55 è poi ulteriormente scissa in gruppi, tra cui il gruppo 55.1, oggetto di analisi nel presente lavoro, che include la fornitura di alloggio per soggiorni di breve durata (giorni o settimane) presso diverse strutture, tra cui resort, alberghi, residence, motel e pensioni. In questa categoria non rientrano, invece, le forniture di case e appartamenti per soggiorni di maggiore durata (mesi o anni), che invece fanno parte della divisione 68, e le attività connesse con la multiproprietà (68.20).

I - ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE

55	ALLOGGIO
56	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE

55 - ALBERGHI E STRUTTURE SIMILI

55.1	ALBERGHI E STRUTTURE SIMILI
55.2	ALLOGGI PER VACANZE E ALTRE STRUTTURE PER BREVI SOGGIORNI
55.3	AREE DI CAMPEGGIO E AREE ATTREZZATE PER CAMPER E ROULOTTE
55.9	ALTRI ALLOGGI

Il Project Work si sviluppa in tre capitoli. Il primo riguarda la descrizione del settore di appartenenza del gruppo ATECO 2007, ovvero il settore degli alberghi e strutture simili. Il secondo capitolo riguarda, invece, l'analisi del campione di esercizi alberghieri preso in esame, attraverso il calcolo degli indicatori economico-finanziari sulla base dei dati di bilancio dell'anno 2018 ed infine, nel terzo capitolo si confrontano gli indicatori, calcolati a livello provinciale e regionale, con le soglie di allerta elaborate dal *Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili* (CNDCEC).

CAPITOLO 1:

DESCRIZIONE DEL SETTORE ALBERGHIERO

1.1 Mercato internazionale

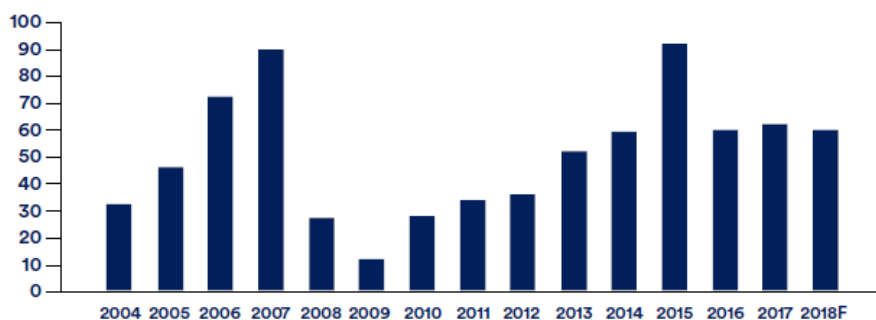
A livello globale, negli anni recenti si è assistito ad un notevole incremento dell'interesse per il settore alberghiero. Questo grazie al contemporaneo verificarsi di un insieme di fattori favorevoli, tra cui la contrazione dei valori immobiliari, la crescita continua dei flussi turistici, la maggior fiducia degli investitori e una maggiore disponibilità di finanziamento.

Un ulteriore stimolo allo sviluppo di tale settore è dato dal fatto che il ritorno dell'investimento non è solo legato al suo valore immobiliare, ma dipende soprattutto dalle capacità manageriali di chi si occupa della sua gestione.

Ad oggi, il mercato immobiliare alberghiero continua ad essere un pilastro dell'offerta ricettiva mondiale, nonostante la crescente competizione con tipologie alternative di ospitalità, tra cui B&B, case vacanze, masserie etc.

Come si evince dalla *Figura 1*, dopo la crisi del 2008-2009, il volume delle transazioni immobiliari alberghiere ha avuto una notevole ripresa, registrando una crescita continua fino al 2015, anno in cui si verifica un volume di transazioni immobiliari alberghiere pari a 90 mld di dollari. Negli anni successivi, si continuano a registrare valori elevati seppur inferiori al picco.

Fig.1: *Volume delle transazioni immobiliari alberghiere nel mondo, 2004-2018F (\$mld)*



Fonte: JLL, 2018a 1

Tuttavia, è bene sottolineare che queste transazioni avvengono, non solo, per mano di ricchi cittadini privati, ma anche di grandi compagnie alberghiere e di soggetti finanziari specializzati o generalisti, interessati al mercato immobiliare alberghiero per via dei rendimenti maggiori garantiti da tali investimenti rispetto ad investimenti alternativi.

1.2 Mercato europeo

In ambito europeo, il mercato immobiliare alberghiero si presenta molto dinamico e si caratterizza per la presenza di soggetti finanziari specializzati in grado di valorizzare le strutture alberghiere, individuandone i valori “nascosti” per cogliere le opportunità offerte.

Così come a livello globale, anche a livello europeo la *Figura 2* riporta il volume delle transazioni immobiliari alberghiere. Dalla figura sottostante si evince che, dopo gli anni di crisi 2008-2009, il volume delle transazioni immobiliari alberghiere ha raggiunto nel 2015 il picco massimo di circa 24 miliardi di euro, per poi decrescere, mantenendo pur sempre un dato positivo pari a 22 miliardi di euro nel 2017.

I dati positivi registrati a livello europeo derivano da una situazione economica positiva, che ha favorito gli investimenti in tale mercato, grazie anche alla debolezza dell'euro che ha attratto investitori provenienti dai Paesi fuori UE.

