Progetto Pietra Ligure
Piano Industriale Cantiere Navale

Trasformazione dell'area dei Cantieri Navali di Pietra Ligure e riqualificazione delle aree produttive

Intermarine S.p.A. (già Rodriquez Cantieri Navali S.p.A.)
Pietra Ligure

INTERMARINE SpA
Amministratore Delegato
Livio Corghi

Pietra Ligure, 5 Agosto 2013

Indice

- Premessa
- Descrizione degli interventi
- Descrizione dei servizi
- Stima degli investimenti
- Dettaglio attività
- Analisi degli spazi di cantiere
- Stima Costi e Ricavi
- Economics a 4 anni
- Discounted Cash Flow
- Allegati

• Premessa

Il progetto di trasformazione dell'area dei Cantieri Navali di Pietra Ligure prevede la demolizione delle attuali costruzioni industriali e la riqualificazione delle aree produttive per rifocalizzare la produzione da grandi navi veloci (non più richieste dal mercato), ad allestimento e manutenzione yacht.

La costruzione di una diga consentirà di realizzare un nuovo piazzale, capannone e posti barca in darsena dedicati all'allestimento, alla manutenzione e alla riparazione di yacht di medie e grandi dimensioni.

Il rilancio delle attività produttive è funzionale all'assorbimento di gran parte delle professionalità attualmente in forza al Cantiere, nonché a cogliere l'opportunità della forte richiesta di servizi yacht, in coerenza con lo sviluppo della cantieristica in Italia.

• Descrizione degli interventi

Area che si vuole realizzare (allegato 1 – Planimetria generale)

- Superficie cantiere circa 26.786 mq
- Capannone di circa 4.890 mq (in pianta) sviluppato su tre livelli (pianoterra mq. 4.890, piano primo mq. 776, piano secondo mq. 1.250, piano intermedio mq. 275), costituito da: aree di lavoro, officine, magazzini, mensa e spogliatoi, uffici e servizi
- Darsena alaggio 30 x 14 mt, attrezzata per yacht fino a 50 mt
- Darsena con possibilità di alaggio navi fino a 300 ton

Impianti

- cabina di verniciatura di 400 mq
- impianti di cantiere (elettrico, aria compressa, aspirazione, riscaldamento)
- attrezzature per alaggio, varo e movimentazione delle imbarcazioni
- uffici che ospiteranno il settore amministrativo, reparti tecnici, spazi per capi barca

Marina

- Specchio acqueo al servizio del cantiere mq. 20.390
- 90 posti barca al servizio del porto turistico-residenziale (n°32x12 mt – n°42x15 mt – n°16x20 mt)
- n°22 posti di 12 mt per transiti

Personale impiegato INTERNO (22 unità)

- amministrativo (1)
- gestione lavorazioni / acquisti (1)
- logistica/magazzino (1)
- preventivisti / gestione contratti e programmi (1)
- capi barca (2)
- gestione servizi area marina (5)
- squadra interventi, lavorazioni e marinai (11)

al personale interno si deve aggiungere, in funzione dei volumi produttivi, l'utilizzo di personale proveniente da ditte esterne.

• Descrizione dei servizi

	Principali attività	Dimensionamento
1 ALLESTIMENTO YACHT	• Produzione mega yacht Rodriquez • Installazione impianti di bordo (principali e ausiliari) • Realizzazione arredi interni • Prove e varo	2 barche in allestimento / anno con impiego fisso di 2 persone tecnico-produttive, indotto stimato pari a 55-60 addetti di ditte esterne.
2 GESTIONE MARINA	• Servizio di alaggio e varo • Manutenzioni e riparazioni meccaniche • Lavaggio alta pressione • Antivegetativo • Pulizie	Rimessaggio per yacht sino a 50 mt di lunghezza con impiego di 5 persone.
3 RIPARAZIONE e REFITTING	• Servizio di verniciatura • Rifacimento completo arredi interni • Sostituzione impianti di bordo (principali e ausiliari) • Revisione e/o sostituzione strumentazioni e impianti governo nave	fino a 5 barche contemporaneamente in lavorazione con l'impiego di 8 persone fra tecnici e produttivi, oltre a ditte esterne.
4 MANUTENZIONE YACHT	• Servizio rimessaggio residenti • Servizio rimessaggio • Bunkeraggio • Gestione Flotte	manutenzione annuale su imbarcazioni da 20 a 50 mt, spazi esterni per movimentazione e lavorazione. 3 risorse impiegate oltre a ditte esterne

