

COMUNE DI VENTIMIGLIA

PROVINCIA DI IMPERIA



Soggetto proponente:

CALA DEL FORTE S.R.L.

Via Gianni Cozzi, 1 - 18010 - S. STEFANO AL MARE (IM)

**PROGETTO DEFINITIVO CON ANNESSO S.U.A.
PER LA REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO
PER LA NAUTICA DA DIPORTO (D.P.R. 509/97)**

OTTEMPERANZA ALLA DGR 225 DEL 06/03/2009

Tavola:

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Progetto opere marittime:

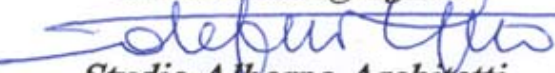


Coll.: Ing. L. Tarantino
Geom.F. Vedovato

Progetto opere architettoniche:


Coll.: Arch. C. Letizia

Ing. Stefano Puppo
Studio associato Tema.Idro
Via Roma, 119 - 18038 Sanremo
Tel: 0184 507412 - fax 0184 591233
E-mail: tema.idro@virgilio.it


Studio Alborno Architetti
P.za Eroi della Libertà, 26 - 18012 Bordighera
Tel: 0184 266364 - fax 0184 268843
E-mail: studioalborno@tiscali.it

Elaborato:

PEF

Data:

APRILE 2009

RICAVI DI VENDITA POSTI BARCA

Il prezzo dei posti barca è in linea con i prezzi dei posti barca nella zona.

Abbiamo impostato il piano delle vendite ipotizzando la cessione del 57% dei posti barca e la gestione diretta da parte della società del restante 43%.

Questo per dare “vitalità” alla gestione del porto e quindi un maggior ricambio di utenti in un porto di una cittadina come Ventimiglia; con la conseguenza di maggiori ricavi a tutto l’indotto della città e un riflesso sicuramente più positivo sul turismo e sull’occupazione.

A seguito dell’esperienza diretta conseguita in altre iniziative analoghe abbiamo ipotizzato di cedere il 52% dei posti barca nell’arco di cinque anni dall’inizio dei lavori con la seguente progressione:

	<i>VENDITE</i> <i>%</i>	<i>n°posti barca</i>
1° anno	10%	19
2° anno	20%	37
3° anno	20%	38
4° anno	20%	37
5° anno	30%	57
totale	100%	188

Per quanto riguarda i flussi finanziari il pagamento di un posto barca avverrà per le vendite effettuate durante il 1° e 2° anno con le seguenti modalità:

- 20% al compromesso
- 40% dopo un anno
- 40% a saldo alla consegna

Per le vendite effettuate negli anni successivi, con le seguenti modalità:

- 20% al compromesso
- 30% durante l'anno
- 50% a saldo alla consegna

Quanto sopra in conseguenza del fatto che la parte a mare dovrebbe essere terminata alla fine del 3 anno e i saldi dei posti barca, in concomitanza alla consegna, verranno effettuati da quel momento.

RICAVI DI VENDITA COMPARTO IMMOBILIARE

Le opere a terra, escludendo quelle di diretta pertinenza del Comune (nautica sociale) del nostro progetto, sono le seguenti:

- A. Appartamenti di civile abitazione
- B. Posti auto coperti asserviti
- C. Cantiere nautico
- D. Locali commerciali e depositi
- E. Ristorante - Bar

Per ottenere un sistema integrato non è opportuno cedere le strutture di cui ai punti C- D ed E.

Detti beni daranno il loro apporto finanziario all'operazione solo a lavori terminati quando potranno essere affittati e verranno percepiti i relativi canoni attivi.

Si è ipotizzato quindi di vendere o cedere a seconda che ci si trovi su superficie demaniale o privata:

- Residenziale
- Posti auto coperti
- Posti barca

Ricavi di vendita delle residenze

Saranno posti in vendita a partire dal 3° anno e saranno completamente venduti nei quattro anni successivi con il completamento degli incassi relativi durante il sesto anno.

Vendite	
3° anno	15%
4° anno	25%
5° anno	40%
6° anno	20%

Le modalità di pagamento per le vendite del 3° e 4° anno saranno le seguenti:

- 20% al compromesso
- 40% dopo un anno
- 40% a saldo alla consegna

Le modalità di pagamento per il 5° e 6° anno saranno le seguenti:

- 20% al compromesso
- 30% entro l'anno
- 50% a saldo alla consegna

Il prezzo ipotizzato al metro di 7.000,00 euro per la vendita degli appartamenti risulta, vista la situazione economica generale, forse ottimistico.

Ricavi di vendita spazi commerciali

Si è pensato di non procedere alla vendita dei 2 ristoranti, dei 2 bar e dei negozi perché sono luoghi fondamentali di aggregazione indispensabili per rendere il porto una struttura viva e completamente integrata e non un mero e asettico parcheggio di imbarcazioni.

Flusso Finanziario di cassa

Lo specchio del flusso finanziario della costruzione si articola in 6 anni e si configura come di seguito illustrato:

Le prime voci indicano il flusso di cassa derivante dai ricavi di vendita.

Successivamente sono indicate le uscite finanziarie necessarie alla progressione dei lavori.

