

PORTO: PORT - ONE

STUDIO DI FATTIBILITA'

**PROPOSTA UNICA PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE IN CONCESSIONE DI UN PORTO
TURISTICO**

**PORTOPALO DI CAPO PASSERO
(SR)**

COMMITTENTE: FN Progettazioni s.r.l.

PROGETTISTI: Dott. Antonio Di Paola

Dott.ssa Renata Giunta

PREMESSA

L'iniziativa oggetto del presente progetto riguarda la realizzazione e gestione, su aree demaniali, di un approdo ed annessi servizi nel Comune di Portopalo di Capo Passero.

IL SOGGETTO PROMOTORE

Il soggetto proponente è la società FN Progettazioni Società di Ingegneria a r.l., con sede in Siracusa, Via Salvatore Chindemi 17, il cui Amministratore Unico è il Geom. Anna Bruno;

La FN Progettazioni, è una società di ingegneria che si occupa di esecuzione e studi di fattibilità, di ricerche, di consulenze, di progetti e di servizi tecnici, economici, finanziari, amministrativi ed aziendali, anche in forma di concessioni, nei settori dell'ingegneria, della geotecnica, dell'architettura, dell'urbanistica, del territorio e dell'ambiente, dell'economia, della finanza e dell'amministrazione, di direzione e contabilizzazione di lavori sia pubblici che privati.

La competenza e la professionalità della FN Progettazioni sono inoltre assicurate e certificate dall'adesione della stessa al sistema di Gestione della Qualità UNI EN ISO 9001:2000. Ottimizzando così i procedimenti e le fasi di lavoro, la FN Progettazioni affronta i processi di progettazione e realizzazione delle opere con la managerialità del General Contractor, quindi un solo interlocutore per il committente, più garanzie in termini di qualità, costi e tempi. La rapida e continua evoluzione normativa, la possibilità di impiegare sempre più materiali particolari, tecnologicamente avanzati, il verificarsi di eventi imprevisi ed imprevedibili legati a particolari condizioni dei siti, comportano l'esigenza di un progetto in costante aggiornamento e verifica. Tutto ciò richiede risorse qualificate e principalmente la presenza di un coordinatore unico in grado di interpretare e gestire gli eventi.

In considerazione della struttura finanziaria prevista e in relazione alle specifiche caratteristiche del presente progetto, il soggetto proponente, nell'ipotesi di aggiudicazione finale, realizzerà l'iniziativa mediante una Società di Capitali. Il soggetto attualmente impegnato, quindi,

è lo stesso che andrà, in un secondo momento, a costituire la società di capitali la quale procederà alla vera e propria realizzazione e gestione dell'opera.

La FN progettazioni provvederà a contribuire con mezzi propri rappresentati da finanziamenti subordinati (Credito Bancario) la cui entità e le cui modalità di approntamento, in via progettuale già indicate nel piano economico-finanziario, verranno eventualmente adeguate alle specifiche richieste dei finanziatori.

Il soggetto promotore, inoltre, si riserva la facoltà di allargare la compagine sociale ad un azionariato più ampio e diffuso. Le modalità di allargamento della compagine sociale potranno essere eventualmente concordate con il soggetto finanziatore.

OBIETTIVO E FINALITÀ DELL'INTERVENTO

L'intervento nasce dall'analisi dell'esigenza sociale ed economica, sentita oramai da lungo tempo, di riconvertire il sistema economico locale verso una vocazione, quella marinaresca, che gli è tradizionalmente più propria.

Le finalità specifiche dell'intervento si esplicano allora in cinque punti fondamentali:

- Portare a termine la realizzazione di un'opera portuale esistente solo a livello embrionale, adeguandola ai più moderni standard di efficienza e qualità;
- Ridare vita ad un borgo marinaro rimasto isolato nel complesso economico e produttivo della provincia;
- A livello più generale, dotare la Sicilia sud orientale di una struttura portuale adeguata in grado di stimolare la crescita del settore turistico a partire dallo sviluppo del comparto della nautica.
- Ridare prospettiva alle aspettative di sviluppo della comunità attiva e non;
- Dare certezze di riferimento logistico alle esigenze di scambio intermodale ai consistenti flussi turistici orbitanti in zona.

Tutto ciò nell'ambito di un quadro di sostenibilità sia ambientale che economica.

Queste considerazioni nascono da uno studio dettagliato sia della situazione economica generale della provincia di Siracusa che dell'area sud della stessa, sia da un'analisi della domanda e dell'offerta di posti barca e più generalmente di strutture per la nautica da diporto, il rimessaggio e la manutenzione di imbarcazioni.

L'Italia, e ancor più la Sicilia, scontano un curioso paradosso: a discapito dei circa 8.000 km di coste nel nostro paese gli sport acquatici risultano poco diffusi rispetto a paesi come la Francia, o i paesi del nord-ovest. Qui, nonostante le condizioni meteorologiche poco clementi, il settore della nautica, e soprattutto della nautica da diporto, ha sempre conosciuto una larga espansione.

Il primato – evidentemente negativo – dell'Italia, conosce in tempi recenti un netto ridimensionamento causato sia da fattori legati, potremmo dire, alla moda ed allo sport sia a fattori normativi (vedi l'introduzione del leasing nautico tra le possibilità di finanziamento dell'acquisto di una imbarcazione o gli incentivi legislativi alla costruzione o ammodernamento di porti turistici nuovi o già esistenti).

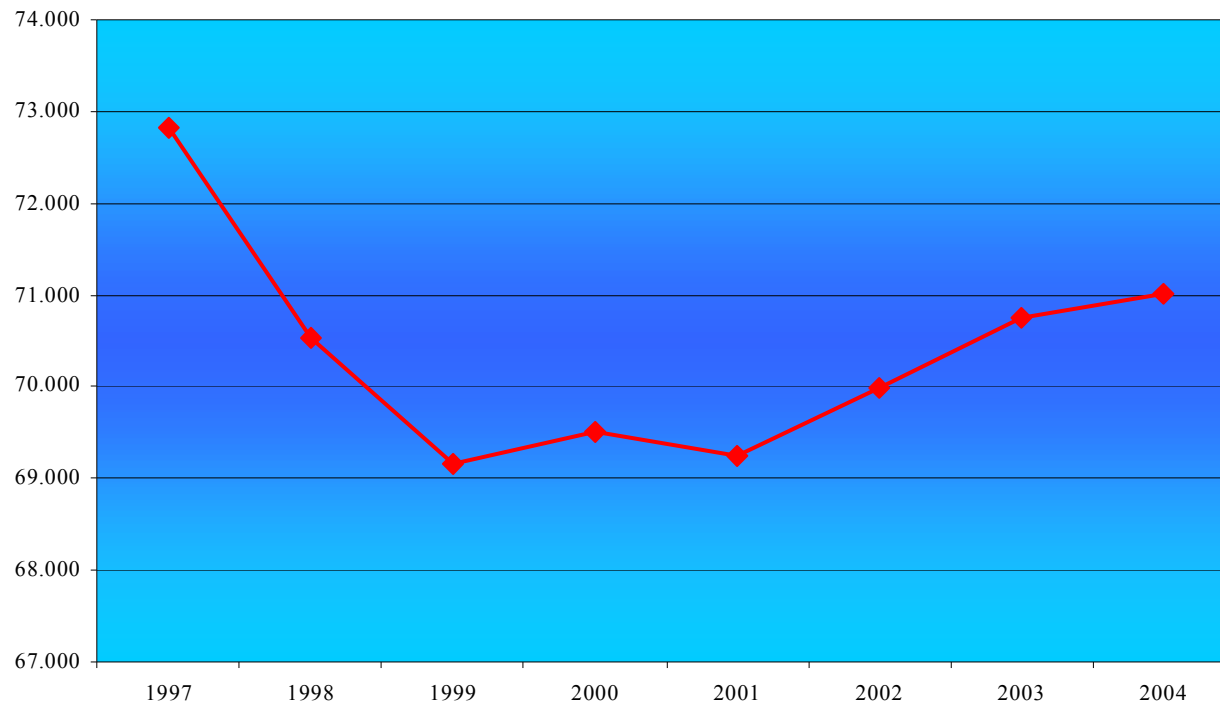
Il settore della nautica e della cantieristica risulta allora ad oggi in netta espansione non solo a livello nazionale quanto a livello mondiale. Le performance, l'affidabilità, l'abbassamento dei costi e, indubbiamente, un riscoperto amore per il mare hanno portato alla crescita del numero di imbarcazioni possedute dagli italiani, così come riportato nella tabella e nel grafico sottostanti.

Tab. 1: Serie storica delle unità da diporto iscritte nei Registri degli Uffici Marittimi per Regione (Anni 1997-2004)

Regioni	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Liguria	18.339	18.270	17.998	17.936	18.044	18.467	18.644	18.538
Toscana	8.334	8.202	8.191	8.104	7.885	8.094	8.287	8.670
Lazio	8.389	8.093	7.486	7.626	7.635	7.683	7.730	7.814
Campania	9.159	9.280	9.059	9.196	8.990	9.089	9.111	8.878
Sicilia	4.692	5.098	4.960	4.779	4.730	4.750	4.695	4.620
Altre Regioni	23.918	21.588	21.472	21.868	21.962	21.912	22.276	22.494
Totale	72.831	70.531	69.166	69.509	69.246	69.995	70.743	71.014

Fonte: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Ufficio di Statistica

Graf. 1: Andamento della serie storica del totale delle imbarcazioni iscritte nei Registri degli Uffici Marittimi (Anni 1997-2004)



Fonte: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Ufficio di Statistica

L'espansione del settore della nautica e della cantieristica sia a livello italiano che internazionale non può però prescindere dalla presenza, nel contesto nazionale, di una serie di politiche a sostegno delle infrastrutture portuali e del turismo legato al diportismo nautico.

A livello siciliano, in particolare, negli ultimi anni si è assistito al rafforzamento del dibattito sul modello di sviluppo regionale spostando l'asse centrale nettamente verso il turismo; un turismo che però non può che essere legato alle risorse culturali, artistiche e naturalistiche della Sicilia.

In questo panorama di rinnovamento delle politiche a favore dello sviluppo e, quindi, sul turismo, il diportismo nautico ricopre sicuramente un ruolo di primo piano. La Sicilia, infatti, con i suoi 1.500 km di coste si presta ad essere esplorata e visitata tramite l'utilizzo di un mezzo di trasporto che potremmo definire "alternativo" come è appunto la barca.

Dal lato della domanda, questo sentire è stato recepito sia a livello locale, dai residenti dell'isola, sia a livello nazionale ed internazionale e ciò è confermato sia dall'aumento del numero di imbarcazioni registrate presso gli uffici marittimi regionali che dal numero di imbarcazioni di turisti che ogni anno approdano sulle nostre coste. Tale fenomeno è talmente nuovo che non esistono rilevazioni delle presenze turistiche da diporto nautico; i sistemi e i modelli di rilevazione statistica utilizzati per le analisi di settore si fermano, purtroppo, allo studio delle presenze e degli arrivi alberghieri ed extra-alberghieri.

L'espansione del diportismo, sia esso a vela o a motore, e del turismo nautico in Sicilia conoscono però un freno nella insufficienza delle infrastrutture portuali che caratterizza l'isola.

Il Ministero delle infrastrutture rileva come, nel 2004, dei totali 128.042 posti barca italiani solo 10.487 (8,2%) siano situati in Sicilia. Di questi, 3.997 si trovano all'interno di un porto turistico; 2.048 all'interno di un approdo turistico; 4.442 sono punti di ormeggio.

Ricordiamo come queste classificazioni, desunte dal D.P.R. 2 Dicembre 1997, n. 509, art. 2, sono declinate:

"Si definisce porto turistico il complesso delle strutture amovibili ed inamovibili realizzate con opere a terra e a mare allo scopo di servire unicamente o precipuamente la nautica da diporto ed il diportista nautico, anche mediante l'apprestamento di servizi complementari; si definisce approdo turistico la funzione dei porti polifunzionali aventi le funzioni di cui all'art.4, comma 3, della Legge 28 gennaio 1994, n. 84, destinata a servire la nautica da diporto ed il diportista nautico, anche mediante l'apprestamento di servizi complementari; si definiscono punti di ormeggio le aree demaniali marittime e gli specchi acquei dotati di strutture che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo e rimessaggio di piccole imbarcazioni e natanti da diporto".

Recentemente però, la questione della nautica da diporto ha trovato spazio anche all'interno dell'agenda dell'amministrazione regionale: "L'approdo turistico deve essere considerato come il primo punto di contatto per le attrattive culturali ed ambientali presenti nella zona, con servizi ed informazioni mirate all'approfondimento della conoscenza del territorio visitato".

Il piano regionale dei porti prevede la nascita di approdi strategicamente dislocati ogni 30 miglia marine per permettere una agevole navigazione anche alle imbarcazioni più piccole.

La situazione attuale dei porti in Sicilia, pur rispettando già la distanza massima delle 30 miglia tra un approdo e l'altro, si presenta assolutamente sottodimensionata in quantità e qualità dell'offerta di posti barca.

L'analisi della domanda di posti barca per turisti

Attualmente sono presenti in Sicilia 42 punti di approdo dislocati lungo i 1.500 km di costa, divisi tra le tre categorie prima menzionate. Limitando l'analisi alla sola Sicilia orientale si osserva come su questo pezzo di litorale le possibilità di ormeggio si limitano a 7 punti e precisamente: Giardini Naxos, Riposto, Aci Trezza, Catania Caito e Ognina Porto Ulisse, Augusta, Siracusa e Marzamemi, il tutto per un totale posti barca pari a 2.350. Di contro, il numero di imbarcazioni a vela e a motore registrate presso gli uffici della M.C.T.C e dei compartimenti marittimi della Sicilia orientale ammonta a 1.907. Si evince, allora, facilmente che, in tutta la Sicilia orientale, i posti barca destinati esclusivamente al turismo da diporto sono solamente 443.

Date le soprastanti evidenze, come si coniuga una politica di sviluppo della nautica da diporto e del turismo nell'isola a questa legato senza promuovere la realizzazione di infrastrutture in grado di ospitare le imbarcazioni dei residenti e soprattutto dei turisti che scelgono il mare come modalità di approccio alla Sicilia?

La realizzazione del Porto Turistico di Portopalo di Capo Passero si inquadra allora, in un contesto in cui a fronte di una crescente domanda di posti barca, e soprattutto di servizi alla nautica, interna ed esterna al territorio l'offerta risulta assolutamente carente sia in quantità, come abbiamo visto sopra, che in qualità. I 2.350 posti barca del litorale orientale della Sicilia non sono, infatti, tutti dotati dei servizi sia generali che specifici per il diportista. A parte i 1.100 posti del porto di Riposto, di recente costruzione, il resto si limita a fornire i servizi di base quali acqua, luce, servizi igienici, vigilanza e ritiro rifiuti solidi. Un'analisi approfondita rivela, purtroppo, che in alcuni casi non sono assicurati nemmeno questi servizi basilari.

A ciò si aggiunge come, effettivamente, nessuno di questi approdi sia mai stato considerato come un punto di ingresso per i turisti sull'isola. I porti e gli approdi della Sicilia orientale non ospitano al loro interno un ufficio informazioni turistiche in grado né di orientare ed informare il turista-diportista né di realizzare quella offerta di turismo integrato tra l'entroterra e la costa, tema fondamentale di tutti i dibattiti sul futuro sviluppo turistico siciliano.

L'analisi di posti barca per i residenti

L'analisi della domanda di posti barca per i residenti si presenta più articolata. L'osservazione empirica svela, infatti, come l'andamento della domanda di posti barca sia assolutamente dipendente dai movimenti dell'offerta. Ciò è essenzialmente dovuto alla natura stessa del bene in oggetto, ovvero i posti barca.

Ricordiamo come in provincia vi siano solo tre porti/punti di approdo: Augusta, Siracusa e Marzamemi.

Limitiamo l'analisi alla sola zona sud orientale della Sicilia e più precisamente alla provincia di Siracusa escludendo però Augusta, poiché geograficamente distante dal Comune di Portopalo di Capo Passero ed estranea alle dinamiche che regolano la zona sud della provincia. Osserviamo quindi come tutti i circoli nautici e gli approdi presenti abbiano completamente riempito gli spazi a disposizione, sia all'interno del Porto Grande che del Porto Piccolo.

Al momento, i due principali circoli nautici hanno una lista d'attesa per un posto barca per circa cinquanta nominativi ognuno.

Ma, come già anticipato, il "bene" posto barca non può essere trattato come un bene normale: essendo l'offerta fortemente limitata da questioni geografiche, normative ed infrastrutturali, la domanda collegata non può che adeguarsi all'offerta. Questo gioco forzato dell'offerta sulla domanda impedisce, a prima vista, di poter misurare la domanda stessa. Ma, in realtà, quanto è sinora successo all'interno del mercato di posti barca in provincia rivela come esista una effettiva domanda che possiamo definire latente e che si esprime solamente quando l'offerta le dà voce.

Negli ultimi anni, all'interno del porto piccolo di Siracusa sono stati creati due nuovi approdi ed uno, di capacità maggiore, all'interno del Porto Grande. Ciò che si è verificato in concomitanza a tali eventi è stata una netta impennata della domanda che ha fatto sì che i nuovi posti barca venissero occupati in tempi brevissimi, fino al loro esaurimento. Ovvero, sapendo della disponibilità di un posto per l'ormeggio delle imbarcazioni,

i cittadini di Siracusa hanno valutato positivamente l'opportunità di acquistare un'imbarcazione. La situazione ad oggi è nuovamente caratterizzata dal perfetto combaciare dell'offerta e della domanda di posti barca che ad oggi sono, quindi, saturi.

Scendendo più a sud lungo la costa siracusana, incontriamo il porticciolo di Marzamemi. Questo approdo dispone all'incirca di 100 posti barca, di cui una metà occupati dai residenti e l'altra destinata al turismo che però, in questa zona, è caratterizzato da flussi di stagionalità molto lunghi che si fermano solo tra novembre e febbraio.

Il mancato totale riempimento del porticciolo di Marzamemi è dovuto principalmente a tre motivi: l'esiguo numero di persone che risiedono stabilmente nel paese; la mancanza di adeguati servizi offerti dal porticciolo il quale offre solo servizi di base; il mancato completamento di un sistema stradale ed autostradale in grado di accorciare le distanze tra il comune di Marzamemi ed i restanti della provincia.

A questo specifico proposito, ad oggi si prevede che nel giro di pochi mesi sarà finalmente completata e messa in esercizio una parte dell'autostrada Siracusa-Gela, nel tratto compreso tra Noto e Rosolini. L'apertura dell'autostrada permetterà di raggiungere facilmente ed in tempi brevi l'area. Tutto ciò darà il via alla "mobilità" della domanda di posti barca residenziali: i diportisti residenti nelle province di Siracusa e Ragusa, avranno adesso la possibilità di posizionare le proprie imbarcazioni all'interno del Porto turistico di Portopalo con gli indubbi vantaggi di usufruire di una struttura dotata dei migliori servizi per la nautica e non solo, facilmente raggiungibile e strategicamente posizionata al centro del mediterraneo, a sole 51 miglia dall'isola di Malta, adiacente alla riserva naturale di Vendicari e alle bellezze naturalistiche dell'Isola di Capo Passero e dell'Isola delle Correnti.

Capitolo 1

Relazione generale e tecnica (valutazione socio economica v.i.a.)

Introduzione

Il progetto considerato è finalizzato, unitamente all'intervento di ampliamento del molo esistente, sia alla realizzazione di una struttura portuale organica e funzionale al fine di promuovere e sviluppare le potenzialità dell'intera area nel settore del turismo da diporto, sia quale opera di protezione del bacino interno peschereccio.

Questa società si è già occupata per quanto riguarda la ricettività diportistica, in un altro progetto, già presentato presso la capitaneria di porto, riguardante la sistemazione del bacino di ponente della stessa rada di Portopalo di Capo Passero.

Considerazioni di carattere socio-economico

Lo sviluppo della nautica da diporto in Sicilia è ancora in una fase di crescita. La posizione geografica dell'isola, posta al centro del Mediterraneo, costituisce da sempre un naturale approdo per tutte le imbarcazioni che attraversano questo mare.

Oggi, per avere un potenziale sviluppo turistico del territorio costiero siciliano, è fondamentale la realizzazione di porti adeguati alle esigenze dei diportisti contemporanei per offrire un'assistenza nautica di qualità.

La Provincia di Siracusa ha solo due strutture portuali importanti, Augusta e Siracusa, ma solo quest'ultima ha una vocazione turistica.

Per un lungo tratto di costa non abbiamo strutture adeguate ma soltanto piccoli bacini con ormeggi di fortuna, perlopiù concentrati nei mesi estivi.

La posizione geografica del sito in oggetto, fa sì che il progetto del Porto turistico di Portopalo di Capo Passero vada a colmare questa carenza di approdi per la nautica da diporto, con un bacino d'utenza ancora scoperto in tal proposito.

La scelta del sito è facilitata anche dalla presenza della grande viabilità autostradale che, in meno di un'ora, permetterà di raggiungere l'aeroporto di Catania.

Una struttura del genere contribuirà sicuramente ad un progressivo miglioramento nell'economia locale e potrà essere volano per la nascita di nuovi investimenti nel settore turistico che orbita attorno al mondo della diportistica e non solo.

E' infatti provato che la costruzione di una infrastruttura come quella di un porto turistico, rappresenta un polo di attrazione ed un volano per la riqualificazione territoriale circostante, e nel rispetto di un corretto ed equilibrato impatto ambientale, il Porto turistico di Portopalo potrebbe diventare un segno urbanistico morbido ed organico in un tessuto edilizio ancora sconnesso e disomogeneo.

L'organicità dell'intervento garantirebbe il giusto inserimento di attrezzature commerciali, sportive ed alberghiere, e la conseguente ricaduta economica sarebbe un giusto auspicio per le popolazioni residenti in tutto il comprensorio sud-orientale della Provincia. Si andrebbe inoltre ad integrare l'offerta turistica nel suo complesso, soprattutto nella tripla veste:

- Naturalistica (Vendicari, Cavagrande del Cassibile, Pantani)
- Architettonico - ambientale (Barocco del Val di Noto, Capo passero, Altopiano Ibleo)
- Archeologica (Eloro e Pantalica).