• Stima Investimenti: a) opere edili 1/2

INVESTIMENTO OPERE MARITTIME	COSTO
progettazione e sicurezza portuale (7%)	1.697.675,87
studi e rilievi	60.000,00
opere marittime (diga)	24.252.512,41
IMPREVISTI (8%costi diga)	1.940.200,99
impianti tecnici generali	820.000,00
TOTALE INVESTIMENTO	**28.770.389,27**

FABBRICATO INDUSTRIALE	COSTO
Struttura industriale	3.667.507,00
uffici e servizi	1.840.800,00
pavimentazione esterna	1.370.110,00
sub totale	*6.878.417,00*
impianti aggiuntivi	415.000,00
TOTALE INVESTIMENTO	**7.293.417,00**

ASSUNZIONI:

- La concessione demaniale è stimata di durata pari a 99 anni
- Gli investimenti complessivi attribuibili alle attività del cantiere sono pari ad una quota del 10% delle opere marittime e del 100% del fabbricato industriale
- Tali costi vengono addebitati a conto economico del cantiere mediante canone di affitto pari a circa il 6% dell'investimento stesso

Nota: negli economics invece di ipotizzare un investimento diretto, con i relativi oneri finanziari, si è assunta una ipotesi di affitto ramo d'azienda con investimenti immobiliari a carico di terzi

• Stima Investimenti: a) opere edili 2/2

	INVESTIMENTO
Struttura industriale	
Scavi, rinterri, perforazioni, conglomerati in fondazione e armature	733.500
Carpenterie in ferro per strutture portanti, baraccature ecc. ecc.	1.881.407
Pannelli di copertura	270.250
Pannelli di tompagno	175.000
Portali n°4 X 238= mq. 952	142.800
Impianti elettrici	171.150
Pavimentazione interna	293.400
Magazzini a quota >00	254.400
Officine a quota >00	366.400
Totale struttura industriale	**4.288.307**
Uffici e servizi	
Ufficio tecnico, amministrativoe aree di ricezione	860.000
Spogliatoio/mensa	360.000
Totale uffici e servizi	**1.220.000**
Pavimentazione esterna	
Piazzale lavorazione	1.190.000
Parcheggi cantiere	180.110
Totale pavimentazione esterna	**1.370.110**
Sub Totale	**6.878.417**
Impianti aggiuntivi	
Impianto elettrico	230.000
(tot.460.000 - 50% dell'investimento a carico del cantiere)	
Impianto idraulico	185.000
(tot.370.000 - 50% dell'investimento a carico del cantiere)	
Totale impianti aggiuntivi	**415.000**
Totale	**7.293.417**
Investimento opere marittime	**2.877.039**
(tot. 28.770.389 - 10% dell'investimento a carico del cantiere)	
TOTALE INVESTIMENTO CAPANNONE	**10.170.456**

ASSUNZIONI:

Per gli impianti aggiuntivi (elettrico e idraulico) l'investimento è pari a circa 830.000 euro di cui un 50% è a carico dell'immobiliarista e il restante 50% del cantiere.

• Stima Investimenti: b) attrezzature 1/2

Il rilancio delle attività produttive prevede un piano di investimenti in attrezzature e macchinari adatti all'erogazione dei nuovi servizi offerti.

Fra queste le principali voci di spesa riguardano le aree occupate dal capannone, dalla marina e da un area piazzale.

Per gli impianti e macchinari specifici assumiamo un investimento di circa 1,4 Milioni di euro con una aliquota di ammortamento del 10% in un periodo di 10 anni.

La Marina sarà dotata di pontili, catenarie e attrezzature di ormeggio per i quali la parte di competenza cantiere ammonta a circa 80 mila euro.

Nel piazzale si prevede la dotazione di un moderno Travel Lift per imbarcazioni fino a 300 ton, di un Carrellone per imbarcazioni fino a 300 ton e di una gru semovente.

All'interno del Capannone, sarà realizzata anche una zona uffici: mobili e arredi uffici sono ammortizzati al 12% in 8 anni, mentre per l'impianto di telefonia e dati si assume un aliquota del 20% in 5 anni.

