

CADI s.r.l.



Porto Turistico "Marina Resort"

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

**PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO**

Tav.

**R3**

I progettisti:

Ing. Gianluca CANTISANI

Ing. Alberto BORSANI

Consulenza piano economico e finanziario: Nest s.r.l. Roma

Data: Febbraio 2015

Revisioni:

--	--	--	--

PORTO DI VIBO VALENTIA MARINA

Committente: CADI s.r.l.

Progetto : Porto Turistico “Marina Resort”

**PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO**

## **1. PREMESSA**

L'iniziativa oggetto del presente progetto riguarda la realizzazione e gestione, su aree demaniali, di un approdo ed annessi servizi nel Comune di Vibo Valentia frazione Marina all'interno del porto di Vibo Marina.

## **2. OBIETTIVO E FINALITÀ DELL'INTERVENTO**

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

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

- o Garantire al sistema portuale esistente un'infrastruttura moderna in termini di standard di efficienza e qualità;
- o Rivitalizzare il centro cittadino di Vibo Valentia Marina, sempre più isolato nel complesso economico e produttivo della provincia;
- o A livello più generale, dotare la Calabria di una struttura portuale di alto livello in grado di stimolare la crescita del settore turistico a partire dallo sviluppo del comparto della nautica.
- o Ridare prospettiva alle aspettative di sviluppo della comunità attiva e non;
- o 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.

### **3. IL 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 50 anni a decorrere dal decreto di concessione, ciò in quanto, dai calcoli scaturenti dai costi e ricavi del conto economico si dimostra che il ritorno stabile degli investimenti realizzati per la realizzazione della Marina Resort avviene solo nell'ultimo decennio considerato, ossia tra il XXXX ed il L anno di concessione.

Pertanto solo una concessione di siffatta durata permetterà alla società investitrice di recuperare il capitale investito con i margini tradizionalmente previsti per le attività di gestione degli approdi turistici.

Per ciò che riguarda il tempo di realizzazione dell'opera, si prevede un periodo massimo di tre anni dal decreto di concessione.

Ai fini della valutazione di convenienza economico-finanziaria dell'iniziativa, l'avvio della gestione è stato ipotizzato al quarto anno, dopo la conclusione delle opere.

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, oltre che di un incremento medio dei costi e dei ricavi del 5% annuo a partire dall' XI anno di previsione.

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 derivanti dalla vendita del carburante e dal ristorante e bar presente nella struttura.

#### **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 activitybased, 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.

### ***Ammortamenti***

Tutti gli investimenti sono stati ammortizzati secondo le correnti aliquote di ammortamento;

### ***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 ipotizzando un mutuo pari al costo dell'intera opera, comprensiva dell'IVA. Il tasso di interesse utilizzato per la stesura del presente business plan è del 3%.

### **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:

- Tasso d'interesse sul finanziamento principale;
- Capacità effettiva di utilizzo ed attività extracaratteristiche del Marina

#### 4. LE IPOTESI ECONOMICO FINANZIARIO DEL PROGETTO

##### 4.1 RICAVI PER ORMEGGIO - TRANSITI

NUMERO BARCHE MARINA RESORT		
CLASSE	LUNGHEZZA in mt.	UNITA'
I	Fino a 10	167
II	11 < L < 15	77
III	16 < l < 20	21
<b>TOTALE</b>		<b>265</b>

PREZZI PER TRANSITO "MARINA RESORT"				
TIPO E DIMENSIONE BARCHE		PREZZO per TRANSITO		
CLASSE	LUNGHEZZA in mt.	Bassa Stagione	Media Stagione	Alta Stagione
I	Fino a 10	€ 70,00	€ 80,00	€ 100,00
II	11 < L < 15	€ 130,00	€ 150,00	€ 180,00
III	16 < l < 20	€ 200,00	€ 250,00	€ 300,00

TRANSITI ANNUALI PER BASSA STAGIONE											
CLASSE	N° posti Barca	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	167	10	11	12	13	15	16	18	20	21	24
II	77	5	5	6	6	7	7	8	9	10	11
III	21	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3
<b>TOTALE</b>		<b>16</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>37</b>

RICAVI ANNUALI PER BASSA STAGIONE											
CLASSE	PREZZO Bassa Stagione	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	€ 70	€ 701	€ 772	€ 849	€ 934	€ 1.027	€ 1.130	€ 1.243	€ 1.367	€ 1.504	€ 1.654
II	€ 130	€ 601	€ 661	€ 727	€ 799	€ 879	€ 967	€ 1.064	€ 1.170	€ 1.287	€ 1.416
III	€ 200	€ 252	€ 277	€ 305	€ 335	€ 369	€ 406	€ 446	€ 491	€ 540	€ 594
<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.554,00</b>	<b>€ 1.709</b>	<b>€ 1.880</b>	<b>€ 2.068</b>	<b>€ 2.275</b>	<b>€ 2.503</b>	<b>€ 2.753</b>	<b>€ 3.028</b>	<b>€ 3.331</b>	<b>€ 3.664</b>

TRANSITI ANNUALI PER MEDIA STAGIONE											
CLASSE	N° Posti barca	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	167	15	17	18	20	22	24	27	29	32	35
II	77	7	8	8	9	10	11	12	14	15	16
III	21	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4
<b>TOTALE</b>		<b>24</b>	<b>26</b>	<b>29</b>	<b>32</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>46</b>	<b>51</b>	<b>56</b>

RICAVI ANNUALI PER MEDIA STAGIONE											
CLASSE	Prezzo Media Stagione	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	€ 80,00	€ 1.202	€ 1.323	€ 1.455	€ 1.600	€ 1.760	€ 1.936	€ 2.130	€ 2.343	€ 2.577	€ 2.835
II	€ 150,00	€ 1.040	€ 1.143	€ 1.258	€ 1.384	€ 1.522	€ 1.674	€ 1.842	€ 2.026	€ 2.228	€ 2.451
III	€ 250,00	€ 473	€ 520	€ 572	€ 629	€ 692	€ 761	€ 837	€ 921	€ 1.013	€ 1.114
<b>TOTALE</b>		<b>€ 2.714</b>	<b>€ 2.986</b>	<b>€ 3.284</b>	<b>€ 3.613</b>	<b>€ 3.974</b>	<b>€ 4.372</b>	<b>€ 4.809</b>	<b>€ 5.290</b>	<b>€ 5.819</b>	<b>€ 6.400</b>

