

COMUNE DI ANDORA PROVINCIA DI SAVONA



PUO A MODIFICA DELLO S.U.A. APPROVATO CON
PROVVEDIMENTO FINALE IN DATA 16/03/2010 -
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR-CO2 IN
AGGIORNAMENTO AL PUC

oggetto **RELAZIONE DETERMINAZIONE DURATA CONCESSIONE
DEMANIALE**

Data Settembre 2019

Progettisti Arch. Paolo Ghione
Geom. Anna Lisa Borghino Arch. Antonella Nalbone Arch. Isabella Rabellino

revisioni

	data	note		
1				
2				
3				
4				
5				

Elaborato

6

Comune di Andora

Concessione inerente alle aree del
P.P.
del Porto di Andora

Verifica sommaria della congruità della durata
della concessione a seguito della modifica
delle previsioni progettuali

Ottobre 2020

mesa

Indice

1. Informazioni generali sull'incarico	2
2. Documentazione acquisita e accertamenti svolti.....	2
3. I beni oggetto di concessione e la durata attuale della concessione.....	3
4. La verifica sommaria della congruità della durata della concessione	4

1. Informazioni generali sull'incarico

L'incarico è stato affidato alla società Mesa s.r.l. con sede a Venezia, via Banchina dell'Azoto 15/E, mediante determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Andora n. 627 del 09.10.2020.

L'Ufficio Demanio Marittimo del Comune di Andora e l'Ufficio Patrimonio del Comune di Andora hanno stipulato un atto di concessione per l'occupazione e l'uso di un'area demaniale marittima di 139.175,86 mq, di cui 68.396 mq di specchio acqueo.

La durata attuale della concessione, aggiornata nel 2013, è stata determinata sulla base di ipotesi legate ai costi e ai ricavi generati in parte da opere già realizzate e, in parte, da opere la cui realizzazione sarebbe dovuta iniziare alla fine del 2013.

I lavori relativi alle nuove opere previste sono iniziati solo in parte alla fine del 2016, ma il progetto su cui si basa l'attuale concessione ha subito delle modifiche.

Si rende pertanto necessario verificare se la durata della concessione attualmente prevista sia congrua o se sia necessario variarla in base ai costi e ai ricavi previsti dal nuovo progetto.

Lo scopo del presente incarico consiste nella redazione di un parere in merito a una verifica sommaria della congruità della durata della concessione in relazione ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere e ai ricavi generati.

2. Documentazione acquisita e accertamenti svolti

La documentazione e le informazioni relative ai beni oggetto di stima sono state fornite dagli uffici tecnici comunali di Andora. Di seguito sono elencati i principali materiali acquisiti:

- elaborato *D54 Bozza concessione demaniale*;

- *Aggiornamento al 20/03/2012 e Aggiornamento al 20/06/2013* della relazione in merito alle modalità di quantificazione e stima dei valori economici per la valutazione della possibile durata della concessione inerente le aree del P.P. del Porto di Andora redatti da Orma Consulting;
- Planimetria generale del nuovo progetto predisposto per le aree oggetto di concessione;
- stima dei costi di realizzazione dei nuovi interventi;
- stima dei ricavi attesi dalle nuove opere.

3. I beni oggetto di concessione e la durata attuale della concessione

La concessione stipulata tra l'Ufficio Demanio Marittimo del Comune di Andora e l'Ufficio Patrimonio del Comune di Andora riguarda un'area del Pubblico Demanio Marittimo di 139.175,86 mq, di cui 68.396 mq di specchio acqueo.