Il flusso di cassa netto è il risultato fra le entrate e le uscite di ogni anno.

L'equity sono i mezzi propri della società.

L'indebitamento alla conclusione dei lavori ed effettuate tutte le vendite previste sarà di euro 8,196 milioni

Per coprire questo consistente debito residuo sarà necessario effettuare un mutuo che ipotizziamo della durata di 20 anni per ammortizzare la somma con i flussi di cassa derivanti dalla gestione del porto.

Gli interessi passivi sono stati calcolati con cadenza annuale sull'indebitamento medio del periodo con un tasso del 6%.

L'ammontare degli interessi passivi dell'anno grava sull'indebitamento iniziale di ogni anno successivo.

PIANO DEI POSTI BARCA PROGETTO IN OTTEMPERANZA

VALORI DI VENDITA															
LUNGHEZZA [m]	8,50	10,00	12,00	14,00	16,00	20,00	24,00	26,00	28,00	30,00	32,00	35,00	40,00	45,00	
	1	15	158	48	78	1	2	2	5	2	2	2	2	5	TOTALI
QUANTITA'	1	15	158	48	78	1	2	2	5	2	2	2	2	5	323
AREA PB	28,8	39,6	57,6	74,3	91,8	129,0	146,6	178,8	225,6	240,0	270,3	318,2	522,8	681,5	
AREA IMPEGNATA	53	73	107	137	170	239	271	331	417	444	500	589	967	1261	
AREA tot	29	594	9101	3564	7160	129	293	358	1128	480	541	636	1046	3408	28466
PB 12	1	10	158	62	124	2	5	6	20	8	9	11	18	59	494
PREZZO	80.000,00	110.000,00	160.000,00	205.000,00	255.000,00	360.000,00	405.000,00	495.000,00	625.000,00	665.000,00	750.000,00	880.000,00	1.450.000,00	1.900.000,00	
RENDITA tot	80.000,00	1.650.000,00	25.280.000,00	9.840.000,00	19.890.000,00	360.000,00	810.000,00	990.000,00	3.125.000,00	1.330.000,00	1.500.000,00	1.760.000,00	2.900.000,00	9.500.000,00	79.015.000,00

TRANSITI															10,36%
LUNGHEZZA [m]	8,50	10,00	12,00	14,00	16,00	20,00	24,00	26,00	28,00	30,00	32,00	35,00	40,00	45,00	
	1		31	1	5	1	2	1							TOTALI
QUANTITA'	1	0	31	1	5	1	2	1	0	0	0	0	0	0	42
AREA PB	28,8	39,6	57,6	74,3	91,8	129,0	146,6	178,8	225,6	240,0	270,3	318,2	522,8	681,5	
AREA tot	29	0	1786	74	459	129	293	179	0	0	0	0	0	0	2949
PB 12	1	0	31	1	8	2	5	3	0	0	0	0	0	0	51
PREZZO	80.000,00	110.000,00	160.000,00	205.000,00	255.000,00	360.000,00	405.000,00	495.000,00	625.000,00	665.000,00	750.000,00	880.000,00	1.450.000,00	1.900.000,00	
RENDITA tot	80.000,00	0,00	4.960.000,00	205.000,00	1.275.000,00	360.000,00	810.000,00	495.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.185.000,00

PROPRIETA'															32,71%
LUNGHEZZA [m]	8,50	10,00	12,00	14,00	16,00	20,00	24,00	26,00	28,00	30,00	32,00	35,00	40,00	45,00	
	0	8	35	15	25	0	0	1	3	1	1	1	1	2	TOTALI
QUANTITA'	0	8	35	15	25	0	0	1	3	1	1	1	1	2	93
AREA PB	28,8	39,6	57,6	74,3	91,8	129,0	146,6	178,8	225,6	240,0	270,3	318,2	522,8	681,5	
AREA tot	0	316,8	2016	1113,75	2295	0	0	178,75	676,935	240	270,3	318,2	522,75	1363	9311,485
PB 12	0	6	35	19	40	0	0	3	12	4	5	6	9	24	162
PREZZO	80.000,00	110.000,00	160.000,00	205.000,00	255.000,00	360.000,00	405.000,00	495.000,00	625.000,00	665.000,00	750.000,00	880.000,00	1.450.000,00	1.900.000,00	
RENDITA tot	0,00	880.000,00	5.600.000,00	3.075.000,00	6.375.000,00	0,00	0,00	495.000,00	1.875.000,00	665.000,00	750.000,00	880.000,00	1.450.000,00	3.800.000,00	25.845.000,00

RENDITA (affitti + transiti)															
CANONE AFFITTO	3.250,00	4.468,75	6.500,00	8.378,91	10.359,38	14.557,29	16.546,22	20.171,44	25.463,41	27.083,33	30.502,60	35.907,99	58.990,89	76.905,38	11.299
CANONE TRANSITO	8.937,50	12.289,06	17.875,00	23.041,99	28.488,28	40.032,55	45.502,12	55.471,46	70.024,38	74.479,17	83.882,16	98.746,96	162.224,93	211.489,80	21.787
RENDITA AFFITTO	0,00	35.750,00	227.500,00	125.683,59	258.984,38	0,00	0,00	20.171,44	76.390,23	27.083,33	30.502,60	35.907,99	58.990,89	153.810,76	1.050.775,22
RENDITA TRANSITO	8.937,50	0,00	554.125,00	23.041,99	142.441,41	40.032,55	91.004,23	55.471,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	915.054,14
RENDITA aff.+trans.	8.937,50	35.750,00	781.625,00	148.725,59	401.425,78	40.032,55	91.004,23	75.642,90	76.390,23	27.083,33	30.502,60	35.907,99	58.990,89	153.810,76	1.965.829,36