TRANSITI ANNUALI PER ALTA STAGIONE											
CLASSE	N° Posti Barca	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	167	25	28	30	33	37	40	44	49	54	59
II	77	12	13	14	15	17	19	20	23	25	27
III	21	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7
<b>TOTALE</b>		<b>40</b>	<b>44</b>	<b>48</b>	<b>53</b>	<b>58</b>	<b>64</b>	<b>70</b>	<b>77</b>	<b>85</b>	<b>94</b>

RICAVI ANNUALI PER ALTA STAGIONE											
CLASSE	Prezzo Alta Stagione	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	€ 100,00	€ 2.505	€ 2.756	€ 3.031	€ 3.334	€ 3.668	€ 4.034	€ 4.438	€ 4.882	€ 5.370	€ 5.907
II	€ 180,00	€ 2.079	€ 2.287	€ 2.516	€ 2.767	€ 3.044	€ 3.348	€ 3.683	€ 4.051	€ 4.457	€ 4.902
III	€ 300,00	€ 945	€ 1.040	€ 1.143	€ 1.258	€ 1.384	€ 1.522	€ 1.674	€ 1.842	€ 2.026	€ 2.228
<b>TOTALE</b>		<b>€ 5.529</b>	<b>€ 6.082</b>	<b>€ 6.690</b>	<b>€ 7.359</b>	<b>€ 8.095</b>	<b>€ 8.905</b>	<b>€ 9.795</b>	<b>€ 10.774</b>	<b>€ 11.852</b>	<b>€ 13.037</b>

TRANSITI ANNUALI per STAGIONE											
CLASSE	N° Posti Barca	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	167	50	55	61	67	73	81	89	98	107	118
II	77	23	25	28	31	34	37	41	45	50	54
III	21	6	7	8	8	9	10	11	12	14	15
<b>TOTALE</b>		<b>80</b>	<b>87</b>	<b>96</b>	<b>106</b>	<b>116</b>	<b>128</b>	<b>141</b>	<b>155</b>	<b>170</b>	<b>187</b>

RICAVI ANNUALI DI TRANSITO per STAGIONE											
CLASSE	N° Posti Barca	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	167	€ 4.409	€ 4.850	€ 5.335	€ 5.868	€ 6.455	€ 7.100	€ 7.810	€ 8.592	€ 9.451	€ 10.396
II	77	€ 3.719	€ 4.091	€ 4.500	€ 4.950	€ 5.445	€ 5.990	€ 6.589	€ 7.247	€ 7.972	€ 8.769
III	21	€ 1.670	€ 1.836	€ 2.020	€ 2.222	€ 2.444	€ 2.689	€ 2.958	€ 3.253	€ 3.579	€ 3.937
<b>TOTALE</b>		<b>€ 9.797</b>	<b>€ 10.777</b>	<b>€ 11.855</b>	<b>€ 13.040</b>	<b>€ 14.344</b>	<b>€ 15.779</b>	<b>€ 17.357</b>	<b>€ 19.092</b>	<b>€ 21.002</b>	<b>€ 23.102</b>

#### 4.2 RICAVI PER ORMEGGIO – LOCAZIONE ANNUALE

RICAVI ORMEGGIO LOCAZIONE ANNUALE			
TIPO E DIMENSIONE BARCHE			Costo Locazione
CLASSE	LUNGHEZZA in mt.	N° posti Barca	
I	Fino a 10	167	€ 3.500
II	11 < L < 15	77	€ 6.500
III	16 < L < 20	21	€ 8.000

DISAGGREGAZIONE PER CLASSE E ANNO - LOCAZIONE ANNUALE											
CLASSE	N° Posti Barca	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	167	117	134	142	142	142	142	142	142	142	142
II	77	54	62	69	69	69	69	69	69	69	69
III	21	15	17	19	19	19	19	19	19	19	19
<b>TOTALE</b>		<b>186</b>	<b>212</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>

RICAVI PER LOCAZIONE ANNUALE											
CLASSE	Prezzo	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	€ 3.500	€ 409.150	€ 467.600	€ 496.825	€ 496.825	€ 496.825	€ 496.825	€ 496.825	€ 496.825	€ 496.825	€ 496.825
II	€ 6.500	€ 350.350	€ 400.400	€ 450.450	€ 450.450	€ 450.450	€ 450.450	€ 450.450	€ 450.450	€ 450.450	€ 450.450
III	€ 8.000	€ 117.600	€ 134.400	€ 151.200	€ 151.200	€ 151.200	€ 151.200	€ 151.200	€ 151.200	€ 151.200	€ 151.200
<b>TOTALE</b>		<b>€ 877.100</b>	<b>€ 1.002.400</b>	<b>€ 1.098.475</b>	<b>€ 1.098.475</b>	<b>€ 1.098.475</b>	<b>€ 1.098.475</b>	<b>€ 1.098.475</b>	<b>€ 1.098.475</b>	<b>€ 1.098.475</b>	<b>€ 1.098.475</b>



RICAVI TOTALI DA ORMEGGIO										
CLASSE	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	€ 413.559	€ 472.450	€ 502.160	€ 502.693	€ 503.280	€ 503.925	€ 504.635	€ 505.417	€ 506.276	€ 507.221
II	€ 354.069	€ 404.491	€ 454.950	€ 455.400	€ 455.895	€ 456.440	€ 457.039	€ 457.697	€ 458.422	€ 459.219
III	€ 119.270	€ 136.236	€ 153.220	€ 153.422	€ 153.644	€ 153.889	€ 154.158	€ 154.453	€ 154.779	€ 155.137
<b>TOTALE</b>	<b>€ 886.897</b>	<b>€ 1.013.177</b>	<b>€ 1.110.330</b>	<b>€ 1.111.515</b>	<b>€ 1.112.819</b>	<b>€ 1.114.254</b>	<b>€ 1.115.832</b>	<b>€ 1.117.567</b>	<b>€ 1.119.477</b>	<b>€ 1.121.577</b>

