

Proponente:

LEVANTE SVILUPPO S.P.A.

Piazza Cavour, 1 - 19015 LEVANTO (SP)

C.F. 01062680119

Oggetto:

*RAZIONALIZZAZIONE DELL'AREA NAUTICA IN LOCALITA'
VALLESANTA NEI COMUNI DI LEVANTO E BONASSOLA*

PROGETTO PRELIMINARE

Titolo elaborato:

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PRELIMINARE

Progettisti:

STUDIOELB Ingegneri Associati

Dott. Ing. Ernesto LA BARBERA - Dott. Ing. Riccardo GIAMMARINI
Dott. Ing. Andrea DEPRATI - Dott. Ing. Simona CARREGA
Dott. Ing. Michela LA BARBERA - Dott. Ing. Mauro SCAGLIONE

Corso Torino 17/6 sc.A - 16129 Genova
Tel. 010.5740568 - fax : 010.4211059
e-mail: inge@studioelb.it

0	20.10.2011	AD	SC	Emissione
Revisione	Data	Redatto da:	Controllato da:	Descrizione

Data:

20.10.2011

Scala:

276 PP

R05

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. COSTI DI COSTRUZIONE	2
3. ENTRATE ED USCITE DALLA GESTIONE	3
4. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.....	5

1. PREMESSA

Il presente elaborato fa parte del progetto preliminare degli interventi di "Razionalizzazione dell'area nautica in Loc. Vallesanta nei Comuni di Levanto e Bonassola".

In esso è contenuto il Piano economico finanziario preliminare dell'intervento partendo dalla stima dei costi di costruzione, individuata nell'elaborato "R04 – *Calcolo sommario della spesa*", e dalle previsioni economiche di gestione dell'area nautica.

2. COSTI DI COSTRUZIONE

Sulla base della stima dei lavori riportata nell'elaborato "R04 – *Calcolo sommario della spesa*", sono stati quantificati i costi di costruzione delle varie parti d'opera costituenti l'intervento. In particolare sono stati individuati n° 5 gruppi di lavorazioni omogenee per le opere a mare e n° 3 gruppi di lavorazioni omogenee per le opere a terra, come segue:

OPERE A MARE

OM1 - Bonifica, dragaggio e salpamento massi	561.500,96
OM2 - Molo ovest (sopraflutto)	4.787.891,06
OM3 - Molo est (sottoflutto)	3.412.458,56
OM4 - Pontili galleggianti	590.520,00
OM5 - Sistemi di ormeggi e arredi	124.360,00
<i>Importo totale OPERE MARITTIME:</i>	9.476.730,58

OPERE A TERRA

OT1 - Demolizioni e scavi	271.767,62
OT2 - Sistemazione esterna e arredi: Pavimentazioni, banchine piazzali ed aree pedonali	650.572,80
OT3 - Impianti	750.000,00
<i>Importo totale OPERE A TERRA:</i>	1.672.340,42

Sommano lavori: **11.149.071,00**

Di cui oneri per sicurezza ordinaria compresa nei lavori (2%): 222.981,42

Oneri per sicurezza straordinaria non compresa nei lavori (1%) 111.490,71

IMPORTO TOTALE LAVORI + ONERI DI SICUREZZA: **11.260.561,71**

Il costo complessivo dei lavori, al netto dell'IVA, è stato così stimato in circa Euro 11.260.000,00.

A questi vanno aggiunti i costi per le spese generali e le spese amministrative durante l'iter autorizzativo, nonché le spese tecniche per progettazione specialistiche e di dettaglio, per Direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudi, ed imprevisti come segue:

ALTRI ONERI

Spese generali, spese amministrative, spese tecniche per progettazione, Direzione lavori, sicurezza, collaudi	1.003.416,39
Imprevisti	236.021,90
Sommario altri oneri:	1.239.438,29

E così per un totale complessivo pari a Euro 12.500.000.

3. ENTRATE ED USCITE DALLA GESTIONE

I costi annui di gestione sono stati valutati considerando la gestione ordinaria (costo di personale, consumi, ecc), i costi della manutenzione ordinaria e straordinaria da accantonare, le imposte, le tasse, i canoni demaniali e gli imprevisti, come segue:

USCITE GESTIONE (annuale)

gestione ordinaria:		400.000,00
Costi di manutenzione:		
- Oneri di manutenzione ordinaria (0,75% /anno sul valore delle opere escluso mantellate dei moli)	61.000,00	
- Oneri di manutenzione straordinaria (0,5% /anno sul valore delle opere escluso mantellate dei moli)	41.000,00	
- Oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria mantellate scogliere dei moli (1% /anno sul valore delle mantellate)	30.000,00	
<i>Totale costi manutenzione:</i>	<u>132.000,00</u>	132.000,00
imposte, tasse e canone demaniale		350.000,00
altri costi, imprevisti		85.145,38
TOTALE USCITE:		<u>967.145,38</u>

Tutti gli importi sono da considerarsi al netto dell'IVA.

Le entrate dalla gestione derivano dalle tariffe annuali di affitto dei posti barca, oltre che dalla gestione del bunkeraggio e del chiosco.