Fig.2: *Volume delle transazioni immobiliari alberghiere in Europa, 2005-2017 (€mld)*



Fonte: JLL, 2018a 2

In particolare, nel 2017, circa il 25% delle transazioni totali sono state realizzate dal Regno Unito, il 23% dalla Spagna e il 18% dalla Germania.

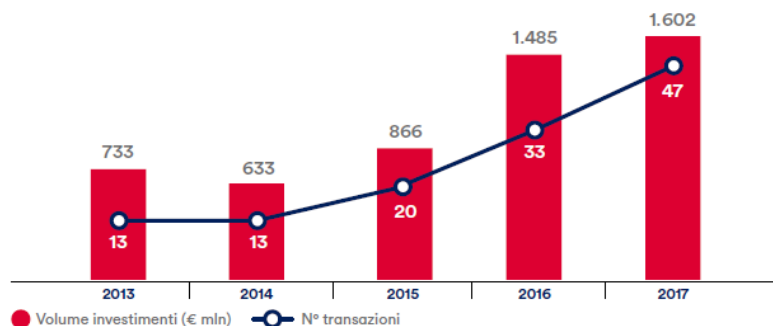
L'Italia, invece, realizza solo il 3-6% del totale delle transazioni immobiliari europee. Tuttavia, si colloca al primo posto in Europa e al terzo posto nel mondo, per numero di camere d'albergo, pari circa a 1 milione nel 2017.

1.3 Mercato italiano

L'Italia detiene un patrimonio alberghiero di tutto rilievo nel contesto europeo, che si caratterizza per la presenza di strutture a conduzione familiare e di un trend positivo, confermato dal fatto che, l'intero settore alberghiero sta rispondendo alle nuove esigenze e tendenze del mercato, oltre a rispondere alla domanda internazionale in costante aumento.

Come si evince dalla *Figura 3*, gli investimenti alberghieri italiani, tra il 2013 e il 2017, sono più che raddoppiati, passando da circa 700 milioni di euro a 1 miliardo e 600 milioni.

Fig.3: *Volume degli investimenti alberghieri in Italia e numero di transazioni, 2013-2017 (€ mln e n.)*



Fonte: JLL, 2018a 3

I dati quindi, confermano la solidità e la sicurezza del mercato italiano, capace di attrarre un numero sempre maggiore di investitori non solo a livello nazionale, ma anche a livello internazionale. Infatti, nel 2017, il 70% dei volumi totali di investimenti alberghieri sono stati realizzati da investitori internazionali, di cui circa il 43% realizzati dai nordamericani.

Inoltre, nel corso degli anni 2013-2017, è aumentata la presenza di investitori specializzati, mentre si è notevolmente ridotta quella di ricchi investitori privati.

A livello territoriale, le transazioni immobiliari alberghiere si concentrano principalmente nelle città di Roma (29%), Venezia (13%), Milano (12%) e Firenze (5%).

Alla luce di quanto evidenziato finora, appare chiaro che il mercato immobiliare alberghiero italiano registri dei risultati al di sotto della media europea, presentando tuttavia, ampi margini potenziali di crescita in quanto, specialmente nel Mezzogiorno, la costruzione e gestione di strutture alberghiere, risulta essere l'investimento immobiliare più redditizio. Infatti, la vera forza del mercato italiano è proprio l'ampio ventaglio di opportunità territoriali, che possono rispondere in maniera redditizia agli investimenti, valorizzando destinazioni secondarie o addirittura inesplorate, rispondendo alle nuove esigenze del mercato turistico, sia esperienziale che di lusso. Nell'ultimo decennio l'ISTAT ha rilevato un aumento del numero di strutture ricettive di circa il 56%, arrivando ad un totale di circa 200 mila esercizi. Tale incremento deriva dall'aumento delle strutture extralberghiere (aumentate del 77,2% nello stesso arco temporale). Allo stesso tempo, invece, le strutture alberghiere hanno subito un calo di circa il 3,1%, registrando, tuttavia, un aumento importante in termini di posti letto, come conseguenza dell'introduzione di una nuova cultura manageriale, che punta ad un aumento della dimensione media accompagnato da un miglioramento della qualità offerta (aumento degli alberghi a quattro e cinque stelle e riduzione di quelli di livello inferiore).

Tuttavia, l'evoluzione delle strutture, dettata dai nuovi trend della domanda, ha interessato anche il settore extralberghiero che ha adeguato la propria offerta, soprattutto di tipo esperienziale, rafforzando la posizione dominante detenuta sul mercato.

I dati ISTAT, riportati nella *Figura 4*, permettono di capire la distribuzione delle strutture alberghiere sul territorio nazionale, suddividendole per regione.

Fig.4: *Esercizi alberghieri e dimensioni, periodo di riferimento anno 2018*

Regione	Numero di esercizi	Posti letto	Camere
Piemonte	1.429	81.628	40.192
Lombardia	2.805	192.963	100.949
Veneto	2.975	216.455	111.895
Valle d'Aosta	449	24.545	10.615
Liguria	1.324	62.308	33.860
Trentino-Alto Adige	5.530	247.307	120.355
Friuli-Venezia Giulia	746	42.867	20.401
Emilia-Romagna	4.288	289.560	146.873
Toscana	2.853	195.133	88.286
Umbria	527	28.582	14.436
Marche	823	57.480	27.355
Lazio	2.254	178.816	88.941
Campania	1.674	124.024	58.287
Abruzzo	774	49.709	24.636
Molise	103	5.902	3.023
Puglia	1.042	108.314	45.830
Basilicata	223	18.864	8.509
Calabria	841	102.980	47.302
Sicilia	1.319	123.927	54.032
Sardegna	919	109.499	45.764
Totale ITALIA	32.898	2.260.863	1.091.541

Dai dati riportati si evince che, la regione più virtuosa in termini di numero di esercizi è il Trentino-Alto Adige con ben 5.530 strutture, seguito dall'Emilia-Romagna con 4.288 attività e poi da Veneto, Toscana, Lombardia e Lazio che registrano numeri elevati rispetto al resto delle Regioni italiane.