VENDUTI															56,93%
LUNGHEZZA [m]	8,50	10,00	12,00	14,00	16,00	20,00	24,00	26,00	28,00	30,00	32,00	35,00	40,00	45,00	
	0	7	92	32	48	0	0	0	2	1	1	1	1	3	TOTALI
QUANTITA'	0	7	92	32	48	0	0	0	2	1	1	1	1	3	188
AREA PB	28,8	39,6	57,6	74,3	91,8	129,0	146,6	178,8	225,6	240,0	270,3	318,2	522,8	681,5	
AREA tot	0	277,2	5299,2	2376	4406,4	0	0	0	451,29	240	270,3	318,2	522,75	2044,5	16205,84
PB 12	0	5	92	41	77	0	0	0	8	4	5	6	9	35	281
PREZZO	80.000,00	110.000,00	160.000,00	205.000,00	255.000,00	360.000,00	405.000,00	495.000,00	625.000,00	665.000,00	750.000,00	880.000,00	1.450.000,00	1.900.000,00	
RENDITA tot	0,00	770.000,00	14.720.000,00	6.560.000,00	12.240.000,00	0,00	0,00	0,00	1.250.000,00	665.000,00	750.000,00	880.000,00	1.450.000,00	5.700.000,00	44.985.000,00

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DEFINITIVO RIEPILOGO NUMERI

VALORE COMPLESSIVO DEI POSTI BARCA	A	€ 79.015.000,00
VALORE DEI POSTI RISERVATI AL TRANSITO		€ 8.185.000,00
VALORE DEI POSTI CAPITALIZZATI DALLA SOCIETA'		€ 25.845.000,00
VALORE DEI POSTI BARCA CEDUTI	B	€ 44.985.000,00
partì vendute a terra		
VALORE DEGLI APPARTAMENTI	C	€ 26.124.000,00
VALORE DEI POSTI AUTO COPERTI PERTINENZIALI DEI POSTI BARCA	D	€ 7.520.000,00
VALORE POSTI AUTO SCOPERTI PERINENZIALI DEGLI APPARTAMENTI	E	€ 1.500.000,00
	F= C+D+E	€ 35.144.000,00
TOTALE RICAVI DA VENDITE (mare + terra)	G= B+F	€ 80.129.000,00

RIEPILOGO GENERALE COSTI DI COSTRUZIONE			
Opere a Mare			€ 36.347.624,08
Opere a Terra+Geotecniche+opere a scomputo			€ 37.547.644,66
<i>tot</i>			€ 73.895.268,74
Imprevisti	5,00%		€ 3.694.763,44
<i>tot</i>			€ 77.590.032,18
Progetto	4,00%		€ 3.103.601,29
Consulenze	0,65%		€ 504.335,21
Fideiussioni	0,45%		€ 349.155,14
Cauzioni			€ 250.000,00
Assicurazioni	0,90%		€ 698.310,29
Oneri urbanizzazione			€ 310.227,83
<i>tot</i>			€ 82.805.661,94
Spese gen	10,00%		€ 8.280.566,19
<i>tot</i>			€ 91.086.228,13
Oneri finanziari	6,00%		€ 5.465.173,69
tot		L	€ 96.551.401,82

SBILANCIAMENTO		K= L-G	€ 16.422.401,82
CAPITALE		I	€ 5.000.000,00
MUTUO	5%	J= K-I	€ 11.422.401,82

RENDITA ANNUALE LOCAZIONE POSTI BARCA (occupazione 80%)	M	€ 1.572.663,49
RENDITA ANNUALE LOCAZIONE POSTI AUTO IN STRUTTURA	N	€ 108.000,00
RENDITA ANNUALE LOCAZIONE POSTI AUTO ALL'APERTO	O	€ 60.000,00
RENDITA ANNUALE COMMERCIO, OFFICINA E STABILIMENTO	P	€ 946.751,00
TOTALE RENDITE ANNUE A BILANCIO	Q= M+N+O+P	€ 2.687.414,49

COSTO ANNUALE GESTIONE ORDINARIA	R	€ 1.220.000,00
ACCANTONAMENTO PER MANUTENZIONE OPERE E IMPIANTI	S	€ 60.000,00
CANONE ANNUO C.D.M.	T	€ 190.000,00
ASSICURAZIONI GENERALI	U	€ 70.000,00
RATA MUTUO (25 anni)	V	€ 805.464,00
	W= R+S+T+U+V	€ 2.345.464,00