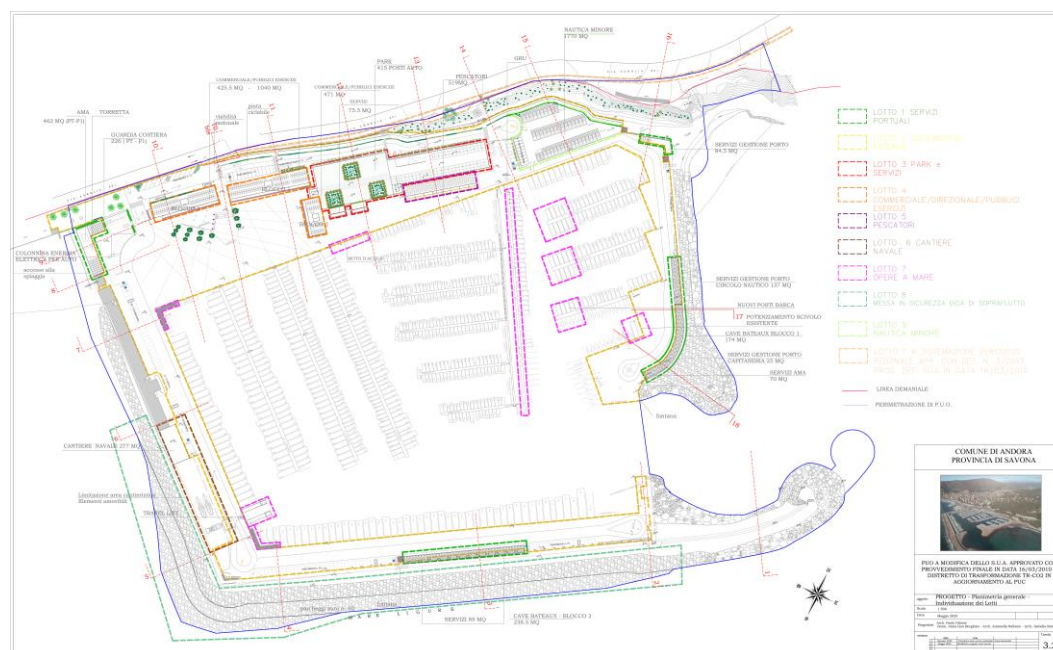
L'area in oggetto è stata affidata in concessione per la costruzione e gestione di un porto turistico con annesse strutture portuali, turistico ricettive, commerciali, ludico-sportive e servizi.

La prima fase dei lavori di costruzione dell'area portuale è iniziata nel 1994 e, sulla base delle previsioni progettuali e urbanistiche, una seconda fase doveva iniziare entro 36 mesi dalla stipula della concessione demaniale avvenuta il 24/10/2013, con Atto Repertorio 3158 e concludersi entro il 15/03/2020.

La durata attuale della concessione, fissata in 50 anni a partire dal 1994, è stata determinata sulla base di valutazioni economiche che hanno preso in considerazione i costi e i ricavi delle opere già realizzate nella prima fase e quelli stimati per le opere previste nella seconda fase.

Una parte degli interventi previsti nella seconda fase è stata avviata il 04/10/2016 , ma il progetto su cui si basa l'attuale concessione, con la proposta progettuale in oggetto, ne modifica i contenuti in maniera significativa (cfr. Figura 1).

Figura 1 - Planimetria generale del P.P. delle aree oggetto di concessione



4. La verifica sommaria della congruità della durata della concessione

Le trasformazioni dell'area oggetto di concessione sono regolate dal "S.U.A. approvato con provvedimento finale in data 16/03/2010 – distretto di trasformazione TR-CO2 in variante al PUC". Nel 2015, tuttavia, è iniziato l'iter amministrativo per la redazione del PUO relativo alla variante urbanistica e alla progettazione definitiva dell'area oggetto di concessione. A seguito della modifica del progetto, occorre quindi verificare la congruità della durata della concessione in funzione dei costi e dei ricavi stimati per i nuovi interventi previsti.

Tale verifica viene effettuata sulla base delle principali voci di costo e di ricavo dell'intervento e **confrontando il rendimento lordo che l'investimento ha prodotto dal 1994 fino al 2016 con il rendimento dell'investimento così come definito dalle nuove ipotesi progettuali.**

La redditività dell'investimento viene valutata al lordo degli oneri finanziari e fiscali, sulla base del principio dell'ordinarietà. Imposizione fiscale e modalità di finanziamento dell'operazione sono infatti aspetti soggettivi che possono variare al variare del soggetto che realizza l'intervento e delle modalità di affidamento della concessione.