Valutazione di impatto ambientale

I principali aspetti da studiare per la valutazione di impatto ambientale sono la qualità delle acque, la conservazione della fauna e della flora marina e terrestre, l'impatto sul paesaggio, sull'idrogeologia del luogo, sull'economia locale e sull'equilibrio morfologico del litorale. I fattori d'impatto sulle varie componenti ambientali vanno riferiti sia alla fase di costruzione (es. dragaggi) sia a quella d'esercizio.

Nel processo d'insediamento ambientale di un'infrastruttura portuale è fondamentale eseguire la valutazione delle alternative tecniche di progetto secondo quanto previsto dall'art. 4 del Quadro di Riferimento Progettuale del DPCM 27/12/88 relativo alle "Norme tecniche per la redazione degli studi d'Impatto Ambientale (S.I.A.)".

Infatti, proprio nella fase in cui l'opera assume la sua fisionomia, si possono ottenere i maggiori benefici ambientali; nelle fasi successive (progetto esecutivo) gli interventi possono essere solo compensati e/o mitigati.

L'analisi delle alternative non si deve però limitare alla sola forma e collocazione fisica del progetto ma deve interessare diversi aspetti correlati ad interagenti fra loro quali:

- Localizzazione territoriale;
- Configurazione planimetrica;
- Standards funzionali;
- Materiali e tecniche costruttive.

Ognuno dei suddetti aspetti può presentare varianti che devono essere evidenziate dallo S.I.A. per suggerire la soluzione che assicuri il maggior beneficio o “risparmio” ambientale.

In Italia per la localizzazione di un “approdo turistico” la prima operazione da compiere è la ricerca e l'individuazione di approdi preesistenti da ristrutturare, completare e/o riqualificare. Questo è il caso di Portopalo di Capo passero, che non avendo ancora le strutture portuali adeguate, è da riqualificare.

Le coste Italiane sono caratterizzate da strutture portuali incomplete o comunque sotto-utilizzate rispetto alle potenzialità dei luoghi.

La localizzazione di un porto in corrispondenza di strutture preesistenti consente di limitare le alterazioni del litorale già altamente degradato ed antropizzato.

In questi siti la minore interferenza ambientale incide sia a livello marino che terrestre per le seguenti considerazioni:

- Nei confronti dell'ambiente marino la presenza dei moli, delle dighe foranee e delle banchine ha già inciso sia sulla morfologia del sito e dei fondali, sia sull'equilibrio idrodinamico costiero. Inoltre un loro ampliamento e/o prolungamento potrà essere più correttamente indirizzato per il fatto di poter contare sui risultati di un modello a scala reale;

- Nei confronti dell'ambiente terrestre un sito già antropizzato presuppone la presenza di strutture edilizie, strade, collegamenti, piazzali, che addirittura riqualifichino strutture ed aree degradate.

Pertanto, l'esistenza d'approdi da riqualificare e ristrutturare indirizza in linea di massima la scelta per la localizzazione di un porto turistico.

Di tutto ciò si è tenuto conto nello sviluppo del progetto rappresentato nelle tav. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, e 9.

Scelta dei materiali da costruzione

La scelta dei materiali da costruzione, l'approvvigionamento e l'onere delle lavorazioni per un'infrastruttura civile rappresentano un'importante variabile, sia se considerati in rapporto alle risorse da impiegare, sia se riferite all'impegno del cantiere ed al conseguente impatto dei lavori di costruzione.

Infatti la scelta fra massi di mantellata naturali o artificiali a protezione delle dighe frangiflutti, porta significative differenze sia sull'impatto paesaggistico (aperture cave) che sull'impatto del cantiere. Tale verifica è di notevole importanza in quanto gli impatti riscontrabili nel settore delle tecnologie investono tutte le componenti dell'analisi ambientale: la qualità dell'aria per gli inquinamenti indotti dal traffico degli automezzi e dei macchinari, l'idrologia di superficie per effetto delle opere provvisorie di presidio idraulico, la qualità delle acque per effetto degli sversamenti di materiali, il suolo e il sottosuolo.

Fatte queste premesse, nel progetto del porto, per la costruzione della diga a gettata, è previsto l'utilizzo di massi naturali che provengano da cave già funzionanti da tempo e site in zone vicine all'area di intervento.

Le caratteristiche della roccia presente in queste cave sono identiche a quelle presenti nel porto; infatti data la loro vicinanza, appartengono allo stesso strato di roccia sottostante. Ciò è molto positivo per la valutazione d'impatto ambientale, perché si utilizza una roccia già presente nel porto.

Produzione di rifiuti di tipo urbano e industriale

L'utente di un porto turistico è tra l'altro particolarmente sensibile all'aspetto esteriore dell'infrastruttura, all'igiene ivi regnante ed al complesso di regole che possono essere racchiuse nel concetto di "rispetto per l'ambiente".

Nella realizzazione del marina è necessario tenere conto di questi vincoli con interventi mirati a minimizzare e compensare eventuali impatti delle strutture e della loro gestione sull'ambiente. La stessa cura dovrebbe tenersi per l'area peschereccia e commerciale, ma in questo caso, l'entità dei parametri economici in gioco è tale da porre spesso in secondo piano l'aspetto ambientale.

Ritornando al marina i maggiori problemi da affrontare e risolvere sono celati nella scarica e/o rilascio di prodotti inquinanti dalle imbarcazioni stesse (acque nere, detersivi, carburanti, batterie ed oli esausti, vernici antivegetative) e provenienti anche dalle aree circostanti il bacino d'ormeggio, quali gli scarichi delle fognature e delle acque di lavaggio dei piazzali. Nel primo caso il tipo d'inquinamento è legato allo scarico in acqua di liquami e d'acque di lavaggio provenienti dalle cucine, dai bagni e dalle sentine delle imbarcazioni.

Lo scarico in porto deve essere sempre vietato, tale divieto è fondamentale per conservare acque pulite nel bacino d'ormeggio.

Per evitare lo scarico libero all'interno della struttura portuale, bisogna adeguare il marina di servizi igienici, adeguati ai posti barca disponibili e distribuiti in modo uniforme.

Nel marina sono previsti, in banchina, più punti di scarico delle acque di sentina con sistema di prelievo sotto vuoto (pump-out) ed avviamento agli impianti di depurazione locale. Tale sistema è imposto dalle nuove normative ed è ormai obbligatorio tenere a bordo serbatoi per la raccolta dei liquami.

I servizi igienici sono collocati all'interno di un edificio sito nel piazzale principale, la cui descrizione sarà trattata in un capitolo successivo. Tutta la rete degli scarichi interna al marina è collegata ad un impianto di depurazione ad ossidazione totale.

La raccolta dei rifiuti solidi prodotti dalle attività di bordo è garantita dai cassonetti distribuiti lungo l'area portuale con capacità di 1,5 – 2 m³ ogni 50 o 60 imbarcazioni. La localizzazione dei contenitori tiene conto dei possibili cattivi odori e delle distanze dalle imbarcazioni (max 250 m). Per ogni punto raccolta è prevista una protezione dal sole con siepi o strutture d'arredo che contengano i cassonetti per la raccolta. I cassonetti sono carrellabili, così da consentire facili spostamenti da parte del personale addetto. Tutta l'area pedonale portuale è dotata di cestini porta-rifiuti di 40-50 litri di volume ciascuno. Per i rifiuti tossici e nocivi (batterie esauste, oli usati) sono posizionati, lungo le banchine, contenitori speciali per la raccolta, vuotati ogni mese da ditte autorizzate per lo smaltimento di questi generi d'inquinanti.

La pulizia dello specchio acqueo interno da materiali solidi galleggianti (plastiche, buste, contenitori, ecc.) deve essere effettuata ogni settimana dal personale del marina munito di natante e retino, tale impegno se continuo consente di tenere pulito il marina ed evita i danneggiamenti alle eliche e scafi dei natanti causati dai materiali galleggianti.

In conclusione la gestione del porto deve garantire la massima efficienza nel controllo e raccolta rifiuti per la salvaguardia della salute collettiva e anche per l'aspetto estetico fondamentale per non allontanare gli utenti del porto, soprattutto i turisti, e compromettere lo sviluppo economico del porto.

Qualità delle acque interne al porto

La necessità di ridurre il disturbo del moto ondoso all'interno dei bacini destinati al diporto porta al restringimento dell'imboccatura e ad un conseguente ridotto ricambio delle acque. Effetti indesiderati di questa esigenza sono rappresentati dalla concentrazione di sostanze inquinanti, dalla riduzione del tasso di ossigeno disciolto nelle acque e da un dannoso innalzamento della temperatura delle acque. Questo genere di inquinamento è risolto dal naturale flusso e riflusso delle maree ma nel mediterraneo questo non avviene efficacemente, quindi occorre favorire artificialmente la circolazione delle acque, utilizzando diverse soluzioni.

Si è cercato di migliorare la forma planimetrica del porto per favorire lo scorrimento delle acque e limitare punti di stagnazione. Il disegno più favorevole è quello a goccia con perimetro curvilineo che riduce al minimo le interruzioni del flusso naturale dell'acqua. Il funzionamento avviene a seguito dell'oscillazione del livello idrico dovuto al moto ondoso esterno al porto, ma poiché questo flusso è scarso, può essere favorito da un dispositivo di pompaggio dimensionato per la portata desiderata (fino a 20.000 m³/h) che contribuisce al completo ricambio d'acqua in tempi ridotti.

Valutazione Economico – Finanziaria dell'investimento

L'investimento è un'operazione di trasferimento di risorse nel tempo, caratterizzate dal prevalere di uscite monetarie in una prima fase, e di entrate monetarie nella seconda fase.

La valutazione di un investimento, pertanto, deve tener conto dell'equilibrio finanziario caratterizzato dalla “*convenienza economica*” e dalla “*sostenibilità finanziaria*”.

Per “*convenienza economica*” s'intende la capacità del progetto di:

1. creare valore;
2. generare un livello di redditività per il capitale investito adeguato rispetto alle aspettative dell'investitore privato ed alla possibilità di attivare finanziamenti strutturati in finanza di progetto.

Per “*sostenibilità finanziaria*” s'intende la capacità del progetto di:

1. generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati, compatibilmente con una adeguata remunerazione degli investitori privati coinvolti nella realizzazione e gestione dell'iniziativa.

I criteri utilizzati per valutare la *convenienza economica* della presente iniziativa sono:

- IL VALORE ATTUALE NETTO – (VAN);
- IL TASSO INTERNO DI RENDIMENTO – (TIR).

I principali indici utilizzati per valutare la sostenibilità finanziaria o bancabilità sono:

- DSCR – Debt Service Cover Ratio. È il rapporto tra il flusso di cassa del progetto (al netto delle imposte) in un dato anno e il servizio del debito totale nell'anno (quota capitale e quota interessi). Non deve mai essere inferiore all'unità;
- LLCR – Loan Life Cover Ratio. È il rapporto tra il valore attuale netto dei flussi di cassa che si generano nel periodo di vita del finanziamento e il valore attuale del debito.

Gli elementi rilevanti che verranno presi in considerazione ai fini di una corretta analisi economico – finanziaria della presente iniziativa sono:

- **il rischio**, che è connesso ad ogni operazione di investimento;
- **il rendimento**, che rappresenta il risultato dell'investimento;
- **il tempo**, dove si comprende sia il valore finanziario del tempo, (costo del capitale) sia la distribuzione temporale dei flussi di cassa che confermi la fattibilità dell'intervento.

VAN

Il metodo del VAN esprime quanto valore genererà un investimento. Ciò avviene misurando tutti i flussi di cassa (in uscita e in entrata) generati nel tempo riportati nel presente; converte, cioè, i guadagni futuri in soldi al valore odierno. I flussi di cassa futuri devono essere ricalcolati (scontati) per rappresentare il loro valore attuale. Il tasso di attualizzazione o di sconto pertanto deve tener conto:

1. **del valore del denaro nel tempo**. Qualsiasi investitore preferirebbe avere il denaro immediatamente piuttosto che dover attendere. Di conseguenza deve essere ricompensato pagandogli il ritardo;
2. **un premio per il rischio** che rappresenta il ritorno supplementare che gli investitori richiedono, perché desiderano la ricompensa per il rischio che il flusso di cassa potrebbe non materializzarsi.

Alla luce di quanto affermato, è opinione diffusa che il tasso di attualizzazione debba almeno eguagliare il costo opportunità del capitale, ossia il costo che sopporta l'investitore nell'impiegare il capitale in un progetto piuttosto che in un altro alternativo.

Per la quantificazione numerica del tasso di attualizzazione, trattandosi di capitali privati, come riferimento si è preso in considerazione il tasso di rendimento dei BTP (buoni del tesoro pluriennali) a 30 anni. Il tasso di rendimento lordo dei BTP a 30 anni relativi all'asta del 14 – 15 Maggio 2008 risulta essere pari al 5,14%.

Quindi si è proceduto ad attualizzare i flussi di cassa della presente iniziativa ad un tasso del 5,14% considerato come costo opportunità del capitale, ossia il rendimento del capitale se investito in un iniziativa alternativa con un rischio pressoché nullo.

Soltando quando dall'applicazione del metodo VAN viene fuori un flusso positivo, il progetto può essere intrapreso.

Dal presente studio si evince che le aspettative minime di redditività per l'investitore vengono rispettate a partire dal 63° anno.

TIR

Da un punto di vista matematico il metodo del TIR (Tasso interno di rendimento) rappresenta il tasso di interesse che rende uguale a zero il VAN di una serie di flussi di cassa. Tra due o più investimenti alternativi è da preferire quello che ha un TIR maggiore. Il questo caso il costo opportunità del capitale di riferimento è il rendimento lordo dei BTP a 30 anni (5,14%). Soltanto quando il TIR raggiunge un valore uguale o superiore al costo opportunità (5,14%) il presente progetto può essere intrapreso.

Demanio marittimo – Concessioni – Limite di durata

I risultati dell'analisi finanziaria della presente iniziativa confermano la fattibilità della stessa evidenziando però che soddisfa le aspettative minime di redditività soltanto a partire dal 63° anno di esercizio, comprensivo del periodo di costruzione stimato in anni tre. Ci si pone, dunque, il problema della durata minima della concessione del demanio marittimo che garantisca la realizzazione e una redditività minima della presente iniziativa.

A tal proposito, l'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente – Regione Siciliana – dipartimento regionale territorio e ambiente con nota 27 Gennaio 2006, n. 5936 ha richiesto all'Ufficio Legislativo e Legale della Regione Siciliana un parere sul possibile rilascio di una concessione demaniale al fine di realizzare un porto turistico per la durata di 99 anni.

Parere n. 27 del 2006 - Ufficio Legislativo e Legale della Regione Siciliana (*stralcio*): “.....in tale situazione, in assenza di specifiche indicazioni normative, deve ritenersi, alla stregua del canone di ragionevolezza, che la durata della concessione demaniale marittima per la realizzazione delle strutture dedicate alla nautica da diporto vada fissata in relazione al singolo progetto considerato tenendo conto dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento programmato nonché della connessa attività di gestione delle opere realizzate.

Elementi di valutazione utili in tal senso possono trarsi dalla circolare del Ministero della marina mercantile 24 maggio 1975, n.154 (*“Approdi per il diporto nautico da costruire e gestire in regime di concessione demaniale marittima”*), laddove, al fine di agevolare e promuovere l'iniziativa privata volta alla realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto, si stabilisce che al richiedente della concessione, il quale si impegna a costruire a propria cura e spese gli approdi turistici, sia garantita una durata della concessione proporzionata al valore delle infrastrutture e alle spese di costruzione quali risultano da apposito piano finanziario.

.....

Quanto finora detto non deve comunque far concludere nel senso che in sede di fissazione della durata della concessione demaniale marittima gli unici elementi da considerare, in quanto degni di tutela giuridica, siano il notevole impegno di capitale e il rilevante rischio imprenditoriale; ed invero, sotto tale profilo, viene in rilievo la recente deliberazione della Corte dei Conti, sez. contr., 14 aprile 2005, n.5/2005/P, laddove il predetto Organo di controllo – con riferimento ad una concessione demaniale marittima per la costruzione e la gestione di un porto turistico – ha evidenziato che, alla stregua delle prescrizioni della Commissione europea, *“le concessioni non possono sfuggire all’applicazione delle norme e dei principi sanciti dal Trattato”* quali i principi di non discriminazione, di parità di trattamento, di trasparenza, di mutuo riconoscimento e proporzionalità.

In particolare, il principio di proporzionalità, continua il medesimo Organo, *“impone che la concorrenza si concili con l’equilibrio finanziario; la durata della concessione deve dunque essere stabilita in modo da non restringere o limitare la libera concorrenza, più di quanto necessario, per ammortizzare gli investimenti e remunerare i capitali investiti in misura ragionevole, pur mantenendo sul concessionario il rischio derivante dalla gestione”*.

.....

Alla luce del presente parere, i risultati del presente studio economico-finanziario e il benchmark di riferimento per approdi turistici similari (per numero posti barca e totale investimenti) fanno ritenere congrua e legittima la richiesta di una concessione demaniale della durata di anni 63 comprensiva di periodo di costruzione del porto previsto in anni tre.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DEL PROGETTO

Ai fini della predisposizione del business plan è stato previsto che la concessione in diritto di superficie dell'area interessata all'iniziativa avrà una durata di 63 anni a decorrere dal decreto di concessione. Si prevede un periodo massimo di tre anni dal suddetto decreto per la realizzazione dell'opera.

Ai fini della valutazione di convenienza economico-finanziaria dell'iniziativa, l'avvio della gestione è stato ipotizzato in concomitanza con l'inizio della costruzione delle opere. Dal punto di vista della proiezione dei dati economici e finanziari essendo correlati alla gestione si è previsto l'avvio della stessa a partire dal primo anno.

Nel piano economico-finanziario si è tenuto conto dell'incidenza del fenomeno inflativo mediante indicizzazione dei dati di ricavo e di costo sulla base di un tasso di rivalutazione pari al 1% su base annua per l'intera durata della concessione.

Il business plan è stato redatto secondo un generale criterio di prudenza; tutte le stime formulate, pertanto, sono state basate su rilevazioni empiriche e su dati desunti da ricerche di mercato condotte a livello nazionale.

I RICAVI DI GESTIONE

Per quanto concerne i ricavi di esercizio dell'iniziativa essi sono stati suddivisi in due categorie: ricavi da gestione caratteristica, dove con questa dicitura si intendono i ricavi derivanti esclusivamente dalla vera e propria gestione del porto; ricavi da gestione extracaratteristica, ovvero ricavi più che altro derivanti dall'affitto dei locali commerciali.

I COSTI DI GESTIONE

I costi annuali di esercizio correlati alla gestione a regime della struttura sono stati stimati sulla base di una puntuale analisi dell'effettiva dinamica di funzionamento dell'impianto nel suo insieme secondo un criterio activity based, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del servizio, della struttura organizzativa ad esso connessa ed, in generale, di tutti i costi scaturenti dalle ipotesi gestionali formulate.

Le singole categorie di costo previste sono:

- costo del lavoro;
- spese di gestione;
- spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ammortamenti;
- oneri finanziari.

Con riferimento alle singole voci di costo, per le attività che potrebbero essere date in affitto e/o gestione a terzi, non sono riportati i criteri di stima adottati ed i presupposti assunti a base della loro quantificazione, poiché, tale quantificazione sarà a carico delle società terze che gestiranno operativamente gli spazi a loro assegnati.

Costo del lavoro

L'opera che si intende realizzare risulta nel suo complesso di natura alquanto variegata. Le caratteristiche tecniche e la qualità della struttura saranno sicuramente punti di forza per la stessa. Ciò non toglie che un ruolo di primo piano è svolto anche dal personale che lavora e anima l'intera struttura. Da questo punto di vista, il piano economico finanziario prevede l'impiego a regime di 33 unità lavorative annue, distinte per categoria e mansione.

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria

Costituisce sicuramente, al pari del costo del personale, la categoria di spesa di maggiore interesse considerato che le previsioni di costo sono state formulate avendo presente la necessità, da una parte, di garantire un costante e corretto funzionamento dell'impianto per l'intero periodo di gestione e, dall'altra, di assicurare il mantenimento del valore corrente della struttura attraverso l'implementazione di un piano di manutenzioni straordinarie programmate.

Sotto il profilo della dinamica economica sono state individuate, pertanto, separatamente le due voci di costo tenuto conto che le manutenzioni ordinarie costituiscono, a tutti gli effetti, costi dell'esercizio, mentre quelle straordinarie costituiscono un investimento di rinnovo atto ad allungare la vita utile del cespite. Le manutenzioni straordinarie, quindi, sono capitalizzate ed ammortizzate, tempo per tempo, trovando reale manifestazione finanziaria in concomitanza con gli interventi manutentivi pianificati alle previste scadenze temporali.

Il costo della manutenzione ordinaria risulta direttamente proporzionale ai ricavi. La logica che sottende a tale legame parte dal presupposto che maggiori ricavi indicano maggiore usura della struttura e quindi maggiore necessità di manutenzione.

Spese di gestione

La previsione delle spese di gestione tiene conto di tutte le variabili che possono gravare su questa voce di costo. L'exasperazione del criterio prudenziale è stata applicata per tutte le singole voci di costo.

E' stato ipotizzato che i costi di gestione subiscano un incremento dell'1% annuo legato all'inflazione.

Ammortamenti

Tutti gli investimenti sono stati ammortizzati per l'intera durata della concessione fissata in 63 anni esclusi gli anni di costruzione, mentre le manutenzioni straordinarie sono state ammortizzate in 5 anni tenuto conto di quanto riferito circa il piano di manutenzioni programmate.

Nel caso in specie, infatti, essendo previsto alla conclusione del periodo di concessione il rilascio della struttura in condizioni di perfetta efficienza tecnica e normale funzionalità, si è sostanzialmente ipotizzato il ripristino ex novo di tutta la parte impiantistica e tecnologica con interventi programmati con cadenza di uno ogni dieci anni di attività.

Oneri finanziari

Trattandosi di investimento realizzato mediante capitali privati, con un rapporto equity/debt pari circa a 20/80, gli oneri finanziari costituiscono una rilevante categoria di costo all'interno del conto economico dell'iniziativa. Gli oneri previsti riguardano gli interessi passivi e gli altri oneri di esercizio, esclusi, cioè, quelli oggetto di capitalizzazione.