IPOSTESI DI BILANCIO PRIMA DELLE IMPOSTE	X= Q-W	€ 341.950,49
--	--------	---------------------

VALORIZZAZIONE OPERE A TERRA					
Residenziale	3732	mq.	€/mq	7.000,00	€ 26.124.000,00
Stabilimento balneare	601	mq.	€/mq	4.000,00	€ 2.404.000,00
Servizi	554	mq.	€/mq	2.500,00	€ 1.385.000,00
Posti auto in struttura	398	n.	€	40.000,00	€ 15.920.000,00
Posti auto scoperti	69	n.	€	30.000,00	€ 2.070.000,00
Torre servizi	617	mq.	€/mq	3.500,00	€ 2.159.500,00
Depositi	2133	mq.	€/mq	2.500,00	€ 5.332.500,00
Commercio	2563	mq.	€/mq	5.500,00	€ 14.096.500,00
Cantiere	248	mq.	€/mq	3.500,00	€ 868.000,00
Totale				H	€ 70.359.500,00

CALCOLO DELLA REDDITIVITA' DELL'OPERAZIONE CON IL METODO DEL T.I.R.

ANNO	COSTRUZIONE	IMPREVISTI	ALTRE SPESE	SPESE GENERALI	ONERI FINANZIARI	CAPITALE	MUTUO	SPESE CORRENTI	ENTRATE CORRENTI	VENDITA P.B.	VENDITA RESIDENZIALE	FLUSSO DI CASSA NETTO	TIR
2010	-€ 24.619.675,86	-€ 615.793,91	-€ 869.271,63	-€ 1.380.094,37	-€ 182.172,46	€ 5.000.000,00	€ 11.422.401,82			€ 1.669.271,28		-€ 9.575.335,12	7,36%
2011	-€ 26.475.227,05	-€ 615.793,91	-€ 869.271,63	-€ 1.380.094,37	-€ 182.172,46			-€ 192.500,00		€ 5.069.228,72		-€ 24.645.830,68	
2012	-€ 8.301.415,01	-€ 615.793,91	-€ 869.271,63	-€ 1.380.094,37	-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 256.666,67	€ 537.482,90	€ 11.426.271,28	€ 993.720,00	€ 546.596,14	
2013	-€ 11.400.182,92	-€ 615.793,91	-€ 869.271,63	-€ 1.380.094,37	-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 308.000,00	€ 1.074.965,80	€ 18.421.159,57	€ 3.263.640,00	€ 7.198.786,10	
2014	-€ 3.098.767,91	-€ 615.793,91	-€ 869.271,63	-€ 1.380.094,37	-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 385.000,00	€ 1.612.448,69	€ 15.919.069,15	€ 8.437.200,00	€ 18.632.153,58	
2015		-€ 615.793,91	-€ 869.271,63	-€ 1.380.094,37	-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 770.000,00	€ 2.149.931,59		€ 14.929.440,00	€ 12.456.575,24	
2016					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2017					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2018					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2019					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2020					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2021					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2022					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2023					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2024					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2025					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2026					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2027					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2028					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2029					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2030					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2031					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2032					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2033					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2034					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2035					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2036					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 159.778,03	
2037					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 965.242,03	
2038					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 965.242,03	
2039					-€ 182.172,46		-€ 805.464,00	-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 965.242,03	
2040								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2041								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2042								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2043								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2044								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2045								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2046								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2047								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2048								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2049								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2050								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2051								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2052								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2053								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2054								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2055								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2056								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2057								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2058								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2059								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2060								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2061								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2062								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2063								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2064								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2065								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2066								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2067								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2068								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2069								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2070								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2071								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2072								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2073								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2074								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2075								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2076								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2077								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2078								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2079								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2080								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2081								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2082								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2083								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2084								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2085								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2086								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2087								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2088								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2089								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2090								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2091								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2092								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2093								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	
2094								-€ 1.540.000,00	€ 2.687.414,49			€ 1.147.414,49	

RIEPILOGO USCITE		
LAVORO	COSTO	DURATA ANNI
OPERE A MARE	-€ 36.347.624,08	2
OPERE TERRA	-€ 24.9	

RICAVI DI VENDITA

DIMENSIONI POSTI BARCA (mt)	NUMERO POSTI BARCA	PREZZO UNITARIO	TOTALE
8,50	1	80.000,00	80.000,00
10,00	15	110.000,00	1.650.000,00
12,00	158	160.000,00	25.280.000,00
14,0	48	205.000,00	9.840.000,00
16,0	78	255.000,00	19.890.000,00
20,0	1	360.000,00	360.000,00
24,0	2	405.000,00	810.000,00
26,0	2	495.000,00	990.000,00
28,0	5	625.000,00	3.125.000,00
30,0	2	665.000,00	1.330.000,00
32,0	2	750.000,00	1.500.000,00
35,0	2	880.000,00	1.760.000,00
40,0	2	1.450.000,00	2.900.000,00
45,0	5	1.900.000,00	9.500.000,00
TOTALI	323		79.015.000,00

	NUMERO	PREZZO UNITARIO	TOTALE
Posti Auto Scoperti uso pubblico	19	-	-
Posti Auto Scoperti privati	50	30.000,00	1.500.000,00
Posti Auto Coperti pertinenziali	75	-	-
Posti Auto Coperti posti barca	323	40.000,00	12.920.000,00
TOTALI	467		14.420.000,00