L'utilizzo del rendimento lordo consente, inoltre, di rendere immediatamente commensurabile il rendimento dell'investimento in oggetto rispetto ai rendimenti di altre forme di investimento immobiliare.

4.1. La redditività dell'investimento dal 1994 al 2016

Sulla base dei dati forniti, si procede, quindi, mediante un modello DCF a calcolare la redditività lorda dell'investimento al 2016, sulla base delle principali voci di costo e ricavo.

Nel periodo compreso tra il 1994 e il 2016, sulla base dei saldi tra i principali ricavi e costi di costruzione e gestione, l'investimento effettuato nell'ambito della concessione in oggetto ha determinato un Tasso Interno di Rendimento, al lordo di oneri finanziari e fiscali, pari a circa il 15,3% (cfr. *Tabella 1*).

Tabella 1 - I flussi di cassa dell'investimento dal 1994 al 2016

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Costo di costruzione	0	111.040	15.822	3.041.848	1.773.194	1.982.705	1.083.619	697.481	253.385	40.060
Costo di gestione ordinaria	490.118	436.046	396.847	400.590	453.798	474.972	533.999	584.570	600.756	630.208
Concessione demaniale	20.658	61.975	109.041	70.981	71.620	85.215	123.469	118.473	125.190	127.000
Ricavi da locazione pb	668.812	649.082	845.807	1.064.616	1.193.562	1.428.320	1.399.554	1.562.485	1.787.302	1.935.704
Saldo 2016	158.036	40.021	324.097	-2.448.803	-1.105.050	-1.114.572	-341.533	161.961	807.971	1.138.436
Tir 2016	15,28%									

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	767	51.458	223.592	6.770	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	664.523	695.089	709.082	730.202	761.225	789.460	796.294	813.171	845.700	858.386	871.261	884.330	987.595
	129.450	133.074	136.783	285.000	296.500	188.516	266.671	274.139	284.419	285.841	287.270	288.707	290.150
	2.053.737	2.088.207	2.177.524	1.973.035	2.013.810	2.102.883	2.131.449	2.474.527	2.602.515	2.628.540	2.654.826	2.681.374	2.708.188
	1.258.997	1.208.586	1.108.067	951.063	956.085	1.124.907	1.068.484	1.387.217	1.472.396	1.484.313	1.496.295	1.508.337	1.430.443

Fonte: nostra elaborazione su dati forniti dalla Committenza

4.2. La redditività dell'investimento sulla base delle nuove ipotesi progettuali

Al fine di verificare la congruità della durata della concessione a seguito della modifica delle previsioni progettuali, occorre calcolare la redditività dell'investimento sulla base dei costi e dei ricavi legati alle nuove funzioni previste.

Le nuove ipotesi progettuali prevedono la suddivisione dell'area in lotti (cfr. *Figura 1*). La tabella successiva riporta le opere previste per ciascun lotto e i relativi costi. In particolare, sulla base delle prime stime elaborate dagli uffici tecnici comunali, il costo complessivo delle nuove opere, comprensivo delle spese tecniche, è pari a circa 15.183.480,29 euro (cfr. *Tabella 2*). Nel modello di calcolo, tali costi sono stati imputati in tre anni. In particolare, nell'anno 2017 sono stati considerati i costi della sistemazione del percorso pedonale per il lotto 1A, per un valore pari a 122.831,29 Euro. I restanti costi di costruzione sono stati ripartiti al 70% nell'anno 2020 e al 30% nell'anno 2021.

La successiva *Tabella 3* riporta invece i ricavi annui degli spazi in grado di generare reddito. I ricavi annui delle nuove funzioni, sulla base delle prime stime sommarie fornite dalla Committenza, sono pari a 1.084.090,26 euro (cfr. *Tabella 3*) e sono stati imputati nel modello a partire dal 2022, a seguito degli interventi di realizzazione del sito.

