

AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA COMUNE DI OLBIA

Progetto per la realizzazione di un bacino d'alaggio nel Porto di Olbia in località Cala Saccaia

H

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

RIF. ELABORATO: 09-037-P-

REVISIONI	DATA	OGGETTO
	00	13/09/2018
01		
02		
03		

RED.: FP VER.: AR APPR.: AR

ESECUZIONE PROGETTO:

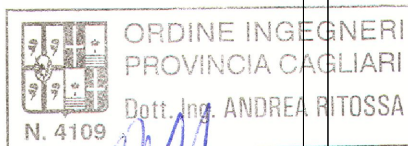


Viale Trieste, 65/i - 09123 Cagliari - Italy
Tel. +39 070 6848202 - Fax +39 070 6404743
www.martech.it e-mail: info@martech.it



PROGETTISTA:

Ing. Andrea Ritossa



COMMITTENTE:

SNO SERVICE S.r.l.
Via Madagascar (Loc. Cala Saccaia - 07026 OLBIA)

Il presente progetto, o parte di esso, non può essere riprodotto in alcuna forma, in alcun modo e per nessuno scopo, senza autorizzazione.
Ogni infrazione sarà perseguita a termini di legge.

INDICE

INDICE	1
1 Premessa	2
2 Ritorno economico.....	2

1 Premessa

Il presente piano economico è finalizzato alla verifica della redditività dell'investimento che si propone.

Il progetto è stato commissionato dalla società SNO Service Srl titolare della licenza di Sub Ingresso n. 06/2018 alla concessione demaniale n.37/217 e del repertorio degli atti dall'Autorità di Sistema del Mare di Sardegna relativa all'utilizzo e gestione di un banchinamento/piazzale, un locale tecnico, una gru di sollevamento da 40 t (di proprietà), ad uso base nautica, a servizio della propria attività di cantiere ubicata nella retrostante proprietà privata per complessivi mq 2.925,00 con validità fino al 31/12/2020.

In detta concessione, viene effettuato l'alaggio e varo delle imbarcazioni destinate al retrostante cantiere.

La gru di tipo fisso, presenta caratteristiche inadeguate a soddisfare le richieste del mercato che è in continua evoluzione verso unità da diporto di dimensione sempre crescenti ed è pertanto necessario prevedere un nuovo sistema di alaggio e varo costituito da un Travel-lift avente portata pari a 100 t che consente di operare con imbarcazioni a di lunghezza fino a circa 30 metri sia a vela che a motore in considerazione del tirante idrico di 4 metri che sarà disponibile a seguito dei lavori.

2 Ritorno economico

Il costo dell'intervento è pari ad Euro 230.000,00 secondo la seguente ripartizione:

- Euro 200.000,00 per lavori;
- Euro 20.000,00 spese tecniche;
- Euro 10.000,00 spese generali.

E' previsto di acquistare un Travel Lift della Cimolai mod. MBH 100 avente un costo pari ad Euro 350.000,00.

Si stima che il canone demaniale integrativo, determinato secondo i criteri di cui all'Ordinanza 052009 della ex Autorità Portale di Olbia e Golfo Aranci possa essere così determinato:

SPECCHI ACQUEI			specchi acquei con opere di difficile rimozione		
2009		€ 1,57539	2009		€ 3,54459
2010	-3,40%	€ 1,54139	2010	-3,40%	€ 3,51059
2011	2,80%	€ 1,56939	2011	2,80%	€ 3,53859
2012	3,75%	€ 1,60689	2012	3,75%	€ 3,57609
2013	2,85%	€ 1,63539	2013	2,85%	€ 3,60459
2014	-0,50%	€ 1,63039	2014	-0,50%	€ 3,59959
2015	-0,90%	€ 1,62139	2015	-0,90%	€ 3,59059
2016	-1,60%	€ 1,60539	2016	-1,60%	€ 3,57459
2017	-0,30%	€ 1,60239	2017	-0,30%	€ 3,57159

MQ	CANONE	MQ	CANONE
160,00	€ 256,38	500,00	€ 1.785,80

CANONE AGGIUNTIVO € 2.042,18

Gli ulteriori costi ipotizzati, esplicitati nella tabella che segue, sono relativi ad un nuovo addetto con contratto annuale, ai costi di manutenzione, altri oneri quali polizze rifiuti etc, oneri finanziari dell'investimento.

Con riferimento ai ricavi viene stimato che con il Travel Lift potranno essere effettuati n. 15 alaggi e vari ogni anno per un importo di Euro 3.500,00 ciascuno.

Si ipotizzano inoltre dei ricavi integrativi pari ad Euro 40.000,00 sui lavori che svengono svolti all'interno della concessione, incremento dovuto agli importi che solitamente vengono spesi nelle imbarcazioni di maggiore stazza rispetto a quelle sulle quali attualmente si svolgono le lavorazioni.

Vengono considerati infine i ricavi lordi derivanti dalla CDM esistente stimati in Euro 25.000,00 secondo le previsioni di andamento del mercato.

L'elaborazione dei dati sopra riportati, esplicitati nella seguente tabella, mostra che per il solo rientro del capitale sono necessari 13,67 anni. Considerando quindi il rischio di impresa ed il giusto utile che l'imprenditore deve conseguire con l'utilizzo del bene demaniale si ritiene corretto che la concessione demaniale debba avere una durata complessiva di anni 18.

La durata concessione dovrà riguardare ovviamente anche la parte di opere esistenti facenti capo alla ex CDM 37/2017.

Considerando che dalla gestione della opere esistenti ex CDM 37/2017 si genererebbe comunque un ulteriore utile, si ritiene che un congruo tempo di concessione estesa a tutta l'infrastruttura possa essere pari ad anni 15 dalla data di rilascio della stessa.

COSTO INTERVENTO			
LAVORI			€ 200.000,00
SPESE GENERALI E TECNICHE			€ 30.000,00
TRAVEL LIFT			€ 350.000,00
SOMMANO			€ 580.000,00
COSTI GENERALI DI GESTIONE ANNUALI			
Personale si considera ¹ ADDETTO			€ 25.000,00
MANUTENZIONE			€ 5.000,00
CANNONE DENAMIALE			€ 2.042,18
ALTRI ONERI			€ 2.500,00
ONERI FINANZIARI (4%)			€ 23.200,00
SOMMANO COSTI ANNUALI			€ 57.742,18
NUMERO ALAGGI E VARI ANNUALI			30
RICAVO SINGOLO ALAGGIO E VARO			€ 1.750,00
SOMMANO RICAVI DA ALAGGI			€ 52.500,00
INCREMENTO RICAVI CDM PER LAVORI SU IMBARCAZIONI DI MAGGIORE STAZZA			€ 40.000,00
RICAVI DA CONCESSIONE ESISTENTE			€ 25.000,00
SOMMANO RICAVI			€ 119.250,00
a dedurre costi ANNUALI			€ 57.742,18
I POTETICO UTILE DI ESERCIZIO			€ 61.507,82
IMPOSTE			€ 19.067,42
RICAVI NETTI			€ 42.440,40
ANNI PER RIENTRO INVESTIMENTO			13,67