Per quanto riguarda le dimensioni degli esercizi alberghieri, l'Emilia-Romagna risulta, invece, essere prima sia per numero di posti letto e sia per numero di camere, seguita dal Trentino-Alto Adige e dal Veneto.

Nel dettaglio, è possibile notare che la Puglia si colloca al secondo posto tra le regioni con maggior numero di alberghi del Sud, preceduta dalla Campania e confermando tale posizione per numero di posti letto e collocandosi, invece, al terzo posto per numero di camere, preceduta da Campania e Calabria.

Nella *Figura 5*, invece, sono stati riportati i dati dettagliati delle province pugliesi, da cui si deduce che la provincia di Lecce detiene il maggior numero di esercizi alberghieri, di posti letto e di camere.

Fig.5: *Esercizi alberghieri e dimensioni, periodo di riferimento anno 2018, Regione Puglia*

Province	Numero di esercizi	Posti letto	Camere
Foggia	307	27.504	12.298
Bari	165	17.113	7.643
Taranto	101	13.196	5.066
BAT	46	2.356	1.255
Brindisi	102	12.925	5.313
Lecce	321	35.220	14.255
Totale PUGLIA	1.042	108.314	45.830

CAPITOLO 2:

ANALISI DEGLI INDICATORI ECONOMICO-FINANZIARI

Dall'analisi delle informazioni, derivanti dai bilanci ordinari dell'anno 2018 delle aziende costituenti il campione d'indagine per le sei province pugliesi, emerge che le strutture alberghiere della provincia di Lecce operano facendo ricorso ad elevate fonti di finanziamento interne rispetto alle altre province pugliesi. Come si evince dalla *Figura 6*, invece, la provincia di BAT registra una media di patrimonio netto notevolmente inferiore rispetto alla media regionale pari a 963,45 migliaia di euro.

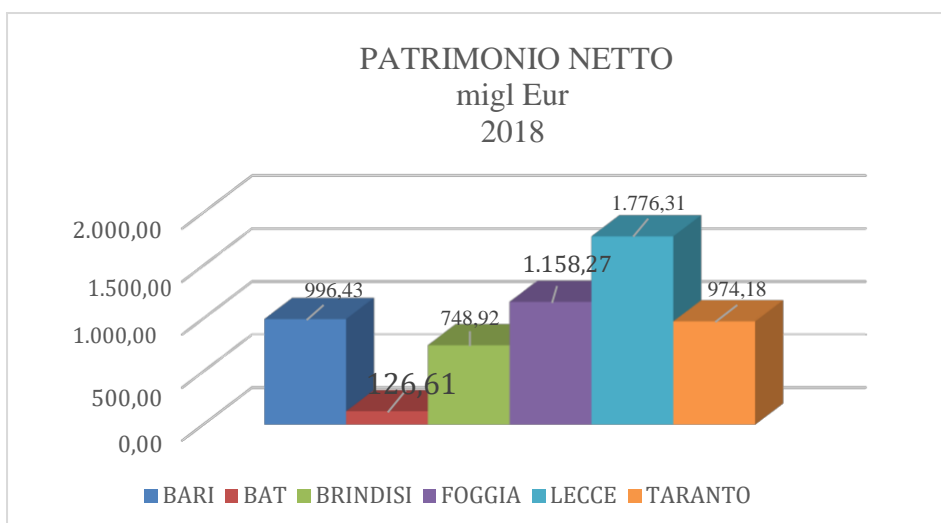
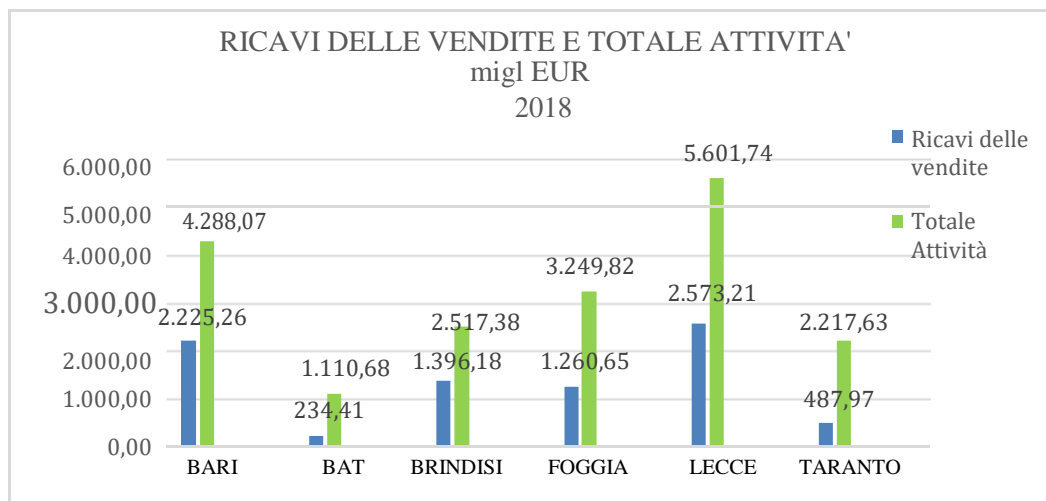


Fig.6: Valore medio patrimonio netto per provincia pugliese, anno 2018 (migl EUR)

Inoltre, come si può vedere dalla *Figura 7*, le aziende leccesi confermano il primato anche in termini di fatturato e capitale investito nell'anno 2018, registrando valori medi notevolmente superiori rispetto alla media regionale, rispettivamente pari a 1.362,95 e 3.164,22 migliaia di euro.