Tabella 2 - Le opere previste dal nuovo progetto e i relativi costi

LOTTO	CATEGORIA OPERA	DESTINAZIONE	QUANTITA' S.A. mq / cad	COSTO €/mq	COSTO €
LOTTO n. 1	Servizi portuali	Sede AMA	462,9	2015	932.743,50
		Guardia Costiera	226,4	2120	479.968,00
		servizi igienici	211	650	137.150,00
		servizi gestione porto	249,96	725	181.221,00
		cave bateaux	487	700	340.900,00
				TOT parz.	2.071.984,00
LOTTO n. 2	Sistemazioni esterne	sistemazione pavimento architettonico	14663	100	1.466.300,00
		sistemazione viabilità carrabile	7936	50	396.800,00
		viabilità a contorno	2253	150	337.950,00
		illuminazione interna	166	3000	498.000,00
		arredo urbano interno	590	200	118.000,00
				TOT parz.	2.817.050,00
LOTTO n. 3	Park	Park in struttura	10936,8	400	4.374.720,00
LOTTO n. 4	Commerciale/direzionale/pubb. eserc.		1936,5	1780	3.446.970,00
LOTTO n. 5	Pescatori		519	785	407.415,00
LOTTO n. 6	Cantiere Navale		277	1230	340.710,00
LOTTO n. 7	Opere a mare				747.800,00
LOTTO n. 8	Messa in sicurezza diga sopraflutto				500.000,00
LOTTO n. 9	Nautica minore	realizzazione area attrezzata per il ricovero della nautica minore	1770	200	354.000,00
LOTTO n. 1A	Sistemazione percorso pedonale				122.831,29
			TOTALE		15.183.480,29

Fonte: dati forniti dalla Committenza

Tabella 3 - I ricavi annui previsti sulla base del nuovo progetto

LOTTO	CATEGORIA OPERA	DESTINAZIONE	QUANTITA' mq cad n. cad	VALORE €/mqxmese €/cad/mese	RICAVO € annuo
LOTTO n. 1	Servizi portuali	cave bateaux	413,00	5,60	27.753,60
LOTTO n. 3	Park	Park in struttura	242	138,74	402.900,96
LOTTO n. 4	Commerciale/direzionale/pubb. eserc.	Commerciale/direzionale/pubb. Esercizi	1936,50	11,60	269.560,80
LOTTO n. 5	Pescatori	Pescatori	519,00	9,60	59.788,80
LOTTO n. 6	Cantiere Navale	Cantiere navale	277,00	13,70	45.538,80
LOTTO n. 7	Opere a mare	Posti barca moto d'acqua	30	2459	73.770,00
		moto d'acqua	8,00	1000,00	8.000,00
LOTTO n. 9	Nautica minore	realizzazione area attrezzata per il ricovero della nautica minore	129,00	116,65	180.577,30
		Park carrelli	9,00	150,00	16.200,00
		TOTALE			1.084.090,26

Fonte: dati forniti dalla Committenza

Sulla base dei dati forniti, si procede, quindi a integrare il modello DCF con i nuovi costi e ricavi.

I costi e i ricavi inseriti nel modello sono aggiornati sulla base dello stesso saggio di inflazione utilizzato nel modello di valutazione fornito dalla Committenza. Il modello viene implementato fino al 2043 sulla base dell'attuale durata della concessione.

Sulla base dei costi, dei ricavi e dell'articolazione temporale previsti dalle nuove ipotesi progettuali, nel periodo compreso tra il 1994 e il 2043, il Tasso Interno di Rendimento dell'investimento, al lordo di oneri finanziari e fiscali, è pari al 16,12%, che corrisponde a un investimento ad alto rischio (cfr. Tabella 4).