### 4.3 – ALTRI RICAVI - VENDITA CARBURANTE

NUMERO rifornimenti											
CLASSE	Litri per pieno	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	400	150	160	170	180	190	190	190	190	190	190
II	700	100	110	120	130	140	140	140	140	140	140
III	1000	30	40	50	60	70	70	70	70	70	70
<b>TOTALE</b>		<b>280</b>	<b>310</b>	<b>340</b>	<b>370</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>

TOTALE litri in media											
CLASSE	Litri per pieno	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	400	60.000	64.000	68.000	72.000	76.000	76.000	76.000	76.000	76.000	76.000
II	700	70.000	77.000	84.000	91.000	98.000	98.000	98.000	98.000	98.000	98.000
III	1000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
<b>TOTALE</b>		<b>160.000</b>	<b>181.000</b>	<b>202.000</b>	<b>223.000</b>	<b>244.000</b>	<b>244.000</b>	<b>244.000</b>	<b>244.000</b>	<b>244.000</b>	<b>244.000</b>

RICAVI PER CARBURANTE											
CLASSE	Litri per pieno	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
I	400	€ 9.720	€ 10.368	€ 11.016	€ 11.664	€ 12.312	€ 12.312	€ 12.312	€ 12.312	€ 12.312	€ 12.312
II	700	€ 11.340	€ 12.474	€ 13.608	€ 14.742	€ 15.876	€ 15.876	€ 15.876	€ 15.876	€ 15.876	€ 15.876
III	1000	€ 4.860	€ 6.480	€ 8.100	€ 9.720	€ 11.340	€ 11.340	€ 11.340	€ 11.340	€ 11.340	€ 11.340
<b>TOTALE</b>		<b>€ 25.920</b>	<b>€ 29.322</b>	<b>€ 32.724</b>	<b>€ 36.126</b>	<b>€ 39.528</b>	<b>€ 39.528</b>	<b>€ 39.528</b>	<b>€ 39.528</b>	<b>€ 39.528</b>	<b>€ 39.528</b>

*Margine pari a 0,162 centesimi di euro, per come indicato da Unione Petrolifera Italiana.*

#### 4.4 – ALTRI RICAVI – RISTORANTE E BAR

NUMERO COPERTI RISTORANTE E BAR										
<i>Costo medio</i>	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
€ 50,00	3650	4000	4500	5000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
RICAVI ANNUI RISTORANTE E BAR										
<i>ANNO</i>	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
<b>Totale</b>	€ 182.500	€ 200.000	€ 225.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000

#### 4.5 - TOTALE RICAVI

RICAVI TOTALI										
<i>Anni</i>	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
Approdo	€ 886.897	€ 1.013.177	€ 1.110.330	€ 1.111.515	€ 1.112.819	€ 1.114.254	€ 1.115.832	€ 1.117.567	€ 1.119.477	€ 1.121.577
Carburante	€ 25.920	€ 29.322	€ 32.724	€ 36.126	€ 39.528	€ 39.528	€ 39.528	€ 39.528	€ 39.528	€ 39.528
Ristorante	€ 182.500	€ 136.236	€ 153.220	€ 153.422	€ 153.644	€ 153.889	€ 154.158	€ 154.453	€ 154.779	€ 155.137
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.095.317</b>	<b>€ 1.178.736</b>	<b>€ 1.296.274</b>	<b>€ 1.301.063</b>	<b>€ 1.305.992</b>	<b>€ 1.307.671</b>	<b>€ 1.309.517</b>	<b>€ 1.311.549</b>	<b>€ 1.313.783</b>	<b>€ 1.316.241</b>
<b>IVA SU RICAVI</b>	<b>€ 240.970</b>	<b>€ 259.322</b>	<b>€ 285.180</b>	<b>€ 286.234</b>	<b>€ 287.318</b>	<b>€ 287.688</b>	<b>€ 288.094</b>	<b>€ 288.541</b>	<b>€ 289.032</b>	<b>€ 289.573</b>

## 5 – COSTI DI GESTIONE

### 5.1 – COSTO DEL PERSONALE

COSTO DEL PERSONALE							
<i>Categoria</i>	<i>Unità</i>	<i>Costo unitario</i>	<i>Costo complessivo annuo</i>	<i>Totale retribuzione</i>	<i>TFR</i>	<i>Contributi obbligatori</i>	
Amministrativi	2	€ 30.000	€ 60.000	€ 39.000	€ 3.000	€ 18.000	
Operai specializzati	4	€ 25.000	€ 100.000	€ 65.000	€ 5.000	€ 30.000	
Operai comuni	4	€ 22.500	€ 90.000	€ 58.500	€ 4.500	€ 27.000	
Addetti ristorante	5	€ 25.000	€ 125.000	€ 81.250	€ 6.250	€ 37.500	
<b>Totale</b>			<b>€ 375.000</b>	<b>€ 243.750</b>	<b>€ 18.750</b>	<b>€ 112.500</b>	