Gli interessi sono stati calcolati tenendo conto dei tassi di mercato (Euribor a tre mesi + spread 1,5%). Il tasso di interesse utilizzato per la stesura del presente business plan è del 6,5%.

NOTE CONCLUSIVE

Le considerazioni svolte nel presente studio di fattibilità, unitamente alle previsioni economiche e finanziarie sono la risultante di un'analisi preliminare improntata ad un generale principio di prudenza. Esse pertanto sono suscettibili di miglioramento in caso di effettiva realizzazione del progetto.

Quanto affermato e previsto all'interno del piano finanziario risulta, ovviamente, strettamente correlato alle variabili sensibili che possono influenzarne l'andamento; nel caso specifico tali variabili possono essere così sintetizzate:

- Canone di locazione delle aree commerciali;
- Tasso d'interesse sul finanziamento principale;
- Capacità effettiva di utilizzo;
- Locazione del diritto di utilizzazione pluriennale esclusiva dei posti barca nei primi anni di attività.

Il progetto, sulla base delle assunzioni adottate per la valutazione di convenienza economica e finanziaria, presenta nel suo insieme indici di prefattibilità e di bancabilità congrui. Occorre, tuttavia, sottolineare a tal riguardo, come tutte le previsioni formulate in sede di progettazione, ove riviste in chiave operativa, potranno subire significative migliorie a seguito della loro trasposizione in adeguate politiche commerciali e gestionali finalizzate all'ottimizzazione della gestione in termini di servizio e di redditività.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Relativo al progetto di costruzione e gestione: **Porto: PORT-ONE**

Proponente: *FN PROGETTAZIONI s.r.l.*

Da realizzarsi nel comune di: **Portopalo di Capo Passero**

Provincia: **SR**

Modalità: **B.O.T. (Build, Operate and Transfer)**



RICAVI E COSTI DI GESTIONE

Relativo al progetto di costruzione e gestione: **Porto: PORT-ONE**

Proponente: *FN PROGETTAZIONI s.r.l.*

Da realizzarsi nel comune di: **Portopalo di Capo Passero**

Provincia: **SR**

Modalità: **B.O.T. (Build, Operate and Transfer)**



RICAVI APPRODO: PORT-ONE

TIPO E DIMENSIONI BARCHE				ORMEGGIO CON CATENE		NUMERO
CLASSE	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	IMMERSIONE	POSTO BARCA	CANALE	
I	L < 6,5	2,30	1,00	7,00 X 2,60	12,00	92
II	6,5 < L < 8	2,70	1,50	9,00 X 3,00	14,00	153
III	8 < L < 10	3,20	1,80	11,00 X 3,60	18,00	131
IV	10 < L < 12	3,60	2,00	13,00 X 4,10	22,00	114
V	12 < L < 15	4,30	2,50	16,00 X 4,80	28,00	35
VI	15 < L < 18	5,10	3,00	19,50 X 5,60	33,00	17
VII	18 < L < 21	5,60	3,40	22,50 X 6,20	40,00	10
VIII	21 < L < 25	6,20	4,20	27,00 X 7,00	46,00	10
NAVI	L > 25	> 6,20	> 4,20	50,00 X 15,00	> 60,00	4
Totale posti barca						566

Listino utilizzazione esclusiva pluriennale ormeggi

TIPO E DIMENSIONI BARCHE				ORMEGGIO CON CATENE		NUMERO	Prezzo unitario netto iva (singolo posto barca)	Iva 20%
CLASSE	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	IMMERSIONE	POSTO BARCA	CANALE		Euro	Euro
I	L < 6,5	2,30	1,00	7,00 X 2,60	12,00	92	21.000,00	4.200,00
II	6,5 < L < 8	2,70	1,50	9,00 X 3,00	14,00	153	35.000,00	7.000,00
III	8 < L < 10	3,20	1,80	11,00 X 3,60	18,00	131	45.000,00	9.000,00
IV	10 < L < 12	3,60	2,00	13,00 X 4,10	22,00	114	60.000,00	12.000,00
V	12 < L < 15	4,30	2,50	16,00 X 4,80	28,00	35	65.000,00	13.000,00
VI	15 < L < 18	5,10	3,00	19,50 X 5,60	33,00	17	89.000,00	17.800,00
VII	18 < L < 21	5,60	3,40	22,50 X 6,20	40,00	10	123.000,00	24.600,00
VIII	21 < L < 25	6,20	4,20	27,00 X 7,00	46,00	10	165.000,00	33.000,00
NAVI	L > 25	> 6,20	> 4,20	50,00 X 15,00	> 60,00	4	260.000,00	52.000,00
Totale posti barca						566		

Listino locazione ormeggi mensile e annuale

TIPO E DIMENSIONI BARCHE			TARIFFA MENSILE				LOCAZIONE ANNUALE	
			Prezzo unitario netto iva (singolo posto barca)	Prezzo unitario netto iva (singolo posto barca)	Prezzo unitario netto iva (singolo posto barca)	Prezzo unitario netto iva (singolo posto barca)	Prezzo unitario netto iva (singolo posto barca)	Iva 20%
CLASSE	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	altissima stagione	alta stagione	media	bassa	Euro	Euro
I	L < 6,5	2,30	110,00	90,00	60,00	40,00	800,00	160,00
II	6,5 < L < 8	2,70	200,00	180,00	140,00	100,00	1.500,00	300,00
III	8 < L < 10	3,20	260,00	235,00	190,00	130,00	1.900,00	380,00
IV	10 < L < 12	3,60	320,00	290,00	255,00	190,00	2.300,00	460,00
V	12 < L < 15	4,30	430,00	410,00	350,00	280,00	3.200,00	640,00
VI	15 < L < 18	5,10	520,00	490,00	400,00	365,00	3.900,00	780,00
VII	18 < L < 21	5,60	600,00	580,00	500,00	410,00	4.600,00	920,00
VIII	21 < L < 25	6,20	690,00	670,00	525,00	460,00	5.300,00	1.060,00
NAVI	L > 25	> 6,20	1200,00	1.000,00	800,00	580,00	7.800,00	1.560,00
Totale posti barca						2555		

Listino locazione in transito

TIPO E DIMENSIONI BARCHE				ORMEGGIO CON CATENE			Prezzo giornaliero altissima stagione (luglio e Agosto)	Prezzo giornaliero alta stagione (Giugno e Settembre)	Prezzo giornaliero media stagione (Ottobre, Marzo, Aprile, Maggio)	Prezzo giornaliero bassa stagione (da Novembre a febbraio)
CLASSE	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	IMMERSIONE	POSTO BARCA	CANALE	NUMERO	Euro	Euro	Euro	Euro
I	L < 6,5	2,30	1,00	7,00 X 2,60	12,00	92	10,00	8,00	6,00	4,00
II	6,5 < L < 8	2,70	1,50	9,00 X 3,00	14,00	153	20,00	13,00	9,10	6,00
III	8 < L < 10	3,20	1,80	11,00 X 3,60	18,00	131	23,00	16,50	14,00	10,50
IV	10 < L < 12	3,60	2,00	13,00 X 4,10	22,00	114	35,00	23,00	18,00	14,00
V	12 < L < 15	4,30	2,50	16,00 X 4,80	28,00	35	45,00	29,00	21,00	17,00
VI	15 < L < 18	5,10	3,00	19,50 X 5,60	33,00	17	65,00	42,00	33,00	24,00
VII	18 < L < 21	5,60	3,40	22,50 X 6,20	40,00	10	82,00	53,00	48,00	34,00
VIII	21 < L < 25	6,20	4,20	27,00 X 7,00	46,00	10	130,00	84,50	65,00	44,00
NAVI	L > 25	> 6,20	> 4,20	50,00 X 15,00	> 60,00	4	340,00	280,00	240,00	190,00
Totale posti barca						566				

STRATEGIA COMMERCIALE

		DISAGGREGAZIONE PER CLASSE E ANNO - UTILIZZAZIONE PLURIENNALE POSTI BARCA								TOT.
Classe	n° Barche	ANNO DI UTILIZZAZIONE PLURIENNALE POSTO BARCA								
		1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	
I	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II	153	10	9	7	7	6	7	7	8	61
III	131	7	6	6	5	5	7	6	6	48
IV	114	5	6	4	3	5	4	4	4	35
V	35	4	2	4	2	2	1	1	1	17
VI	17	2	2	2	1	1	1	1	1	11
VII	10	1	0	1	1	1	0	0	0	4
VIII	10	1	0	1	1	0	0	1	0	4
NAVI	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	566	30	25	25	20	20	20	20	20	180

RICAVI DA UTILIZZO PLURIENNALE POSTI BARCA

Classe	ANNO DI UTILIZZAZIONE PLURIENNALE POSTO BARCA								TOT
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	
I	-	-	-	-	-	-	-	-	
II	350.000,00	315.000,00	245.000,00	245.000,00	210.000,00	245.000,00	245.000,00	280.000,00	2.135.000,00
III	315.000,00	270.000,00	270.000,00	225.000,00	225.000,00	315.000,00	270.000,00	270.000,00	2.160.000,00
IV	300.000,00	360.000,00	240.000,00	180.000,00	300.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	2.100.000,00
V	260.000,00	130.000,00	260.000,00	130.000,00	130.000,00	65.000,00	65.000,00	65.000,00	1.105.000,00
VI	178.000,00	178.000,00	178.000,00	89.000,00	89.000,00	89.000,00	89.000,00	89.000,00	979.000,00
VII	123.000,00	-	123.000,00	123.000,00	123.000,00	-	-	-	492.000,00
VIII	165.000,00	-	165.000,00	165.000,00	-	-	165.000,00	-	660.000,00
NAVI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	1.691.000,00	1.253.000,00	1.481.000,00	1.157.000,00	1.077.000,00	954.000,00	1.074.000,00	944.000,00	9.631.000,00

STRATEGIA COMMERCIALE

		DISAGGREGAZIONE PER CLASSE E ANNO - LOCAZIONE ANNUALE							
Classe	n° Barche	ANNO DI UTILIZZAZIONE PLURIENNALE POSTO BARCA							
		1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
I	92	45	55	65	75	92	92	92	92
II	153	80	90	90	85	80	70	65	60
III	131	60	78	80	70	70	60	54	50
IV	114	70	65	60	60	55	55	50	50
V	35	10	10	10	10	10	10	10	10
VI	17	4	4	4	4	3	2	1	1
VII	10	3	3	3	2	2	2	2	2
VIII	10	3	3	3	2	2	2	2	2
NAVI	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	566	275	308	315	308	314	293	276	267

RICAVI DA LOCAZIONE ANNUALE POSTI BARCA

Classe	ANNO DI UTILIZZAZIONE PLURIENNALE POSTO BARCA								TOT
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	
I	36.000,00	44.000,00	52.000,00	60.000,00	73.600,00	73.600,00	73.600,00	73.600,00	486.400,00
II	120.000,00	135.000,00	135.000,00	127.500,00	120.000,00	105.000,00	97.500,00	90.000,00	930.000,00
III	114.000,00	148.200,00	152.000,00	133.000,00	133.000,00	114.000,00	102.600,00	95.000,00	991.800,00
IV	161.000,00	149.500,00	138.000,00	138.000,00	126.500,00	126.500,00	115.000,00	115.000,00	1.069.500,00
V	32.000,00	32.000,00	32.000,00	32.000,00	32.000,00	32.000,00	32.000,00	32.000,00	256.000,00
VI	15.600,00	15.600,00	15.600,00	15.600,00	11.700,00	7.800,00	3.900,00	3.900,00	89.700,00
VII	13.800,00	13.800,00	13.800,00	9.200,00	9.200,00	9.200,00	9.200,00	9.200,00	87.400,00
VIII	15.900,00	15.900,00	15.900,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	100.700,00
NAVI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	508.300,00	554.000,00	554.300,00	525.900,00	516.600,00	478.700,00	444.400,00	429.300,00	4.011.500,00

STRATEGIA COMMERCIALE

		DISAGGREGAZIONE PER CLASSE E ANNO - TRANSITI MENSILI E GIORNALIERI							
Classe	n° Barche	DISPONIBILITA' POSTI BARCA PER CLASSI E ANNO - TRANSITI MENSILI E GIORNALIERI							
		1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
I	92	47	37	27	17	0	0	0	0
II	153	63	44	37	35	34	37	35	32
III	131	64	40	32	37	32	35	35	33
IV	114	39	38	39	36	36	32	33	29
V	35	21	19	15	13	11	10	9	8
VI	17	11	9	7	6	6	6	6	5
VII	10	6	6	5	5	4	4	4	4
VIII	10	6	6	5	5	5	5	4	4
NAVI	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	566	261	203	171	158	132	133	130	119

RICAVI DA TRANSITI MENSILI E GIORNALIERI

DISAGGREGAZIONE PRESENZE IN MENSILI E GIORNALIERE						
PERIODO			PRESENZE	MENSILI	GIORNALIERE	
	Mesi	G.G.	% su disponib.	% su presenze	% su presenze	% su G.G.
Altissima	2	62	95	85	15	90
Alta	2	60	75	60	40	80
Media	4	122	45	85	15	70
Bassa	4	121	20	50	50	60

MENSILI		Altissima stagione							
Classe	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	Totale
I	8.349,55	6.573,05	4.796,55	3.020,05	-	-	-	-	22.739,20
II	20.349,00	14.212,00	11.951,00	11.305,00	10.982,00	11.951,00	11.305,00	10.336,00	102.391,00
III	26.873,60	16.796,00	13.436,80	15.536,30	13.436,80	14.696,50	14.696,50	13.856,70	129.329,20
IV	20.155,20	19.638,40	20.155,20	18.604,80	18.604,80	16.537,60	17.054,40	14.987,20	145.737,60
V	14.583,45	13.194,55	10.416,75	9.027,85	7.638,95	6.944,50	6.250,05	5.555,60	73.611,70
VI	9.237,80	7.558,20	5.878,60	5.038,80	5.038,80	5.038,80	5.038,80	4.199,00	47.028,80
VII	5.814,00	5.814,00	4.845,00	4.845,00	3.876,00	3.876,00	3.876,00	3.876,00	36.822,00
VIII	6.686,10	6.686,10	5.571,75	5.571,75	5.571,75	5.571,75	4.457,40	4.457,40	44.574,00
NAVI	7.752,00	7.752,00	7.752,00	7.752,00	7.752,00	7.752,00	7.752,00	7.752,00	62.016,00
Totale	119.800,70	98.224,30	84.803,65	80.701,55	72.901,10	72.368,15	70.430,15	65.019,90	

MENSILI		Alta stagione							
Classe	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	Totale
I	3.807,00	2.997,00	2.187,00	1.377,00	-	-	-	-	10.368,00
II	10.206,00	7.128,00	5.994,00	5.670,00	5.508,00	5.994,00	5.670,00	5.184,00	51.354,00
III	13.536,00	8.460,00	6.768,00	7.825,50	6.768,00	7.402,50	7.402,50	6.979,50	65.142,00
IV	10.179,00	9.918,00	10.179,00	9.396,00	9.396,00	8.352,00	8.613,00	7.569,00	73.602,00
V	7.749,00	7.011,00	5.535,00	4.797,00	4.059,00	3.690,00	3.321,00	2.952,00	39.114,00
VI	4.851,00	3.969,00	3.087,00	2.646,00	2.646,00	2.646,00	2.646,00	2.205,00	24.696,00
VII	3.132,00	3.132,00	2.610,00	2.610,00	2.088,00	2.088,00	2.088,00	2.088,00	19.836,00
VIII	3.618,00	3.618,00	3.015,00	3.015,00	3.015,00	3.015,00	2.412,00	2.412,00	24.120,00
NAVI	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	28.800,00
Totale	60.678,00	49.833,00	42.975,00	40.936,50	37.080,00	36.787,50	35.752,50	32.989,50	

MENSILI		Media stagione							
Classe	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	Totale
I	4.314,60	3.396,60	2.478,60	1.560,60	-	-	-	-	11.750,40
II	13.494,60	9.424,80	7.925,40	7.497,00	7.282,80	7.925,40	7.497,00	6.854,40	67.901,40
III	18.604,80	11.628,00	9.302,40	10.755,90	9.302,40	10.174,50	10.174,50	9.593,10	89.535,60
IV	15.215,85	14.825,70	15.215,85	14.045,40	14.045,40	12.484,80	12.874,95	11.314,35	110.022,30
V	11.245,50	10.174,50	8.032,50	6.961,50	5.890,50	5.355,00	4.819,50	4.284,00	56.763,00
VI	6.732,00	5.508,00	4.284,00	3.672,00	3.672,00	3.672,00	3.672,00	3.060,00	34.272,00
VII	4.590,00	4.590,00	3.825,00	3.825,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	29.070,00
VIII	4.819,50	4.819,50	4.016,25	4.016,25	4.016,25	4.016,25	3.213,00	3.213,00	32.130,00
NAVI	367,20	4.896,00	4.896,00	4.896,00	4.896,00	4.896,00	4.896,00	4.896,00	34.639,20
Totale	79.384,05	69.263,10	59.976,00	57.229,65	52.165,35	51.583,95	50.206,95	46.274,85	

MENSILI		Bassa stagione							
Classe	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	Totale
I	752,00	592,00	432,00	272,00	-	-	-	-	2.048,00
II	2.520,00	1.760,00	1.480,00	1.400,00	1.360,00	1.480,00	1.400,00	1.280,00	12.680,00
III	3.328,00	2.080,00	1.664,00	1.924,00	1.664,00	1.820,00	1.820,00	1.716,00	16.016,00
IV	2.964,00	2.888,00	2.964,00	2.736,00	2.736,00	2.432,00	2.508,00	2.204,00	21.432,00
V	2.352,00	2.128,00	1.680,00	1.456,00	1.232,00	1.120,00	1.008,00	896,00	11.872,00
VI	1.606,00	1.314,00	1.022,00	876,00	876,00	876,00	876,00	730,00	8.176,00
VII	984,00	984,00	820,00	820,00	656,00	656,00	656,00	656,00	6.232,00
VIII	1.104,00	1.104,00	920,00	920,00	920,00	920,00	736,00	736,00	7.360,00
NAVI	928,00	928,00	928,00	928,00	928,00	928,00	928,00	928,00	7.424,00
Totale	16.538,00	13.778,00	11.910,00	11.332,00	10.372,00	10.232,00	9.932,00	9.146,00	

RICAVI MENSILI		Intera stagione							
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	
	276.400,75	231.098,40	199.664,65	190.199,70	172.518,45	170.971,60	166.321,60	153.430,25	1.560.605,40

GIORNALIERI		Altissima stagione							
Classe	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	Totale
I	3.737,21	2.942,06	2.146,91	1.351,76	-	-	-	-	10.177,92
II	10.018,89	6.997,32	5.884,11	5.566,05	5.407,02	5.884,11	5.566,05	5.088,96	50.412,51
III	11.704,61	7.315,38	5.852,30	6.766,73	5.852,30	6.400,96	6.400,96	6.035,19	56.328,43
IV	10.853,80	10.575,50	10.853,80	10.018,89	10.018,89	8.905,68	9.183,98	8.070,77	78.481,31
V	7.514,17	6.798,53	5.367,26	4.651,63	3.935,99	3.578,18	3.220,36	2.862,54	37.928,66
VI	5.685,32	4.651,63	3.617,93	3.101,09	3.101,09	3.101,09	3.101,09	2.584,24	28.943,46
VII	3.912,14	3.912,14	3.260,12	3.260,12	2.608,09	2.608,09	2.608,09	2.608,09	24.776,87
VIII	6.202,17	6.202,17	5.168,48	5.168,48	5.168,48	5.168,48	4.134,78	4.134,78	41.347,80
NAVI	10.814,04	10.814,04	10.814,04	10.814,04	10.814,04	10.814,04	10.814,04	10.814,04	86.512,32
Totale	70.442,34	60.208,76	52.964,94	50.698,76	46.905,90	46.460,61	45.029,34	42.198,61	

GIORNALIERI		Alta stagione							
Classe	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	Totale
I	5.414,40	4.262,40	3.110,40	1.958,40	-	-	-	-	14.745,60
II	11.793,60	8.236,80	6.926,40	6.552,00	6.364,80	6.926,40	6.552,00	5.990,40	59.342,40
III	15.206,40	9.504,00	7.603,20	8.791,20	7.603,20	8.316,00	8.316,00	7.840,80	73.180,80
IV	12.916,80	12.585,60	12.916,80	11.923,20	11.923,20	10.598,40	10.929,60	9.604,80	93.398,40
V	8.769,60	7.934,40	6.264,00	5.428,80	4.593,60	4.176,00	3.758,40	3.340,80	44.265,60
VI	6.652,80	5.443,20	4.233,60	3.628,80	3.628,80	3.628,80	3.628,80	3.024,00	33.868,80
VII	4.579,20	4.579,20	3.816,00	3.816,00	3.052,80	3.052,80	3.052,80	3.052,80	29.001,60
VIII	7.300,80	7.300,80	6.084,00	6.084,00	6.084,00	6.084,00	4.867,20	4.867,20	48.672,00
NAVI	16.128,00	16.128,00	16.128,00	16.128,00	16.128,00	16.128,00	16.128,00	16.128,00	129.024,00
Totale	88.761,60	75.974,40	67.082,40	64.310,40	59.378,40	58.910,40	57.232,80	53.848,80	

GIORNALIERI		Media stagione							
Classe	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	Totale
I	1.625,59	1.279,72	933,85	587,98	-	-	-	-	4.427,14
II	3.304,79	2.308,11	1.940,91	1.835,99	1.783,54	1.940,91	1.835,99	1.678,62	16.628,85
III	5.164,99	3.228,12	2.582,50	2.986,01	2.582,50	2.824,61	2.824,61	2.663,20	24.856,52
IV	4.046,68	3.942,92	4.046,68	3.735,40	3.735,40	3.320,35	3.424,11	3.009,07	29.260,60
V	2.542,14	2.300,04	1.815,82	1.573,71	1.331,60	1.210,55	1.089,49	968,44	12.831,78
VI	2.092,51	1.712,06	1.331,60	1.141,37	1.141,37	1.141,37	1.141,37	951,14	10.652,80
VII	1.660,18	1.660,18	1.383,48	1.383,48	1.106,78	1.106,78	1.106,78	1.106,78	10.514,45
VIII	2.248,16	2.248,16	1.873,46	1.873,46	1.873,46	1.873,46	1.498,77	1.498,77	14.987,70
NAVI	5.533,92	5.533,92	5.533,92	5.533,92	5.533,92	5.533,92	5.533,92	5.533,92	44.271,36
Totale	28.218,96	24.213,21	21.442,21	20.651,32	19.088,57	18.951,95	18.455,05	17.409,94	

GIORNALIERI		Bassa stagione							
Classe	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	
I	1.364,88	1.074,48	784,08	493,68	-	-	-	-	3.717,12
II	2.744,28	1.916,64	1.611,72	1.524,60	1.481,04	1.611,72	1.524,60	1.393,92	13.808,52
III	4.878,72	3.049,20	2.439,36	2.820,51	2.439,36	2.668,05	2.668,05	2.515,59	23.478,84
IV	3.963,96	3.862,32	3.963,96	3.659,04	3.659,04	3.252,48	3.354,12	2.947,56	28.662,48
V	2.591,82	2.344,98	1.851,30	1.604,46	1.357,62	1.234,20	1.110,78	987,36	13.082,52
VI	1.916,64	1.568,16	1.219,68	1.045,44	1.045,44	1.045,44	1.045,44	871,20	9.757,44
VII	1.481,04	1.481,04	1.234,20	1.234,20	987,36	987,36	987,36	987,36	9.379,92
VIII	1.916,64	1.916,64	1.597,20	1.597,20	1.597,20	1.597,20	1.277,76	1.277,76	12.777,60
NAVI	5.517,60	5.517,60	5.517,60	5.517,60	5.517,60	5.517,60	5.517,60	5.517,60	44.140,80
26.375,58		22.731,06	20.219,10	19.496,73	18.084,66	17.914,05	17.485,71	16.498,35	

RICAVI GIORNALIERI		Intera stagione							
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	
	213.798,48	183.127,42	161.708,65	155.157,22	143.457,52	142.237,01	138.202,90	129.955,70	1.267.644,91

TOTALE RICAVI TRANSITI									
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	
	490.199,23	414.225,82	361.373,30	345.356,92	315.975,97	313.208,61	304.524,50	283.385,95	2.828.250,31

PRESENZE ANNUALI								
Classe	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
I	45	55	65	75	92	92	92	92
II	90	109	116	118	119	116	118	121
III	67	91	99	94	99	96	96	98
IV	75	76	75	78	78	82	81	85
V	14	16	20	22	24	25	26	27
VI	6	8	10	11	11	11	11	12
VII	4	4	5	5	6	6	6	6
VIII	4	4	5	5	5	5	6	6
NAVI	0	0	0	0	0	0	0	0
	305	363	395	408	434	433	436	447

ATTIVITA' DI RIMESSAGGIO

L'attività di rimessaggio è stata imputata soltanto alle imbarcazioni che stanzieranno in maniera continua nel corso dell'anno. Pertanto si sono prese in considerazione soltanto i soggetti che hanno stipulato il contratto pluriennale e quelli che hanno stipulato un contratto di locazione annuale.

