

COMUNE DI SIRACUSA

TITOLO PROGETTO:

RIELABORAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELL'APPRODO TURISTICO "MARINA DI SIRACUSA" SVILUPPATO SULLA BASE DEI CONTENUTI DEL PROGETTO PRESENTATO E DISCUSO IN CONFERENZA DEI SERVIZI IN DATA 15.02.2021

COMMITTENTE:

S.P.E.R.O. s.r.l.
Via Elorina 29 - 96100 Siracusa - Italy

PROGETTISTA GENERALE

TEAMNETWORK s.r.l. - Engineering & Management
Via Luigi Spagna 50/L-M, 96100 Siracusa - Italy



TITOLO ELABORATO:

P.E.F. PIANO ECONOMICO
FINANZIARIO DEFINITIVO

Scala

Formato

FILE

PROGETTISTA

Progettista architettonico:
Arch. Mario Rizza

Progettista strutture ed impianti:
Ing. Paolo Calafiore

Geologia e Ambiente:

Dott. G. Bellomo

Dott. G. Anselmo

NUMERO DOCUMENTO

IMM12-08	MdS	PD	REL	Eeco.07	95	R0	
JOB N.	COD. 1	COD. 2	COD. 3	COD. 4	COD. 5	REV. n.	
N. REV	DATA	DESCRIZIONE			DRW.	CHK.	APP.

APPRODO WATERFRONT "EX S.P.E.R.O." (SR)

AGG. :

21/02/2011

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

Intervento: APPRODO WATERFRONT "EX S.P.E.R.O." (SR)

Località: SIRACUSA

SUPERFICI

Superficie complessiva impegnata (m ²)		141.200
Superficie asciutta complessiva		11.285
Superficie privata	0	
Superficie demaniale	11.285	
Specchio acqueo		129.915
protetto	129.915	
avamposto	0	
altro	0	

	m	m ²	m ³
molo sottoflutto esistente		0	0
molo sopraflutto esistente		0	0
aree e piazzali esistenti		0	0
sedime fabbricati esistenti		0	0
molo sottoflutto nuovo	520	6.699	
molo sopraflutto nuovo	0	0	0
aree e piazzali nuovi		42.529	
sedime fabbricati nuovi		6.293	35.780

POSTI BARCA

	n	sup.comm. m ²
Flotta di progetto		
posti barca complessivi	352	31.841
posti barca in acqua	273	28.739
posti barca a secco	85	2.557
sup.concessa/n.pp.bb. in acqua	476	
sup.concessa/n.pp.bb.a terra	133	
indice p.b. standard in acqua	90	
indice p.b. standard a secco	105	

PARCHEGGI

posti auto	207
posti motoveicoli	0
posti carrelli	6

Box armatori	0
Sup. Commerciale box (m2)	0

EDIFICI

		m ²	m ³
COMPLESSIVO EDIFICI		9.900	32.281
USO COMMERCIO	3%	393	1.100
USO SERVIZI	34%	3.422	10.856
USO RICREATIVO	6%	700	1.960
USO RESIDENZIALE	0%	0	0
CAPANNONI	16%	669	5.284
PARCHEGGI	41%	4.716	13.081
TOT. A REDDITO	100%		32.281
ALTRI USI	0%		0

(servizi urbani, ristoranti, bar)

(servizi all'armatore, servizi igienici)

(yachting club, scuole avviamento sports nautici, sporting club)

(dry stack storage)

TEMPO DI COSTRUZIONE (ANNI)	3
si ipotizza l'operatività a partire dall'anno	3

SOMMANO I LAVORI (k€)	62.523.363,45
SOMME A DISPOSIZIONE (k€)	3.188.691,54
TOTALE GENERALE INTERVENTO (k€)	65.712.054,99

Durata prevista della concessione (anni)	70
--	----

Contributo fondo perduto (k€)	0,00
-------------------------------	------

potenza elettrica impegnata		2.000 kW
energia elettrica impegnata	0,3	5.256.000 kWh
energia autoprodotta	30%	1.576.800 kWh
energia annua da Ente		3.679.200 kWh

Durata finanziamento (anni)		40
Importo finanziato	75%	49.284.041,24
Tasso Annuo Effettivo Globale	6%	
Aliquota media IVA	20,00%	