Per quanto riguarda le tariffe occorre fare alcune considerazioni sulle modalità di stima, ancorché preliminare e da definire con maggior dettaglio nelle fasi successive, che sono state adottate:

- Le tariffe dei posti a terra T2, T3 e T4 sono da intendersi annuali e sono comprensive di oneri per rimessaggio imbarcazioni, movimentazioni e servizi a terra;
- La tariffa dei posti a terra T1 (barche fino a 4,50 m) sono da intendersi annuali e sono comprensive di oneri per rimessaggio imbarcazioni e servizi a terra ad esclusione di quelli per la movimentazione in quanto l'alaggio e varo delle imbarcazioni di questa categoria sarà eseguito con utilizzo di scivolo da parte degli stessi proprietari delle barche.
- Le tariffe per i posti a mare sono da intendersi medie tra stagionali, annuali e al transito, tenendo in considerazione che gli ormeggi lungo i moli foranei avranno carattere stagionale o al transito, mentre gli ormeggi su pontile potranno essere annuali o stagionali.
- Tutte le tariffe sono al netto dell'IVA.

Ne risultano le seguenti entrate:

ENTRATE GESTIONE (annuale)

Cat. T1: Terra fino a 4,50 m	206	450,00	92.700,00
Cat. T2: Terra 4,51÷5,50 m	200	2.400,00	480.000,00
Cat. T3: Terra 5,51÷7,00 m	80	3.200,00	256.000,00
Cat. T4: Terra 7,51÷10,00 m	35	4.200,00	147.000,00
Cat. M1: Mare fino a 5,50 m	105	2.800,00	294.000,00
Cat. M2: Mare 5,51÷7,00 m	63	3.800,00	239.400,00
Cat. M3: Mare 7,51÷10,00 m	30	5.500,00	165.000,00
Cat. M4: Mare 10,01÷12,00 m	3	8.000,00	24.000,00
Cat. M5: Mare 12,01÷15,00 m	7	12.000,00	84.000,00
Cat. M6: Mare 15,01÷20,00 m	3	17.000,00	51.000,00
stazione carburanti			25.000,00
chiosco			10.000,00
			1.868.100,00
TOTALE ENTRATE:			

4. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PRELIMINARE

Sulla base dei costi di costruzione e sui costi e ricavi dalla gestione, sono stati individuati i flussi di cassa annuali ed è stato ipotizzato il finanziamento dell'opera con un tasso di interesse passivo di 6,0%. Come visibile dalla tabella seguente si ottiene che dopo 50 anni il costo è ammortizzato.

ANNI	USCITE GESTIONE	ENTRATE GESTIONE	RATA	CAPITALE RESIDUO (VAN)	ANNI
1	0	0	0	12.500.000	1
2	0	0	0	13.250.012	2
3	0	0	0	14.045.013	3
4	-967.145	1.868.100	900.955	13.986.759	4
5	-967.145	1.868.100	900.955	13.925.009	5
6	-967.145	1.868.100	900.955	13.859.555	6
7	-967.145	1.868.100	900.955	13.790.173	7
8	-967.145	1.868.100	900.955	13.716.628	8
9	-967.145	1.868.100	900.955	13.638.671	9
10	-967.145	1.868.100	900.955	13.556.036	10
11	-967.145	1.868.100	900.955	13.468.444	11
12	-967.145	1.868.100	900.955	13.375.595	12
13	-967.145	1.868.100	900.955	13.277.176	13
14	-967.145	1.868.100	900.955	13.172.851	14
15	-967.145	1.868.100	900.955	13.062.268	15
16	-967.145	1.868.100	900.955	12.945.049	16
17	-967.145	1.868.100	900.955	12.820.797	17
18	-967.145	1.868.100	900.955	12.689.089	18
19	-967.145	1.868.100	900.955	12.549.480	19
20	-967.145	1.868.100	900.955	12.401.493	20
21	-967.145	1.868.100	900.955	12.244.628	21
22	-967.145	1.868.100	900.955	12.078.351	22
23	-967.145	1.868.100	900.955	11.902.097	23
24	-967.145	1.868.100	900.955	11.715.268	24
25	-967.145	1.868.100	900.955	11.517.229	25
26	-967.145	1.868.100	900.955	11.307.307	26
27	-967.145	1.868.100	900.955	11.084.791	27
28	-967.145	1.868.100	900.955	10.848.923	28
29	-967.145	1.868.100	900.955	10.598.904	29
30	-967.145	1.868.100	900.955	10.333.883	30
31	-967.145	1.868.100	900.955	10.052.961	31
32	-967.145	1.868.100	900.955	9.755.183	32
33	-967.145	1.868.100	900.955	9.439.540	33
34	-967.145	1.868.100	900.955	9.104.957	34
35	-967.145	1.868.100	900.955	8.750.299	35
36	-967.145	1.868.100	900.955	8.374.362	36
37	-967.145	1.868.100	900.955	7.975.869	37
38	-967.145	1.868.100	900.955	7.553.466	38
39	-967.145	1.868.100	900.955	7.105.719	39
40	-967.145	1.868.100	900.955	6.631.107	40
41	-967.145	1.868.100	900.955	6.128.019	41
42	-967.145	1.868.100	900.955	5.594.745	42
43	-967.145	1.868.100	900.955	5.029.474	43
44	-967.145	1.868.100	900.955	4.430.288	44
45	-967.145	1.868.100	900.955	3.795.150	45
46	-967.145	1.868.100	900.955	3.121.904	46
47	-967.145	1.868.100	900.955	2.408.263	47
48	-967.145	1.868.100	900.955	1.651.804	48
49	-967.145	1.868.100	900.955	849.958	49
50	-967.145	1.868.100	900.955	0	50