	METRI QUADRI	PREZZO UNITARIO	TOTALE
Appartamenti	3.732	7.000,00	26.124.000,00
TOTALI			26.124.000,00

SI E' IPOTIZZATO DI VENDERE:

57% POSTI BARCA	44.985.000,00
100% RESIDENZIALE	26.124.000,00
POSTI AUTO SCOPERTI	1.500.000,00
POSTI AUTO PERTINENZIALI POSTI BARCA	7.520.000,00
	80.129.000,00

BENI CHE RIMANGONO IN CAPO ALLA SOCIETA'

43% POSTI BARCA	34.030.000,00
STABILIMENTO BALNEARE	2.404.000,00
LOCALI COMMERCIALI E DEPOSITI	16.805.500,00
RISTORANTE	1.292.500,00
BAR	1.331.000,00
SERVIZI PORTUALI	3.544.500,00
	59.407.500,00

PIANO VENDITE POSTI BARCA E POSTI AUTO COPERTI PERTINENZIALI DEI POSTI BARCA

44.985.000,00 RICAVIDI POSTI BARCA
188 NUMERO TOTALE POSTI BARCA
 239.281,91 RICAIVO MEDIO POSTI BARCA

7.520.000,00 RICAIVO TOTALE POSTI AUTO
188 NUMERO TOTALE POSTI AUTO
 40.000,00 RICAIVO MEDIO POSTO AUTO

ANNO	VENDITE POSTI BARCA	%	POSTI BARCA N°	RATE	INCASSI
1° 10%	VENDITE 2° ANNO	20%	19	909.271	909.271
2° 20%	2° RATA VENDITE 2 ANNO	40%	37	1.818.543	3.589.229
	VENDITE 3° ANNO	20%		1.770.686	
3° 20%	SALDO VENDITE 2° ANNO 2° RATA VENDITE 3° ANNO	40% 40%	38	1.818.543 3.541.372	9.906.271
	VENDITE 4° ANNO	50%		4.546.356	
4° 20%	SALDO VENDITE 3° ANNO SALDO VENDITE 4° ANNO	40% 50%	37	3.541.372 4.546.356	16.941.160
	VENDITE 5° ANNO	100%		8.853.431	
5° 30%	VENDITE 6° ANNO	100%	57	13.639.069	13.639.069
			188		44.985.000

ANNO	POSTI AUTO N°	RATE	INCASSI	TOTALI INCASSI
1°	19	760.000	760.000	1.669.271,28
2°	37	-	1.480.000	5.069.228,72
		1.480.000		
3°	38	-	1.520.000	11.426.271,28
		1.520.000		
4°	37	-	1.480.000	18.421.159,57
		1.480.000		
5°	57	-	2.280.000	15.919.069
		2.280.000		
	188		7.520.000	52.505.000

MODALITA' PAGAMENTI: 20% AL COMPROMESSO-40% DOPO UN ANNO- 40% ALL'A CONSEGNA PER LE VENDITE DURANTE IL 2° E 3° ANNO
 20% AL COMPROMESSO+30% DURANTE L'ANNO E SALDO ALLA CONSEGNA DOPO UN ANNO PER LE VENDITE DURANTE GLI ANNI SUCCESSIVI

PIANO VENDITE APPARTAMENTI E POSTI AUTO PERTINENZIALI SCOPERTI

26.124.000,00 RICAVI APPARTAMENTI
3.732 SUPERFICIE TOTALE MQ
7.000,00 RICAVO MEDIO MQ

1.500.000,00 RICAVO TOTALE POSTI AUTO PERTINENZIALI RESIDENZE
50 NUMERO TOTALE POSTI AUTO
30.000,00 RICAVO MEDIO POSTO AUTO

ANNO	VENDITE APPARTAMENTI	%	MQ VENDUTI	RATE	INCASSI
1° 0%			-		-
2° 0%				-	-
3° 15%	VENDITE 3° ANNO	20%	560	783.720	783.720
4° 25%	2° RATA VENDITE 3° ANNO	40%		1.567.440	-
	VENDITE 4° ANNO	20%	933	1.306.200	2.873.640
5° 40%	2° RATA VENDITE 4° ANNO	40%		2.612.400	
	VENDITE 5° ANNO	20%	1.493	2.089.920	
		30%		3.134.880	7.837.200
6° 20%	SALDO VENDITE 3° ANNO	40%		1.567.440	
	SALDO VENDITE 4° ANNO	40%		2.612.400	
	SALDO VENDITE 5° ANNO	50%	746	5.224.800	
	VENDITE 6° ANNO	100%		5.224.800	14.629.440
			3.732		26.124.000

ANNO	POSTI AUTO N°	RATE	INCASSI	TOTALI INCASSI
1°				-
2°		-		-
3°	7	210.000 -	210.000	993.720,00
4°	13	390.000 -	390.000	3.263.640,00
5°	20	600.000 -	600.000	8.437.200,00
6°	10	300.000 -	300.000	14.929.440
	50		1.500.000	27.624.000

MODALITA' PAGAMENTI: 20% AL COMPROMESSO-40% DOPO UN ANNO- 40% ALL'A CONSEGNA PER LE VENDITE DURANTE IL 3° E 4° ANNO
 20% AL COMPROMESSO+30% DURANTE L'ANNO E SALDO ALLA CONSEGNA DOPO UN ANNO PER LE VENDITE DURANTE GLI ANNI SUCCESSIVI