Tabella 4 - I flussi di cassa dell'investimento dal 1994 al 2043

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Costo di costruzione	0	111.040	15.822	3.041.848	1.773.194	1.982.705	1.083.619	697.481	253.385	40.060	787	51.458	223.592	6.770	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo di gestione ordinaria	490.118	436.046	396.847	400.590	453.798	474.972	533.999	584.570	600.756	630.208	664.523	695.089	709.082	730.202	761.225	789.460	796.294	813.171	845.700	858.386	871.261	884.330	897.595	911.059	122.831
Costo di costruzione nuove opere																									
Costo gestione nuove opere																									
Connessione demaniale	20.658	61.975	109.041	70.981	71.620	85.215	123.469	118.473	125.190	127.000	129.450	133.074	136.783	285.000	296.500	188.516	266.671	274.139	284.419	285.841	287.270	288.707	290.150	291.601	
Ricavi da locazione pb	668.812	649.082	845.807	1.064.616	1.193.562	1.428.320	1.399.554	1.562.485	1.787.302	1.935.704	2.053.737	2.088.207	2.177.524	1.973.035	2.013.810	2.102.883	2.131.449	2.474.527	2.602.515	2.628.540	2.654.826	2.681.373	2.708.188	2.735.269	
Ricavi dalle nuove opere																									
1- Cava balaux																									
3 - Parcheggi																									
4 - Commerciale																									
5 - Pescatori																									
6 - Cantiere navale																									
7 - Posti barca																									
8 - Posti barca																									
9 - nautica minore																									
Totale nuove opere																									
Saldo 2043	158.036	40.021	324.097	-2.448.803	-1.105.050	-1.114.572	-341.533	161.961	807.971	1.138.436	1.258.997	1.208.586	1.108.067	951.063	956.085	1.124.907	1.068.484	1.387.217	1.472.396	1.484.313	1.496.295	1.508.336	1.520.443	1.409.778	
Tir 2043	16,12%																								

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	924.725	938.596	952.675	966.965	981.469	996.191	1.011.134	1.026.301	1.041.696	1.057.321	1.073.181	1.089.279	1.105.618	1.122.202	1.139.035	1.156.121	1.173.463	1.191.065	1.208.931	1.227.064	1.245.470	1.264.153	1.283.115	1.302.362	1.321.897	1.341.725	
			10.542.454	4.518.195	0	379.432	383.226	387.058	390.929	394.838	398.786	402.774	406.802	410.870	414.979	419.129	423.320	427.553	431.829	436.147	440.508	444.913	449.363	453.856	458.395	462.979	467.608
	293.059	294.524	295.997	297.477	298.964	300.459	301.961	303.471	304.989	306.513	308.046	309.586	311.134	312.690	314.253	315.825	317.404	318.991	320.586	322.189	323.800	325.419	327.046	328.681	330.324	331.976	
	2.762.622	2.790.248	2.818.151	2.846.332	2.874.796	2.903.544	2.932.579	2.961.905	2.991.524	3.021.439	3.051.654	3.082.170	3.112.992	3.144.122	3.175.563	3.207.319	3.239.392	3.271.786	3.304.503	3.337.549	3.370.924	3.404.633	3.438.680	3.473.066	3.507.797	3.542.875	
					27.754	28.031	28.311	28.595	28.881	29.169	29.461	29.756	30.053	30.354	30.657	30.964	31.273	31.586	31.902	32.221	32.543	32.869	33.197	33.529	33.865	34.203	
					402.901	406.930	410.999	415.109	419.260	423.453	427.687	431.964	436.284	440.647	445.053	449.504	453.999	458.539	463.124	467.756	472.433	477.157	481.929	486.748	491.616	496.532	
					269.561	272.256	274.979	277.729	280.506	283.311	286.144	289.006	291.896	294.815	297.763	300.740	303.748	306.785	309.853	312.952	316.081	319.242	322.434	325.659	328.915	332.205	
					59.789	60.387	60.991	61.600	62.216	62.839	63.467	64.102	64.743	65.390	66.044	66.704	67.372	68.045	68.726	69.413	70.107	70.808	71.516	72.231	72.954	73.683	
					45.539	45.994	46.454	46.919	47.388	47.862	48.340	48.824	49.312	49.805	50.303	50.806	51.314	51.827	52.346	52.869	53.398	53.932	54.471	55.016	55.566	56.122	
					73.770	74.508	75.253	76.005	76.765	77.533	78.308	79.091	79.882	80.681	81.488	82.303	83.126	83.957	84.797	85.645	86.501	87.366	88.240	89.122	90.013	90.914	
					8.000	8.080	8.161	8.242	8.325	8.408	8.492	8.577	8.663	8.749	8.837	8.925	9.015	9.105	9.196	9.288	9.381	9.474	9.569	9.665	9.762	9.859	
					196.777	198.745	200.733	202.740	204.767	206.815	208.883	210.972	213.082	215.212	217.365	219.538	221.734	223.951	226.190	228.452	230.737	233.044	235.375	237.728	240.106	242.507	
			0	0	1.084.090	1.094.931	1.105.880	1.116.939	1.128.109	1.139.390	1.150.784	1.162.291	1.173.914	1.185.654	1.197.510	1.209.485	1.221.580	1.233.796	1.246.134	1.258.595	1.271.181	1.283.893	1.296.732	1.309.699	1.322.796	1.336.024	
	1.544.838	1.557.128	-8.972.975	-2.936.305	2.299.022	2.318.599	2.338.306	2.358.144	2.378.110	2.398.208	2.418.436	2.438.794	2.459.284	2.479.905	2.500.657	2.521.538	2.542.552	2.563.697	2.584.973	2.606.383	2.627.922	2.649.591	2.671.395	2.693.327	2.715.393	2.737.590	