### 5.2 – COSTI PROPORZIONALI AL FATTURATO

COSTI VARI PROPORZIONALI AL FATTURATO										
<i>Anni</i>	<i>1°</i>	<i>2°</i>	<i>3°</i>	<i>4°</i>	<i>5°</i>	<i>6°</i>	<i>7°</i>	<i>8°</i>	<i>9°</i>	<i>10°</i>
<i>Fatturato totale</i>	€ 1.095.317	€ 1.178.736	€ 1.296.274	€ 1.301.063	€ 1.305.992	€ 1.307.671	€ 1.309.517	€ 1.311.549	€ 1.313.783	€ 1.316.241
<i>Costo per energia e tel.*</i>	€ 54.766	€ 58.937	€ 64.814	€ 65.053	€ 65.300	€ 65.384	€ 65.476	€ 65.577	€ 65.689	€ 65.812
<i>Costo per manutenzione ordinaria **</i>	€ 5.477	€ 5.894	€ 6.481	€ 6.505	€ 6.530	€ 6.538	€ 6.548	€ 6.558	€ 6.569	€ 6.581
<i>Costi di marketing e pubblicità***</i>	€ 32.860	€ 35.362	€ 38.888	€ 39.032	€ 39.180	€ 39.230	€ 39.286	€ 39.346	€ 39.413	€ 39.487
<i>Iva per marketing e pubblicità</i>	€ 7.229	€ 7.780	€ 8.555	€ 8.587	€ 8.620	€ 8.631	€ 8.643	€ 8.656	€ 8.671	€ 8.687
<b>TOTALE</b>	<b>€ 93.102</b>	<b>€ 100.193</b>	<b>€ 110.183</b>	<b>€ 110.590</b>	<b>€ 111.009</b>	<b>€ 111.152</b>	<b>€ 111.309</b>	<b>€ 111.482</b>	<b>€ 111.672</b>	<b>€ 111.881</b>
<i>*Le spese per i servizi energetici e telefonici sono stimate pari al 5% del fatturato totale</i>										
<i>** I costi di manutenzione ordinaria sono stimati pari allo 0,50% del fatturato</i>										
<i>I costi di marketing e pubblicità sono stimati pari al 3% del fatturato</i>										

### 5.3 – SPESE VARIE DI GESTIONE

<b>SPESE VARIE DI GESTIONE</b>										
<b>Anni</b>	<b>1°</b>	<b>2°</b>	<b>3°</b>	<b>4°</b>	<b>5°</b>	<b>6°</b>	<b>7°</b>	<b>8°</b>	<b>9°</b>	<b>10°</b>
Costi di assicurazione	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
Consulenze	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
Cancelleria	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Materie prime e materiali di consumo	€ 350.000	€ 400.000	€ 450.000	€ 500.000	€ 550.000	€ 550.000	€ 550.000	€ 550.000	€ 550.000	€ 550.000
Materiale di consumo ristorante e bar	€ 50.000	€ 60.000	€ 65.000	€ 70.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
Spese varie	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
<b>TOTALE</b>	<b>€ 462.500</b>	<b>€ 522.500</b>	<b>€ 577.500</b>	<b>€ 632.500</b>	<b>€ 687.500</b>	<b>€ 687.500</b>	<b>€ 687.500</b>	<b>€ 687.500</b>	<b>€ 687.500</b>	<b>€ 687.500</b>
<i>IVA Spese varie di gestione</i>	€ 101.750	€ 114.950	€ 127.050	€ 139.150	€ 151.250	€ 151.250	€ 151.250	€ 151.250	€ 151.250	€ 151.250

**CANONE DEMANIO MARITTIMO € 74.466**

## 5.4 – COSTI TOTALI DI GESTIONE

TOTALE SPESE DI GESTIONE										
<i>Anni</i>	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
<i>Personale</i>	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000
<i>Costi prop al fatturato</i>	€ 93.102	€ 100.193	€ 110.183	€ 110.590	€ 111.009	€ 111.152	€ 111.309	€ 111.482	€ 111.672	€ 111.881
<i>Spese varie di gestione</i>	€ 462.500	€ 522.500	€ 577.500	€ 632.500	€ 687.500	€ 687.500	€ 687.500	€ 687.500	€ 687.500	€ 687.500
<i>Canone Demanio</i>	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.005.068</b>	<b>€ 1.072.159</b>	<b>€ 1.137.150</b>	<b>€ 1.192.557</b>	<b>€ 1.247.976</b>	<b>€ 1.248.118</b>	<b>€ 1.248.275</b>	<b>€ 1.248.448</b>	<b>€ 1.248.638</b>	<b>€ 1.248.847</b>

## 6 – COSTO DELLE OPERE

<b>COSTO DELL'OPERA</b>	
Banchina di servizio	€ 1.840.346
Pontile "A"	€ 1.492.906
Pontile "B"	€ 1.134.609
Pontile "C"	€ 278.970
Edificio servizi ed uffici	€ 527.660
Magazzino di deposito	€ 350.000
Impianti	€ 865.000
Arredi portuali	€ 333.000
Corpi morti	€ 180.000
<b>TOTALE OPERE</b>	<b>€ 7.002.491</b>
<b>IVA su Opere 22%</b>	<b>€ 1.540.548</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 8.543.039</b>