PREVISIONE RICAVI AFFITTI PER UN ANNO DI GESTIONE

DIMENSIONI POSTI BARCA mt	NUMERO POSTI BARCA IN LOCAZIONE ANNUALE	NUMERO POSTI BARCA IN LOCAZIONE AL TRANSITO	AFFITTO ANNUALE UNITARIO P.B. PROPRIETA'	RENDITA ANNUALE MEDIA UNITARIO P.B. TRANSITO	TOTALE AFFITTI P.B. PROPRIETA'
8,50	0	1	3.250,00	8.937,50	8.937,50
10,00	8	0	4.468,75	12.289,06	35.750,00
12,00	35	31	6.500,00	17.875,00	781.625,00
14,0	15	1	8.378,91	23.041,99	148.725,59
16,0	25	5	10.359,38	28.488,28	401.425,78
20,0	0	1	14.557,29	40.032,55	40.032,55
24,0	0	2	16.546,22	45.502,12	91.004,23
26,0	1	1	20.171,44	55.471,46	75.642,90
28,0	3	0	25.463,41	70.024,38	76.390,23
30,0	1	0	27.083,33	74.479,17	27.083,33
32,0	1	0	30.502,60	83.882,16	30.502,60
35,0	1	0	35.907,99	98.746,96	35.907,99
40,0	1	0	58.990,89	162.224,93	58.990,89
45,0	2	0	76.905,38	211.489,80	153.810,76
TOTALI	93	42			1.965.829,36
SI E' IPOTIZZATO A REGIME UNA OCCUPAZIONE MEDIA DEI POSTI IN LOCAZIONE DELL'80%				80%	1.572.663,49

	MQ	AFF ANNUALE PER MQ	TOTALE
AFFITTO LOCALI COMM+DEPOSITI	2725,9	290,00	790.511,00

I METRI QUADRI DEI DEPOSITI
SONO STATI CALCOLATI AL 30%

	MQ	AFF MENSILE	TOTALE ANNO
AFFITTO LOCALE RISTORANTE	235	3.000,00	36.000,00

	MQ	AFF MENSILE	TOTALE ANNO
AFFITTO LOCALE BAR - PUB	242	3.500,00	42.000,00

	MQ	AFF MENSILE	TOTALE ANNO
AFFITTO LOCALI STABILIMENTO BALNEARE	601	2800,00	33.600,00

	MQ	AFF ANNUALE PER MQ	TOTALE
AFFITTO LOCALI CANTIERE	248	180,00	44.640,00

TOTALI RENDITE DA LOCAZIONE	946.751,00
------------------------------------	-------------------

Sui sopra indicati affitti ogni anno è stato applicato l'aumento istat ipotizzato del 2,5%

RIEPILOGO GENERALE COSTI DI COSTRUZIONE

COSTI DI COSTRUZIONE (vedi dettaglio sotto)		€ 73.895.268,74
Imprevisti	5,00%	€ 3.694.763,44
	<i>tot</i>	<i>€ 77.590.032,18</i>
Progetto	4,00%	€ 3.103.601,29
Consulenze	0,65%	€ 504.335,21
Fideiussioni	0,45%	€ 349.155,14
Cauzioni		€ 250.000,00
Assicurazioni	0,90%	€ 698.310,29
Oneri urbanizzazione		€ 310.227,83
	<i>tot</i>	<i>€ 82.805.661,94</i>
Spese gen	10,00%	€ 8.280.566,19
	<i>tot</i>	<i>€ 91.086.228,13</i>
Oneri finanziari	6,00%	€ 5.465.173,69
	tot	€ 96.551.401,82

RIEPILOGO COMPUTI METRICI

OPERE A MARE	€ 36.347.624,08	
OPERE DI CONSOLIDAMENTO VERSANTE	€ 6.445.863,82	
OPERE A TERRA	€ 24.904.245,03	
		€ 67.697.732,93
OPERE DI URBANIZZAZIONE SCOMPUTATE		
PASSEGGIATA DELLE CALANDRE	353.692,39	
AREA PUBBLICA VERDE C.SO MARCONI	3.846.294,39	
ASCENSORE ALLA ROCCA	169.244,98	
SISTEMAZIONE VIA MARCONI E VIA TROSSARELLI	319.840,90	
		4.689.072,66
ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE		
RIQUALIFICAZIONE GALLERIA DEGLI SCOGLIETTI	1.006.093,31	
NODO VIARIO E PARCHEGGIO P.ZZA COSTITUENTE	502.369,84	1.508.463,15
TOTALE COSTI		€ 73.895.268,74