FLOTTA DI PROGETTO

IN ACQUA

CAT	LU	LA	DIM.UTILI	S.C.U.	P.B.	%	S.C.T.
I	7,0	x 2,5	6,5 x 2,3	17,5	0	0,0	0
II	8,5	x 3,0	8,0 x 2,8	25,5	44	16,1	1.122
III	10,0	x 3,5	9,5 x 3,2	35,0	41	15,0	1.435
IV	11,5	x 4,0	11,0 x 3,7	46,0	39	14,3	1.794
V	13,0	x 4,5	12,0 x 4,1	58,5	42	15,4	2.457
VI	15,5	x 5,0	14,5 x 4,6	77,5	14	5,1	1.085
VII	18,0	x 5,5	16,5 x 5,0	99,0	21	7,7	2.079
VIII	21,0	x 6,0	19,5 x 5,5	126,0	10	3,7	1.260
IX	24,0	x 6,5	22,0 x 5,9	156,0	10	3,7	1.560
X	28,0	x 7,0	26,0 x 6,4	196,0	10	3,7	1.960
XI	32,0	x 7,5	29,0 x 6,8	240,0	10	3,7	2.400
XII	36,0	x 8,0	33,0 x 7,2	288,0	9	3,3	2.592
	40,0	x 8,5		340,0	6	2,2	2.040
	50,0	x 9,5		475,0	6	2,2	2.850
	60,0	x 10,5		630,0	3	1,1	1.890
	80,0	x 12,5		1000,0	1	0,4	1.000
	90,0	x 13,5		1215,0	1	0,4	1.215
esterni al molo					6	2,2	3.395
TOTALI					273	100,0	28.739

A SECCO

CAT	LU	LA	DIM.UTILI	S.C.U.	P.B.	%	S.C.T.
I	7,0	x 2,5	6,5 x 2,3		0	0,0	0
II	8,5	x 3,0	8,0 x 2,8		44	51,8	1.122
III	10,0	x 3,5	9,5 x 3,2		41	48,2	1.435
IV	11,5	x 4,0	11,0 x 3,7		0	0,0	0
V	13,0	x 4,5	12,0 x 4,1		0	0,0	0
VI	15,5	x 5,0	14,5 x 4,6		0	0,0	0
VII	18,0	x 5,5	16,5 x 5,0		0	0,0	0
VIII	21,0	x 6,0	19,5 x 5,5		0	0,0	0
IX	24,0	x 6,5	22,0 x 5,9		0	0,0	0
X	28,0	x 7,0	26,0 x 6,4		0	0,0	0
XI	32,0	x 7,5	29,0 x 6,8		0	0,0	0
XII	36,0	x 8,0	33,0 x 7,2		0	0,0	0
	40,0	x 8,5			0	0,0	0
	50,0	x 9,5			0	0,0	0
	60,0	x 10,5			0	0,0	0
	80,0	x 12,5			0	0,0	0
	110,0	x 16,0			0	0,0	0
TOTALI					85	100,0	2.557

COMPLESSIVI

CAT	LU	LA	DIM.UTILI	S.C.U.	P.B.	%	S.C.T.
I	7,0	x 2,5	6,5 x 2,3		0	0,0	0
II	8,5	x 3,0	8,0 x 2,8		88	25,0	2.244
III	10,0	x 3,5	9,5 x 3,2		82	23,3	2.870
IV	11,5	x 4,0	11,0 x 3,7		39	11,1	1.794
V	13,0	x 4,5	12,0 x 4,1		42	11,9	2.457
VI	15,5	x 5,0	14,5 x 4,6		14	4,0	1.085
VI	18,0	x 5,5	16,5 x 5,0		21	6,0	2.079
VII	21,0	x 6,0	19,5 x 5,5		10	2,8	1.260
VIII	24,0	x 6,5	22,0 x 5,9		10	2,8	1.560
IX	28,0	x 7,0	26,0 x 6,4		10	2,8	1.960
X	32,0	x 7,5	29,0 x 6,8		10	2,8	2.400
XI	36,0	x 8,0	33,0 x 7,2		9	2,6	2.592
	40,0	x 8,5			6	1,7	2.040
	50,0	x 9,5			6	1,7	2.850
	60,0	x 10,5			3	0,9	1.890
	80,0	x 12,5			1	0,3	1.000
	110,0	x 16,0			1	0,3	1.760
TOTALI					352	100,0	31.841

DIMENSIONI POSTI BARCA DA RACCOMANDAZIONI PIANC

COSTO DELL'OPERA

(Costruzione + Competenze tecniche)			
Opere edili marittime			€ 58.600.491,30
Smaltimento fanghi dragaggio			€ 1.793.925,00
Spese indagini e caratterizzazione			€ 524.630,00
costi della sicurezza (2,66%)			€ 1.604.317,15
Totale al netto di Iva			€ 62.523.363,45
Iva al 22%			€ 13.755.139,96
Totale complessivo			€ 76.278.503,41
Spese tecniche (a stima)			€ 3.126.168,17
Cassa previdenza 2%			€ 62.523,36
Iva del 22%			€ 701.512,14
Totale complessivo spese tecniche			€ 3.890.203,67
IMPREVISTI ARROTONDAMENTO			€ 281.292,92
TOTALE PROGETTO			€ 80.450.000,00

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 permette di rappresentare la capacità del progetto di potersi autofinanziare. Analizzando i risultati dello studio, considerato che l'anno di inizio è rappresentato dall'anno 1, si ritiene che il periodo necessario per ammortizzare il presente investimento debba essere di almeno 30 anni.