Con riferimento ai prezzi medi praticati sul mercato della nautica, il servizio di rimessaggio viene stimato ad un costo pari a: € 5,00 mq/mese
5

RICAVI DA RIMESSAGGIO

Classe	MQ	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
I	14,95	40.365,00	49.335,00	58.305,00	67.275,00	82.524,00	82.524,00	82.524,00	82.524,00
II	21,60	116.640,00	141.264,00	150.336,00	152.928,00	154.224,00	150.336,00	152.928,00	156.816,00
III	32,00	128.640,00	174.720,00	190.080,00	180.480,00	190.080,00	184.320,00	184.320,00	188.160,00
IV	43,20	194.400,00	196.992,00	194.400,00	202.176,00	202.176,00	212.544,00	209.952,00	220.320,00
V	64,50	54.180,00	61.920,00	77.400,00	85.140,00	92.880,00	96.750,00	100.620,00	104.490,00
VI	91,80	33.048,00	44.064,00	55.080,00	60.588,00	60.588,00	60.588,00	60.588,00	66.096,00
VII	117,60	28.224,00	28.224,00	35.280,00	35.280,00	42.336,00	42.336,00	42.336,00	42.336,00
VIII	155,00	37.200,00	37.200,00	46.500,00	46.500,00	46.500,00	46.500,00	55.800,00	55.800,00
NAVI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale		632.697,00	733.719,00	807.381,00	830.367,00	871.308,00	875.898,00	889.068,00	916.542,00

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA

L'attività di manutenzione ordinaria delle barche è stata imputata soltanto alle imbarcazioni che stanzieranno in maniera continua nel corso dell'anno. Pertanto si sono prese in considerazione soltanto i soggetti che hanno stipulato il contratto pluriennale e quelli che hanno stipulato un contratto di locazione annuale. comprende: movimentazione e taccaggio; carteggiatura e applicazione antivegetativa; pulizia carena; verifica funzionamento impianti; ecc.

RICAVI DA MANUTENZIONE ORDINARIA BARCHE

Con riferimento ai prezzi medi praticati sul mercato della nautica, il servizio di manutenzione ordinaria viene stimato ad un costo pari a: € 54,30 mq/imbarc

Classe	MQ	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
I	14,95	36.530,33	44.648,18	52.766,03	60.883,88	74.684,22	74.684,22	74.684,22	74.684,22
II	21,60	105.559,20	127.843,92	136.054,08	138.399,84	139.572,72	136.054,08	138.399,84	141.918,48
III	32,00	116.419,20	158.121,60	172.022,40	163.334,40	172.022,40	166.809,60	166.809,60	170.284,80
IV	43,20	175.932,00	178.277,76	175.932,00	182.969,28	182.969,28	192.352,32	190.006,56	199.389,60
V	64,50	49.032,90	56.037,60	70.047,00	77.051,70	84.056,40	87.558,75	91.061,10	94.563,45
VI	91,80	29.908,44	39.877,92	49.847,40	54.832,14	54.832,14	54.832,14	54.832,14	59.816,88
VII	117,60	25.542,72	25.542,72	31.928,40	31.928,40	38.314,08	38.314,08	38.314,08	38.314,08
VIII	155,00	33.666,00	33.666,00	42.082,50	42.082,50	42.082,50	42.082,50	50.499,00	50.499,00
NAVI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale		572.590,79	664.015,70	730.679,81	751.482,14	788.533,74	792.687,69	804.606,54	829.470,51

Ricavi da gestione

- Vendita acqua ed elettricità Da un'indagine di mercato è risultato che le spese annue per singolo posto barca relative 200,00 per un tot. Di € **94.800,00** esclusi posti a terra a questa voce sono pari a €

RICAVI DA AFFITTO AREE COMMERCIALI

EDIFICIO A

	MQ	N. spazi commerciali	Canone mensile al MQ	Mesi	CANONE ANNUO	Iva
Nautagrill	670,88	1,00	10,00	12,00	80.505,60	16.101,12
Pizzeria	255,95	1,00	10,00	12,00	30.714,00	6.142,80
TOTALE					111.219,60	22.243,92

CANONE ANNUO EDIFICIO A

Ogni anno il canone di locazione si rivaluta di una percentuale pari al 75% dell'indice ISTAT. Il valore del 2,5% è dato da una media dei valori mensili rilevati nel corso dell'ultimo anno. Il primo anno, i locatari degli spazi commerciali pagheranno una fee di ingresso pari all'importo di un anno di locazione.

	MQ	Indice istat di aumento dei canoni di locazione	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
Nautagrill	670,88	2,50%	161.011,20	82.518,24	84.581,20	86.695,73	88.863,12	91.084,70	93.361,81	95.695,86
Pizzeria	255,95	2,50%	61.428,00	31.481,85	32.268,90	33.075,62	33.902,51	34.750,07	35.618,82	36.509,29
TOTALE			222.439,20	114.000,09	116.850,09	119.771,34	122.765,63	125.834,77	128.980,64	132.205,15

EDIFICIO B

	MQ	N. spazi comm.li	Canone mensile al MQ	Mesi	CANONE ANNUO	Iva
Attività Comm.le 1	81,7	1	10,00	12	9.804,00	1.960,80
Attività Comm.le 2	47,12	10	10,00	12	56.544,00	11.308,80
Attività Comm.le 3	60,65	1	10,00	12	7.278,00	1.455,60
TOTALE					73.626,00	14.725,20

CANONE ANNUO EDIFICIO B										
Per il primo anno di attività si ipotizza prudentemente che la percentuale di impegno degli spazi commerciali sia pari al 50%. La capacità reddituale delle aree risulta quindi ridotta. Ogni anno il canone di locazione si rivaluta di una percentuale pari al 75% dell'indice ISTAT. Il valore del 2,5% è dato da una media dei valori mensili rilevati mensilmente nel corso dell'ultimo anno.										
	MQ	Indice istat di aumento dei canoni di locazione	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
Attività Comm.le 1	81,7	2,50%	19.608,00	10.049,10	10.300,33	10.557,84	10.821,78	11.092,33	11.369,63	11.653,88
Attività Comm.le 2	47,12	2,50%	56.544,00	114.501,60	58.682,07	60.149,12	61.652,85	63.194,17	64.774,03	66.393,38
Attività Comm.le 3	60,65	2,50%	0,00	14.556,00	7.459,95	7.646,45	7.837,61	8.033,55	8.234,39	8.440,25
TOTALE			76.152,00	139.106,70	76.442,35	78.353,41	80.312,24	82.320,05	84.378,05	86.487,50

EDIFICIO C						
	MQ	N. spazi comm.li	Canone mensile al MQ	Mesi	CANONE ANNUO	Iva
Ristorante	291,6	1	10,00	12	34.992,00	6.998,40

CANONE ANNUO EDIFICIO C										
Ogni anno il canone di locazione si rivaluta di una percentuale pari al 75% dell'indice ISTAT. Il valore del 2,5% è dato da una media dei valori mensili rilevati mensilmente nel corso dell'ultimo anno.										
	MQ	Indice istat di aumento dei canoni di locazione	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
Ristorante	291,6	2,50%	69.984,00	35.866,80	36.763,47	37.682,56	38.624,62	39.590,24	40.579,99	41.594,49

TOTALE RICAVI DA EDIFICI COMMERCIALI								
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
Edificio A	222.439,20	114.000,09	116.850,09	119.771,34	122.765,63	125.834,77	128.980,64	132.205,15
Adificio B	76.152,00	139.106,70	76.442,35	78.353,41	80.312,24	82.320,05	84.378,05	86.487,50
Edificio C	69.984,00	35.866,80	36.763,47	37.682,56	38.624,62	39.590,24	40.579,99	41.594,49
TOTALE	368.575,20	288.973,59	230.055,91	235.807,31	241.702,49	247.745,05	253.938,68	260.287,15

EDIFICIO I					
	MQ	N. spazi comm.li	Canone mensile al MQ	Mesi	CANONE ANNUO
Box posti barca	6,6	120	5	12	47.520,00

LOCAZIONE BOX POSTI BARCA								
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
Percentuale di occupazione	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%
Ricavi	19.008,00	23.760,00	28.512,00	33.264,00	38.016,00	42.768,00	47.520,00	47.520,00

TOTALE RICAVI		QUADRO COMPLESSIVO RICAVI						
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
Ricavi da utilizzo pluriennale posti barca	1.691.000,00	1.253.000,00	1.481.000,00	1.157.000,00	1.077.000,00	954.000,00	1.074.000,00	944.000,00
Ricavi da locazione annuale posti barca	508.300,00	554.000,00	554.300,00	525.900,00	516.600,00	478.700,00	444.400,00	429.300,00
Ricavi da transiti mensili	276.400,75	231.098,40	199.664,65	190.199,70	172.518,45	170.971,60	166.321,60	153.430,25
Ricavi da transiti giornalieri	213.798,48	183.127,42	161.708,65	155.157,22	143.457,52	142.237,01	138.202,90	129.955,70
Ricavi da rimessaggio	632.697,00	733.719,00	807.381,00	830.367,00	871.308,00	875.898,00	889.068,00	916.542,00
Ricavi da manutenzione ordinaria barche	572.590,79	664.015,70	730.679,81	751.482,14	788.533,74	792.687,69	804.606,54	829.470,51
Ricavi da affitto aree commerciali	368.575,20	288.973,59	230.055,91	235.807,31	241.702,49	247.745,05	253.938,68	260.287,15
Ricavi da locazione box posti barca	19.008,00	23.760,00	28.512,00	33.264,00	38.016,00	42.768,00	47.520,00	47.520,00
TOTALE RICAVI	4.282.370,21	3.931.694,11	4.193.302,02	3.879.177,36	3.849.136,20	3.705.007,35	3.818.057,72	3.710.505,61

TOTALE RICAVI											
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°
	0	1	2	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
Ricavi da ormeggi	0,00	0,00	0,00	2.689.499,23	2.221.225,82	2.396.673,30	2.028.256,92	1.909.575,97	1.745.908,61	1.822.924,50	1.656.685,95
Ricavi da rimessaggio e manutenzion e	0,00	0,00	0,00	1.205.287,79	1.397.734,70	1.538.060,81	1.581.849,14	1.659.841,74	1.668.585,69	1.693.674,54	1.746.012,51
Ricavi da affitto aree commerciali	0,00	0,00	0,00	368.575,20	288.973,59	230.055,91	235.807,31	241.702,49	247.745,05	253.938,68	260.287,15
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni	0,00	0,00	0,00	94.800,00	95.748,00	96.705,48	97.672,53	98.649,26	99.635,75	100.632,11	101.638,43
Ricavi da locazione box posti barca	0,00	0,00	0,00	19.008,00	23.760,00	28.512,00	33.264,00	38.016,00	42.768,00	47.520,00	47.520,00
TOTALE RICAVI	-	-	-	4.377.170,21	4.027.442,11	4.290.007,50	3.976.849,89	3.947.785,46	3.804.643,11	3.918.689,83	3.812.144,04

TOTALE RICAVI ATTUALIZZATI

	1° 0	2° 1	3° 2	4° 1°	5° 2°	6° 3°	7° 4°	8° 5°	9° 6°	10° 7°	11° 8°
Ricavi da ormeggi	0,00	0,00	0,00	2.770.993,74	2.311.416,50	2.518.927,73	2.153.035,59	2.047.323,91	1.890.568,85	1.993.705,68	1.830.011,96
Ricavi da rimessaggio e manutenzione	0,00	0,00	0,00	1.241.809,21	1.454.488,33	1.616.517,36	1.679.164,73	1.779.575,01	1.806.839,20	1.852.346,90	1.928.684,05
Ricavi da affitto aree commerciali	0,00	0,00	0,00	379.743,40	300.707,08	241.791,07	250.314,21	259.137,78	268.272,39	277.728,99	287.518,94
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni	0,00	0,00	0,00	97.672,53	99.635,75	101.638,43	103.681,36	105.765,36	107.891,24	110.059,86	112.272,06
Ricavi da locazione box posti barca	0,00	0,00	0,00	19.583,96	24.724,75	29.966,40	35.310,41	40.758,30	46.311,62	51.971,92	52.491,64
TOTALE RICAVI	0,00	0,00	0,00	4.509.802,84	4.190.972,41	4.508.840,99	4.221.506,30	4.232.560,36	4.119.883,30	4.285.813,36	4.210.978,65
Iva su ricavi				901.960,57	838.194,48	901.768,20	844.301,26	846.512,07	823.976,66	857.162,67	842.195,73

TOTALE RICAVI ATTUALIZZATI IVA COMPRESA

	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°
Ricavi da ormeggi	0,00	0,00	0,00	3.325.192,49	2.773.699,80	3.022.713,27	2.583.642,70	2.456.788,69	2.268.682,62	2.392.446,82	2.196.014,35
Ricavi da rimessaggio e manutenzione	0,00	0,00	0,00	1.490.171,05	1.745.385,99	1.939.820,84	2.014.997,68	2.135.490,01	2.168.207,04	2.222.816,28	2.314.420,86
Ricavi da affitto aree commerciali	0,00	0,00	0,00	455.692,08	360.848,49	290.149,29	300.377,05	310.965,34	321.926,87	333.274,79	345.022,73
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni	0,00	0,00	0,00	117.207,04	119.562,90	121.966,12	124.417,64	126.918,43	129.469,49	132.071,83	134.726,47
Ricavi da locazione box posti barca	0,00	0,00	0,00	23.500,75	29.669,70	35.959,68	42.372,49	48.909,96	55.573,94	62.366,31	62.989,97
TOTALE RICAVI	0,00	0,00	0,00	5.411.763,41	5.029.166,89	5.410.609,19	5.065.807,56	5.079.072,43	4.943.859,96	5.142.976,03	5.053.174,38

COSTI DI GESTIONE

PERSONALE:

Categoria	Unità	ULA	Costo unitario	Costo complessivo	totale retribuzione	TFR	Contributi obbligatori
- Dirigenti	1	1	76.004,40	76.004,40	42.346,20	3.492,00	30.166,20
- Amministrativi	3	3	29.058,24	87.174,72	58.803,84	4.352,04	24.018,84
- Operai specializzati	11	11	26.554,56	292.100,16	197.036,40	14.583,36	80.480,40
- Operai comuni e stagionali	23	18	21.729,24	391.126,32	249.667,92	21.699,36	119.759,04
	38	33		846.405,60	547.854,36	44.126,76	254.424,48

Il costo complessivo annuo per singola qualifica viene calcolato prendendo a riferimento i relativi contratti collettivi nazionali

Qualifica	Retribuzione diretta	Retribuzione indiretta	Retribuzione differita	totale retribuzione	TFR	Contributi obbligatori	totale costo orario	totale costo mensile	totale costo annuo
- Dirigente	3.000,00	28,85	500,00	3.528,85	291,00	2.513,85	43,31	6.333,70	76.004,40
- Impiegato amministrativo	1.388,66	13,34	231,44	1.633,44	120,89	667,19	17,37	2.421,52	29.058,24
- Impiegato e operaio specializzato	1.269,01	12,19	211,50	1.492,70	110,48	609,70	15,67	2.212,88	26.554,56
- Operaio comune	967,45	1,49	186,93	1.155,87	100,46	554,44	15,18	1.810,77	21.729,24
Totale	6.625,12	55,87	1.129,87	7.810,86	622,83	4.345,18	91,53	12.778,87	153.346,44

COSTI PER ENERGIA E TELECOMUNICAZIONI:

Le spese per i servizi energetici e telefonici sono state stimate pari al 5% del fatturato totale

COSTI PER MANUTENZIONE ORDINARIA:

Le spese per la manutenzione ordinaria sono state stimate essere pari allo 0,50% del fatturato totale

COSTI PER ASSICURAZIONE:

Le spese per i servizi assicurativi si stimano pari a € 50.000,00 annui

COSTI PER PUBBLICITA' E MARKETING:

I costi per pubblicità e marketing saranno affrontati già nella fase di costruzione dell'opera. Per i primi tre anni ed il primo anno di gestione si è scelto di investire quote fisse. A partire dal secondo anno di gestione i costi relativi a pubblicità e marketing sono stimati pari al 7% dei ricavi dell'anno precedente. A partire dal sesto anno di gestione tale quota scenderà al 5% del fatturato

	ANNI DI COSTRUZIONE			ANNI DI GESTIONE							
	0	1°	2°	3° (1°)	4° (2°)	5° (3°)	6° (4°)	7° (5°)	8° (6°)	9° (7°)	10° (8°)
Costo	30.000,00	100.000,00	400.000,00	500.000,00	299.765,91	275.218,59	293.531,14	271.542,42	192.456,81	185.250,37	190.902,89
Iva	6.000,00	20.000,00	80.000,00	100.000,00	59.953,18	55.043,72	58.706,23	54.308,48	38.491,36	37.050,07	38.180,58
Totale	36.000,00	120.000,00	480.000,00	600.000,00	359.719,10	330.262,31	352.237,37	325.850,90	230.948,17	222.300,44	229.083,46

SPESE DI GESTIONE

	ANNI DI COSTRUZIONE			ANNI DI GESTIONE							
	0	1°	2°	3° (1°)	4° (2°)	5° (3°)	6° (4°)	7° (5°)	8° (6°)	9° (7°)	10° (8°)
Consulenze	5.000,00	5.000,00	5.000,00	10.000,00	10.100,00	10.201,00	10.303,01	10.406,04	10.510,10	10.615,20	10.721,35
Cancelleria e materiale d'ufficio	1.000,00	1.000,00	1.000,00	5.000,00	5.050,00	5.100,50	5.151,51	5.203,02	5.255,05	5.307,60	5.360,68
Materiale di consumo, materie prime e semilavorati area rimessaggio	0,00	0,00	0,00	372.542,76	436.346,50	484.955,21	503.749,42	533.872,50	542.051,76	555.704,07	578.605,21
Materiale di consumo direzione e uffici	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.100,00	10.201,00	10.303,01	10.406,04	10.510,10	10.615,20	10.721,35
Spese varie	1.000,00	1.000,00	1.000,00	3.000,00	3.030,00	3.060,30	3.090,90	3.121,81	3.153,03	3.184,56	3.216,41
TOTALE	7.000,00	7.000,00	7.000,00	400.542,76	464.626,50	513.518,01	532.597,85	563.009,41	571.480,04	585.426,63	608.625,00

TOTALE SPESE DI GESTIONE ATTUALIZZATE

ANNI DI COSTRUZIONE			ANNI DI GESTIONE							
0	1°	2°	3° (1°)	4° (2°)	5° (3°)	6° (4°)	7° (5°)	8° (6°)	9° (7°)	10° (8°)
7.000,00	7.070,00	7.140,70	412.679,61	483.492,20	539.712,59	565.363,35	603.622,30	618.831,00	640.272,49	672.300,65

CANONE DEMANIO MARITTIMO:

Il tasso di crescita annuo del canone demaniale è pari all'indice ISTAT per l'adeguamento del canone di locazione.
Il tasso preso a riferimento in questo caso è pari al tasso medio del 2008, ovvero 2.5%

	MQ	Canone €/MQ	CANONE TOTALE
Superficie a mare	85.366,89	0,52	44.390,78
Superficie a terra costruita	6.396,71	2,65	16.951,28
Superficie a terra libera	43.316,50	0,93	40.284,35
Totale			101.626,41

COSTI TOTALI (escluso costi del lavoro)