Le aliquote di ammortamento sono state calcolate in funzione della vita utile/utilizzabilità del bene considerato.

L'investimento complessivo ammonta a 3.250.500 euro e la quota ammortamento annuo calcolata in circa 339.800 euro.

• Stima Investimenti: b) attrezzature 2/2

Aree Capannoni		COSTO	vita utile (anni)	ammortamento
	Carroponti (n°7 da 5ton e 2 da 10ton)	280.000	10	10%
	Muletti	100.000	10	10%
	Attrezzature mobili	145.000	10	10%
	Cabina verniciatura	500.000	10	10%
	Impianto elettrico (50% dell'investimento a carico dell'Immobiliarista)	230.000	10	10%
	Impianto idraulico (50% dell'investimento a carico dell'Immobiliarista)	185.000	10	10%
Totale Capannoni		**1.440.000**	**10**	**144.000**
Area marina		**COSTO**	**vita utile (anni)**	**ammortamento**
	pontili galleggianti			
	catenarie e cime d'ormeggio			
	attrezzature per allestimento banchine			
Totale Marina		**80.000**	**10**	**8.000**
Area piazzale capannoni e marina		**COSTO**	**vita utile (anni)**	**ammortamento**
	invasature e taccate	125.000	10	10%
	Travel lift (300 ton)	750.000	10	10%
	Carrellone (300 ton)	350.000	10	10%
	gru semovente	138.000	10	10%
Totale Piazzale		**1.363.000**	10	**136.300**
Aree uffici		**COSTO**	**vita utile (anni)**	**ammortamento**
	arredamento uffici	275.000	8	12%
	Impianto telefonico e dati	92.500	5	20%
Totale Uffici		**367.500**		**51.500**
TOTALE INVESTIMENTO		**3.250.500**		**339.800**

• Stima Investimenti: c) altri costi fissi

Oneri Concessori

- Canone annuo di concessione demaniale in misura di 2 euro / mq (Nota: calcolati con maggiorazione del 15% rispetto al canone attuale).

Investimenti supplementari al fine di mantenere in costante stato di efficienza le strutture e consistenti in oneri per manutenzione accantonati anno per anno, nella misura di:

- Stanziamento pari a 100 mila euro annui per manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Costi di manutenzione ordinaria annui pari al 2% del totale investimento attrezzature.

Costi del personale

- 22 addetti interni ripartiti sulle diverse attività.

• Dettaglio attività – Allestimento yacht 1/3

Si prevede di utilizzare due postazioni all'interno del capannone per l'allestimento di una imbarcazione di circa 40 mt e una di circa 50 mt.

La fase di carpenteria iniziale per la costruzione di scafo e sovrastruttura verrà fatta in outsourcing presso le strutture di fornitori esterni, quindi portati gli scafi presso la struttura di Pietra Ligure per le attività di allestimento.

Le principali attività di allestimento sono:

- coibentazione
- stesura degli impianti elettrici
- stesura degli impianti tubieri
- imbarco motori e macchinari in sala macchine
- arredamento
- stesura del teak interno ed esterno
- stuccatura e pitturazione
- installazione di tutti gli apparati di bordo per monitoraggio e navigazione
- installazione degli apparati di intrattenimento (TV, HI-FI)
- installazione degli accessori di arredamento e free standing interni ed esterni
- prove a terra ed in mare

• Dettaglio attività – Manutenzione ordinaria 2/3

La manutenzione ordinaria è un'attività periodica con cadenza annuale che viene effettuata sulle imbarcazioni per mantenerla in buono stato di conservazione e garantirne il corretto funzionamento.
La lista delle principali lavorazioni effettuate periodicamente comprende:

- alaggio e successivo varo
- sommozzatori obbligatori durante le operazioni di alaggio e varo
- tacchettaggio
- lavaggio ad alta pressione dell'opera viva
- applicazione dell'antivegetativa
- cambio zinchi
- smontaggio prese a mare e loro pulizia
- svuotamento casse acque grigie e nere
- allacciamento ad impianti cantiere per corrente elettrica ed acqua potabile durante stazionamento
- copertura e protezione delle sovrastrutture
- cambio olii e refrigeranti
- smontaggio accessori esterni e stoccaggio protetto
- pulizia e manutenzione acciai esterni
- pulizia e manutenzione ordinaria teak
- manutenzione ordinaria di motori, ausiliari, quadri elettrici
- manutenzione delle attrezzature e degli equipaggiamenti antincendio e sicurezza
- pulizia arredi interni
- gestione visite ispettive periodiche enti di classifica
- lucidatura delle sovrastrutture
- ripristino delle siliconature
- servizio obbligatorio antincendio durante alaggio
- manutenzione ordinaria impianti in pressione
- pulizia tunnel del bowthruster
- pulizia di eliche, timoni, pinne, ecc
- verifica ed eventuale sostituzione delle tenute meccaniche

• Dettaglio attività – Refitting e Man. Straord. 3/3

La manutenzione straordinaria è un'attività non ripetitiva che si rende necessaria ogni qual volta vi siano rotture sull'imbarcazione o danni causati da incidenti o malfunzionamenti. Inoltre si rende necessaria ogni 5 anni circa per intervenire in modo più energico e profondo in tutte le aree dell'imbarcazione per ripristinarne completamente le caratteristiche estetiche e tecniche.

Il refitting è un'attività richiesta solitamente dall'armatore dell'imbarcazione per modificarne l'aspetto o ammodernare gli impianti.

Manutenzione straordinaria

- attività di smontaggio di timoni ed assi, revisione completa, verifica allineamento
- verifiche ed ispezioni sul fasciame esterno
- verniciatura dello scafo con eventuali interventi di stuccatura
- verniciatura completa della sovrastruttura con eventuali interventi di stuccatura
- rifacimento parziale o completo del teak esterno ed interno (50% del totale superfici o superiore)
- rifacimento delle moquette e delle tappezzerie
- ritocchi e ripristini di parti dell'arredamento interno
- verifica ed eventuali sostituzioni di impianti di bordo
- rifacimento imbottiture o rivestimenti in pelle-stoffa

Refitting

- rifacimento degli arredi interni
- rifacimento-sostituzione dei free standing
- modifica o sostituzione completa di alcuni impianti di bordo, sia elettrici che tubieri
- rifacimento impianti aria condizionata compresi macchinari
- rifacimento verniciature di casse e sentine
- sostituzione di sanitari ed accessori bagno

• Analisi degli spazi di cantiere 1/3

Le dimensioni del capannone e delle strutture garantiscono gli spazi per il ricovero al coperto di un numero elevato di barche (il numero dipende dal mix legato alle dimensioni degli yacht).

APPROCCIO METODOLOGICO – saturazione degli spazi Allegato 1 (Planimetria generale)

La struttura del capannone è composta da 5 campate 20 mt x 45 mt, all'interno di ciascuna campata vengono identificate aree differentemente utilizzate:

- (A1) 1 area dedicata alla logistica-magazzino
- (B1-C1) postazioni dedicate all'allestimento yacht, dove non si prevedono altre lavorazioni
- (B2-C2-D1-D2) postazioni dedicate alla manutenzione straordinaria-refitting

All'interno del capannone è presente anche una cabina di verniciatura di circa 400 mq (E2) dove non si possono effettuare altre lavorazioni.

Stimati i tempi medi per le lavorazioni in oggetto, come da tabella sottostante, si procede a calcolare la saturazione degli spazi

Manutenzione straordinaria - refitting:		Manutenzione ordinaria (compresi alaggi e vari):	
50 mt: 12 mesi	30 mt: 6 mesi	50 mt: 6 mesi	30 mt: 3 mesi
40 mt: 6 mesi		40 mt: 4 mesi	20 mt: 2 mesi

NOTE:
A questi spazi si deve aggiungere lo spazio esterno del piazzale, assolutamente idoneo per le operazioni di manutenzione ordinaria e per il quale si può anche ipotizzare, ove necessario, una copertura mobile.