FLUSSI FINANZIARI (ANNO)	Anni di costruzione				
	1	2	3	4	5
Tasso inflattivo	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
IMPIEGHI:	3%				
Costruzione Marina	22.999.219,25	19.713.616,50	22.999.219,25		
Spese di gestione cantiere					
Concessione demaniale	260.000,00	274.000,00	285.000,00	293.550,00	302.356,50
Personale				744.397,02	876.753,49
Manutenzione ordinaria	-	-	-	656.213,90	699.882,06
Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-
Costi per energia e telecomunicazioni				393.728,34	419.929,23
Costi per assicurazione				170.000,00	176.902,68
Costi pubblicità e marketing	200.000,00	200.000,00	200.000,00	300.000,00	209.964,62
Spese di gestione	4.000,00	4.040,00	4.080,40	797.187,50	853.496,75
TOTALE	23.463.219,25	20.191.656,50	23.488.299,65	3.355.076,76	3.539.285,33
FONTI:					
Tasso inflattivo	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Ricavi da affitto posti barca	-	-	-	2.629.750,00	2.816.988,20
Ricavi da gestione servizi	-	-	-	3.932.389,02	4.181.832,36
TOTALE	-	-	-	6.562.139,02	6.998.820,56
DIFFERENZA FLUSSI	- 23.463.219,25	- 20.191.656,50	- 23.488.299,65	3.207.062,25	3.459.535,23
FLUSSI ATTUALIZZATI VAN - Tasso di att. 3,45%	- 23.463.219,25	- 43.654.875,74	- 67.143.175,39	- 64.342.998,86	- 61.423.116,99
Risultato nell'anno 30°					
TIR - Accettazione > 3,45%					

6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
311.427,20	320.770,01	330.393,11	340.304,90	350.514,05	361.029,47	371.860,36	383.016,17	394.506,65	406.341,85
1.033.665,06	1.224.823,00	1.457.714,92	1.575.422,02	1.602.070,64	1.628.738,15	1.655.424,73	1.682.130,58	1.684.576,39	1.686.561,34
740.395,07	783.127,33	828.200,10	875.741,33	925.886,07	978.776,87	1.034.564,17	1.093.406,79	1.093.760,44	1.094.114,20
-	-	-	-	1.000.000,00	-	-	-	-	1.000.000,00
444.237,04	469.876,40	496.920,06	525.444,80	555.531,64	587.266,12	620.738,50	656.044,07	656.256,26	656.468,52
178.671,71	180.458,43	182.263,01	184.085,64	185.926,50	187.785,76	189.663,62	191.560,26	193.475,86	195.410,62
222.118,52	234.938,20	248.460,03	262.722,40	277.765,82	293.633,06	310.369,25	328.022,04	328.128,13	328.234,26
914.151,16	979.519,96	1.030.587,77	1.084.143,04	1.140.695,62	1.200.425,36	1.263.522,88	1.330.190,25	1.350.143,11	1.370.395,26
3.844.665,75	4.193.513,33	4.574.539,00	4.847.864,13	6.038.390,35	5.237.654,79	5.446.143,52	5.664.370,16	5.700.846,84	6.737.526,05
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
2.957.295,88	3.103.486,73	3.255.787,47	3.414.433,12	3.579.667,29	3.751.742,53	3.930.920,57	4.117.472,74	4.118.804,48	4.120.136,66
4.446.654,80	4.727.786,59	5.026.213,50	5.342.980,14	5.679.193,39	6.036.026,15	6.414.721,14	6.816.595,15	6.818.799,90	6.821.005,36
7.403.950,68	7.831.273,32	8.282.000,97	8.757.413,25	9.258.860,68	9.787.768,67	10.345.641,72	10.934.067,89	10.937.604,38	10.941.142,02
3.559.284,93	3.637.759,99	3.707.461,97	3.909.549,13	3.220.470,34	4.550.113,88	4.899.498,20	5.269.697,73	5.236.757,54	4.203.615,97
- 58.519.229,50	- 55.650.295,37	- 52.823.901,09	- 49.942.841,65	- 47.648.731,03	- 44.515.540,39	- 41.254.278,60	- 37.863.579,35	- 34.606.446,02	- 32.079.094,75