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

PORTO DI VENTIMIGLIA Calcolo oneri ai sensi della L.R. 25/1995	Dettaglio					Scomputabilità	
Residenza	Costruzione	Urbanizzazione	Incr. tipol. sup.	SUA (urb+50%)	Rid. comun. (0%)	Percent. scomp.	Quota scomp
Sup. imponibile 3032,02 mq						€ 145,63	
Tariffa di riferimento € 189,56	€ 43,93	€ 91,23	€ 8,79	€ 45,62	€ 0,00	65,00%	€ 441.556,10
ONERI € 574.752,74	€ 133.196,64	€ 276.611,18	€ 26.639,33	€ 138.305,59	€ 00		€ 441.556,10
Commercio (compr. Bar torre)	Costruzione*	Urbanizzazione	Incr. tipol. sup.	SUA (urb+50%)	Rid. comun. (30%)	Percent. scomp.	Quota scomp
Sup. imponibile 2652,31 mq						75,00%	€ 346.842,58
Depositi 1774,11 mq						100,00%	€ 309.333,82
Tariffa di riferimento € 174,36	€ 0,00	€ 145,30	€ 0,00	€ 72,65	€ 43,59		
ONERI € 771.790,59	€ 0,00	€ 643.158,83	€ 0,00	€ 321.579,41	€ 192.947,65		€ 656.176,40
	* Costo di Costruzione non dovuto ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001						
Officina rimessaggio	Costruzione*	Urbanizzazione	Incr. tipol. sup.	SUA (urb+50%)	Rid. comun. (0%)	Percent. scomp.	Quota scomp
Sup. imponibile 230,61 mq						100,00%	€ 18.700,16
Depositi 93,19 mq						100,00%	€ 7.556,78
Tariffa di riferimento € 81,09	€ 0,00	€ 54,06	€ 0,00	€ 27,03	€ 0,00		
ONERI € 26.256,94	€ 0,00	€ 17.504,63	€ 0,00	€ 8.752,31	€ 0,00		€ 26.256,94
	* Costo di Costruzione non dovuto ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001						
Ristorante (di cui C.E. 303/2001)	Costruzione	Urbanizzazione	Incr. tipol. sup.	SUA (urb+50%)	Rid. comun. (30%)	Percent. scomp.	Quota scomp
Sup. imponibile 101,61 mq	La parte già autorizzata non è soggetta a oneri					75,00%	€ 0,00
Depositi 29,44 mq	in quanto già pagati al rilascio C.E.					100,00%	€ 0,00
Incremento Depositi 71,37 mq	Incremento rispetto a quanto autorizzato con CE 303/01 (SOGGETTA A ONERI)					100,00%	€ 12.444,07
Tariffa di riferimento € 174,36	€ 0,00	€ 145,30	€ 0,00	€ 72,65	€ 43,59		
€ 12.444,07	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		€ 12.444,07
	* Costo di Costruzione non dovuto ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001						
Stabilimento balneare	Costruzione*	Urbanizzazione	Incr. tipol. sup.	SUA (urb+50%)	Rid. comun. (0%)	Percent. scomp.	Quota scomp
Sup. imponibile 468,61 mq						75,00%	€ 61.280,13
Depositi 188,72 mq						100,00%	€ 32.905,22
Tariffa di riferimento € 174,36	€ 0,00	€ 145,30	€ 0,00	€ 72,65	€ 43,59		
ONERI € 143.265,07	€ 0,00	€ 95.510,05	€ 0,00	€ 47.755,02	€ 28.653,01		€ 94.185,35
	* Costo di Costruzione non dovuto ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001						
Torre Portuale	Costruzione*	Urbanizzazione	Incr. tipol. sup.	SUA (urb+50%)	Rid. comun. (30%)	Percent. scomp.	Quota scomp
Sup. imponibile 283,03 mq						75,00%	€ 37.011,83
Tariffa di riferimento € 174,36	€ 0,00	€ 145,30	€ 0,00	€ 72,65	€ 43,59		
ONERI € 49.349,11	€ 0,00	€ 41.124,26	€ 0,00	€ 20.562,13	€ 12.337,28		€ 37.011,83
	* Costo di Costruzione non dovuto ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001						
Servizi portuali	Costruzione*	Urbanizzazione	Incr. tipol. sup.	SUA (urb+50%)	Rid. comun. (30%)	Percent. scomp.	Quota scomp
Sup. imponibile 512,69 mq						100,00%	€ 0,00
Tariffa di riferimento € 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
ONERI € 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
	* Costo di Costruzione non dovuto ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001						
Locali a disposizione per Comune	Costruzione*	Urbanizzazione	Incr. tipol. sup.	SUA (urb+50%)	Rid. comun. (30%)	Percent. scomp.	Quota scomp
Sup. imponibile 148,69 mq						100,00%	€ 0,00
Tariffa di riferimento € 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
ONERI € 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
	* Costo di Costruzione non dovuto ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001						
TOTALE € 1.577.858,53	QUOTA NON SCOMPUTABILE:					QUOTA SCOMPUTABILE	
	€ 310.227,83				Aggiornato al 05-05-2009	€ 1.267.630,70	