## 7 – PIANO CINQUANTENNALE - RICAVI E COSTI OPERATIVI

CONTO ECONOMICO										
RICAVI	Anno									
	I	II	III	IV (1°)	V (2°)	VI (3°)	VII (4°)	VIII (5°)	IX (6°)	X (7°)
Ricavi da ormeggio				€ 886.897	€ 1.013.177	€ 1.110.330	€ 1.111.515	€ 1.112.819	€ 1.114.254	€ 1.115.832
Ricavi da carburante				€ 25.920	€ 29.322	€ 32.724	€ 36.126	€ 39.528	€ 39.528	€ 39.528
Ricavi da ristorante				€ 182.500	€ 136.236	€ 153.220	€ 153.422	€ 153.644	€ 153.889	€ 154.158
<b>Totale Ricavi</b>	€ -	€ -	€ -	€ 1.095.317	€ 1.178.736	€ 1.296.274	€ 1.301.063	€ 1.305.992	€ 1.307.671	€ 1.309.517
<b>Iva su ricavi</b>	€ -	€ -	€ -	€ 240.970	€ 259.322	€ 285.180	€ 286.234	€ 287.318	€ 287.688	€ 288.094
<b>COSTI</b>										
<b>a) Personale</b>										
Salari e stipendi				€ 243.750	€ 243.750	€ 243.750	€ 243.750	€ 243.750	€ 243.750	€ 243.750
Oneri previdenziali				€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500
TFR				€ 18.750	€ 18.750	€ 18.750	€ 18.750	€ 18.750	€ 18.750	€ 18.750
<b>Tot. Costo del Lavoro</b>	€ -	€ -	€ -	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000
<b>b) Energia e telecom.</b>				€ 54.766	€ 58.937	€ 64.814	€ 65.053	€ 65.300	€ 65.384	€ 65.476
<b>c) Manutenzione ordinaria</b>				€ 5.477	€ 5.894	€ 6.481	€ 6.505	€ 6.530	€ 6.538	€ 6.548
<b>d) Manutenzione straordinaria</b>										
<b>e) Marketing e pubblicità</b>				€ 32.860	€ 35.362	€ 38.888	€ 39.032	€ 39.180	€ 39.230	€ 39.286
<b>f) Spese varie di gestione</b>				€ 462.500	€ 522.500	€ 577.500	€ 632.500	€ 687.500	€ 687.500	€ 687.500
<b>g) Canone Demaniale</b>	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466
<b>Totale Costi</b>	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 1.005.068	€ 1.072.159	€ 1.137.150	€ 1.192.557	€ 1.247.976	€ 1.248.118	€ 1.248.275
<b>Iva su costi</b>				€ 122.232	€ 136.992	€ 151.290	€ 163.480	€ 175.672	€ 175.703	€ 175.738
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	-€ 74.466	-€ 74.466	-€ 74.466	€ 90.249	€ 106.577	€ 159.124	€ 108.507	€ 58.016	€ 59.552	€ 61.242
<b>AMMORTAMENTI</b>	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291
<b>EBITDA</b>	-€ 330.758	-€ 330.758	-€ 330.758	-€ 166.042	-€ 149.714	-€ 97.167	-€ 147.784	-€ 198.275	-€ 196.739	-€ 195.049
<b>INTERESSI</b>										
<b>Totale Interessi Passivi</b>	-€ 78.347,56	-€ 78.347,56	-€ 78.347,56	-€ 103.347,56	-€ 103.347,56	-€ 103.347,56	-€ 103.347,56	-€ 103.347,56	-€ 103.347,56	-€ 103.347,56
<b>Risultato ante imposte</b>	-€ 409.105	-€ 409.105	-€ 409.105	-€ 269.390	-€ 253.062	-€ 200.514	-€ 251.132	-€ 301.623	-€ 300.087	-€ 298.397
<b>Imposte e Tasse</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	-€ 409.105	-€ 409.105	-€ 409.105	-€ 269.390	-€ 253.062	-€ 200.514	-€ 251.132	-€ 301.623	-€ 300.087	-€ 298.397

CONTO ECONOMICO										
RICAVI	Anno									
	XI (8°)	XII (9°)	XIII (10°)	XIV	XV	XVI	XVII	VIII	XIX	XX
Ricavi da ormeggio	€ 1.117.567	€ 1.119.477	€ 1.121.577	€ 1.132.793	€ 1.144.120	€ 1.155.562	€ 1.167.117	€ 1.178.788	€ 1.190.576	€ 1.202.482
Ricavi da carburante	€ 39.528	€ 39.528	€ 39.528	€ 39.923	€ 40.323	€ 40.726	€ 41.133	€ 41.544	€ 41.960	€ 42.379
Ricavi da ristorante	€ 154.453	€ 154.779	€ 155.137	€ 156.688	€ 158.255	€ 159.837	€ 161.436	€ 163.050	€ 164.681	€ 166.327
<b>Totale Ricavi</b>	<b>€ 1.311.549</b>	<b>€ 1.313.783</b>	<b>€ 1.316.241</b>	<b>€ 1.329.404</b>	<b>€ 1.342.698</b>	<b>€ 1.356.125</b>	<b>€ 1.369.686</b>	<b>€ 1.383.383</b>	<b>€ 1.397.217</b>	<b>€ 1.411.189</b>
<i>Iva su ricavi</i>	€ 288.541	€ 289.032	€ 289.573	€ 292.469	€ 295.394	€ 298.347	€ 301.331	€ 304.344	€ 307.388	€ 310.462
<b>COSTI</b>										
<b>a) Personale</b>										
Salari e stipendi	243750	243750	243750	€ 255.938	€ 268.734	€ 282.171	€ 296.280	€ 311.094	€ 326.648	€ 342.981
Oneri previdenziali	112500	112500	112500	€ 118.125	€ 124.031	€ 130.233	€ 136.744	€ 143.582	€ 150.761	€ 158.299
TFR	18750	18750	18750	€ 19.688	€ 20.672	€ 21.705	€ 22.791	€ 23.930	€ 25.127	€ 26.383
<b>Tot. Costo del Lavoro</b>	<b>€ 375.000</b>	<b>€ 375.000</b>	<b>€ 375.000</b>	<b>€ 393.750</b>	<b>€ 413.438</b>	<b>€ 434.109</b>	<b>€ 455.815</b>	<b>€ 478.606</b>	<b>€ 502.536</b>	<b>€ 527.663</b>
<b>b) Energia e telecom.</b>	€ 65.577	€ 65.689	€ 65.812	€ 69.103	€ 72.558	€ 76.186	€ 79.995	€ 83.995	€ 88.194	€ 92.604
<b>c) Manutenzione ordinaria</b>	€ 5.477	€ 5.894	€ 6.481	€ 6.805	€ 7.146	€ 7.503	€ 7.878	€ 8.272	€ 8.686	€ 9.120
<b>d) Manutenzione straordinaria</b>										
<b>e) Marketing e pubblicità</b>	€ 39.346	€ 39.413	€ 39.487	€ 41.462	€ 43.535	€ 45.711	€ 47.997	€ 50.397	€ 52.917	€ 55.563
<b>f) Spese varie di gestione</b>	687500	687500	687500	€ 721.875	€ 757.969	€ 795.867	€ 835.661	€ 877.444	€ 921.316	€ 967.382
<b>g) Canone Demaniale</b>	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466
<b>Totale Costi</b>	<b>€ 1.247.367</b>	<b>€ 1.247.963</b>	<b>€ 1.248.747</b>	<b>€ 1.307.461</b>	<b>€ 1.369.111</b>	<b>€ 1.433.843</b>	<b>€ 1.501.812</b>	<b>€ 1.573.179</b>	<b>€ 1.648.115</b>	<b>€ 1.726.797</b>
<i>Iva su costi</i>	€ 175.538	€ 175.669	€ 175.842	€ 184.634	€ 193.866	€ 203.559	€ 213.737	€ 224.424	€ 235.645	€ 247.427
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	€ 64.182	€ 65.821	€ 67.494	€ 21.943	-€ 26.413	-€ 77.718	-€ 132.126	-€ 189.796	-€ 250.898	-€ 315.608
<b>AMMORTAMENTI</b>	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291
<b>EBITDA</b>	<b>-€ 192.109</b>	<b>-€ 190.471</b>	<b>-€ 188.797</b>	<b>-€ 234.348</b>	<b>-€ 282.704</b>	<b>-€ 334.009</b>	<b>-€ 388.417</b>	<b>-€ 446.087</b>	<b>-€ 507.189</b>	<b>-€ 571.899</b>
<b>INTERESSI</b>										
<b>Totale Interessi Passivi</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>-€ 295.457</b>	<b>-€ 293.818</b>	<b>-€ 292.144</b>	<b>-€ 337.696</b>	<b>-€ 386.052</b>	<b>-€ 437.357</b>	<b>-€ 491.765</b>	<b>-€ 549.435</b>	<b>-€ 610.537</b>	<b>-€ 675.247</b>
<b>Imposte e Tasse</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>-€ 295.457</b>	<b>-€ 293.818</b>	<b>-€ 292.144</b>	<b>-€ 337.696</b>	<b>-€ 386.052</b>	<b>-€ 437.357</b>	<b>-€ 491.765</b>	<b>-€ 549.435</b>	<b>-€ 610.537</b>	<b>-€ 675.247</b>