Fig.7: Valori medi dei Ricavi delle vendite e del Totale Attività per provincia pugliese, anno 2018 (migl EUR)

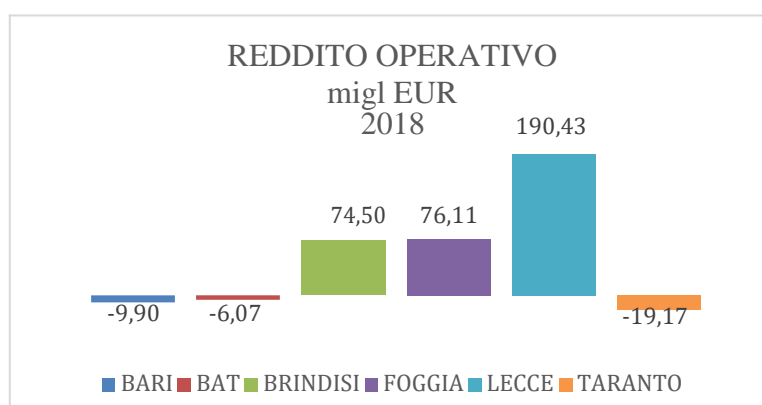


Un'ulteriore grandezza oggetto di analisi è il Reddito Operativo, con cui si fa riferimento al reddito che un'azienda è in grado di generare dalla gestione caratteristica, ovvero dallo svolgimento della sua attività principale. Tale valore, calcolato come differenza tra il valore della produzione (o erogazione di servizi) e i costi ad essa relativi, rappresenta un elemento di comparazione tra due o più aziende per poter capire quale azienda è in grado di produrre maggiore valore e quale invece, ottiene risultati positivi grazie allo svolgimento di attività extra- caratteristiche.

In merito alla presente analisi, è stato evidenziato che le strutture alberghiere presenti nella provincia di Lecce generano, in media, maggiore reddito dalla gestione caratteristica.

Tuttavia, come rappresentato nella *Figura 8*, le province di Brindisi e Foggia hanno registrato un reddito operativo medio per l'anno 2018 superiore al valore medio regionale pari a 50,98 migliaia di euro. Contrariamente, le strutture alberghiere presenti nelle province di Bari, BAT e Taranto, hanno registrato un reddito operativo medio negativo, rappresentativo della scarsa capacità di tali aziende di generare reddito mediante lo svolgimento della loro attività principale.

Fig.8: Valore medio del Reddito Operativo per provincia pugliese, anno 2018 (migl EUR)



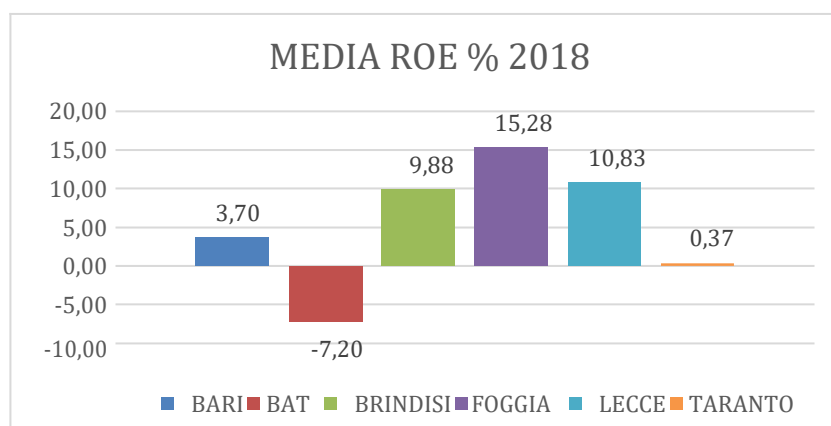
Ulteriori informazioni, utili per capire l'andamento economico del settore alberghiero in Puglia, scaturiscono dall'analisi degli indici di redditività e in particolare, del ROE, ROI e ROS.

Il ROE (*Return On Equity*) è un indicatore percentuale dato dal rapporto tra il reddito netto e il capitale proprio, in grado di esprimere la redditività complessiva dei mezzi propri, consentendo a chi ha fornito il capitale di valutare l'economicità, la profittabilità del proprio investimento per poterlo confrontare con investimenti alternativi. Dal momento che non esiste un valore fisiologico, in termini generali, è desiderabile un valore positivo più elevato possibile.