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
418.532,11	431.088,07	444.020,71	457.341,34	471.061,58	485.193,42	499.749,23	514.741,70	530.183,95	546.089,47
1.688.566,15	1.690.591,01	1.692.636,11	1.694.701,67	1.696.787,88	1.698.894,96	1.701.023,10	1.703.172,53	1.705.343,45	1.707.536,08
1.094.468,08	1.094.822,07	1.095.176,18	1.095.530,40	1.095.884,74	1.096.239,19	1.096.593,75	1.096.948,43	1.097.303,23	1.097.658,14
-	-	-	-	1.000.000,00	-	-	-	-	1.500.000,00
656.680,85	656.893,24	657.105,71	657.318,24	657.530,84	657.743,51	657.956,25	658.169,06	658.381,94	658.594,88
197.364,72	199.338,37	201.331,75	203.345,07	205.378,52	207.432,31	209.506,63	211.601,70	213.717,71	215.854,89
328.340,42	328.446,62	328.552,85	328.659,12	328.765,42	328.871,76	328.978,13	329.084,53	329.190,97	329.297,44
1.390.951,18	1.411.815,45	1.432.992,68	1.454.487,57	1.476.304,89	1.498.449,46	1.520.926,20	1.543.740,10	1.566.896,20	1.590.399,64
5.774.903,52	5.812.994,84	5.851.816,01	5.891.383,41	6.931.713,87	5.972.824,60	6.014.733,29	6.057.458,04	6.101.017,44	7.645.430,54
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
4.121.469,27	4.122.802,31	4.124.135,78	4.125.469,68	4.126.804,02	4.128.138,78	4.129.473,98	4.130.809,61	4.132.145,67	4.133.482,16
6.823.211,53	6.825.418,42	6.827.626,02	6.829.834,33	6.832.043,36	6.834.253,10	6.836.463,56	6.838.674,73	6.840.886,62	6.843.099,22
10.944.680,80	10.948.220,73	10.951.761,80	10.955.304,01	10.958.847,38	10.962.391,88	10.965.937,54	10.969.484,34	10.973.032,29	10.976.581,38
5.169.777,28	5.135.225,89	5.099.945,79	5.063.920,60	4.027.133,51	4.989.567,28	4.951.204,25	4.912.026,29	4.872.014,84	3.331.150,84
- 29.074.513,77	- 26.189.544,86	- 23.419.947,42	- 20.761.626,05	- 18.718.072,00	- 16.270.573,20	- 13.922.887,51	- 11.671.453,11	- 9.512.830,50	- 8.086.132,92

26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
562.472,16	579.346,32	596.726,71	614.628,51	633.067,37	652.059,39	671.621,17	691.769,80	712.522,90	733.898,59
1.709.750,63	1.711.987,33	1.714.246,40	1.716.528,06	1.718.832,54	1.721.160,06	1.723.510,85	1.725.885,16	1.728.283,20	1.730.705,23
1.098.013,16	1.098.368,30	1.098.723,56	1.099.078,93	1.099.434,41	1.099.790,01	1.100.145,72	1.100.501,55	1.100.857,50	1.101.213,55
-	-	-	-	1.500.000,00	-	-	-	-	1.750.000,00
658.807,90	659.020,98	659.234,13	659.447,36	659.660,65	659.874,00	660.087,43	660.300,93	660.514,50	660.728,13
218.013,44	220.193,57	222.395,51	224.619,46	226.865,66	229.134,32	231.425,66	233.739,92	236.077,31	238.438,09
329.403,95	329.510,49	329.617,07	329.723,68	329.830,32	329.937,00	330.043,72	330.150,47	330.257,25	330.364,07
1.614.255,63	1.638.469,47	1.663.046,51	1.687.992,21	1.713.312,09	1.739.011,77	1.765.096,95	1.791.573,40	1.818.447,01	1.845.723,71
6.190.716,87	6.236.896,47	6.283.989,89	6.332.018,20	7.881.003,03	6.430.966,55	6.481.931,50	6.533.921,23	6.586.959,66	8.391.071,37
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
4.134.819,09	4.136.156,45	4.137.494,24	4.138.832,46	4.140.171,12	4.141.510,21	4.142.849,73	4.144.189,68	4.145.530,07	4.146.870,89
6.845.312,54	6.847.526,57	6.849.741,32	6.851.956,79	6.854.172,97	6.856.389,88	6.858.607,49	6.860.825,83	6.863.044,88	6.865.264,65
10.980.131,63	10.983.683,02	10.987.235,56	10.990.789,25	10.994.344,09	10.997.900,08	11.001.457,22	11.005.015,51	11.008.574,95	11.012.135,54
4.789.414,76	4.746.786,55	4.703.245,67	4.658.771,05	3.113.341,06	4.566.933,53	4.519.525,72	4.471.094,28	4.421.615,29	2.621.064,18
- 6.103.284,21	- 4.203.622,20	- 2.384.156,79	- 642.000,90	483.411,90	2.079.215,15	3.605.786,20	5.065.633,71	6.461.179,60	7.260.848,73