CONTO ECONOMICO										
RICAVI	Anno									
	XXI	XXII	XXIII	XXIV	XXV	XXVI	XXVII	XXVIII	XXIX	XXX
Ricavi da ormeggio	€ 1.214.507	€ 1.226.652	€ 1.238.919	€ 1.251.308	€ 1.263.821	€ 1.276.459	€ 1.289.224	€ 1.302.116	€ 1.315.137	€ 1.328.288
Ricavi da carburante	€ 42.803	€ 43.231	€ 43.664	€ 44.100	€ 44.541	€ 44.987	€ 45.436	€ 45.891	€ 46.350	€ 46.813
Ricavi da ristorante	€ 167.991	€ 169.671	€ 171.367	€ 173.081	€ 174.812	€ 176.560	€ 178.326	€ 180.109	€ 181.910	€ 183.729
<b>Totale Ricavi</b>	<b>€ 1.425.301</b>	<b>€ 1.439.554</b>	<b>€ 1.453.949</b>	<b>€ 1.468.489</b>	<b>€ 1.483.174</b>	<b>€ 1.498.005</b>	<b>€ 1.512.985</b>	<b>€ 1.528.115</b>	<b>€ 1.543.396</b>	<b>€ 1.558.830</b>
<i>Iva su ricavi</i>	€ 313.566	€ 316.702	€ 319.869	€ 323.068	€ 326.298	€ 329.561	€ 332.857	€ 336.185	€ 339.547	€ 342.943
<b>COSTI</b>										
<b>a) Personale</b>										
Salari e stipendi	€ 346.411	€ 349.875	€ 353.373	€ 356.907	€ 360.476	€ 364.081	€ 367.722	€ 371.399	€ 375.113	€ 378.864
Oneri previdenziali	€ 159.882	€ 161.481	€ 163.095	€ 164.726	€ 166.374	€ 168.037	€ 169.718	€ 171.415	€ 173.129	€ 174.860
TFR	€ 26.647	€ 26.913	€ 27.183	€ 27.454	€ 27.729	€ 28.006	€ 28.286	€ 28.569	€ 28.855	€ 29.143
<b>Tot. Costo del Lavoro</b>	<b>€ 532.939</b>	<b>€ 538.269</b>	<b>€ 543.651</b>	<b>€ 549.088</b>	<b>€ 554.579</b>	<b>€ 560.125</b>	<b>€ 565.726</b>	<b>€ 571.383</b>	<b>€ 577.097</b>	<b>€ 582.868</b>
<b>b) Energia e telecom.</b>	€ 65.577	€ 65.689	€ 65.812	€ 66.470	€ 67.135	€ 67.806	€ 68.484	€ 69.169	€ 69.861	€ 70.559
<b>c) Manutenzione ordinaria</b>	€ 5.477	€ 5.894	€ 6.481	€ 6.546	€ 6.612	€ 6.678	€ 6.745	€ 6.812	€ 6.880	€ 6.949
<b>d) Manutenzione straordinaria</b>					€ 250.000					
<b>e) Marketing e pubblicità</b>	€ 39.346	€ 39.413	€ 39.487	€ 39.882	€ 40.281	€ 40.684	€ 41.091	€ 41.501	€ 41.917	€ 42.336
<b>f) Spese varie di gestione</b>	€ 687.500	€ 687.500	€ 687.500	€ 694.375	€ 701.319	€ 708.332	€ 715.415	€ 722.569	€ 729.795	€ 737.093
<b>g) Canone Demaniale</b>	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466
<b>Totale Costi</b>	<b>€ 1.405.306</b>	<b>€ 1.411.231</b>	<b>€ 1.417.398</b>	<b>€ 1.430.828</b>	<b>€ 1.694.391</b>	<b>€ 1.458.091</b>	<b>€ 1.471.927</b>	<b>€ 1.485.901</b>	<b>€ 1.500.016</b>	<b>€ 1.514.271</b>
<i>Iva su costi</i>	€ 175.538	€ 175.669	€ 175.842	€ 177.600	€ 179.376	€ 181.170	€ 182.982	€ 184.811	€ 186.660	€ 188.526
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	€ 19.995	€ 28.322	€ 36.551	€ 37.661	-€ 211.218	€ 39.915	€ 41.059	€ 42.214	€ 43.381	€ 44.559
<b>AMMORTAMENTI</b>	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291
<b>EBITDA</b>	<b>-€ 236.296</b>	<b>-€ 227.969</b>	<b>-€ 219.740</b>	<b>-€ 218.630</b>	<b>-€ 467.509</b>	<b>-€ 216.376</b>	<b>-€ 215.232</b>	<b>-€ 214.077</b>	<b>-€ 212.910</b>	<b>-€ 211.732</b>
<b>INTERESSI</b>										
<b>Totale Interessi Passivi</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 103.347,56</b>	<b>-€ 25.000,00</b>	<b>-€ 25.000,00</b>	<b>-€ 25.000,00</b>	<b>-€ 25.000,00</b>	<b>-€ 25.000,00</b>	<b>-€ 25.000,00</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>-€ 339.644</b>	<b>-€ 331.316</b>	<b>-€ 323.088</b>	<b>-€ 321.978</b>	<b>-€ 492.509</b>	<b>-€ 241.376</b>	<b>-€ 240.232</b>	<b>-€ 239.077</b>	<b>-€ 237.910</b>	<b>-€ 236.732</b>
<b>Imposte e Tasse</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>-€ 339.644</b>	<b>-€ 331.316</b>	<b>-€ 323.088</b>	<b>-€ 321.978</b>	<b>-€ 492.509</b>	<b>-€ 241.376</b>	<b>-€ 240.232</b>	<b>-€ 239.077</b>	<b>-€ 237.910</b>	<b>-€ 236.732</b>