Dal ROE medio regionale calcolato per l'anno 2018, si evince che il settore alberghiero pugliese risulta essere redditizio, presentando un valore positivo pari al 5,48% ma, a livello provinciale, il valore medio del ROE ha registrato un'elevata variabilità tra le sei province pugliesi. In particolare,

come si evince dalla *Figura 9*, le province di Brindisi, Foggia e Lecce, hanno presentato valori positivi al di sopra della media regionale, invece, le strutture alberghiere delle province di Bari e Taranto, presentano valori medi del ROE al di sotto della media totale. Infine, l'indicatore medio calcolato per le aziende della provincia di BAT risulta notevolmente negativo, indicando la non economicità degli investimenti di capitale proprio in aziende di tale provincia. Infatti, la maggior parte delle strutture alberghiere della provincia di BAT, hanno registrato nel 2018 una perdita economica, perciò il valore negativo del ROE medio, segnala che lo squilibrio economico di queste aziende è così grave da erodere il rendimento dei mezzi propri investiti.

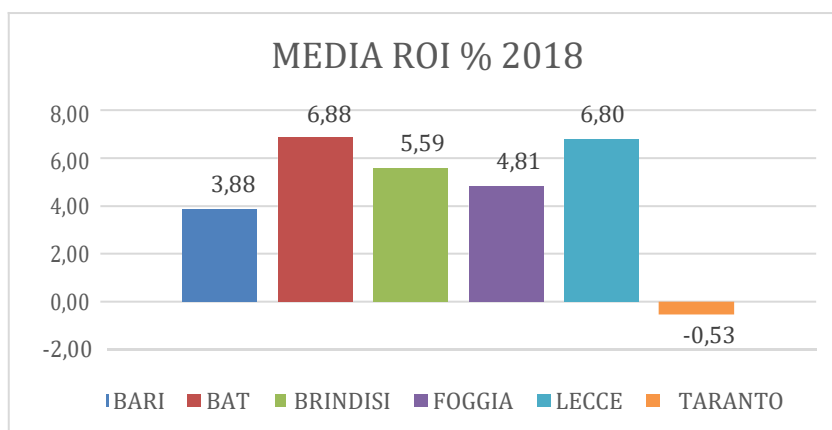
Fig.9: Valore medio ROE (%) per provincia pugliese, anno 2018



Il ROI (*Return On Investment*) è dato dal rapporto percentuale tra il reddito operativo e il capitale investito netto operativo e misura la redditività e l'efficienza degli investimenti, in termini di remunerazione che la gestione caratteristica è in grado di produrre per le risorse finanziarie raccolte. Anche per quest'indicatore, non esistendo un valore fisiologico, è desiderabile un valore positivo più elevato possibile.

Nel 2018 si è registrato un valore medio del ROI a livello regionale pari al 4,57%, segnalando complessivamente una buona remunerazione del capitale investito. In *Figura 10*, si può vedere che quasi tutte le province pugliesi hanno registrato un valore medio del ROI al di sopra del dato medio regionale, eccetto la provincia di Bari, che presenta comunque una buona remunerazione degli investimenti, e la provincia di Taranto che, invece, registra un valore medio del ROI negativo (-0,53%) che scaturisce dal fatto che la media del risultato operativo dell'anno 2018 delle aziende operanti nel Tarantino, risulta essere negativa.

Fig.10: Valore medio del ROI (%) per provincia pugliese, anno 2018



Il ROS (*Return On Sales*) è un indicatore percentuale dato dal rapporto tra il risultato operativo e i ricavi di vendita ed esprime la redditività delle vendite, ovvero quanto reddito operativo un'azienda realizza per unità di ricavo. In termini generali è auspicabile un valore positivo più elevato possibile.

Il ROS medio regionale calcolato per l'anno 2018 è pari al 2,76% che, in quanto positivo, rappresenta una buona capacità delle strutture alberghiere pugliesi di produrre profitto dalle vendite. Come viene rappresentato dalla *Figura 11*, a livello provinciale si evidenzia un'elevata variabilità dei valori medi del ROS calcolati per le sei province pugliesi. In particolare, le province di Brindisi, Foggia e Lecce registrano valori medi al di sopra del dato medio regionale e quindi, presentano una maggiore redditività delle vendite, invece, Bari e Taranto registrano valori medi al di sotto della media regionale, seppur positivi. Infine, le strutture alberghiere presenti nella provincia di BAT, registrano un valore medio del ROS negativo pari al -3,69%, dovuto al fatto che le aziende della provincia hanno registrato nell'anno 2018 un valore medio dei ricavi di vendita molto inferiore rispetto a quello delle altre province.

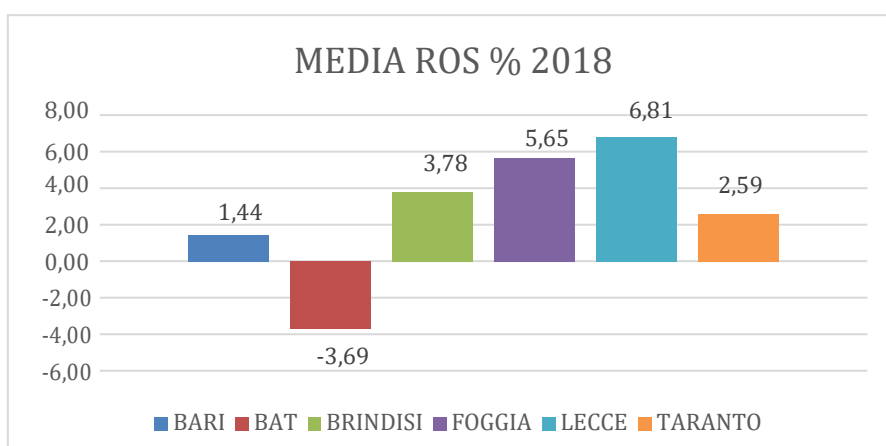


Fig.11: Valore medio del ROS (%) per provincia pugliese, anno 2018

CAPITOLO 3:

CONFRONTO DEGLI INDICATORI CON LE SOGLIE DI ALLERTA DEL CNDCEC

In questa sezione, si andranno a confrontare gli indicatori a livello provinciale e regionale con le soglie di allerta, elaborate dal *Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili* (CNDCEC), per poter valutare la sussistenza di segnali di crisi delle imprese operanti nel settore alberghiero pugliese.