36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
755.915,54	778.593,01	801.950,80	826.009,32	850.789,60	876.313,29	902.602,69	929.680,77	957.571,19	986.298,33
1.733.151,48	1.735.622,19	1.738.117,60	1.740.637,97	1.743.183,55	1.745.754,58	1.748.351,32	1.750.974,03	1.753.622,96	1.756.298,39
1.101.569,73	1.101.926,02	1.102.282,42	1.102.638,94	1.102.995,58	1.103.352,33	1.103.709,20	1.104.066,18	1.104.423,27	1.104.780,49
-	-	-	-	1.750.000,00	-	-	-	-	2.000.000,00
660.941,84	661.155,61	661.369,45	661.583,37	661.797,35	662.011,40	662.225,52	662.439,71	662.653,96	662.868,29
240.822,47	243.230,69	245.663,00	248.119,63	250.600,83	253.106,83	255.637,90	258.194,28	260.776,22	263.383,99
330.470,92	330.577,81	330.684,73	330.791,68	330.898,67	331.005,70	331.112,76	331.219,85	331.326,98	331.434,15
1.873.409,57	1.901.510,71	1.930.033,37	1.958.983,87	1.988.368,63	2.018.194,16	2.048.467,07	2.079.194,08	2.110.381,99	2.142.037,72
6.696.281,54	6.752.616,03	6.810.101,38	6.868.764,79	6.927.318,21	6.985.982,63	7.044.697,05	7.104.461,47	7.164.275,89	7.224.140,31
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
4.148.212,15	4.149.553,84	4.150.895,96	4.152.238,52	4.153.581,51	4.154.924,94	4.156.268,80	4.157.613,09	4.158.957,82	4.160.302,99
6.867.485,14	6.869.706,34	6.871.928,27	6.874.150,91	6.876.374,27	6.878.598,35	6.880.823,15	6.883.048,67	6.885.274,91	6.887.501,87
11.015.697,29	11.019.260,18	11.022.824,23	11.026.389,43	11.029.955,78	11.033.523,29	11.037.091,95	11.040.661,77	11.044.232,74	11.047.804,86
4.319.415,75	4.266.644,15	4.212.722,85	4.157.624,64	2.351.321,58	4.043.785,00	3.984.985,50	3.924.892,87	3.863.476,15	1.800.703,52
8.534.724,82	9.751.073,56	10.911.998,33	12.019.529,54	12.624.998,98	13.631.554,56	14.590.394,15	15.503.280,09	16.371.913,36	16.763.267,50

46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
1.015.887,28	1.046.363,90	1.077.754,81	1.110.087,46	1.143.390,08	1.177.691,79	1.213.022,54	1.249.413,22	1.286.895,61	1.325.502,48
1.759.000,57	1.761.729,77	1.764.486,26	1.767.270,32	1.772.922,23	1.772.922,23	1.775.790,65	1.778.687,75	1.781.613,83	1.784.569,16
1.105.137,81	1.105.495,26	1.105.852,82	1.106.210,49	1.106.568,28	1.106.926,19	1.107.284,21	1.107.642,35	1.108.000,60	1.108.358,97
-	-	-	-	2.000.000,00	-	-	-	-	2.000.000,00
663.082,69	663.297,15	663.511,69	663.726,30	663.940,97	664.155,71	664.370,53	664.585,41	664.800,36	665.015,38
266.017,83	268.678,01	271.364,79	276.819,22	276.819,22	279.587,41	282.383,28	285.207,12	288.059,19	290.939,78
331.541,34	331.648,58	331.755,85	331.863,15	331.970,48	332.077,86	332.185,26	332.292,70	332.400,18	332.507,69
2.174.168,28	2.206.780,81	2.239.882,52	2.273.480,76	2.307.582,97	2.342.196,71	2.377.329,66	2.412.989,61	2.449.184,45	2.485.922,22
7.314.835,81	7.383.993,47	7.454.608,73	7.529.457,69	9.603.194,24	7.675.557,90	7.752.366,14	7.830.818,16	7.910.954,22	9.992.815,69
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
4.161.648,59	4.162.994,63	4.164.341,10	4.165.688,00	4.167.035,34	4.168.383,12	4.169.731,34	4.171.079,99	4.172.429,07	4.173.778,59
6.889.729,55	6.891.957,95	6.894.187,08	6.896.416,92	6.898.647,48	6.900.878,77	6.903.110,77	6.905.343,50	6.907.576,95	6.909.811,13
11.051.378,14	11.054.952,58	11.058.528,17	11.062.104,92	11.065.682,83	11.069.261,89	11.072.842,11	11.076.423,49	11.080.006,03	11.083.589,72
3.736.542,34	3.670.959,11	3.603.919,44	3.532.647,23	1.462.488,59	3.393.703,99	3.320.475,97	3.245.605,33	3.169.051,80	1.090.774,04
17.548.262,95	18.293.760,60	19.001.235,95	19.671.592,75	19.939.860,05	20.541.613,67	21.110.747,76	21.648.496,59	22.156.051,01	22.324.922,97