• Analisi degli spazi di cantiere: lay-out invern.le 2/3

Sulla base delle considerazioni ed ipotesi precedentemente formulate e della tipologia di capannone ipotizzata (vedi pianta), si può verificare che gli spazi sono completamente saturati dall'ipotesi di barche lavorate / anno per tutto il periodo invernale Settembre-Maggio

Post.	TIPOLOGIA DI LAVORAZIONE	N° Barche / anno	F.T.O	POSTAZIONI UTILIZZATE	SATURAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
A	Magazzini + Officine				
B1	Allestimento 40 mt	1	12 mesi	1 interna	100%
B2	Refitting 30 mt	2	12 mesi	1 interna	100%
C1	Allestimento 50 mt	1	12 mesi	1 interna	100%
C2	Refitting 50 mt	1	12 mesi	1 interna	100%
D1	Refitting 40 mt	2	12 mesi	1 interna	100%
D2	Refitting 30 mt	2	12 mesi	1 interna	100%
E2	Verniciatura			1 interna a rotazione	100%

La tabella riporta il calcolo del Full Time Occupancy (cioè il tempo reale di occupazione degli spazi interni, fino a completa saturazione)

Si è ipotizzato che tutte le lavorazioni di manutenzione ordinaria possano essere eseguite nell'area esterna al capannone, infatti nel piazzale vi sono diverse postazioni che possono essere cautelativamente occupate nel seguente modo: 1x50mt (permanenza 6 mesi), 1x40mt (permanenza 4 mesi), 1x30mt (permanenza 3 mesi) e 4x20mt (permanenza 2 mesi).

(All.2 Lay-out cantiere navale periodo invernale)

• Analisi degli spazi di cantiere: lay-out estivo 3/3

Durante il periodo estivo (Giugno-Agosto), si avrà una diversificazione delle attività lavorative. Continuano le attività di refitting di grosse imbarcazioni e dell'allestimento; mentre una parte delle aree sarà a disposizione per riparazioni e manodopera straordinaria conseguente alle attività di navigazione delle imbarcazioni che a fini conservativi non sono state quantificate in questo piano.

Post.	TIPOLOGIA DI LAVORAZIONE	N° Barche / anno	F.T.O	POSTAZIONI UTILIZZATE	SATURAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
A	Magazzini + Officine				
B1	Allestimento 40 mt	1	12 mesi	1 interna	100%
B2	Refitting 30 m				
C1	Allestimento 50 mt	1	12 mesi	1 interna	100%
C2	Refitting 50 mt	1	12 mesi	1 interna	100%
D1	Refitting 40 mt				
D2	Refitting 30 mt				
E2	Verniciatura			1 interna a rotazione	100%

Le postazioni B2, D1, D2 possono essere utilizzate per effettuare manutenzioni straordinarie, riparazioni a seguito di danneggiamento o assistenza di imbarcazioni a seguito di malfunzionamenti.

(All.3 Lay-out cantiere navale periodo estivo)

• Stima Costi e Ricavi – Allestimento yacht 1/5

RICAVI

- Il valore della componente allestimento per una imbarcazione di 40 mt è di circa 8 M€.
  Si assume l'ipotesi cautelativa di un tempo per l'allestimento di 24 mesi (contro una realtà della divisione yacht che si colloca intorno ai 18 mesi); ne deriva che nei 12 mesi si consegue un VdP non inferiore a 4 M€
- Il valore della componente allestimento per una imbarcazione di 50 mt è di circa 10 M€.
  Si assume l'ipotesi cautelativa di un tempo per l'allestimento di 30 mesi, ne deriva che nei 12 mesi si consegue un VdP non inferiore a 4 M€.

COSTI

- Personale interno: 2 risorse impiegate come capobarca (full cost 2x80.000€) a supervisione delle ditte esterne.
- Costo struttura yacht: si assume che per lo yacht costruito a Pietra Ligure, i costi generali (700K€ a commessa medi) siano ripagati alla divisione yacht, che da il supporto della struttura acquisti e direzione.
- 200K€ come accantonamenti per assicurazione e/o garanzia.

Attività	**Ricavo (k€)**
Allestimento Yacht	8.000
Totale	**8.000**
Attività	**Costo (k€)**
Consumi materie prime	1.840
Servizi	4.240
Personale	160
Garanzia	200
Struttura Yacht	700
Totale	**7.140**
Margine	**860** (11%)

A titolo cautelativo i ricavi generati negli anni precedenti corrispondono al 30%, 60% e 80% dei ricavi a regime, rispettivamente nel 1°, 2°, 3° anno di attività.