CONTO ECONOMICO										
RICAVI	Anno									
	XXXI	XXXII	XXXIII	XXXIV	XXXV	XXXVI	IIIXL	IIXL	IXL	XL
Ricavi da ormeggio	€ 1.341.571	€ 1.354.987	€ 1.368.537	€ 1.382.222	€ 1.396.044	€ 1.410.005	€ 1.424.105	€ 1.438.346	€ 1.452.729	€ 1.467.257
Ricavi da carburante	€ 47.281	€ 47.754	€ 48.232	€ 48.714	€ 49.201	€ 49.693	€ 50.190	€ 50.692	€ 51.199	€ 51.711
Ricavi da ristorante	€ 185.566	€ 187.422	€ 189.296	€ 191.189	€ 193.101	€ 195.032	€ 196.982	€ 198.952	€ 200.942	€ 202.951
<b>Totale Ricavi</b>	<b>€ 1.574.419</b>	<b>€ 1.590.163</b>	<b>€ 1.606.065</b>	<b>€ 1.622.125</b>	<b>€ 1.638.346</b>	<b>€ 1.654.730</b>	<b>€ 1.671.277</b>	<b>€ 1.687.990</b>	<b>€ 1.704.870</b>	<b>€ 1.721.919</b>
<i>Iva su ricavi</i>	€ 346.372	€ 349.836	€ 353.334	€ 356.868	€ 360.436	€ 364.041	€ 367.681	€ 371.358	€ 375.071	€ 378.822
<b>COSTI</b>										
<b>a) Personale</b>										
Salari e stipendi	€ 382.653	€ 386.479	€ 390.344	€ 394.248	€ 398.190	€ 402.172	€ 406.194	€ 410.256	€ 414.358	€ 418.502
Oneri previdenziali	€ 176.609	€ 178.375	€ 180.159	€ 181.960	€ 183.780	€ 185.618	€ 187.474	€ 189.349	€ 191.242	€ 193.155
TFR	€ 29.435	€ 29.729	€ 30.026	€ 30.327	€ 30.630	€ 30.936	€ 31.246	€ 31.558	€ 31.874	€ 32.192
<b>Tot. Costo del Lavoro</b>	<b>€ 588.697</b>	<b>€ 594.583</b>	<b>€ 600.529</b>	<b>€ 606.535</b>	<b>€ 612.600</b>	<b>€ 618.726</b>	<b>€ 624.913</b>	<b>€ 631.162</b>	<b>€ 637.474</b>	<b>€ 643.849</b>
<b>b) Energia e telecom.</b>	€ 74.087	€ 77.792	€ 81.681	€ 85.765	€ 90.054	€ 94.556	€ 99.284	€ 104.248	€ 109.461	€ 114.934
<b>c) Manutenzione ordinaria</b>	€ 7.018	€ 7.369	€ 7.738	€ 8.125	€ 8.531	€ 8.957	€ 9.405	€ 9.876	€ 10.369	€ 10.888
<b>d) Manutenzione straordinaria</b>	€ 100.000					€ 100.000				€ 100.000
<b>e) Marketing e pubblicità</b>	€ 44.452	€ 46.675	€ 49.009	€ 51.459	€ 54.032	€ 56.734	€ 59.571	€ 62.549	€ 65.677	€ 68.960
<b>f) Spese varie di gestione</b>	€ 773.948	€ 812.645	€ 853.277	€ 895.941	€ 940.738	€ 987.775	€ 1.037.164	€ 1.089.022	€ 1.143.473	€ 1.200.647
<b>g) Canone Demaniale</b>	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466
<b>Totale Costi</b>	<b>€ 1.662.669</b>	<b>€ 1.613.531</b>	<b>€ 1.666.701</b>	<b>€ 1.722.292</b>	<b>€ 1.780.421</b>	<b>€ 1.941.215</b>	<b>€ 1.904.804</b>	<b>€ 1.971.324</b>	<b>€ 2.040.920</b>	<b>€ 2.213.744</b>
<i>Iva su costi</i>	€ 197.891	€ 207.786	€ 218.175	€ 229.084	€ 240.538	€ 252.565	€ 265.193	€ 278.453	€ 292.376	€ 306.994
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	-€ 88.250	-€ 23.368	-€ 60.636	-€ 100.166	-€ 142.075	-€ 286.485	-€ 233.526	-€ 283.334	-€ 336.050	-€ 491.825
<b>AMMORTAMENTI</b>	€ 256.291	€ 256.291	€ 256.291	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>EBITDA</b>	<b>-€ 344.541</b>	<b>-€ 279.659</b>	<b>-€ 316.928</b>	<b>-€ 100.166</b>	<b>-€ 142.075</b>	<b>-€ 286.485</b>	<b>-€ 233.526</b>	<b>-€ 283.334</b>	<b>-€ 336.050</b>	<b>-€ 491.825</b>
<b>INTERESSI</b>										
<b>Totale Interessi Passivi</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>-€ 374.541</b>	<b>-€ 309.659</b>	<b>-€ 346.928</b>	<b>-€ 130.166</b>	<b>-€ 172.075</b>	<b>-€ 316.485</b>	<b>-€ 263.526</b>	<b>-€ 313.334</b>	<b>-€ 366.050</b>	<b>-€ 521.825</b>
<b>Imposte e Tasse</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>-€ 374.541</b>	<b>-€ 309.659</b>	<b>-€ 346.928</b>	<b>-€ 130.166</b>	<b>-€ 172.075</b>	<b>-€ 316.485</b>	<b>-€ 263.526</b>	<b>-€ 313.334</b>	<b>-€ 366.050</b>	<b>-€ 521.825</b>