56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
1.365.267,55	1.406.225,58	1.448.412,35	1.491.864,72	1.536.620,66	1.582.719,28	1.630.200,86	1.679.106,88	1.729.480,09	1.781.364,49
1.787.554,04	1.790.568,78	1.793.613,66	1.796.688,99	1.799.795,08	1.802.932,23	1.806.100,74	1.809.300,95	1.812.533,15	1.815.797,68
1.108.717,46	1.109.076,06	1.109.434,78	1.109.793,61	1.110.152,56	1.110.511,62	1.110.870,81	1.111.230,10	1.111.589,52	1.111.949,05
-	-	-	-	2.000.000,00	-	-	-	-	2.000.000,00
665.230,47	665.445,64	665.660,87	665.876,17	666.091,54	666.306,97	666.522,48	666.738,06	666.953,71	667.169,43
293.849,18	296.787,67	299.755,55	302.753,10	305.780,63	308.838,44	311.926,82	315.046,09	318.196,55	321.378,52
332.615,24	332.722,82	332.830,43	332.938,08	333.045,77	333.153,49	333.261,24	333.369,03	333.476,86	333.584,71
2.523.211,05	2.561.059,22	2.599.475,11	2.638.467,23	2.678.044,24	2.718.214,91	2.758.988,13	2.800.372,95	2.842.378,55	2.885.014,22
8.076.445,00	8.161.885,76	8.249.182,74	8.338.381,91	10.429.530,48	8.522.676,94	8.617.871,09	8.715.164,07	8.814.608,42	10.916.258,11
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
4.175.128,55	4.176.478,95	4.177.829,78	4.179.181,05	4.180.532,76	4.181.884,90	4.183.237,48	4.184.590,50	4.185.943,95	4.187.297,85
6.912.046,02	6.914.281,64	6.916.517,98	6.918.755,05	6.920.992,84	6.923.231,35	6.925.470,59	6.927.710,55	6.929.951,23	6.932.192,64
11.087.174,58	11.090.760,59	11.094.347,76	11.097.936,10	11.101.525,59	11.105.116,25	11.108.708,07	11.112.301,04	11.115.895,18	11.119.490,49
3.010.729,58	2.928.874,83	2.845.165,02	2.759.554,19	671.995,11	2.582.439,31	2.490.836,98	2.397.136,97	2.301.286,76	203.232,38
22.775.494,80	23.199.198,83	23.597.066,59	23.970.093,12	24.057.901,59	24.384.091,06	24.688.217,80	24.971.143,02	25.233.697,28	25.256.110,83

66	67	68	69
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
1.834.805,43	1.889.849,59	1.946.545,08	2.004.941,43
1.819.094,85	1.822.424,99	1.825.788,44	1.829.185,52
1.112.308,70	1.112.668,46	1.113.028,34	1.113.388,33
-	-	-	-
667.385,22	667.601,08	667.817,00	668.033,00
324.592,30	327.838,23	331.116,61	334.427,77
333.692,61	333.800,54	333.908,50	334.016,50
2.928.289,44	2.972.213,78	3.016.796,99	3.062.048,94
9.020.168,54	9.126.396,66	9.235.000,95	9.346.041,50
3,50%	3,50%	3,50%	103,50%
4.188.652,18	4.190.006,95	4.191.362,16	4.192.717,80
6.934.434,78	6.936.677,64	6.938.921,22	6.941.165,53
11.123.086,95	11.126.684,58	11.130.283,38	11.133.883,33
2.102.918,42	2.000.287,92	1.895.282,43	1.787.841,84
25.480.297,48	25.686.431,35	25.875.230,60	26.047.387,71