	ANNI DI COSTRUZIONE			ANNI DI GESTIONE							
	0	1°	2°	3° (1°)	4° (2°)	5° (3°)	6° (4°)	7° (5°)	8° (6°)	9° (7°)	10° (8°)
b) Manutenzione ordinaria	-	-	-	27.058,82	25.140,90	27.043,03	25.313,79	25.374,73	24.693,12	25.682,99	25.228,10
c) Energia telecomunicazioni	-	-	-	270.588,17	251.409,02	270.430,33	253.137,92	253.747,28	246.931,18	256.829,88	252.281,03
d) Manutenzione straordinaria											
e) Assicurazione				50.000,00	50500	51005	51515,05	52030,2005	52550,50251	53076,00753	53606,76761
f) Spese di gestione	7.000,00	7.000,00	7.000,00	400.542,76	464.626,50	513.518,01	532.597,85	563.009,41	571.480,04	585.426,63	608.625,00
g) Pubblicità e Marketing	30.000,00	100.000,00	400.000,00	500.000,00	299.765,91	275.218,59	293.531,14	271.542,42	192.456,81	185.250,37	190.902,89
h) Canone demaniale	101.626,41	104.167,07	106.771,25	109.440,53	112.176,54	114.980,95	117.855,48	120.801,86	123.821,91	126.917,46	130.090,40
TOTALE COSTI	138.626,41	211.167,07	513.771,25	1.357.630,28	1.203.618,88	1.252.195,91	1.273.951,22	1.286.505,90	1.211.933,56	1.233.183,33	1.260.734,18

COSTI TOTALI ATTUALIZZATI (escluso costi del lavoro)

	ANNI DI COSTRUZIONE			ANNI DI GESTIONE							
	0	1°	2°	3° (1°)	4° (2°)	5° (3°)	6° (4°)	7° (5°)	8° (6°)	9° (7°)	10° (8°)
b) Manutenzione ordinaria	0,00	0,00	0,00	27.878,73	26.161,72	28.422,50	26.871,10	27.205,14	26.739,11	28.089,11	27.867,52
c) Energia telecomunicazioni	0,00	0,00	0,00	278.787,26	261.617,23	284.224,99	268.711,00	272.051,42	267.391,08	280.891,05	278.675,20
d) Manutenzione straordinaria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Assicurazione	0,00	0,00	0,00	51.515,05	52.550,50	53.606,77	54.684,26	55.783,42	56.904,66	58.048,45	59.215,22
f) Spese di gestione	7.000,00	7.070,00	7.140,70	412.679,61	483.492,20	539.712,59	565.363,35	603.622,30	618.831,00	640.272,49	672.300,65
g) Pubblicità e Marketing	30.000,00	101.000,00	408.040,00	515.150,50	311.937,61	289.257,50	311.589,22	291.130,22	208.403,15	202.605,60	210.875,55
h) Canone demaniale	50.813,20	52.604,37	54.458,67	112.756,68	116.731,36	120.846,14	125.105,96	129.515,95	134.081,39	138.807,76	143.700,73
TOTALE COSTI	101.626,41	213.278,74	524.098,05	1.398.767,83	1.252.490,63	1.316.070,49	1.352.324,89	1.379.308,45	1.312.350,38	1.348.714,45	1.392.634,87

COSTI TOTALI ATTUALIZZATI IVA COMPRESA (escluso costi del lavoro)

	ANNI DI COSTRUZIONE			ANNI DI GESTIONE							
	0	1°	2°	3° (1°)	4° (2°)	5° (3°)	6° (4°)	7° (5°)	8° (6°)	9° (7°)	10° (8°)
b) Manutenzione ordinaria	0,00	0,00	0,00	33.454,47	31.394,07	34.107,00	32.245,32	32.646,17	32.086,93	33.706,93	33.441,02
c) Energia telecomunicazioni	0,00	0,00	0,00	334.544,72	313.940,68	341.069,99	322.453,20	326.461,71	320.869,30	337.069,26	334.410,24
d) Manutenzione straordinaria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Assicurazione	0,00	0,00	0,00	61.818,06	63.060,60	64.328,12	65.621,12	66.940,10	68.285,60	69.658,14	71.058,27
f) Spese di gestione	8.400,00	8.484,00	8.568,84	495.215,53	580.190,64	647.655,11	678.436,02	724.346,76	742.597,20	768.326,99	806.760,78
g) Pubblicità e Marketing	36.000,00	121.200,00	489.648,00	618.180,60	374.325,14	347.109,00	373.907,07	349.356,27	250.083,78	243.126,72	253.050,66
h) Canone demaniale	50.813,20	52.604,37	54.458,67	112.756,68	116.731,36	120.846,14	125.105,96	129.515,95	134.081,39	138.807,76	143.700,73
TOTALE COSTI	95.213,20	182.288,37	552.675,51	1.655.970,06	1.479.642,48	1.555.115,35	1.597.768,68	1.629.266,95	1.548.004,18	1.590.695,79	1.642.421,70

COSTO DELL'OPERA

INVESTIMENTO

RIEPILOGO COSTI (Costruzione + Competenze tecniche)			
TOTALE OPERE A MARE		EURO	12.974.472,20
OPERE A TERRA (Edificio di Servizio)		EURO	9.560.498,13
TOTALE LAVORI		EURO	22.534.970,33
I.V.A. 20%			4.506.994,07
SPESE TECNICHE (A STIMA)		EURO	2.700.000,00
CASSA PREVIDENZA 2%			54.000,00
I.V.A. 20%			550.800,00
IMPREVISTI IN ARROTONDAMENTO			353.235,60
TOTALE PROGETTO	SOMMANO	EURO	30.700.000,00
Totale costi al netto iva			25.642.205,93
Totale iva 20%			€ 5.057.794,07
TOTALE			30.700.000,00

PIANO RICAVI E COSTI OPERATIVI

Relativo al progetto di costruzione e gestione: **Porto: PORT-ONE**

Proponente: *FN PROGETTAZIONI s.r.l.*

Da realizzarsi nel comune di: **Portopalo di Capo Passero**

Provincia: **SR**

Modalità: **B.O.T. (Build, Operate and Transfer)**



Progettisti

Dott. Antonio Di Paola

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

Dott.ssa Renata Giunta

RICAVI E COSTI OPERATIVI							
anno solare gestione	1	2	3	4	5	6	7
Tasso inflattivo ricavi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi:				0,00	0,00	0,00	0,00
Ricavi da ormeggi				2.770.993,74	2.311.416,50	2.518.927,73	2.153.035,59
Ricavi da rimessaggio e manutenzione				1.241.809,21	1.454.488,33	1.616.517,36	1.679.164,73
Ricavi da affitto aree commerciali				379.743,40	300.707,08	241.791,07	250.314,21
Ricavi da locazione box posti barca				19.583,96	24.724,75	29.966,40	35.310,41
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni				97.672,53	98.649,26	99.635,75	100.632,11
Ricavi netto iva				4.509.802,84	4.189.985,92	4.506.838,32	4.218.457,04
Iva su ricavi				901.960,57	838.194,48	901.768,20	844.301,26
TOTALE RICAVI				5.411.763,41	5.028.180,40	5.408.606,51	5.062.758,30
Tasso inflattivo costi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Costi:				0,00	0,00	0,00	0,00
a) Personale:				0,00	0,00	0,00	0,00
1 Salari e stipendi				547.854,36	553.332,90	558.866,23	564.454,89
2 Oneri previdenziali e assic.				254.424,48	256.968,72	259.538,41	262.133,80
3 TFR				44.126,76	44.568,03	45.013,71	45.463,84
Tot. Costo lavoro				846.405,60	854.869,66	863.418,35	872.052,54
				0,00	0,00	0,00	0,00
b) Manutenzione ordinaria	0,00	0,00	0,00	27.058,82	25.140,90	27.043,03	25.313,79
c) Energia e telecomunicazioni	0,00	0,00	0,00	270.588,17	251.409,02	270.430,33	253.137,92
d) Manutenzione straordinaria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Assicurazione	0,00	0,00	0,00	51.515,05	52.550,50	53.606,77	54.684,26
f) Spese di gestione	7.000,00	7.070,00	7.140,70	412.679,61	483.492,20	539.712,59	565.363,35
g) Pubblicità e Marketing	30.000,00	101.000,00	408.040,00	515.150,50	311.937,61	289.257,50	311.589,22
h) Canone demaniale	50.813,20	52.604,37	54.458,67	112.756,68	116.731,36	120.846,14	125.105,96
Tot. Costi netto iva	87.813,20	160.674,37	469.639,37	2.236.154,43	2.096.131,25	2.164.314,71	2.207.247,04
Iva su costi	7.400,00	21.614,00	83.036,14	255.398,43	224.906,05	236.010,04	242.017,71
TOTALE COSTI	95.213,20	182.288,37	552.675,51	2.491.552,86	2.321.037,30	2.400.324,75	2.449.264,75
MARGINE OPERATIVO LORDO							
(Ricavi netto iva - Costi netto iva)	-87.813,20	-160.674,37	-469.639,37	2.273.648,41	2.093.854,67	2.342.523,61	2.011.210,00

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

Dott.ssa Renata Giunta

RICAVI E COSTI OPERATIVI							
anno solare gestione	8	9	10	11	12	13	14
Tasso inflattivo ricavi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Ricavi:</u>							
Ricavi da ormeggi	2.047.323,91	1.890.568,85	1.993.705,68	1.830.011,96	954.145,39	963.686,85	973.323,71
Ricavi da rimessaggio e manutenzione	1.779.575,01	1.806.839,20	1.852.346,90	1.928.684,05	1.947.970,89	1.967.450,60	1.987.125,11
Ricavi da affitto aree commerciali	259.137,78	268.272,39	277.728,99	287.518,94	290.394,13	293.298,07	296.231,05
Ricavi da locazione box posti barca	40.758,30	46.311,62	51.971,92	52.491,64	53.016,56	53.546,73	54.082,19
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni	101.638,43	102.654,82	103.681,36	104.718,18	105.765,36	106.823,01	107.891,24
<u>Ricavi netto iva</u>	4.228.433,43	4.114.646,87	4.279.434,86	4.203.424,77	3.351.292,33	3.384.805,25	3.418.653,31
Iva su ricavi	846.512,07	823.976,66	857.162,67	842.195,73	850.617,69	859.123,86	867.715,10
TOTALE RICAVI	5.074.945,50	4.938.623,53	5.136.597,53	5.045.620,50	4.201.910,02	4.243.929,12	4.286.368,41
Tasso inflattivo costi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Costi:</u>							
a) Personale:							
1 Salari e stipendi	570.099,44	575.800,44	581.558,44	587.374,03	593.247,77	599.180,25	605.172,05
2 Oneri previdenziali e assic.	264.755,13	267.402,69	270.076,71	272.777,48	275.505,25	278.260,31	281.042,91
3 TFR	45.918,48	46.377,67	46.841,44	47.309,86	47.782,96	48.260,79	48.743,40
<u>Tot. Costo lavoro</u>	880.773,06	889.580,79	898.476,60	907.461,37	916.535,98	925.701,34	934.958,35
<u>b) Manutenzione ordinaria</u>	25.374,73	24.693,12	25.682,99	25.228,10	21.009,55	21.219,65	21.431,84
<u>c) Energia e telecomunicazioni</u>	253.747,28	246.931,18	256.829,88	252.281,03	210.095,50	212.196,46	214.318,42
<u>d) Manutenzione straordinaria</u>						848.785,82	
<u>e) Assicurazione</u>	55.783,42	56.904,66	58.048,45	59.215,22	59.807,37	60.405,45	61.009,50
<u>f) Spese di gestione</u>	603.622,30	618.831,00	640.272,49	672.300,65	679.023,65	685.813,89	692.672,03
<u>g) Pubblicità e Marketing</u>	291.130,22	208.403,15	202.605,60	210.875,55	252.281,03	252.281,03	252.281,03
<u>h) Canone demaniale</u>	129.515,95	134.081,39	138.807,76	143.700,73	145.137,74	146.589,11	148.055,01
<u>Tot. Costi netto iva</u>	2.239.946,95	2.179.425,28	2.220.723,76	2.271.062,64	2.283.890,82	3.152.992,74	2.324.726,18
Iva su costi	245.931,59	231.152,62	236.687,88	243.980,11	244.443,42	416.140,46	248.342,56
TOTALE COSTI	2.485.878,54	2.410.577,90	2.457.411,64	2.515.042,75	2.528.334,24	3.569.133,20	2.573.068,74
MARGINE OPERATIVO LORDO							
(Ricavi netto iva - Costi netto iva)	1.988.486,48	1.935.221,59	2.058.711,11	1.932.362,13	1.067.401,51	231.812,51	1.093.927,13

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

RICAVI E COSTI OPERATIVI							
anno solare gestione	15	16	17	18	19	20	21
Tasso inflattivo ricavi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Ricavi:</u>							
Ricavi da ormeggi	983.056,95	992.887,52	1.002.816,40	1.012.844,56	1.022.973,00	1.033.202,73	1.043.534,76
Ricavi da rimessaggio e manutenzione	2.006.996,36	2.027.066,32	2.047.336,98	2.067.810,35	2.088.488,46	2.109.373,34	2.130.467,07
Ricavi da affitto aree commerciali	299.193,36	302.185,30	305.207,15	308.259,22	311.341,81	314.455,23	317.599,78
Ricavi da locazione box posti barca	54.623,01	55.169,24	55.720,94	56.278,15	56.840,93	57.409,34	57.983,43
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni	108.970,16	110.059,86	111.160,46	112.272,06	113.394,78	114.528,73	115.674,02
<u>Ricavi netto iva</u>	3.452.839,84	3.487.368,24	3.522.241,92	3.557.464,34	3.593.038,98	3.628.969,37	3.665.259,07
Iva su ricavi	876.392,25	885.156,18	894.007,74	902.947,82	911.977,29	921.097,07	930.308,04
TOTALE RICAVI	4.329.232,09	4.372.524,41	4.416.249,66	4.460.412,15	4.505.016,28	4.550.066,44	4.595.567,10
Tasso inflattivo costi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Costi:</u>							
a) Personale:							
1 Salari e stipendi	611.223,77	617.336,01	623.509,37	629.744,46	636.041,90	642.402,32	648.826,35
2 Oneri previdenziali e assic.	283.853,34	286.691,87	289.558,79	292.454,38	295.378,92	298.332,71	301.316,04
3 TFR	49.230,83	49.723,14	50.220,37	50.722,57	51.229,80	51.742,10	52.259,52
<u>Tot. Costo lavoro</u>	944.307,94	953.751,02	963.288,53	972.921,41	982.650,63	992.477,13	1.002.401,90
b) Manutenzione ordinaria	21.646,16	21.862,62	22.081,25	22.302,06	22.525,08	22.750,33	22.977,84
c) Energia e telecomunicazioni	216.461,60	218.626,22	220.812,48	223.020,61	225.250,81	227.503,32	229.778,36
d) Manutenzione straordinaria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Assicurazione	61.619,60	62.235,79	62.858,15	63.486,73	64.121,60	64.762,82	65.410,44
f) Spese di gestione	699.598,75	706.594,74	713.660,68	720.797,29	728.005,26	735.285,32	742.638,17
g) Pubblicità e Marketing	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
h) Canone demaniale	149.535,56	151.030,91	152.541,22	154.066,63	155.607,30	157.163,37	158.735,01
<u>Tot. Costi netto iva</u>	2.345.450,63	2.366.382,32	2.387.523,34	2.408.875,76	2.430.441,71	2.452.223,31	2.474.222,74
Iva su costi	250.321,43	252.320,08	254.338,72	256.377,54	258.436,76	260.516,56	262.617,17
TOTALE COSTI	2.595.772,05	2.618.702,40	2.641.862,05	2.665.253,30	2.688.878,46	2.712.739,88	2.736.839,90
MARGINE OPERATIVO LORDO							
(Ricavi netto iva - Costi netto iva)	1.107.389,21	1.120.985,91	1.134.718,58	1.148.588,58	1.162.597,28	1.176.746,06	1.191.036,33

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

RICAVI E COSTI OPERATIVI	pag. 4						
anno solare gestione	22	23	24	25	26	27	28
Tasso inflattivo ricavi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Ricavi:</u>							
Ricavi da ormeggi	1.053.970,11	1.064.509,81	1.075.154,91	1.085.906,46	1.096.765,52	1.107.733,18	1.118.810,51
Ricavi da rimessaggio e manutenzione	2.151.771,75	2.173.289,46	2.195.022,36	2.216.972,58	2.239.142,31	2.261.533,73	2.284.149,07
Ricavi da affitto aree commerciali	320.775,78	323.983,54	327.223,37	330.495,61	333.800,56	337.138,57	340.509,95
Ricavi da locazione box posti barca	58.563,27	59.148,90	59.740,39	60.337,79	60.941,17	61.550,58	62.166,09
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni	116.830,76	117.999,06	119.179,05	120.370,84	121.574,55	122.790,30	124.018,20
<u>Ricavi netto iva</u>	3.701.911,66	3.738.930,77	3.776.320,08	3.814.083,28	3.852.224,11	3.890.746,36	3.929.653,82
Iva su ricavi	939.611,12	949.007,23	958.497,30	968.082,27	977.763,10	987.540,73	997.416,14
TOTALE RICAVI	4.641.522,77	4.687.938,00	4.734.817,38	4.782.165,56	4.829.987,21	4.878.287,08	4.927.069,95
Tasso inflattivo costi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Costi:</u>							
a) Personale:							
1 Salari e stipendi	655.314,61	661.867,76	668.486,43	675.171,30	681.923,01	688.742,24	695.629,66
2 Oneri previdenziali e assic.	304.329,20	307.372,49	310.446,22	313.550,68	316.686,19	319.853,05	323.051,58
3 TFR	52.782,11	53.309,93	53.843,03	54.381,46	54.925,28	55.474,53	56.029,28
<u>Tot. Costo lavoro</u>	1.012.425,92	1.022.550,18	1.032.775,68	1.043.103,44	1.053.534,47	1.064.069,82	1.074.710,52
b) Manutenzione ordinaria	23.207,61	23.439,69	23.674,09	23.910,83	24.149,94	24.391,44	24.635,35
c) Energia e telecomunicazioni	232.076,14	234.396,90	236.740,87	239.108,28	241.499,36	243.914,35	246.353,50
d) Manutenzione straordinaria	0,00	937.587,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Assicurazione	66.064,55	66.725,19	67.392,45	68.066,37	68.747,03	69.434,50	70.128,85
f) Spese di gestione	750.064,55	757.565,20	765.140,85	772.792,26	780.520,18	788.325,38	796.208,63
g) Pubblicità e Marketing	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
h) Canone demaniale	160.322,36	161.925,58	163.544,83	165.180,28	166.832,09	168.500,41	170.185,41
<u>Tot. Costi netto iva</u>	2.496.442,15	3.456.471,37	2.541.549,79	2.564.442,48	2.587.564,09	2.610.916,93	2.634.503,28
Iva su costi	264.738,78	454.399,12	269.045,85	271.231,75	273.439,51	275.669,34	277.921,47
TOTALE COSTI	2.761.180,93	3.910.870,49	2.810.595,65	2.835.674,23	2.861.003,60	2.886.586,27	2.912.424,76
MARGINE OPERATIVO LORDO							
(Ricavi netto iva - Costi netto iva)	1.205.469,50	282.459,41	1.234.770,29	1.249.640,80	1.264.660,02	1.279.829,43	1.295.150,53

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

RICAVI E COSTI OPERATIVI		pag. 5					
anno solare gestione	29	30	31	32	33	34	35
Tasso inflattivo ricavi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Ricavi:</u>							
Ricavi da ormeggi	1.129.998,61	1.141.298,60	1.152.711,59	1.164.238,70	1.175.881,09	1.187.639,90	1.199.516,30
Ricavi da rimessaggio e manutenzione	2.306.990,56	2.330.060,46	2.353.361,07	2.376.894,68	2.400.663,63	2.424.670,26	2.448.916,96
Ricavi da affitto aree commerciali	343.915,05	347.354,20	350.827,75	354.336,02	357.879,38	361.458,18	365.072,76
Ricavi da locazione box posti barca	62.787,75	63.415,62	64.049,78	64.690,28	65.337,18	65.990,55	66.650,46
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni	125.258,38	126.510,97	127.776,08	129.053,84	130.344,38	131.647,82	132.964,30
<u>Ricavi netto iva</u>	3.968.950,36	4.008.639,86	4.048.726,26	4.089.213,52	4.130.105,66	4.171.406,71	4.213.120,78
Iva su ricavi	1.007.390,30	1.017.464,20	1.027.638,84	1.037.915,23	1.048.294,38	1.058.777,33	1.069.365,10
TOTALE RICAVI	4.976.340,65	5.026.104,06	5.076.365,10	5.127.128,75	5.178.400,04	5.230.184,04	5.282.485,88
Tasso inflattivo costi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Costi:</u>							
a) Personale:							
1 Salari e stipendi	702.585,96	709.611,82	716.707,94	723.875,02	731.113,77	738.424,90	745.809,15
2 Oneri previdenziali e assic.	326.282,09	329.544,91	332.840,36	336.168,77	339.530,45	342.925,76	346.355,02
3 TFR	56.589,57	57.155,46	57.727,02	58.304,29	58.887,33	59.476,21	60.070,97
<u>Tot. Costo lavoro</u>	1.085.457,62	1.096.312,20	1.107.275,32	1.118.348,07	1.129.531,55	1.140.826,87	1.152.235,14
<u>b) Manutenzione ordinaria</u>	24.881,70	25.130,52	25.381,83	25.635,64	25.892,00	26.150,92	26.412,43
<u>c) Energia e telecomunicazioni</u>	248.817,03	251.305,20	253.818,26	256.356,44	258.920,00	261.509,20	264.124,29
<u>d) Manutenzione straordinaria</u>	0,00	0,00	0,00	0,00	1.294.600,01	0,00	0,00
<u>e) Assicurazione</u>	70.830,14	71.538,44	72.253,82	72.976,36	73.706,13	74.443,19	75.187,62
<u>f) Spese di gestione</u>	804.170,72	812.212,43	820.334,55	828.537,90	836.823,28	845.191,51	853.643,42
<u>g) Pubblicità e Marketing</u>	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
<u>h) Canone demaniale</u>	171.887,26	173.606,14	175.342,20	177.095,62	178.866,58	180.655,24	182.461,80
<u>Tot. Costi netto iva</u>	2.658.325,51	2.682.385,95	2.706.687,00	2.731.231,06	4.050.620,57	2.781.057,96	2.806.345,73
Iva su costi	280.196,12	282.493,52	284.813,90	287.157,47	548.444,49	291.915,17	294.329,76
TOTALE COSTI	2.938.521,63	2.964.879,47	2.991.500,90	3.018.388,53	4.599.065,06	3.072.973,13	3.100.675,48
MARGINE OPERATIVO LORDO							
(Ricavi netto iva - Costi netto iva)	1.310.624,85	1.326.253,91	1.342.039,26	1.357.982,46	79.485,09	1.390.348,76	1.406.775,06