Fonte: nostra elaborazione su dati forniti dalla Committenza

4.3. Conclusioni

L'incarico ha riguardato la verifica sommaria della congruità della durata della concessione di un'area demaniale marittima di 139.175,86 mq, di cui 68.396 mq di specchio acqueo.

La durata attuale della concessione, aggiornata nel 2013, è stata determinata sulla base di ipotesi legate ai costi e ai ricavi generati in parte da opere già realizzate e, in parte, da opere iniziate il 04/10/2016 e ad oggi in corso di costruzione.

Lo scopo del presente incarico consiste quindi nella redazione di un parere in merito a una verifica sommaria della congruità della durata della concessione in relazione ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere e ai ricavi generati, sulla base delle nuove previsioni progettuali.

La verifica viene effettuata sulla base delle principali voci di costo e di ricavo dell'intervento e confrontando il rendimento lordo che l'investimento ha prodotto dal 1994 fino al 2016 con il rendimento dell'investimento così come definito dalle nuove ipotesi progettuali.

Sulla base del principio dell'ordinarietà, la redditività dell'investimento viene valutata al lordo degli oneri finanziari e fiscali. Imposizione fiscale e modalità di finanziamento dell'operazione sono infatti aspetti soggettivi che possono variare al variare del soggetto che realizza l'intervento e delle modalità di affidamento della concessione.

Sulla base dati forniti, nel periodo compreso tra il 1994 e il 2016, l'investimento ha determinato un Tasso Interno di Rendimento, al lordo di oneri finanziari e fiscali, pari a circa il 15,3%.

Il modello DCF, implementato con i dati riferiti alle nuove previsioni progettuali, ha evidenziato, per il periodo compreso tra il 1994 e il 2043, un Tasso Interno di Rendimento dell'investimento, al lordo di oneri finanziari e fiscali, pari al 16,12%.

Si evidenzia come tale tasso di rendimento lordo appaia in linea con i tassi di rendimento attesi dagli operatori per operazioni di sviluppo immobiliare analoghe per rischio e durata dell'investimento.

A seguito delle modifiche progettuali, il tasso di rendimento dell'investimento aumenta quindi in termini assoluti dello 0,84%, mentre in termini relativi l'incremento è pari a il 5,51%.

Sulla base dei dati forniti e delle verifiche effettuate, il tasso di rendimento dell'investimento subisce una variazione che, pur non minore, caratterizza in modo tipico investimenti ad alto rischio e pertanto, il rendimento complessivo dell'investimento, è da ritenersi complessivamente analogo a quello precedentemente stimato e congruo rispetto alla durata della concessione fissata nell'anno 2043.



Ordine Architetti
PPC Torino

ARCHITETTO
n. 10051

Dott. Arch. Alessia Mangialardo



Alessia Mangialardo