FLOTTA DI PROGETTO								VENDITA TOTALE POSTI BARCA coefficiente medio di saturazione												
IN ACQUA																				
CAT	LU		LA	DIM.UTILI	S.C.U.	P.B.	%	CAT	P.B.	Canone/anno	TOTALE									
I	7,0	x	2,5	6,5 x 2,3	17,5	1	0,004	I	1	€ 2.000,0	€ 2.000,0									
II	8,5	x	3,0	8,0 x 2,8	25,5	44	0,163	II	44	€ 4.000,0	€ 176.000,0									
III	10,0	x	3,5	9,5 x 3,2	35,0	41	0,152	III	41	€ 5.000,0	€ 205.000,0									
IV	11,5	x	4,0	11,0 x 3,7	46,0	39	0,144	IV	39	€ 6.500,0	€ 253.500,0									
V	13,0	x	4,5	12,0 x 4,1	58,5	42	0,156	V	42	€ 7.500,0	€ 315.000,0									
VI	15,5	x	5,0	14,5 x 4,6	77,5	14	0,052	VI	14	€ 9.000,0	€ 126.000,0									
VII	18,0	x	5,5	16,5 x 5,0	99,0	21	0,078	VII	21	€ 12.000,0	€ 252.000,0									
VIII	21,0	x	6,0	19,5 x 5,5	126,0	10	0,037	VIII	10	€ 18.000,0	€ 180.000,0									
IX	24,0	x	6,5	22,0 x 5,9	156,0	10	0,037	IX	10	€ 22.000,0	€ 220.000,0									
X	28,0	x	7,0	26,0 x 6,4	196,0	10	0,037	X	10	€ 35.000,0	€ 350.000,0									
XI	32,0	x	7,5	29,0 x 6,8	240,0	10	0,037	XI	10	€ 42.000,0	€ 420.000,0									
XII	36,0	x	8,0	33,0 x 7,2	288,0	9	0,033	XII	9	€ 50.000,0	€ 450.000,0									
XIII	40,0	x	8,5		340,0	8	0,030	XIII	8	€ 80.000,0	€ 640.000,0									
XIV	50,0	x	9,5		475,0	6	0,022	XIV	6	€ 120.000,0	€ 720.000,0									
XV	60,0	x	10,5		630,0	3	0,011	XV	3	€ 150.000,0	€ 450.000,0									
XVI	80,0	x	12,5		1000,0	1	0,004	XVI	1	€ 200.000,0	€ 200.000,0									
XVII	90,0	x	13,5		1215,0	1	0,004	XVII	1	€ 300.000,0	€ 300.000,0									
TOTALI						270	100%	TOTALI	270		€ 5.259.500,0									
load factor %										3										
incremento										2%										
anno										1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totale
% regime										50%	52%	53%	55%	56%	58%	60%	61%	63%	65%	
totale										2.629.750 €	2.816.988 €	2.957.296 €	3.103.487 €	3.255.787 €	3.414.433 €	3.579.667 €	3.751.743 €	3.930.921 €	4.117.473 €	33.557.545 €

RICAVI CARBURANTI									
PRESENZA DI IMPIANTO (si/no)									
SI									
premi normali, fonte: dati 2023									
benzina 1,49 €/litro									
gasolio 1,98 €/litro									
lubrificanti 1 €/litro									
Totale (Euro)									
	pieno (l)	PPBB	nn pieni	benzina	gasolio	lubrificanti			
I	7,0	x	2,5	300	1	5	2.235 €	2.970 €	1.500 €
II	8,5	x	3,0	400	44	5	131.120 €	174.240 €	88.000 €
III	10,0	x	3,5	1.000	41	5	305.450 €	405.900 €	205.000 €
IV	11,5	x	4,0	1.200	39	4	278.928 €	370.656 €	187.200 €
V	13,0	x	4,5	1.500	42	4	375.480 €	498.960 €	252.000 €
VI	15,5	x	5,0	2.000	14	4	166.880 €	221.760 €	112.000 €
VII	18,0	x	5,5	3.000	21	4	375.480 €	498.960 €	252.000 €
VIII	21,0	x	6,0	6.000	10	3	356.400 €	356.400 €	180.000 €
IX	24,0	x	6,5	10.000	10	3	594.000 €	594.000 €	300.000 €
X	28,0	x	7,0	12.000	10	3	712.800 €	712.800 €	360.000 €
XI	32,0	x	7,5	13.500	10	3	801.900 €	801.900 €	405.000 €
XII	36,0	x	8,0	15.000	9	2	534.600 €	534.600 €	270.000 €
XIII	40,0	x	8,5	18.000	8	2	570.240 €	570.240 €	288.000 €
XIV	50,0	x	9,5	22.250	6	2	528.660 €	528.660 €	267.000 €
XV	60,0	x	10,5	27.000	3	2	320.760 €	320.760 €	162.000 €
XVI	80,0	x	12,5	36.500	1	1	72.270 €	72.270 €	36.500 €
XVII	90,0	x	13,5	41.250	1	1	81.675 €	81.675 €	41.250 €
							270,0		
							6.208.878 €	6.746.751 €	3.407.450 €
							2.483.551 €	4.048.051 €	340.745 €
Totale ricavi per carburanti e lubrif									
6.872.347									
abbattimento vele 25% margine su cessione 30%									
load factor % 6									
incremento 3%									
anno									
% regime									
totale									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
totale									
773.139 €									
819.527 €									
868.699 €									
920.821 €									
976.070 €									
1.034.634 €									
1.096.712 €									
1.162.515 €									
1.232.266 €									
1.306.202 €									
10.190.587 €									