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

RICAVI E COSTI OPERATIVI		pag. 6					
anno solare gestione	36	37	38	39	40	41	42
Tasso inflattivo ricavi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Ricavi:</u>							
Ricavi da ormeggi	1.211.511,46	1.223.626,58	1.235.862,84	1.248.221,47	1.260.703,69	1.273.310,72	1.286.043,83
Ricavi da rimessaggio e manutenzione	2.473.406,13	2.498.140,20	2.523.121,60	2.548.352,81	2.573.836,34	2.599.574,70	2.625.570,45
Ricavi da affitto aree commerciali	368.723,49	372.410,72	376.134,83	379.896,18	383.695,14	387.532,09	391.407,41
Ricavi da locazione box posti barca	67.316,96	67.990,13	68.670,03	69.356,73	70.050,30	70.750,80	71.458,31
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni	134.293,94	135.636,88	136.993,25	138.363,18	139.746,81	141.144,28	142.555,72
<u>Ricavi netto iva</u>	4.255.251,99	4.297.804,51	4.340.782,55	4.384.190,38	4.428.032,28	4.472.312,61	4.517.035,73
Iva su ricavi	1.080.058,75	1.090.859,34	1.101.767,93	1.112.785,61	1.123.913,47	1.135.152,60	1.146.504,13
TOTALE RICAVI	5.335.310,74	5.388.663,85	5.442.550,49	5.496.975,99	5.551.945,75	5.607.465,21	5.663.539,86
Tasso inflattivo costi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Costi:</u>							
a) Personale:							
1 Salari e stipendi	753.267,25	760.799,92	768.407,92	776.092,00	783.852,92	791.691,45	799.608,36
2 Oneri previdenziali e assic.	349.818,57	353.316,75	356.849,92	360.418,42	364.022,60	367.662,83	371.339,46
3 TFR	60.671,68	61.278,39	61.891,18	62.510,09	63.135,19	63.766,54	64.404,21
<u>Tot. Costo lavoro</u>	1.163.757,49	1.175.395,06	1.187.149,02	1.199.020,51	1.211.010,71	1.223.120,82	1.235.352,03
<u>b) Manutenzione ordinaria</u>	26.676,55	26.943,32	27.212,75	27.484,88	27.759,73	28.037,33	28.317,70
<u>c) Energia e telecomunicazioni</u>	266.765,54	269.433,19	272.127,52	274.848,80	277.597,29	280.373,26	283.176,99
<u>d) Manutenzione straordinaria</u>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>e) Assicurazione</u>	75.939,49	76.698,89	77.465,88	78.240,54	79.022,94	79.813,17	80.611,30
<u>f) Spese di gestione</u>	862.179,86	870.801,66	879.509,67	888.304,77	897.187,82	906.159,70	915.221,29
<u>g) Pubblicità e Marketing</u>	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
<u>h) Canone demaniale</u>	184.286,41	186.129,28	187.990,57	189.870,48	191.769,18	193.686,87	195.623,74
<u>Tot. Costi netto iva</u>	2.831.886,37	2.857.682,43	2.883.736,44	2.910.050,99	2.936.628,69	2.963.472,17	2.990.584,08
Iva su costi	296.768,49	299.231,62	301.719,37	304.232,00	306.769,76	309.332,90	311.921,66
TOTALE COSTI	3.128.654,87	3.156.914,04	3.185.455,81	3.214.283,00	3.243.398,45	3.272.805,07	3.302.505,75
MARGINE OPERATIVO LORDO							
(Ricavi netto iva - Costi netto iva)	1.423.365,62	1.440.122,08	1.457.046,11	1.474.139,38	1.491.403,59	1.508.840,44	1.526.451,65

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

RICAVI E COSTI OPERATIVI		pag. 7					
anno solare gestione	43	44	45	46	47	48	49
Tasso inflattivo ricavi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Ricavi:</u>							
Ricavi da ormeggi	1.298.904,27	1.311.893,31	1.325.012,24	1.338.262,37	1.351.644,99	1.365.161,44	1.378.813,06
Ricavi da rimessaggio e manutenzione	2.651.826,16	2.678.344,42	2.705.127,86	2.732.179,14	2.759.500,93	2.787.095,94	2.814.966,90
Ricavi da affitto aree commerciali	395.321,49	399.274,70	403.267,45	407.300,12	411.373,12	415.486,86	419.641,72
Ricavi da locazione box posti barca	72.172,90	72.894,62	73.623,57	74.359,81	75.103,40	75.854,44	76.612,98
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni	143.981,28	145.421,09	146.875,31	148.344,06	149.827,50	151.325,77	152.839,03
<u>Ricavi netto iva</u>	4.562.206,09	4.607.828,15	4.653.906,43	4.700.445,50	4.747.449,95	4.794.924,45	4.842.873,70
Iva su ricavi	1.157.969,17	1.169.548,86	1.181.244,35	1.193.056,79	1.204.987,36	1.217.037,23	1.229.207,61
TOTALE RICAVI	5.720.175,26	5.777.377,01	5.835.150,78	5.893.502,29	5.952.437,31	6.011.961,69	6.072.081,30
Tasso inflattivo costi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Costi:</u>							
a) Personale:							
1 Salari e stipendi	807.604,44	815.680,49	823.837,29	832.075,67	840.396,42	848.800,39	857.288,39
2 Oneri previdenziali e assic.	375.052,85	378.803,38	382.591,42	386.417,33	390.281,50	394.184,32	398.126,16
3 TFR	65.048,25	65.698,73	66.355,72	67.019,28	67.689,47	68.366,36	69.050,03
<u>Tot. Costo lavoro</u>	1.247.705,55	1.260.182,60	1.272.784,43	1.285.512,27	1.298.367,39	1.311.351,07	1.324.464,58
<u>b) Manutenzione ordinaria</u>	28.600,88	28.886,89	29.175,75	29.467,51	29.762,19	30.059,81	30.360,41
<u>c) Energia e telecomunicazioni</u>	286.008,76	288.868,85	291.757,54	294.675,11	297.621,87	300.598,08	303.604,07
<u>d) Manutenzione straordinaria</u>	858.026,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>e) Assicurazione</u>	81.417,42	82.231,59	83.053,91	83.884,45	84.723,29	85.570,52	86.426,23
<u>f) Spese di gestione</u>	924.373,51	933.617,24	942.953,41	952.382,95	961.906,78	971.525,85	981.241,10
<u>g) Pubblicità e Marketing</u>	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
<u>h) Canone demaniale</u>	197.579,98	199.555,78	201.551,34	203.566,85	205.602,52	207.658,54	209.735,13
<u>Tot. Costi netto iva</u>	3.875.993,40	3.045.623,97	3.073.557,40	3.101.770,17	3.130.265,06	3.159.044,90	3.188.112,54
Iva su costi	486.141,58	317.177,12	319.844,33	322.538,21	325.259,03	328.007,06	330.782,57
TOTALE COSTI	4.362.134,98	3.362.801,09	3.393.401,73	3.424.308,38	3.455.524,09	3.487.051,96	3.518.895,10
MARGINE OPERATIVO LORDO							
(Ricavi netto iva - Costi netto iva)	686.212,69	1.562.204,18	1.580.349,03	1.598.675,33	1.617.184,89	1.635.879,55	1.654.761,16

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

RICAVI E COSTI OPERATIVI	pag. 8						
anno solare gestione	50	51	52	53	54	55	56
Tasso inflattivo ricavi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Ricavi:</u>							
Ricavi da ormeggi	1.392.601,19	1.406.527,20	1.420.592,47	1.434.798,39	1.449.146,38	1.463.637,84	1.478.274,22
Ricavi da rimessaggio e manutenzione	2.843.116,57	2.871.547,74	2.900.263,21	2.929.265,84	2.958.558,50	2.988.144,09	3.018.025,53
Ricavi da affitto aree commerciali	423.838,14	428.076,52	432.357,29	436.680,86	441.047,67	445.458,15	449.912,73
Ricavi da locazione box posti barca	77.379,11	78.152,90	78.934,43	79.723,78	80.521,02	81.326,23	82.139,49
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni	154.367,42	155.911,10	157.470,21	159.044,91	160.635,36	162.241,71	163.864,13
<u>Ricavi netto iva</u>	4.891.302,43	4.940.215,46	4.989.617,61	5.039.513,79	5.089.908,92	5.140.808,01	5.192.216,09
Iva su ricavi	1.241.499,68	1.253.914,68	1.266.453,83	1.279.118,36	1.291.909,55	1.304.828,64	1.317.876,93
TOTALE RICAVI	6.132.802,11	6.194.130,14	6.256.071,44	6.318.632,15	6.381.818,47	6.445.636,66	6.510.093,02
Tasso inflattivo costi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Costi:</u>							
a) Personale:							
1 Salari e stipendi	865.861,27	874.519,89	883.265,09	892.097,74	901.018,71	910.028,90	919.129,19
2 Oneri previdenziali e assic.	402.107,42	406.128,50	410.189,78	414.291,68	418.434,60	422.618,94	426.845,13
3 TFR	69.740,53	70.437,93	71.142,31	71.853,74	72.572,27	73.298,00	74.030,98
<u>Tot. Costo lavoro</u>	1.337.709,23	1.351.086,32	1.364.597,18	1.378.243,15	1.392.025,58	1.405.945,84	1.420.005,30
<u>b) Manutenzione ordinaria</u>	30.664,01	30.970,65	31.280,36	31.593,16	31.909,09	32.228,18	32.550,47
<u>c) Energia e telecomunicazioni</u>	306.640,11	309.706,51	312.803,57	315.931,61	319.090,92	322.281,83	325.504,65
<u>d) Manutenzione straordinaria</u>	0,00	0,00	0,00	947.794,82	0,00	0,00	0,00
<u>e) Assicurazione</u>	87.290,49	88.163,40	89.045,03	89.935,48	90.834,83	91.743,18	92.660,62
<u>f) Spese di gestione</u>	991.053,52	1.000.964,05	1.010.973,69	1.021.083,43	1.031.294,26	1.041.607,20	1.052.023,28
<u>g) Pubblicità e Marketing</u>	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
<u>h) Canone demaniale</u>	211.832,48	213.950,80	216.090,31	218.251,22	220.433,73	222.638,07	224.864,45
<u>Tot. Costi netto iva</u>	3.217.470,85	3.247.122,75	3.277.071,17	4.255.113,89	3.337.869,45	3.368.725,33	3.399.889,78
Iva su costi	333.585,83	336.417,13	339.276,73	531.723,90	345.082,03	348.028,29	351.004,01
TOTALE COSTI	3.551.056,68	3.583.539,88	3.616.347,90	4.786.837,80	3.682.951,48	3.716.753,62	3.750.893,78
MARGINE OPERATIVO LORDO							
(Ricavi netto iva - Costi netto iva)	1.673.831,58	1.693.092,71	1.712.546,44	784.399,89	1.752.039,47	1.772.082,68	1.792.326,32

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

RICAVI E COSTI OPERATIVI	pag. 9						
anno solare gestione	57	58	59	60	61	62	63
Tasso inflattivo ricavi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Ricavi:</u>							
Ricavi da ormeggi	1.493.056,96	1.507.987,53	1.523.067,41	1.538.298,08	1.553.681,06	1.569.217,87	1.584.910,05
Ricavi da rimessaggio e manutenzione	3.048.205,78	3.078.687,84	3.109.474,72	3.140.569,47	3.171.975,16	3.203.694,91	3.235.731,86
Ricavi da affitto aree commerciali	454.411,85	458.955,97	463.545,53	468.180,99	472.862,80	477.591,43	482.367,34
Ricavi da locazione box posti barca	82.960,88	83.790,49	84.628,40	85.474,68	86.329,43	87.192,72	88.064,65
Ricavi da luce/acqua imbarcazioni	165.502,77	167.157,80	168.829,38	170.517,67	172.222,85	173.945,08	175.684,53
<u>Ricavi netto iva</u>	5.244.138,26	5.296.579,64	5.349.545,43	5.403.040,89	5.457.071,30	5.511.642,01	5.566.758,43
Iva su ricavi	1.331.055,70	1.344.366,26	1.357.809,92	1.371.388,02	1.385.101,90	1.398.952,92	1.412.942,45
TOTALE RICAVI	6.575.193,95	6.640.945,89	6.707.355,35	6.774.428,91	6.842.173,20	6.910.594,93	6.979.700,88
Tasso inflattivo costi	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<u>Costi:</u>							
a) Personale:							
1 Salari e stipendi	928.320,48	937.603,69	946.979,72	956.449,52	966.014,02	975.674,16	985.430,90
2 Oneri previdenziali e assic.	431.113,58	435.424,72	439.778,97	444.176,76	448.618,52	453.104,71	457.635,76
3 TFR	74.771,29	75.519,00	76.274,19	77.036,93	77.807,30	78.585,37	79.371,23
<u>Tot. Costo lavoro</u>	1.434.205,35	1.448.547,40	1.463.032,88	1.477.663,21	1.492.439,84	1.507.364,24	1.522.437,88
<u>b) Manutenzione ordinaria</u>	32.875,97	33.204,73	33.536,78	33.872,14	34.210,87	34.552,97	34.898,50
<u>c) Energia e telecomunicazioni</u>	328.759,70	332.047,29	335.367,77	338.721,45	342.108,66	345.529,75	348.985,04
<u>d) Manutenzione straordinaria</u>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>e) Assicurazione</u>	93.587,22	94.523,09	95.468,32	96.423,01	97.387,24	98.361,11	99.344,72
<u>f) Spese di gestione</u>	1.062.543,51	1.073.168,94	1.083.900,63	1.094.739,64	1.105.687,04	1.116.743,91	1.127.911,35
<u>g) Pubblicità e Marketing</u>	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
<u>h) Canone demaniale</u>	227.113,09	229.384,22	231.678,06	233.994,84	236.334,79	238.698,14	241.085,12
<u>Tot. Costi netto iva</u>	3.431.365,86	3.463.156,71	3.495.265,47	3.527.695,31	3.560.449,46	3.593.531,14	3.626.943,64
Iva su costi	354.009,48	357.045,02	360.110,91	363.207,45	366.334,97	369.493,75	372.684,13
TOTALE COSTI	3.785.375,35	3.820.201,73	3.855.376,38	3.890.902,77	3.926.784,42	3.963.024,89	3.999.627,77
MARGINE OPERATIVO LORDO							
(Ricavi netto iva - Costi netto iva)	1.812.772,39	1.833.422,92	1.854.279,96	1.875.345,57	1.896.621,84	1.918.110,87	1.939.814,79

CONTO ECONOMICO

Relativo al progetto di costruzione e gestione: **Porto: PORT-ONE**

Proponente: *FN PROGETTAZIONI s.r.l.*

Da realizzarsi nel comune di: **Portopalo di Capo Passero**

Provincia: **SR**

Modalità: **B.O.T. (Build, Operate and Transfer)**



Progettisti Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune PORTOPALO di CAPO PASSERO

CONTO ECONOMICO		1	2	3	4	5	6	7
anno solare gestione								
Ricavi:								
Ricavi netto iva	-	-	-	4.509.802,84	4.189.985,92	4.506.838,32	4.218.457,04	
COSTI OPERATIVI								
a) Tot. Costo lavoro	-	-	-	846.405,60	854.869,66	863.418,35	872.052,54	
b) Manutenzione ordinaria	-	-	-	27.058,82	25.140,90	27.043,03	25.313,79	
c) Energia e telecomunicazioni	-	-	-	270.588,17	251.409,02	270.430,33	253.137,92	
d) Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	
e) Assicurazione	-	-	-	51.515,05	52.550,50	53.606,77	54.684,26	
f) Spese di gestione	7.000,00	7.070,00	7.140,70	412.679,61	483.492,20	539.712,59	565.363,35	
g) Pubblicità e Marketing	30.000,00	101.000,00	408.040,00	515.150,50	311.937,61	289.257,50	311.589,22	
h) Canone demaniale	50.813,20	52.604,37	54.458,67	112.756,68	116.731,36	120.846,14	125.105,96	
Tot. Costi operativi netto iva	57.813,20	59.674,37	61.599,37	1.398.900,71	1.480.234,11	1.551.020,11	1.587.835,64	
AMMORTAMENTI								
a) Investimento	237.849,88	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	
b) Manutenzione straordinaria:								
- 1^ manutenzione straordinaria		-	-	-	-	-	-	
- 2^ manutenzione straordinaria		-	-	-	-	-	-	
- 3^ manutenzione straordinaria		-	-	-	-	-	-	
- 4^ manutenzione straordinaria		-	-	-	-	-	-	
- 5^ manutenzione straordinaria		-	-	-	-	-	-	
- 6^ manutenzione straordinaria		-	-	-	-	-	-	
Tot. Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	
c) Interessi capitalizzati								
d) Altri costi capitalizzati								
INTERESSI:								
a) mutuo ordinario	358.583,33	720.752,50	1.086.543,36	1.333.394,71	1.299.051,27	1.262.475,50	1.223.522,31	
b) Finanziamento IVA				328.756,61	271.015,60	209.521,42	144.030,11	
Tot. Interessi passivi	358.583,33	720.752,50	1.086.543,36	1.662.151,32	1.570.066,87	1.471.996,92	1.367.552,43	
RISULTATO ANTE IMPOSTE	- 295.663,09	- 535.374,13	- 537.299,14	2.635.202,37	2.234.052,04	2.480.118,44	2.154.921,64	
Base imponibile IRAP	- 295.663,09	- 535.374,13	- 537.299,14	3.481.607,97	3.088.921,70	3.343.536,79	3.026.974,18	
Base imponibile IRES	- 654.246,42	- 1.256.126,63	- 1.623.842,49	1.301.807,66	935.000,77	1.217.642,94	931.399,33	
IRAP 3,90%	- 255,16	- 489,89	- 633,30	507,70	1.204,68	1.303,98	1.180,52	
IRES 31,00%	-	-	-	357.997,11	257.125,21	334.851,81	256.134,82	
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	- 295.407,93	- 534.884,24	- 536.665,84	2.276.697,56	1.975.722,15	2.143.962,65	1.897.606,31	

CONTO ECONOMICO

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola

Dott.ssa Renata Giunta

anno solare gestione	8	9	10	11	12	13	14
Ricavi:							
Ricavi netto iva	4.228.433,43	4.114.646,87	4.279.434,86	4.203.424,77	3.351.292,33	3.384.805,25	3.418.653,31
COSTI OPERATIVI							
a) Tot. Costo lavoro	880.773,06	889.580,79	898.476,60	907.461,37	916.535,98	925.701,34	934.958,35
b) Manutenzione ordinaria	25.374,73	24.693,12	25.682,99	25.228,10	21.009,55	21.219,65	21.431,84
c) Energia e telecomunicazioni	253.747,28	246.931,18	256.829,88	252.281,03	210.095,50	212.196,46	214.318,42
d) Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	848.785,82	-
e) Assicurazione	55.783,42	56.904,66	58.048,45	59.215,22	59.807,37	60.405,45	61.009,50
f) Spese di gestione	603.622,30	618.831,00	640.272,49	672.300,65	679.023,65	685.813,89	692.672,03
g) Pubblicità e Marketing	291.130,22	208.403,15	202.605,60	210.875,55	252.281,03	252.281,03	252.281,03
h) Canone demaniale	129.515,95	134.081,39	138.807,76	143.700,73	145.137,74	146.589,11	148.055,01
Tot. Costi operativi netto iva	1.639.286,04	1.667.186,29	1.703.239,83	1.748.690,84	1.761.706,92	2.628.109,81	1.797.117,23
	0	0	0	0	0	0	0
AMMORTAMENTI	0	0	0	0	0	0	0
a) Investimento	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76
b) Manutenzione straordinaria:							
- 1^ manutenzione straordinaria		-	1.710,72	1.710,72	1.710,72	1.710,72	1.710,72
- 2^ manutenzione straordinaria		-	-	-	-	-	-
- 3^ manutenzione straordinaria		-	-	-	-	-	-
- 4^ manutenzione straordinaria		-	-	-	-	-	-
- 5^ manutenzione straordinaria		-	-	-	-	-	-
- 6^ manutenzione straordinaria		-	-	-	-	-	-
Tot. Manutenzione straordinaria	-	-	1.710,72	1.710,72	1.710,72	1.710,72	1.710,72
c) Interessi capitalizzati							
d) Altri costi capitalizzati							
INTERESSI:							
a) mutuo ordinario	1182037,165	1137855,484	1090801,993	1.040.690,03	987.320,78	930.482,53	869.949,80
b) Finanziamento IVA	74281,87405	0	0	-	-	-	-
Tot. Interessi passivi	1.256.319,04	1.137.855,48	1.090.801,99	1.040.690,03	987.320,78	930.482,53	869.949,80
RISULTATO ANTE IMPOSTE	2.113.447,63	1.971.760,82	2.098.784,55	1.977.323,44	1.112.174,93	279.284,96	1.144.125,60
Base imponibile IRAP	2.994.220,69	2.861.341,61	2.997.261,15	2.884.784,81	2.028.710,91	1.204.986,30	2.079.083,95
Base imponibile IRES	931.410,47	833.905,33	1.007.982,56	936.633,42	124.854,15	651.197,57	274.175,80
IRAP 3,90%	1.167,75	1.115,92	1.168,93	1.125,07	791,20	469,94	810,84
IRES 31,00%	256.137,88	229.323,97	277.195,20	257.574,19	34.334,89	179.079,33	75.398,34
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	1.856.142,01	1.741.320,93	1.820.420,41	1.718.624,19	1.077.048,84	457.894,35	1.067.916,41

Progettisti Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune PORTOPALO di CAPO PASSERO