CONTO ECONOMICO										
RICAVI	Anno									
	XXXXI	XXXXII	XXXXIII	XXXXIV	XXXXV	XXXXVI	XXXXVII	IIXL	IXXL	L
Ricavi da ormeggio	€ 1.540.620	€ 1.617.650	€ 1.698.533	€ 1.783.460	€ 1.872.633	€ 1.966.264	€ 2.064.577	€ 2.167.806	€ 2.276.197	€ 2.390.007
Ricavi da carburante	€ 54.296	€ 57.011	€ 59.862	€ 62.855	€ 65.998	€ 69.298	€ 72.762	€ 76.401	€ 80.221	€ 84.232
Ricavi da ristorante	€ 213.099	€ 223.754	€ 234.941	€ 246.688	€ 259.023	€ 271.974	€ 285.573	€ 299.851	€ 314.844	€ 330.586
<b>Totale Ricavi</b>	<b>€ 1.808.015</b>	<b>€ 1.898.415</b>	<b>€ 1.993.336</b>	<b>€ 2.093.003</b>	<b>€ 2.197.653</b>	<b>€ 2.307.536</b>	<b>€ 2.422.912</b>	<b>€ 2.544.058</b>	<b>€ 2.671.261</b>	<b>€ 2.804.824</b>
<i>Iva su ricavi</i>	€ 397.763	€ 417.651	€ 438.534	€ 442.919	€ 447.348	€ 451.822	€ 456.340	€ 460.904	€ 465.513	€ 470.168
<b>COSTI</b>										
<b>a) Personale</b>										
Salari e stipendi	€ 422.687	€ 426.914	€ 431.183	€ 435.495	€ 439.849	€ 444.248	€ 448.690	€ 453.177	€ 457.709	€ 462.286
Oneri previdenziali	€ 195.086	€ 197.037	€ 199.007	€ 200.997	€ 203.007	€ 205.038	€ 207.088	€ 209.159	€ 211.250	€ 213.363
TFR	€ 32.514	€ 32.840	€ 33.168	€ 33.500	€ 33.835	€ 34.173	€ 34.515	€ 34.860	€ 35.208	€ 35.560
<b>Tot. Costo del Lavoro</b>	<b>€ 650.287</b>	<b>€ 656.790</b>	<b>€ 663.358</b>	<b>€ 669.992</b>	<b>€ 676.691</b>	<b>€ 683.458</b>	<b>€ 690.293</b>	<b>€ 697.196</b>	<b>€ 704.168</b>	<b>€ 711.210</b>
<b>b) Energia e telecom.</b>	€ 116.083	€ 117.244	€ 118.417	€ 119.601	€ 120.797	€ 122.005	€ 123.225	€ 124.457	€ 125.702	€ 126.959
<b>c) Manutenzione ordinaria</b>	€ 10.997	€ 11.107	€ 11.218	€ 11.330	€ 11.443	€ 11.558	€ 11.673	€ 11.790	€ 11.908	€ 12.027
<b>d) Manutenzione straordinaria</b>						€ -				€ -
<b>e) Marketing e pubblicità</b>	€ 69.650	€ 70.346	€ 71.050	€ 71.760	€ 72.478	€ 73.203	€ 73.935	€ 74.674	€ 75.421	€ 76.175
<b>f) Spese varie di gestione</b>	€ 1.212.653	€ 1.224.780	€ 1.237.028	€ 1.249.398	€ 1.261.892	€ 1.274.511	€ 1.287.256	€ 1.300.129	€ 1.313.130	€ 1.326.261
<b>g) Canone Demaniale</b>	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466	€ 74.466
<b>Totale Costi</b>	<b>€ 2.134.137</b>	<b>€ 2.154.734</b>	<b>€ 2.175.536</b>	<b>€ 2.196.547</b>	<b>€ 2.217.768</b>	<b>€ 2.239.201</b>	<b>€ 2.260.848</b>	<b>€ 2.282.712</b>	<b>€ 2.304.794</b>	<b>€ 2.327.098</b>
<i>Iva su costi</i>	€ 310.064	€ 313.165	€ 316.297	€ 319.460	€ 322.654	€ 325.881	€ 329.140	€ 332.431	€ 335.755	€ 339.113
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	-€ 326.122	-€ 256.318	-€ 182.200	-€ 103.544	-€ 20.115	€ 68.335	€ 162.064	€ 261.346	€ 366.467	€ 477.726
<b>AMMORTAMENTI</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>EBITDA</b>	<b>-€ 326.122</b>	<b>-€ 256.318</b>	<b>-€ 182.200</b>	<b>-€ 103.544</b>	<b>-€ 20.115</b>	€ 68.335	€ 162.064	€ 261.346	€ 366.467	€ 477.726
<b>INTERESSI</b>										
<b>Totale Interessi Passivi</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>	<b>-€ 30.000,00</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>-€ 356.122</b>	<b>-€ 286.318</b>	<b>-€ 212.200</b>	<b>-€ 133.544</b>	<b>-€ 50.115</b>	€ 38.335	€ 132.064	€ 231.346	€ 336.467	€ 447.726
<b>Imposte e Tasse</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 14.951	€ 51.505	€ 90.225	€ 131.222	€ 174.613
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>-€ 356.122</b>	<b>-€ 286.318</b>	<b>-€ 212.200</b>	<b>-€ 133.544</b>	<b>-€ 50.115</b>	€ 23.384	€ 80.559	€ 141.121	€ 205.245	€ 273.113