Nel dettaglio, si analizzeranno cinque indici di settore, ovvero *adeguatezza patrimoniale, liquidità a breve termine, ritorno liquido dell'attivo, sostenibilità finanziaria ed indebitamento previdenziale e tributario*, per poter valutare lo stato di salute del settore alberghiero pugliese. Infatti, nel momento in cui, tutti gli indicatori sopra citati, superano congiuntamente i valori d'allerta individuati dal CNDCEC (riportati in *Figura 12*), si segnala la sussistenza di una situazione di crisi dell'impresa.

Fig.12: Soglie di allerta elaborate dal CNDCEC per il settore alberghiero (I55)

Settore	Soglie di allerta				
	ONERI FINANZIARI / RICAVI %	PATRIMONIO NETTO / DEBITI TOTALI %	LIQUIDITA' A BREVE TERMINE (ATTIVITA' A BREVE/PASSIVITA' BREVE) %	CASH FLOW / ATTIVO %	(INDEBITAMENTO PREVIDENZIALE+ TRIBUTARIO) / ATTIVO %
(H) TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO (I55) HOTEL	1.5	4.1	86.0	1.4	10.2

Prima di iniziare con l'analisi, è importante sottolineare la mancanza di molti dati relativi all'*indice di indebitamento tributario e previdenziale*. Per tale motivo si è optato per la sua non considerazione, prediligendo gli altri quattro indicatori.

Nelle figure sottostanti si riportano i dati relativi agli indicatori calcolati a livello provinciale e regionale.

Fig.13: Indicatori calcolati per le aziende della provincia di BARI, anno di riferimento 2018

TIPO DI INDICATORE	INDICATORI CALCOLATI PER PROVINCIA	INDICATORI SOGLIA
Patrimonio netto	996,43	"-"
Ricavi delle vendite	2225,26	"-"
Totale Attività	4288,07	"-"
Risultato Operativo	-9,90	"-"
Indice di sostenibilità finanziaria (%)	2,93	1,5
Indice di adeguatezza patrimoniale (%)	58,99	4,1
Indice di liquidità a breve termine (%)	43,86	86
Indice di ritorno liquido dell'attivo (%)	5,75	1,4
Indice di indebitamento previd. e trib. (%)	3,39	10,2
ROE (%)	3,70	"-"
ROI (%)	3,88	"-"
ROS (%)	1,44	"-"

Fig.14: Indicatori calcolati per le aziende della provincia di BAT, anno di riferimento 2018

TIPO DI INDICATORE	INDICATORI CALCOLATI PER PROVINCIA	INDICATORI SOGLIA
Patrimonio netto	126,61	"-"
Ricavi delle vendite	234,41	"-"
Totale Attività	1.110,68	"-"
Risultato Operativo	-6,07	"-"
Indice di sostenibilità finanziaria (%)	2,84	1,5
Indice di adeguatezza patrimoniale (%)	110,95	4,1
Indice di liquidità a breve termine (%)	93,38	86
Indice di ritorno liquido dell'attivo (%)	2,24	1,4
Indice di indebitamento previd. e trib. (%)	n.d.	10,2
ROE (%)	-7,20	"-"
ROI (%)	6,88	"-"
ROS (%)	-3,69	"-"

Fig.15: Indicatori calcolati per le aziende della provincia di BRINDISI, anno di riferimento 2018

TIPO DI INDICATORE	INDICATORI CALCOLATI PER PROVINCIA	INDICATORI SOGLIA
Patrimonio netto	748,92	"-"
Ricavi delle vendite	1.396,18	"-"
Totale Attività	2.517,38	"-"
Risultato Operativo	74,50	"-"
Indice di sostenibilità finanziaria (%)	7,66	1,5
Indice di adeguatezza patrimoniale (%)	98,62	4,1
Indice di liquidità a breve termine (%)	72,15	86
Indice di ritorno liquido dell'attivo (%)	8,88	1,4
Indice di indebitamento previd. e trib. (%)	1,12	10,2
ROE (%)	9,88	"-"
ROI (%)	5,59	"-"
ROS (%)	3,78	"-"

Fig.16: Indicatori calcolati per le aziende della provincia di FOGGIA, anno di riferimento 2018

TIPO DI INDICATORE	INDICATORI CALCOLATI PER PROVINCIA	INDICATORI SOGLIA
Patrimonio netto	1.158,27	"-"
Ricavi delle vendite	1.260,65	"-"
Totale Attività	3.249,82	"-"
Risultato Operativo	76,11	"-"
Indice di sostenibilità finanziaria (%)	3,27	1,5
Indice di adeguatezza patrimoniale (%)	117,87	4,1
Indice di liquidità a breve termine (%)	64,18	86
Indice di ritorno liquido dell'attivo (%)	5,76	1,4
Indice di indebitamento previd. e trib. (%)	3,36	10,2
ROE (%)	15,28	"-"
ROI (%)	4,81	"-"
ROS (%)	5,65	"-"