CONTO ECONOMICO							
anno solare gestione	15	16	17	18	19	20	21
Ricavi:							
Ricavi netto iva	3.452.839,84	3.487.368,24	3.522.241,92	3.557.464,34	3.593.038,98	3.628.969,37	3.665.259,07
COSTI OPERATIVI							
a) Tot. Costo lavoro	944.307,94	953.751,02	963.288,53	972.921,41	982.650,63	992.477,13	1.002.401,90
b) Manutenzione ordinaria	21.646,16	21.862,62	22.081,25	22.302,06	22.525,08	22.750,33	22.977,84
c) Energia e telecomunicazioni	216.461,60	218.626,22	220.812,48	223.020,61	225.250,81	227.503,32	229.778,36
d) Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
e) Assicurazione	61.619,60	62.235,79	62.858,15	63.486,73	64.121,60	64.762,82	65.410,44
f) Spese di gestione	699.598,75	706.594,74	713.660,68	720.797,29	728.005,26	735.285,32	742.638,17
g) Pubblicità e Marketing	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
h) Canone demaniale	149.535,56	151.030,91	152.541,22	154.066,63	155.607,30	157.163,37	158.735,01
Tot. Costi operativi netto iva	1.815.088,40	1.833.239,28	1.851.571,68	1.870.087,39	1.888.788,27	1.907.676,15	1.926.752,91
AMMORTAMENTI							
a) Investimento	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76
b) Manutenzione straordinaria:							
- 1^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 2^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	2.058,29	2.058,29
- 3^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 4^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 5^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 6^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	2.058,29	2.058,29
c) Interessi capitalizzati							
d) Altri costi capitalizzati							
INTERESSI:							
a) mutuo ordinario	805482,4399	736824,7012	663704,2094	585.830,89	502.895,80	414.569,93	320.502,87
b) Finanziamento IVA	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Interessi passivi	805.482,44	736.824,70	663.704,21	585.830,89	502.895,80	414.569,93	320.502,87
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.162.051,68	1.178.429,19	1.194.970,48	1.211.677,18	1.228.550,95	1.243.535,17	1.260.748,10
Base imponibile IRAP	2.106.359,61	2.132.180,21	2.158.259,01	2.184.598,59	2.211.201,58	2.236.012,30	2.263.150,00
Base imponibile IRES	356.569,24	441.604,49	531.266,27	625.846,30	725.655,16	828.965,24	940.245,22
IRAP 3,90%	821,48	831,55	841,72	851,99	862,37	872,04	882,63
IRES 31,00%	98.056,54	121.441,23	146.098,22	172.107,73	199.555,17	227.965,44	258.567,44
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	1.063.173,66	1.056.156,41	1.048.030,54	1.038.717,46	1.028.133,42	1.014.697,68	1.001.298,03

Progettisti Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune PORTOPALO di CAPO PASSERO

CONTO ECONOMICO							
anno solare gestione	22	23	24	25	26	27	28
Ricavi:							
Ricavi netto iva	3.701.911,66	3.738.930,77	3.776.320,08	3.814.083,28	3.852.224,11	3.890.746,36	3.929.653,82
COSTI OPERATIVI							
a) Tot. Costo lavoro	1.012.425,92	1.022.550,18	1.032.775,68	1.043.103,44	1.053.534,47	1.064.069,82	1.074.710,52
b) Manutenzione ordinaria	23.207,61	23.439,69	23.674,09	23.910,83	24.149,94	24.391,44	24.635,35
c) Energia e telecomunicazioni	232.076,14	234.396,90	236.740,87	239.108,28	241.499,36	243.914,35	246.353,50
d) Manutenzione straordinaria	-	937.587,60	-	-	-	-	-
e) Assicurazione	66.064,55	66.725,19	67.392,45	68.066,37	68.747,03	69.434,50	70.128,85
f) Spese di gestione	750.064,55	757.565,20	765.140,85	772.792,26	780.520,18	788.325,38	796.208,63
g) Pubblicità e Marketing	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
h) Canone demaniale	160.322,36	161.925,58	163.544,83	165.180,28	166.832,09	168.500,41	170.185,41
Tot. Costi operativi netto iva	1.946.020,44	2.903.068,25	1.985.135,45	2.004.986,81	2.025.036,68	2.045.287,04	2.065.739,91
AMMORTAMENTI							
a) Investimento	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76
b) Manutenzione straordinaria:							
- 1^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 2^ manutenzione straordinaria	2.058,29	2.058,29	2.058,29	-	-	-	-
- 3^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 4^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 5^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 6^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Manutenzione straordinaria	2.058,29	2.058,29	2.058,29	-	-	-	-
c) Interessi capitalizzati							
d) Altri costi capitalizzati							
INTERESSI:							
a) mutuo ordinario	220321,4626	113628,2604	-	-	-	-	-
b) Finanziamento IVA	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Interessi passivi	220.321,46	113.628,26	-	-	-	-	-
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.278.133,16	358.104,47	1.313.426,57	1.333.396,71	1.351.487,68	1.369.759,55	1.388.214,15
Base imponibile IRAP	2.290.559,08	1.380.654,65	2.346.202,26	2.376.500,15	2.405.022,15	2.433.829,37	2.462.924,66
Base imponibile IRES	1.057.811,70	244.476,21	1.313.426,57	1.333.396,71	1.351.487,68	1.369.759,55	1.388.214,15
IRAP 3,90%	893,32	538,46	915,02	926,84	937,96	949,19	960,54
IRES 31,00%	290.898,22	67.230,96	361.192,31	366.684,10	371.659,11	376.683,88	381.758,89
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	986.341,62	290.335,06	951.319,25	965.785,78	978.890,61	992.126,48	1.005.494,71

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

CONTO ECONOMICO		29	30	31	32	33	34	35
anno solare gestione								
Ricavi:								
Ricavi netto iva	3.968.950,36	4.008.639,86	4.048.726,26	4.089.213,52	4.130.105,66	4.171.406,71	4.213.120,78	
COSTI OPERATIVI								
a) Tot. Costo lavoro	1.085.457,62	1.096.312,20	1.107.275,32	1.118.348,07	1.129.531,55	1.140.826,87	1.152.235,14	
b) Manutenzione ordinaria	24.881,70	25.130,52	25.381,83	25.635,64	25.892,00	26.150,92	26.412,43	
c) Energia e telecomunicazioni	248.817,03	251.305,20	253.818,26	256.356,44	258.920,00	261.509,20	264.124,29	
d) Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	1.294.600,01	-	-	
e) Assicurazione	70.830,14	71.538,44	72.253,82	72.976,36	73.706,13	74.443,19	75.187,62	
f) Spese di gestione	804.170,72	812.212,43	820.334,55	828.537,90	836.823,28	845.191,51	853.643,42	
g) Pubblicità e Marketing	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	
h) Canone demaniale	171.887,26	173.606,14	175.342,20	177.095,62	178.866,58	180.655,24	182.461,80	
Tot. Costi operativi netto iva	2.086.397,31	2.107.261,28	2.128.333,90	2.149.617,24	3.465.713,42	2.192.824,54	2.214.752,79	
AMMORTAMENTI								
a) Investimento	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	
b) Manutenzione straordinaria:								
- 1^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	
- 2^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	
- 3^ manutenzione straordinaria	-	2.842,05	2.842,05	2.842,05	2.842,05	2.842,05	-	
- 4^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	
- 5^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	
- 6^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	
Tot. Manutenzione straordinaria	-	2.842,05	2.842,05	2.842,05	2.842,05	2.842,05	-	
c) Interessi capitalizzati								
d) Altri costi capitalizzati								
INTERESSI:								
a) mutuo ordinario	0	0	-	-	-	-	-	
b) Finanziamento IVA	-	-	-	-	-	-	-	
Tot. Interessi passivi	-	-	-	-	-	-	-	
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.406.853,28	1.422.836,77	1.441.850,55	1.461.054,48	185.850,43	1.500.040,36	1.522.668,23	
Base imponibile IRAP	2.492.310,91	2.519.148,97	2.549.125,87	2.579.402,55	1.315.381,99	2.640.867,23	2.674.903,37	
Base imponibile IRES	1.406.853,28	1.422.836,77	1.441.850,55	1.461.054,48	185.850,43	1.500.040,36	1.522.668,23	
IRAP 3,90%	972,00	982,47	994,16	1.005,97	513,00	1.029,94	1.043,21	
IRES 31,00%	386.884,65	391.280,11	396.508,90	401.789,98	51.108,87	412.511,10	418.733,76	
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	1.018.996,63	1.030.574,19	1.044.347,49	1.058.258,53	134.228,56	1.086.499,33	1.102.891,26	

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

CONTO ECONOMICO							
anno solare gestione	36	37	38	39	40	41	42
Ricavi:							
Ricavi netto iva	4.255.251,99	4.297.804,51	4.340.782,55	4.384.190,38	4.428.032,28	4.472.312,61	4.517.035,73
COSTI OPERATIVI							
a) Tot. Costo lavoro	1.163.757,49	1.175.395,06	1.187.149,02	1.199.020,51	1.211.010,71	1.223.120,82	1.235.352,03
b) Manutenzione ordinaria	26.676,55	26.943,32	27.212,75	27.484,88	27.759,73	28.037,33	28.317,70
c) Energia e telecomunicazioni	266.765,54	269.433,19	272.127,52	274.848,80	277.597,29	280.373,26	283.176,99
d) Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
e) Assicurazione	75.939,49	76.698,89	77.465,88	78.240,54	79.022,94	79.813,17	80.611,30
f) Spese di gestione	862.179,86	870.801,66	879.509,67	888.304,77	897.187,82	906.159,70	915.221,29
g) Pubblicità e Marketing	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
h) Canone demaniale	184.286,41	186.129,28	187.990,57	189.870,48	191.769,18	193.686,87	195.623,74
Tot. Costi operativi netto iva	2.236.900,32	2.259.269,32	2.281.862,01	2.304.680,63	2.327.727,44	2.351.004,71	2.374.514,76
AMMORTAMENTI							
a) Investimento	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76
b) Manutenzione straordinaria:							
- 1^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 2^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 3^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 4^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	1.722,28	1.722,28	1.722,28
- 5^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 6^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	1.722,28	1.722,28	1.722,28
c) Interessi capitalizzati							
d) Altri costi capitalizzati							
INTERESSI:							
a) mutuo ordinario	0	0	-	-	-	-	-
b) Finanziamento IVA	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Interessi passivi	-	-	-	-	-	-	-
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.542.651,91	1.562.835,43	1.583.220,78	1.603.809,99	1.622.882,80	1.643.885,85	1.665.098,93
Base imponibile IRAP	2.706.409,40	2.738.230,49	2.770.369,80	2.802.830,49	2.833.893,51	2.867.006,67	2.900.450,96
Base imponibile IRES	1.542.651,91	1.562.835,43	1.583.220,78	1.603.809,99	1.622.882,80	1.643.885,85	1.665.098,93
IRAP 3,90%	1.055,50	1.067,91	1.080,44	1.093,10	1.105,22	1.118,13	1.131,18
IRES 31,00%	424.229,28	429.779,74	435.385,71	441.047,75	446.292,77	452.068,61	457.902,21
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	1.117.367,14	1.131.987,78	1.146.754,62	1.161.669,14	1.175.484,81	1.190.699,11	1.206.065,55

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

CONTO ECONOMICO							
anno solare gestione	43	44	45	46	47	48	49
Ricavi:							
Ricavi netto iva	4.562.206,09	4.607.828,15	4.653.906,43	4.700.445,50	4.747.449,95	4.794.924,45	4.842.873,70
COSTI OPERATIVI							
a) Tot. Costo lavoro	1.247.705,55	1.260.182,60	1.272.784,43	1.285.512,27	1.298.367,39	1.311.351,07	1.324.464,58
b) Manutenzione ordinaria	28.600,88	28.886,89	29.175,75	29.467,51	29.762,19	30.059,81	30.360,41
c) Energia e telecomunicazioni	286.008,76	288.868,85	291.757,54	294.675,11	297.621,87	300.598,08	303.604,07
d) Manutenzione straordinaria	858.026,29	-	-	-	-	-	-
e) Assicurazione	81.417,42	82.231,59	83.053,91	83.884,45	84.723,29	85.570,52	86.426,23
f) Spese di gestione	924.373,51	933.617,24	942.953,41	952.382,95	961.906,78	971.525,85	981.241,10
g) Pubblicità e Marketing	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
h) Canone demaniale	197.579,98	199.555,78	201.551,34	203.566,85	205.602,52	207.658,54	209.735,13
Tot. Costi operativi netto iva	3.256.286,20	2.422.242,51	2.446.464,93	2.470.929,58	2.495.638,88	2.520.595,27	2.545.801,22
AMMORTAMENTI							
a) Investimento	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76
b) Manutenzione straordinaria:							
- 1^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 2^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 3^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 4^ manutenzione straordinaria	1.722,28	1.722,28	-	-	-	-	-
- 5^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 6^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Manutenzione straordinaria	1.722,28	1.722,28	-	-	-	-	-
c) Interessi capitalizzati							
d) Altri costi capitalizzati							
INTERESSI:							
a) mutuo ordinario	0	0	-	-	-	-	-
b) Finanziamento IVA	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Interessi passivi	-	-	-	-	-	-	-
RISULTATO ANTE IMPOSTE	828.497,85	1.708.163,60	1.731.741,74	1.753.816,15	1.776.111,31	1.798.629,42	1.821.372,71
Base imponibile IRAP	2.076.203,40	2.968.346,20	3.004.526,17	3.039.328,43	3.074.478,71	3.109.980,49	3.145.837,29
Base imponibile IRES	828.497,85	1.708.163,60	1.731.741,74	1.753.816,15	1.776.111,31	1.798.629,42	1.821.372,71
IRAP 3,90%	809,72	1.157,66	1.171,77	1.185,34	1.199,05	1.212,89	1.226,88
IRES 31,00%	227.836,91	469.744,99	476.228,98	482.299,44	488.430,61	494.623,09	500.877,50
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	599.851,22	1.237.260,96	1.254.340,99	1.270.331,37	1.286.481,65	1.302.793,44	1.319.268,34

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

CONTO ECONOMICO							
anno solare gestione	50	51	52	53	54	55	56
Ricavi:							
Ricavi netto iva	4.891.302,43	4.940.215,46	4.989.617,61	5.039.513,79	5.089.908,92	5.140.808,01	5.192.216,09
COSTI OPERATIVI							
a) Tot. Costo lavoro	1.337.709,23	1.351.086,32	1.364.597,18	1.378.243,15	1.392.025,58	1.405.945,84	1.420.005,30
b) Manutenzione ordinaria	30.664,01	30.970,65	31.280,36	31.593,16	31.909,09	32.228,18	32.550,47
c) Energia e telecomunicazioni	306.640,11	309.706,51	312.803,57	315.931,61	319.090,92	322.281,83	325.504,65
d) Manutenzione straordinaria	-	-	-	947.794,82	-	-	-
e) Assicurazione	87.290,49	88.163,40	89.045,03	89.935,48	90.834,83	91.743,18	92.660,62
f) Spese di gestione	991.053,52	1.000.964,05	1.010.973,69	1.021.083,43	1.031.294,26	1.041.607,20	1.052.023,28
g) Pubblicità e Marketing	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
h) Canone demaniale	211.832,48	213.950,80	216.090,31	218.251,22	220.433,73	222.638,07	224.864,45
Tot. Costi operativi netto iva	2.571.259,23	2.596.971,82	2.622.941,54	3.596.965,78	2.675.662,67	2.702.419,29	2.729.443,49
AMMORTAMENTI							
a) Investimento	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76
b) Manutenzione straordinaria:							
- 1^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 2^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 3^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 4^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 5^ manutenzione straordinaria	1.722,28	1.722,28	1.722,28	1.722,28	1.722,28	-	-
- 6^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Manutenzione straordinaria	1.722,28	1.722,28	1.722,28	1.722,28	1.722,28	-	-
c) Interessi capitalizzati							
d) Altri costi capitalizzati							
INTERESSI:							
a) mutuo ordinario	0	0	-	-	-	-	-
b) Finanziamento IVA	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Interessi passivi	-	-	-	-	-	-	-
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.842.621,16	1.865.821,59	1.889.254,03	965.125,97	1.936.824,22	1.962.688,96	1.987.072,85
Base imponibile IRAP	3.180.330,38	3.216.907,91	3.253.851,21	2.343.369,12	3.328.849,80	3.368.634,80	3.407.078,14
Base imponibile IRES	1.842.621,16	1.865.821,59	1.889.254,03	965.125,97	1.936.824,22	1.962.688,96	1.987.072,85
IRAP 3,90%	1.240,33	1.254,59	1.269,00	913,91	1.298,25	1.313,77	1.328,76
IRES 31,00%	506.720,82	513.100,94	519.544,86	265.409,64	532.626,66	539.739,46	546.445,03
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	1.334.660,01	1.351.466,06	1.368.440,17	698.802,41	1.402.899,31	1.421.635,73	1.439.299,05

Progettisti

Dott. Antonio Di Paola
Dott.ssa Renata Giunta

Comune

PORTOPALO di CAPO PASSERO

CONTO ECONOMICO		pag. 9					
anno solare gestione		57	58	59	60	61	62
Ricavi:							
Ricavi netto iva	5.244.138,26	5.296.579,64	5.349.545,43	5.403.040,89	5.457.071,30	5.511.642,01	5.566.758,43
COSTI OPERATIVI							
a) Tot. Costo lavoro	1.434.205,35	1.448.547,40	1.463.032,88	1.477.663,21	1.492.439,84	1.507.364,24	1.522.437,88
b) Manutenzione ordinaria	32.875,97	33.204,73	33.536,78	33.872,14	34.210,87	34.552,97	34.898,50
c) Energia e telecomunicazioni	328.759,70	332.047,29	335.367,77	338.721,45	342.108,66	345.529,75	348.985,04
d) Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
e) Assicurazione	93.587,22	94.523,09	95.468,32	96.423,01	97.387,24	98.361,11	99.344,72
f) Spese di gestione	1.062.543,51	1.073.168,94	1.083.900,63	1.094.739,64	1.105.687,04	1.116.743,91	1.127.911,35
g) Pubblicità e Marketing	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03	252.281,03
h) Canone demaniale	227.113,09	229.384,22	231.678,06	233.994,84	236.334,79	238.698,14	241.085,12
Tot. Costi operativi netto iva	2.756.737,92	2.784.305,30	2.812.148,35	2.840.269,84	2.868.672,54	2.897.359,26	2.926.332,85
AMMORTAMENTI							
a) Investimento	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76	475.699,76
b) Manutenzione straordinaria:							
- 1^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 2^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 3^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 4^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 5^ manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-
- 6^ manutenzione straordinaria	-	-	1.722,28	1.722,28	1.722,28	1.722,28	1.722,28
Tot. Manutenzione straordinaria	-	-	1.722,28	1.722,28	1.722,28	1.722,28	1.722,28
c) Interessi capitalizzati							
d) Altri costi capitalizzati							
INTERESSI:							
a) mutuo ordinario	0	0	-	-	-	-	-
b) Finanziamento IVA	-	-	-	-	-	-	-
Tot. Interessi passivi	-	-	-	-	-	-	-
RISULTATO ANTE IMPOSTE	2.011.700,57	2.036.574,58	2.059.975,04	2.085.349,01	2.110.976,72	2.136.860,71	2.163.003,54
Base imponibile IRAP	3.445.905,92	3.485.121,98	3.523.007,92	3.563.012,22	3.603.416,56	3.644.224,95	3.685.441,42
Base imponibile IRES	2.011.700,57	2.036.574,58	2.059.975,04	2.085.349,01	2.110.976,72	2.136.860,71	2.163.003,54
IRAP 3,90%	1.343,90	1.359,20	1.373,97	1.389,57	1.405,33	1.421,25	1.437,32
IRES 31,00%	553.217,66	560.058,01	566.493,14	573.470,98	580.518,60	587.636,69	594.825,97
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	1.457.139,01	1.475.157,37	1.492.107,93	1.510.488,46	1.529.052,79	1.547.802,77	1.566.740,24

ANALISI FINANZIARIA

Relativo al progetto di costruzione e gestione: **Porto: PORT-ONE**

Proponente: *FN PROGETTAZIONI s.r.l.*

Da realizzarsi nel comune di: **Portopalo di Capo Passero**

Provincia: **SR**

Modalità: **B.O.T. (Build, Operate and Transfer)**



Dal presente studio si evidenzia l'anno in cui il progetto in esame rende il suo VAN positivo (l'anno in cui si ammortizza il costo). L'analisi dei flussi di cassa attualizzati ci permette di rappresentare la capacità del presente progetto di potersi autofinanziare. analizzando i risultati di questo studio, considerato che l'anno di inizio è rappresentato dall'anno 0, si ritiene che il periodo necessario per ammortizzare il presente investimento debba essere almeno pari a 63 anni.