PREVENTIVO SPESE PER UN ANNO DI GESTIONE

	COSTI FISSI	COSTI VARIABILI
PERSONALE		
Paghe, contributi sociali e assicurativi dipendenti	600.000,00	
Consiglio d'amministrazione	90.000,00	
MANUTENZIONI ORDINARIE IMPIANTI	60.000,00	
DIREZIONE		
Responsabile del porto paga, contributi,oneri sociali	80.000,00	
GUARDIANAGGIO		
Contratto con ditta esterna	40.000,00	
ASSICURAZIONI		
RC-RC legale-Incendio-Ass.e ricostr.parti comuni	70.000,00	
ENERGIA ELETTRICA E FORZA MOTRICE		
Per le sole parti condominiali		165.000,00
FORNITURA ACQUA		
Per le sole parti condominiali		40.000,00
PULIZIA PARTI CONDOMINIALI E SMALTIMENTO RIFIUTI - DERATIZZAZIONE		
Amiu	20.000,00	
Appalto a ditta esterna	40.000,00	

PREVENTIVO SPESE PER UN ANNO DI GESTIONE

PARCO AUTOMEZZI

(n°1 auto, n°3 ciclomotori)

Manutenzione e riparazione, assicurazione, etc... 7.000,00

MEZZI NAUTICI

Manutenzione e riparazione, assicurazione, etc... 10.000,00

INTERVENTI OPERATORI ESTERNI PER RIPARAZIONI VARIE

Impianti antincendio, fognature, manutenzione strade
vestiario personale, piante e fiori, etc... 30.000,00

MATERIALI DI CONSUMO

13.000,00

SPESE GENERALI SOCIETA'

25.000,00

TOTALE

1.072.000,00

218.000,00

1.290.000,00

I COSTI SONO STATI AUMENTATI DEL 5% OGNI 5 ANNI

CONCLUSIONI

L'operazione sconta una progettualità datata più di dieci anni, quando i costi effettivi erano circa la metà di oggi (effetto euro, costi materie prime, ferro ecc...).

Bisogna inoltre tenere presente che un porto turistico ha le caratteristiche di una azienda e deve essere gestita con spirito unitario.

Il costruttore-gestore dovrà tenere in gestione diretta (non trasferire) un congruo numero di posti (circa il 32%) oltre al 10% per gli utilizzatori in transito, per poter gestire la struttura in maniera adeguata.

Purtroppo nel caso specifico i posti barca rispetto alla versione originaria del progetto preliminare sono troppo "pochi" per poter garantire una gestione economica equilibrata e poter far rientrare agevolmente l'imprenditore del capitale di rischio. Questo perchè a fronte di una consistente riduzione delle quantità economicamente remunerative non vi è stata, anzi semmai è avvenuto il contrario, una pari riduzione dei costi legati alla realizzazione.

Tutto questo sia in relazione ai summenzionati aumenti dei costi sia all'incidenza delle opere di consolidamento geotecnico del versante a terra. Va poi aggiunto che la Società Proponente si è impegnata con la Pubblica Amministrazione a mantenere la stessa quantità di opere pubbliche previste per il progetto originario di maggiori dimensioni, e a questo rapportato. Ne consegue che il progetto in questione parte, sotto il profilo economico, in salita per una serie di motivazioni che ne hanno modificato nella sostanza gli equilibri.

La conseguenza di quanto sopra è che il ricavato delle vendite dei posti barca è l'elemento fondamentale per l'equilibrio dell'operazione e per il ripianamento dei costi di consolidamento del versante e di realizzazione di una struttura dagli alti standard di ecocompatibilità come prescritto dagli enti di controllo. Questo perchè, come appare evidente dal bilancio, ipotizzando anche le più rosee condizioni di mercato, le sole unità abitative non sono in grado di ricoprire i costi generati dall'esecuzione delle opere come previste nel progetto approvato dalla VIA e come richieste dal Comune in sede di convenzionamento. E' per questo che il valore di cessione dei posti barca deve essere tale da poter garantire una redditività sufficiente al ricoprimento dei costi residui senza intaccare il numero "vitale" dei posti necessari alla successiva gestione della struttura. Tale situazione si può

verificare solo nel caso in cui la concessione demaniale venga estesa ad almeno 80 anni oltre il termine dei lavori previsto di 5 anni.

Un esempio interessante al fine di meglio chiarire la situazione in essere è quello dell'operazione "apri pista" in tal senso in Liguria: quella del Porto Antico a Genova con unità immobiliari ed albergo che ha procurato non pochi problemi finanziari alla società promotrice.

In un periodo successivo anche Marina Porto Antico ottenne una concessione di 90 anni riuscendo così ad incontrare finalmente il favore della clientela.

Infine bisogna tener presente che in questo tipo di operazione sono gli enti concedenti quelli che ne traggono i maggiori vantaggi siano essi il Comune o il Demanio, nelle rispettive proporzioni.

Si pensi infatti che a seguito di un investimento totale privato, con tutti i rischi che ne conseguono, gli enti concedenti percepiranno in 80 anni, ipotizzando un canone attuale di 180/200 mila euro annuali una somma di oltre 14,5 milioni di euro oltre tutte le rivalutazioni che verranno applicate durante la durata del contratto concessorio. Il Comune poi potrà da subito godere delle nuove infrastrutture pubbliche che verranno realizzate direttamente sul territorio (nuova viabilità di pzz. Costituente, nuova Galleria, nuove passeggiate, nuovi parcheggi pubblici e altro)

Rimarrà infine il valore delle opere oggi quantificabili in 130 milioni di euro, oltre ai beni che sono subito di uso pubblico, di cui allo specchio, i quali potranno generare affitti attivi.