Fig.17: Indicatori calcolati per le aziende della provincia di LECCE, anno di riferimento 2018

TIPO DI INDICATORE	INDICATORI CALCOLATI PER PROVINCIA	INDICATORI SOGLIA
Patrimonio netto	1.776,31	"-"
Ricavi delle vendite	2.573,21	"-"
Totale Attività	5.601,74	"-"
Risultato Operativo	190,43	"-"
Indice di sostenibilità finanziaria (%)	3,36	1,5
Indice di adeguatezza patrimoniale (%)	91,98	4,1
Indice di liquidità a breve termine (%)	47,36	86
Indice di ritorno liquido dell'attivo (%)	7,07	1,4
Indice di indebitamento previd. e trib. (%)	2,84	10,2
ROE (%)	10,83	"-"
ROI (%)	6,80	"-"
ROS (%)	6,81	"-"

Fig.18: Indicatori calcolati per le aziende della provincia di TARANTO, anno di riferimento 2018

TIPO DI INDICATORE	INDICATORI CALCOLATI PER PROVINCIA	INDICATORI SOGLIA
Patrimonio netto	974,18	"-"
Ricavi delle vendite	487,97	"-"
Totale Attività	2.217,63	"-"
Risultato Operativo	-19,17	"-"
Indice di sostenibilità finanziaria (%)	3,28	1,5
Indice di adeguatezza patrimoniale (%)	139,51	4,1
Indice di liquidità a breve termine (%)	75,90	86
Indice di ritorno liquido dell'attivo (%)	4,24	1,4
Indice di indebitamento previd. e trib. (%)	n.d.	10,2
ROE (%)	0,37	"-"
ROI (%)	-0,53	"-"
ROS (%)	2,59	"-"

Fig.19: Indicatori calcolati per REGIONE, anno di riferimento 2018

TIPO DI INDICATORE	INDICATORI CALCOLATI PER REGIONE	INDICATORI SOGLIA
Patrimonio netto	963,45	"_"
Ricavi delle vendite	1.362,95	"_"
Totale Attività	3.164,22	"_"
Risultato Operativo	50,98	"_"
Indice di sostenibilità finanziaria (%)	3,89	1,5
Indice di adeguatezza patrimoniale (%)	102,99	4,1
Indice di liquidità a breve termine (%)	66,14	86
Indice di ritorno liquido dell'attivo (%)	5,66	1,4
Indice di indebitamento previd. e trib. (%)	2,68	10,2
ROE (%)	5,48	"_"
ROI (%)	4,57	"_"
ROS (%)	2,76	"_"

La *Figura 20*, invece, riporta sulla base degli indicatori calcolati, il numero di imprese per provincia e per regione, che hanno sfiorato i valori soglia.

Fig.20: Numero di imprese alberghiere che nell'anno 2018 hanno superato i valori soglia del *CNDCEC*

PROVINCE	Numero di imprese che superano i valori soglia per ciascun indice					Numero di imprese che superano 4 valori soglia
	Indice di adeguatezza patrimoniale % 2018	Indice di indebitamento previd. e trib. % 2018	Indice di liquidità % 2018	Indice di sostenibilità finanziaria % 2018	Indice di ritorno liquido % 2018	
BARI	38	-	9	25	32	0
BAT	16	-	6	7	10	0
BRINDISI	45	-	14	21	39	2
FOGGIA	44	-	13	24	37	2
LECCE	44	-	5	33	38	0
TARANTO	38	-	13	20	23	3
TOTALE REGIONE PUGLIA	225	-	60	130	179	7

L'*indice di adeguatezza patrimoniale* è dato dal rapporto tra patrimonio netto e debiti totali. Si tratta di un indicatore di performance patrimoniale che misura il grado di indipendenza patrimoniale della società.

Dall'analisi effettuata risulta che, nell'anno 2018, su un campione totale di 265 strutture alberghiere pugliesi, quasi l'85% di queste (225 aziende) hanno superato il valore soglia dell'indice pari al 4,1%.

A livello regionale, il valore medio di tale indicatore è pari al 102,99 % e, in particolare, le province di Bari, Brindisi e Lecce registrano una media dell'indice al di sotto della media regionale, nonostante si tratti delle province in cui sono presenti il maggior numero di imprese che superano il valore soglia fissato dal CNDCEC, unitamente alla provincia di Foggia.

L'*indice di liquidità a breve termine*, ottenuto dal rapporto tra le attività a breve e il passivo a breve, evidenzia la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni a breve con il solo utilizzo delle attività correnti. In generale, un'azienda si trova in una situazione di equilibrio finanziario di breve termine se tale indice assume valori maggiori di zero.

A livello regionale, solo il 22%, cioè 60 aziende del campione esaminato, superano la soglia di allerta pari all'86.0%.

Il valore medio regionale dell'indice di liquidità, calcolato sui dati di bilancio dell'anno 2018, è pari al 66,14%. Tuttavia, valori medi al di sopra della media regionale, si sono registrati nelle province di BAT, Brindisi e Taranto.

Un ulteriore indicatore per cui il CNDCEC ha identificato dei valori soglia, è l'*indice di sostenibilità finanziaria*, ottenuto rapportando gli oneri finanziari ai ricavi netti, che permette di valutare la performance economica dell'impresa, poiché misura l'assorbimento del costo del capitale di debito dell'impresa nel volume delle vendite della stessa. In generale, sono auspicabili valori contenuti, poiché all'aumentare del valore, aumenta la debolezza finanziaria dell'azienda, dal momento che i ricavi di vendita vengono utilizzati per onorare i debiti finanziari contratti.