FLUSSI FINANZIARI	ANNO	Anni di costruzione		
		0	1	2
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:				
Costruzione porto		10.233.333,33	10.335.666,67	10.439.023,33
Spese gestione cantiere		800.000,00	808.000,00	816.080,00
Concessione demaniale		110.000,00	111.100,00	112.211,00
Personale				
Manutenzione ordinaria				
Manutenzione straordinaria				
Costi per energia e telecomunicazioni				
Costi per assicurazione				50.000,00
Costi pubblicità e marketing		36.000,00	120.000,00	480.000,00
Spese di gestione		7.000,00	7.070,00	7.140,70
TOTALE		11.186.333,33	11.381.836,67	11.904.455,03
FONTI:				
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi				
Ricavi da rimessaggio				
Ricavi da affitto aree commerciali				
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni				
locazione box posti barca				
TOTALE		-	-	-
DIFFERENZA FLUSSI		- 11.186.333,33	- 11.381.836,67	- 11.904.455,03
VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%		- 11.186.333,33	-€ 20.935.651,41	-€ 31.178.142,65

FLUSSI ATTUALIZZATI

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62°
	5,15%

GESTIONE

FLUSSI FINANZIARI	ANNO	3	4	5	6	7
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		112.756,68	116.731,36	120.846,14	125.105,96	129.515,95
Personale		872.052,54	880.773,06	889.580,79	898.476,60	907.461,37
Manutenzione ordinaria		27.058,82	25.145,83	27.053,05	25.329,04	25.395,36
Manutenzione straordinaria						
Costi per energia e telecomunicazioni		334.544,72	313.940,68	341.069,99	322.453,20	326.461,71
Costi per assicurazione		61.818,06	63.060,60	64.328,12	65.621,12	66.940,10
Costi pubblicità e marketing		618.180,60	374.325,14	347.109,00	373.907,07	349.356,27
Spese di gestione		495.215,53	580.190,64	647.655,11	678.436,02	724.346,76
TOTALE		2.521.626,94	2.354.167,31	2.437.642,19	2.489.329,00	2.529.477,51
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		3.325.192,49	2.773.699,80	3.022.713,27	2.583.642,70	2.456.788,69
Ricavi da rimessaggio		1.490.171,05	1.745.385,99	1.939.820,84	2.014.997,68	2.135.490,01
Ricavi da affitto aree commerciali		455.692,08	360.848,49	290.149,29	300.377,05	310.965,34
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		117.207,04	119.562,90	121.966,12	124.417,64	126.918,43
locazione box posti barca		23.500,75	29.669,70	35.959,68	42.372,49	48.909,96
TOTALE		5.411.763,41	5.029.166,89	5.410.609,19	5.065.807,56	5.079.072,43
DIFFERENZA FLUSSI		2.890.136,47	2.674.999,58	2.972.967,00	2.576.478,56	2.549.594,92
FLUSSI ATTUALIZZATI	VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%	-28.624.366,73	-26.542.351,73	-24.341.543,24	-22.527.487,10	-20.820.118,05

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------

		GESTIONE				
FLUSSI FINANZIARI	ANNO	8	9	10	11	12
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		134.081,39	138.807,76	143.700,73	133.342,66	136.676,22
Personale		916.535,98	925.701,34	934.958,35	944.307,94	953.751,02
Manutenzione ordinaria		24.719,30	25.714,88	25.265,87	19.196,24	19.385,05
Manutenzione straordinaria						8.553,60
Costi per energia e telecomunicazioni		320.869,30	337.069,26	334.410,24	0,00	193.850,49
Costi per assicurazione		68.285,60	69.658,14	71.058,27	71.768,85	72.486,54
Costi pubblicità e marketing		250.083,78	243.126,72	253.050,66	255.581,17	258.136,98
Spese di gestione		742.597,20	768.326,99	806.760,78	814.828,38	822.976,67
TOTALE		2.457.172,53	2.508.405,08	2.569.204,90	2.239.025,23	2.465.816,56
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		2.268.682,62	2.392.446,82	2.196.014,35	954.145,39	963.686,85
Ricavi da rimessaggio		2.168.207,04	2.222.816,28	2.314.420,86	2.337.565,07	2.360.940,72
Ricavi da affitto aree commerciali		321.926,87	333.274,79	345.022,73	348.472,96	351.957,68
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		129.469,49	132.071,83	134.726,47	136.073,74	137.434,47
locazione box posti barca		55.573,94	62.366,31	62.989,97	62.989,98	62.989,99
TOTALE		4.943.859,96	5.142.976,03	5.053.174,38	3.839.247,13	3.877.009,72
DIFFERENZA FLUSSI		2.486.687,43	2.634.570,94	2.483.969,48	1.600.221,91	1.411.193,16
FLUSSI ATTUALIZZATI	VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%	-19.236.284,85	-17.640.294,83	-16.209.100,66	-15.332.171,45	-14.596.637,34

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------

		GESTIONE				
FLUSSI FINANZIARI	ANNO	13	14	15	16	17
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		140.093,13	143.595,46	147.185,34	150.864,98	154.636,60
Personale		963.288,53	972.921,41	982.650,63	992.477,13	1.002.401,90
Manutenzione ordinaria		19.575,75	19.768,36	19.962,89	20.159,37	20.357,82
Manutenzione straordinaria						
Costi per energia e telecomunicazioni		195.757,50	197.683,58	199.628,92	201.593,71	203.578,16
Costi per assicurazione		73.211,40	73.943,52	74.682,95	75.429,78	76.184,08
Costi pubblicità e marketing		260.718,35	263.325,53	265.958,79	268.618,38	271.304,56
Spese di gestione		831.206,43	839.518,50	847.913,68	856.392,82	864.956,75
TOTALE		2.483.851,09	2.510.756,35	2.537.983,20	2.565.536,17	2.593.419,86
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		973.323,71	983.056,95	992.887,52	1.002.816,40	1.012.844,56
Ricavi da rimessaggio		2.384.550,13	2.408.395,63	2.432.479,58	2.456.804,38	2.481.372,42
Ricavi da affitto aree commerciali		355.477,26	359.032,03	362.622,35	366.248,58	369.911,06
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		138.808,82	140.196,91	141.598,88	143.014,86	144.445,01
locazione box posti barca		62.990,00	62.990,01	62.990,02	62.990,03	62.990,04
TOTALE		3.915.149,92	3.953.671,53	3.992.578,36	4.031.874,25	4.071.563,10
DIFFERENZA FLUSSI		1.431.298,84	1.442.915,18	1.454.595,16	1.466.338,08	1.478.143,24
FLUSSI ATTUALIZZATI	VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%	-13.887.094,37	-13.206.761,88	-12.554.451,07	-11.929.021,26	-11.329.377,92

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------

		GESTIONE				
FLUSSI FINANZIARI	ANNO	18	19	20	21	22
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		158.502,52	162.465,08	166.526,71	170.689,87	174.957,12
Personale		1.012.425,92	1.022.550,18	1.032.775,68	1.043.103,44	1.053.534,47
Manutenzione ordinaria		20.558,24	20.760,68	20.965,13	21.171,64	21.380,20
Manutenzione straordinaria			10.291,47			
Costi per energia e telecomunicazioni		205.582,44	207.606,77	209.651,35	211.716,36	213.802,03
Costi per assicurazione		76.945,92	77.715,38	78.492,53	79.277,46	80.070,23
Costi pubblicità e marketing		274.017,61	276.757,78	279.525,36	282.320,61	285.143,82
Spese di gestione		873.606,32	882.342,38	891.165,80	900.077,46	909.078,24
TOTALE		2.621.638,97	2.660.489,72	2.679.102,56	2.708.356,85	2.737.966,12
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		1.022.973,00	1.033.202,73	1.043.534,76	1.053.970,11	1.064.509,81
Ricavi da rimessaggio		2.506.186,15	2.531.248,01	2.556.560,49	2.582.126,09	2.607.947,36
Ricavi da affitto aree commerciali		373.610,17	377.346,28	381.119,74	384.930,94	388.780,25
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		145.889,46	147.348,36	148.821,84	150.310,06	151.813,16
locazione box posti barca		62.990,05	62.990,06	62.990,07	62.990,08	62.990,09
TOTALE		4.111.648,84	4.152.135,44	4.193.026,90	4.234.327,28	4.276.040,67
DIFFERENZA FLUSSI		1.490.009,88	1.491.645,72	1.513.924,34	1.525.970,44	1.538.074,55
FLUSSI ATTUALIZZATI VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%		-10.754.470,83	-10.207.069,01	-9.678.652,06	-9.172.068,93	-8.686.429,42

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------

		GESTIONE				
FLUSSI FINANZIARI	ANNO	23	24	25	26	27
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		179.331,05	183.814,32	188.409,68	193.119,92	197.947,92
Personale		1.064.069,82	1.074.710,52	1.085.457,62	1.096.312,20	1.107.275,32
Manutenzione ordinaria		21.590,86	21.803,62	22.018,50	22.235,54	22.454,74
Manutenzione straordinaria						
Costi per energia e telecomunicazioni		215.908,56	218.036,15	220.185,02	222.355,37	224.547,43
Costi per assicurazione		80.870,93	81.679,64	82.496,44	83.321,41	84.154,62
Costi pubblicità e marketing		287.995,26	290.875,21	293.783,96	296.721,80	299.689,02
Spese di gestione		918.169,02	927.350,71	936.624,21	945.990,46	955.450,36
TOTALE		2.767.935,49	2.798.270,17	2.828.975,44	2.860.056,70	2.891.519,42
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		1.075.154,91	1.085.906,46	1.096.765,52	1.107.733,18	1.118.810,51
Ricavi da rimessaggio		2.634.026,83	2.660.367,10	2.686.970,77	2.713.840,48	2.740.978,88
Ricavi da affitto aree commerciali		392.668,05	396.594,73	400.560,68	404.566,28	408.611,95
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		153.331,29	154.864,61	156.413,25	157.977,38	159.557,16
locazione box posti barca		62.990,10	62.990,11	62.990,12	62.990,13	62.990,14
TOTALE		4.318.171,18	4.360.723,00	4.403.700,34	4.447.107,45	4.490.948,64
DIFFERENZA FLUSSI		1.550.235,69	1.562.452,83	1.574.724,90	1.587.050,76	1.599.429,22
FLUSSI ATTUALIZZATI VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%		-8.220.879,36	-7.774.599,18	-7.346.802,50	-6.936.734,81	-6.543.672,15

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------

		GESTIONE				
FLUSSI FINANZIARI	ANNO	28	29	30	31	32
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		202.896,62	207.969,04	213.168,26	218.497,47	223.959,90
Personale		1.118.348,07	1.129.531,55	1.140.826,87	1.152.235,14	1.163.757,49
Manutenzione ordinaria		22.676,14	22.899,75	23.125,60	23.353,71	23.584,10
Manutenzione straordinaria			14.210,23			
Costi per energia e telecomunicazioni		226.761,41	228.997,53	231.256,01	233.537,08	235.840,95
Costi per assicurazione		84.996,17	85.846,13	86.704,59	87.571,63	88.447,35
Costi pubblicità e marketing		302.685,91	305.712,77	308.769,90	311.857,60	314.976,17
Spese di gestione		965.004,87	974.654,91	984.401,46	994.245,48	1.004.187,93
TOTALE		2.923.369,19	2.969.821,92	2.988.252,69	3.021.298,10	3.054.753,90
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		1.129.998,61	1.141.298,60	1.152.711,59	1.164.238,70	1.175.881,09
Ricavi da rimessaggio		2.768.388,67	2.796.072,56	2.824.033,28	2.852.273,61	2.880.796,35
Ricavi da affitto aree commerciali		412.698,07	416.825,05	420.993,30	425.203,23	429.455,26
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		161.152,73	162.764,26	164.391,90	166.035,82	167.696,18
locazione box posti barca		62.990,15	62.990,16	62.990,17	62.990,18	62.990,19
TOTALE		4.535.228,23	4.579.950,62	4.625.120,24	4.670.741,55	4.716.819,07
DIFFERENZA FLUSSI		1.611.859,04	1.610.128,71	1.636.867,54	1.649.443,45	1.662.065,17
FLUSSI ATTUALIZZATI VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%		-6.166.919,90	-5.808.970,69	-5.462.866,88	-5.131.154,02	-4.813.243,46

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------

		GESTIONE				
FLUSSI FINANZIARI	ANNO	33	34	35	36	37
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		229.558,90	235.297,87	241.180,32	247.209,83	253.390,08
Personale		1.175.395,06	1.187.149,02	1.199.020,51	1.211.010,71	1.223.120,82
Manutenzione ordinaria		23.816,79	24.051,81	24.289,17	24.528,92	24.771,06
Manutenzione straordinaria		1.429.007,21				
Costi per energia e telecomunicazioni		238.167,87	240.518,05	242.891,74	245.289,16	247.710,56
Costi per assicurazione		89.331,82	90.225,14	91.127,39	92.038,67	92.959,05
Costi pubblicità e marketing		318.125,93	321.307,19	324.520,27	327.765,47	331.043,12
Spese di gestione		1.014.229,81	1.024.372,11	1.034.615,83	1.044.961,99	1.055.411,61
TOTALE		4.517.633,40	3.122.921,19	3.157.645,23	3.192.804,74	3.228.406,29
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		1.187.639,90	1.199.516,30	1.211.511,46	1.223.626,58	1.235.862,84
Ricavi da rimessaggio		2.909.604,31	2.938.700,36	2.968.087,36	2.997.768,23	3.027.745,92
Ricavi da affitto aree commerciali		433.749,81	438.087,31	442.468,19	446.892,87	451.361,80
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		169.373,14	171.066,87	172.777,54	174.505,31	176.250,37
locazione box posti barca		62.990,20	62.990,21	62.990,22	62.990,23	62.990,24
TOTALE		4.763.357,37	4.810.361,05	4.857.834,77	4.905.783,22	4.954.211,16
DIFFERENZA FLUSSI		245.723,97	1.687.439,86	1.700.189,54	1.712.978,48	1.725.804,87
FLUSSI ATTUALIZZATI VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%		-4.768.540,48	-4.476.563,07	-4.196.761,39	-3.928.636,63	-3.671.710,23

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------

		GESTIONE				
FLUSSI FINANZIARI	ANNO	38	39	40	41	42
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		259.724,83	266.217,95	272.873,40	279.695,23	286.687,61
Personale		1.235.352,03	1.247.705,55	1.260.182,60	1.272.784,43	1.285.512,27
Manutenzione ordinaria		25.015,62	25.262,62	25.512,10	25.764,07	26.018,56
Manutenzione straordinaria			8.611,40			
Costi per energia e telecomunicazioni		250.156,17	252.626,24	255.121,00	257.640,72	260.185,63
Costi per assicurazione		93.888,64	94.827,53	95.775,81	96.733,56	97.700,90
Costi pubblicità e marketing		334.353,55	337.697,09	341.074,06	344.484,80	347.929,65
Spese di gestione		1.065.965,73	1.076.625,38	1.087.391,64	1.098.265,55	1.109.248,21
TOTALE		3.264.456,56	3.309.573,76	3.337.930,61	3.375.368,37	3.413.282,84
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		1.248.221,47	1.260.703,69	1.273.310,72	1.286.043,83	1.298.904,27
Ricavi da rimessaggio		3.058.023,38	3.088.603,61	3.119.489,65	3.150.684,54	3.182.191,39
Ricavi da affitto aree commerciali		455.875,41	460.434,17	465.038,51	469.688,89	474.385,78
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		178.012,87	179.793,00	181.590,93	183.406,84	185.240,91
locazione box posti barca		62.990,25	62.990,26	62.990,27	62.990,28	62.990,29
TOTALE		5.003.123,38	5.052.524,73	5.102.420,08	5.152.814,39	5.203.712,64
DIFFERENZA FLUSSI		1.738.666,82	1.742.950,97	1.764.489,47	1.777.446,02	1.790.429,80
FLUSSI ATTUALIZZATI VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%		-3.425.523,05	-3.190.794,31	-2.964.781,95	-2.748.240,24	-2.540.780,19

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------

		GESTIONE				
FLUSSI FINANZIARI	ANNO	43	44	45	46	47
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		293.854,80	301.201,17	308.731,20	316.449,48	324.360,72
Personale		1.298.367,39	1.311.351,07	1.324.464,58	1.337.709,23	1.351.086,32
Manutenzione ordinaria		26.275,60	26.535,21	26.797,41	27.062,23	27.329,71
Manutenzione straordinaria						
Costi per energia e telecomunicazioni		262.755,99	265.352,06	267.974,08	270.622,33	273.297,06
Costi per assicurazione		98.677,91	99.664,69	100.661,34	101.667,95	102.684,63
Costi pubblicità e marketing		351.408,95	354.923,03	358.472,27	362.056,99	365.677,56
Spese di gestione		1.120.340,69	1.131.544,10	1.142.859,54	1.154.288,13	1.165.831,01
TOTALE		3.451.681,34	3.490.571,33	3.529.960,41	3.569.856,34	3.610.267,00
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		1.311.893,31	1.325.012,24	1.338.262,37	1.351.644,99	1.365.161,44
Ricavi da rimessaggio		3.214.013,30	3.246.153,43	3.278.614,97	3.311.401,12	3.344.515,13
Ricavi da affitto aree commerciali		479.129,64	483.920,94	488.760,15	493.647,75	498.584,23
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		187.093,32	188.964,25	190.853,89	192.762,43	194.690,05
locazione box posti barca		62.990,30	62.990,31	62.990,32	62.990,33	62.990,34
TOTALE		5.255.119,87	5.307.041,18	5.359.481,70	5.412.446,62	5.465.941,19
DIFFERENZA FLUSSI		1.803.438,54	1.816.469,85	1.829.521,28	1.842.590,28	1.855.674,19
FLUSSI ATTUALIZZATI	VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%	-2.342.028,63	-2.151.627,54	-1.969.233,47	-1.794.516,92	-1.627.161,78

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------

		GESTIONE				
FLUSSI FINANZIARI	ANNO	48	49	50	51	52
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		332.469,74	340.781,48	349.301,02	358.033,54	366.984,38
Personale		1.364.597,18	1.378.243,15	1.392.025,58	1.405.945,84	1.420.005,30
Manutenzione ordinaria		27.599,85	27.872,70	28.148,28	28.426,61	28.707,73
Manutenzione straordinaria			8.611,40			
Costi per energia e telecomunicazioni		275.998,54	278.727,03	281.482,80	284.266,14	287.077,30
Costi per assicurazione		103.711,47	104.748,59	105.796,08	106.854,04	107.922,58
Costi pubblicità e marketing		369.334,33	373.027,68	376.757,95	380.525,53	384.330,79
Spese di gestione		1.177.489,33	1.189.264,22	1.201.156,86	1.213.168,43	1.225.300,11
TOTALE		3.651.200,44	3.701.276,25	3.734.668,57	3.777.220,13	3.820.328,19
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		1.378.813,06	1.392.601,19	1.406.527,20	1.420.592,47	1.434.798,39
Ricavi da rimessaggio		3.377.960,28	3.411.739,88	3.445.857,28	3.480.315,86	3.515.119,01
Ricavi da affitto aree commerciali		503.570,07	508.605,77	513.691,83	518.828,75	524.017,03
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		196.636,96	198.603,33	200.589,36	202.595,25	204.621,20
locazione box posti barca		62.990,35	62.990,36	62.990,37	62.990,38	62.990,39
TOTALE		5.519.970,71	5.574.540,53	5.629.656,04	5.685.322,70	5.741.546,04
DIFFERENZA FLUSSI		1.868.770,27	1.873.264,28	1.894.987,46	1.908.102,57	1.921.217,85
FLUSSI ATTUALIZZATI VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%		-1.466.864,83	-1.314.037,72	-1.166.996,28	-1.026.175,37	-891.318,20

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------

		GESTIONE				
FLUSSI FINANZIARI	ANNO	53	54	55	56	57
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		376.158,99	385.562,97	395.202,04	405.082,09	415.209,14
Personale		1.434.205,35	1.448.547,40	1.463.032,88	1.477.663,21	1.492.439,84
Manutenzione ordinaria		28.991,66	29.278,43	29.568,06	29.860,59	30.156,05
Manutenzione straordinaria		1.739.499,48				
Costi per energia e telecomunicazioni		289.916,58	292.784,25	295.680,60	298.605,91	301.560,47
Costi per assicurazione		109.001,80	110.091,82	111.192,74	112.304,67	113.427,71
Costi pubblicità e marketing		388.174,10	392.055,84	395.976,40	399.936,16	403.935,52
Spese di gestione		1.237.553,11	1.249.928,65	1.262.427,93	1.275.052,21	1.287.802,73
TOTALE		5.603.501,07	3.908.249,35	3.953.080,64	3.998.504,84	4.044.531,47
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		1.449.146,38	1.463.637,84	1.478.274,22	1.493.056,96	1.507.987,53
Ricavi da rimessaggio		3.550.270,20	3.585.772,91	3.621.630,63	3.657.846,94	3.694.425,41
Ricavi da affitto aree commerciali		529.257,20	534.549,78	539.895,27	545.294,23	550.747,17
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		206.667,42	208.734,09	210.821,43	212.929,65	215.058,94
locazione box posti barca		62.990,40	62.990,41	62.990,42	62.990,43	62.990,44
TOTALE		5.798.331,60	5.855.685,03	5.913.611,98	5.972.118,21	6.031.209,50
DIFFERENZA FLUSSI		194.830,53	1.947.435,68	1.960.531,34	1.973.613,37	1.986.678,02
FLUSSI ATTUALIZZATI	VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%	-878.310,92	-754.652,23	-636.247,98	-522.880,72	-414.341,91

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------

GESTIONE

FLUSSI FINANZIARI	ANNO	58	59	60	61	62
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IMPIEGHI:						
Costruzione porto						
Spese gestione cantiere						
Concessione demaniale		425.589,37	436.229,11	447.134,83	458.313,20	469.771,03
Personale		1.507.364,24	1.522.437,88	1.537.662,26	1.553.038,88	1.568.569,27
Manutenzione ordinaria		30.454,46	30.755,85	31.060,26	31.367,72	31.678,24
Manutenzione straordinaria		8.611,40				
Costi per energia e telecomunicazioni		304.544,58	307.558,54	310.602,63	313.677,16	316.782,43
Costi per assicurazione		114.561,99	115.707,61	116.864,69	118.033,33	119.213,67
Costi pubblicità e marketing		407.974,88	412.054,63	416.175,17	420.336,92	424.540,29
Spese di gestione		1.300.680,76	1.313.687,57	1.326.824,44	1.340.092,69	1.353.493,62
TOTALE		4.099.781,68	4.138.431,18	4.186.324,28	4.234.859,90	4.284.048,56
FONTI:						
Tasso inflattivo		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ricavi da ormeggi		1.523.067,41	1.538.298,08	1.553.681,06	1.569.217,87	1.584.910,05
Ricavi da rimessaggio		3.731.369,66	3.768.683,36	3.806.370,20	3.844.433,90	3.882.878,24
Ricavi da affitto aree commerciali		556.254,64	561.817,19	567.435,36	573.109,71	578.840,81
Ricavi da acqua e luce imbarcazioni		217.209,53	219.381,63	221.575,44	223.791,20	226.029,11
locazione box posti barca		62.990,45	62.990,46	62.990,47	62.990,48	62.990,49
TOTALE		6.090.891,70	6.151.170,72	6.212.052,53	6.273.543,16	6.335.648,70
DIFFERENZA FLUSSI		1.991.110,02	2.012.739,54	2.025.728,25	2.038.683,26	2.051.600,14
FLUSSI ATTUALIZZATI	VAN - Tasso attualizzazione = 5,14%	-310.878,95	-211.405,04	-116.183,57	-25.038,03	62.200,93

TIR - Accettazione > 5,14%	Risultato nell'anno 62° 5,15%
----------------------------	----------------------------------