RICAVI DA ATTIVITA' DI CANTIERE										
I ricavi da cantiere vengono stimati per analogia in base a dati rilevati su marina in località vicine, opportunamente corretto										
Si ritiene che l'attività di cantiere raggiunga il pieno regime secondo la tabella seguente in base al load factor ed all'indice di incremento annuo indicato										
load factor %										
incremento										
5 ricavo a regime €/anno: 2500000										
2%										
anno										
% regime										
totale										
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
totale										
1.275.000										
1.365.000										
1.460.813										
1.562.794										
1.671.321										
1.786.794										
1.909.636										
2.040.296										
2.179.247										
2.326.992										
17.577.893										

RIMESSAGGIO CANTIERE			
CAT	P.B.	Interventi/anno	TOTALE
I	1	€ 2.000,0	€ 2.000,0
II	44	€ 3.000,0	€ 132.000,0
III	41	€ 5.000,0	€ 205.000,0
IV	39	€ 6.500,0	€ 253.500,0
V	42	€ 7.500,0	€ 315.000,0
VI	14	€ 9.000,0	€ 126.000,0
VII	21	€ 10.000,0	€ 210.000,0
VIII	10	€ 12.000,0	€ 120.000,0
IX	10	€ 19.000,0	€ 190.000,0
X	10	€ 35.000,0	€ 350.000,0
XI	10	€ 40.000,0	€ 400.000,0
XII	9	€ 50.000,0	€ 450.000,0
XIII	8	€ 50.000,0	€ 400.000,0
XIV	6	€ 55.000,0	€ 330.000,0
XV	3	€ 55.000,0	€ 165.000,0
XVI	1	€ 60.000,0	€ 60.000,0
XVII	1	€ 60.000,0	€ 60.000,0
TOTALI	270		€ 3.768.500,0
load factor %			
6			
anno			
% regime			
totale			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
totale			
1.884.250			
1.997.305			
2.117.143			
2.244.172			
2.378.822			
2.521.552			
2.672.845			
2.833.215			
3.003.208			
3.183.401			
24.835.913			

COSTI DEL PERSONALE

Il personale in carico è quello delle attività direttamente gestite.

Il personale è stimato a regime secondo la tabella allegata.

E' considerato un indice di incremento annuo del costo (ISTAT).

	annuale			stagionale		
	C.U. €	unità		C.U. €	unità	
Direttore Generale e Direttore del Marina	90.000	1	90.000			
	90.000	1	90.000			
PERSONALE AMMINISTRATIVO						
Direttore Amministrativo	40.000	1	40.000			
Impiegato Amministrativo	29.000	1	29.000			
Resp. Commerciale e Marketing	45.000	1	45.000			
Impiegato Commerciale	31.000	2	62.000			
Receptionist/segretaria	25.000	2	50.000	12.000	3	36.000
PERSONALE PORTUALE						
Capo Nostromo	45.000	1	45.000			0
Addetto agli Ormeggi	31.000	8	248.000	10.000	8	80.000
						0
PERSONALE TECNICO						
Resp. Manutenzioni Terra	40.000	2	80.000			
Resp. Cantiere Nautico	45.000	1	45.000			
Addetto al Cantiere Nautico	32.000	3	96.000			
Responsabile Dry Stack	40.000	1	40.000			
Addetto al Dry Stack	29.000	3	87.000	10.000	0	0
Addetto Servizi Vari	23.000	1	23.000	10.000	0	0
Giardiniere	26.000	2	52.000	10.000	0	0
TOTALI		31	1.122.000		11	116.000

COMPLESSIVO ANNUO

1.238.000

load factor %	20
incremento	2%

anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totale
% regime	45%	54%	65%	78%	93%	100%	100%	100%	100%	100%	
totale	568.242	695.261	850.357	1.039.682	1.270.723	1.386.560	1.411.320	1.436.080	1.460.840	1.485.600	11.604.665

COSTI DI GESTIONE

Le voci dei costi di gestione si riferiscono solo a quelli direttamente sopportate e sono secondo tabella:

Per tali costi, a regime, ci si è riferito ai valori riscontrati in marina già avviati.

E' stato considerato un indice di incremento annuale (ISTAT)

	cc.uu.	€/anno
acqua		20.000
servizi vari		100.000
manutenzioni beni strumentali e attrez		30.000
consulenze varie		30.000
totale		180.000

load factor %	10
incremento	2%

anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totale
% regime	75%	83%	91%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
totale	137.700	154.440	173.151	194.060	198.000	201.600	205.200	208.800	212.400	216.000	1.901.351

COSTO MATERIE PRIME

Si considerano tali quelle relative all'attività cantieristica e si stimano pari ad una percentuale fissa del fatturato prodotto.

valore delle materie prime sul fatturato della cantieristica: 35%

anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totale
cantieristica	1.884.250	1.997.305	2.117.143	2.244.172	2.378.822	2.521.552	2.672.845	2.833.215	3.003.208	3.183.401	
totali	659.488	699.057	741.000	785.460	832.588	882.543	935.496	991.625	1.051.123	1.114.190	8.692.570