Circa il 49% delle strutture alberghiere pugliesi prese in esame, ha registrato nell'anno 2018 un valore dell'indice di sostenibilità finanziaria superiore alla soglia d'allerta fissata pari all'1,5%.

Quest'ultimo valore risulta essere più basso rispetto alla media regionale pari al 3,89%, che tuttavia è stata superata in media solo dal campione di aziende brindisine.

L'ultimo indicatore è l'*indice di ritorno liquido dell'attivo*, ottenuto dal rapporto tra il cash flow e il totale dell'attivo dello Stato patrimoniale. Tale indice esprime la capacità dell'impresa di generare flussi di cassa dalla propria gestione ordinaria. Il valore soglia identificato in questo caso è pari all'1,4% e, in base ai dati di bilancio dell'anno 2018, è stato superato da 179 aziende costituenti il campione (circa il 67%).

A livello regionale, l'indice di ritorno liquido medio registrato è pari al 5,66% e le province di BAT e Taranto sono state le uniche a registrare valori medi al di sotto del dato medio regionale.

Come già detto all'inizio di questo capitolo, la sussistenza di una situazione di crisi delle imprese, si dimostra dal momento in cui i 5 indici superano congiuntamente i valori soglia elaborati dal CNDCEC. Nel caso specifico del settore alberghiero pugliese, è possibile concludere che, in base ai dati di bilancio dell'anno 2018, solo 7 su un totale di 265 aziende esaminate, hanno segnalato una situazione di crisi. Nel dettaglio, 2 imprese si trovano nella provincia di Brindisi, 2 nella provincia di Foggia e 3 nel territorio tarantino.

RIFLESSIONI CONCLUSIVE

Dal lavoro svolto, si evince che il settore alberghiero è dinamico, vivace e in continua crescita. In particolare, negli ultimi anni, gli investimenti immobiliari alberghieri sono notevolmente incrementati, grazie alla possibilità di trarre rendimenti più elevati da tali investimenti, facendo leva sulle capacità manageriali di chi si occupa della gestione delle strutture alberghiere.

Analizzando lo sviluppo del settore in ambito europeo, è emerso che ciò che ha contribuito maggiormente alla sua crescita, è stato senza dubbio l'indebolimento dell'euro, che ha attirato investitori provenienti da Paesi fuori UE. Nel dettaglio, il nostro Paese, l'Italia, si colloca nei primi posti delle classifiche internazionali per dimensioni alberghiere. In particolare, il volume degli investimenti alberghieri italiani è quasi triplicato nel post crisi e ancora ad oggi, continua a crescere, grazie soprattutto ad investitori nordamericani.

A livello regionale, invece, la regione Puglia risulta essere una regione virtuosa per quanto riguarda le dimensioni delle strutture alberghiere, con riferimento al numero di camere e di posti letto.

In particolare, dall'osservazione del campione di aziende pugliesi preso in esame, è possibile concludere che gli esercizi alberghieri leccesi presentano, per il periodo di riferimento preso in considerazione, le migliori performance in termini di fatturato, capitale investito e capacità di generare reddito dalla gestione caratteristica.

A livello di redditività, la Puglia, nell'anno 2018, risulta essere una regione redditizia, in termini di ROE, ROI e ROS.

Tuttavia, tale risultato non può essere confermato per tutte le province pugliesi. Infatti, dall'analisi delle informazioni di bilancio dell'anno 2018 delle aziende, si deduce che le strutture della provincia di BAT registrano performance negative in termini di ROE e ROI, presentando quindi un'improduttività degli investimenti in capitale proprio e un'incapacità di generare reddito dalle vendite.

Inoltre, anche le aziende della provincia di Taranto nell'anno 2018 hanno registrato in media delle lievi difficoltà in termini di redditività ed efficienza degli investimenti, rispetto al resto delle strutture esaminate.

Dall'analisi dello stato di salute delle aziende pugliesi operanti nel settore alberghiero, è emerso invece che, contrariamente alle performance negative, o comunque peggiori rispetto alle altre province, nella provincia di BAT non ci sono state imprese che nell'anno 2018 hanno superato tutti i valori soglia elaborati dal CNDCEC.

Nel dettaglio, le soglie d'allerta individuate per l'*indice di adeguatezza patrimoniale* e l'*indice di ritorno liquido*, sono state ampiamente superate dalla maggior parte delle aziende costituenti il campione d'indagine nelle diverse province pugliesi.

SITOGRAFIA

SITO ATECO: <https://www.codiceateco.it/>

ESERCIZI RICETTIVI: <http://dati.istat.it/Index.aspx?QueryId=7054#>

IL SISTEMA ALBERGHIERO ITALIANO:

https://www.cdp.it/resources/cms/documents/Sistema_alberghiero_italiano.pdf

CRISI D'IMPRESA, GLI INDICI DELL'ALLERTA:

https://commercialisti.it/documents/20182/1236821/codice+crisi_definizioni+indici+%28ott+2019%29.pdf/2072f95c-22a2-41e1-bd2f-7e7c7153ed84

I 5 INDICI DI SETTORE: <https://www.ecnews.it/i-5-indici-di-settore-per-lindividuazione-dei-segnali-di-crisi-i-parte/>