• Stima Costi e Ricavi – Manutenzione ordinaria 2/5

ASSUNZIONI:

Secondo fonti di mercato (Ucina, Analisi del mercato nautico 2006, altre fonti di preventivi società gestione flotte) la spesa annua per manutenzione ordinaria è pari a circa il 2.5% del valore dell'imbarcazione.
A fini cautelativi questa quota si è presa al 50%. Questa corrisponde, per tipologia e dimensione imbarcazione:

Lunghezza max. (mt)	Valore nuovo (euro)	Valore manutenzione unitario (euro / anno)
50	15.000.000	187.500
40	10.000.000	125.000
30	4.500.000	56.250
20	2.000.000	25.000

A titolo cautelativo i ricavi generati negli anni precedenti corrispondono al 30%, 60% e 80% dei ricavi a regime, rispettivamente nel 1°, 2°, 3° anno di attività.

Nell'ambito dei servizi di manutenzione ordinaria che il cantiere è in grado di offrire, è da tenere in conto il rimessaggio stagionale che può avvenire sia a terra che nello specchio acqueo di pertinenza del cantiere. Per detta attività, è previsto così come concordato con l'Autorità Marittima, che le movimentazioni delle imbarcazioni siano assistite da personale specializzato. Il bacino a disposizione del cantiere dispone di 34 posti barca fissi la cui saturazione 100% è ipotizzata all'anno 4:

n. Posti	lunghezza max (mt.)	Ricavo Unitario
8	50	42.000
6	40	32.000
8	30	25.000
12	20	15.000
34		**908.000**

• Stima Costi e Ricavi – Manutenzione ordinaria 3/5

I costi per servizi e materiali sono calcolati secondo parametri di mercato e analisi comparative svolte sui principali operatori del settore. Tale analisi porta ad una valutazione dei costi nella misura del 10% sul VdP per materiali, 40% per servizi e 5% altri costi.

Si prevede la necessità di circa 8 risorse impiegate sia sui servizi di rimessaggio/area marina, sia direttamente sulle manutenzioni, che a supervisione di ditte esterne. Il personale interno opportunamente addestrato permette una rapida risposta a richieste "last minute" ed efficienza su lavorazioni di piccola entità.

Attività	**numero**	**Ricavo (k€)**
Rimessaggio		908
Manutenzione ordinaria	20 barche / anno	925
Alaggio e varo	47 movimentazioni	188
Totale		**2.021**
Attività		**Costo (k€)**
consumi materie prime		212
Servizi		820
Altri costi		101
Personale		350
Totale		**1.483**
Margine		**538** (27%)

Costo lavoro: 3 manutentori x 50 k€/anno e 5 marinai x 40 k€/anno

• Stima Costi e Ricavi – Refitting e Man. Straord. 4/5

ASSUNZIONI:

Si presuppone che le attività di manutenzione straordinaria (riparazione) e di refitting, siano rivolte principalmente alle imbarcazioni con posto barca presso la nostra struttura, ma anche a tutto il mercato potenziale dell'area ligure.
Le imbarcazioni in lavorazione sono assunte in numero:
1x50 mt, 2x40 mt e 4x30 mt
Basandosi sui dati forniti da un sondaggio di Ucina 2007 il numero medio di grandi yacht (di lunghezza superiore ai 24 mt) circolanti in Italia è stimato in circa 700 barche. In questo panorama la Liguria detiene il 37% dei porti turistici complessivi in Italia da cui si deduce un potenziale di circa 250 imbarcazioni.

Il numero di imbarcazioni per le quali ipotizziamo svolgere attività di refitting sono quindi pari al 3% del bacino potenziale di transiti sul mar Ligure. Questa quota di mercato sarà raggiunta nell'anno 4.
A titolo cautelativo i ricavi generati negli anni precedenti corrispondono al 30%, 60% e 80% dei ricavi a regime, rispettivamente nel 1°, 2°, 3° anno di attività.

In base ad una stima di ore necessarie per le operazioni di refitting, si può ipotizzare la necessità di almeno **8** persone interne (fra operai e responsabili) con un costo medio per addetto di circa 50 k€ per unità.

• Stima Costi e Ricavi – Refitting e Man. Straord. 5/5

Attività	**numero**	**Ricavo (k€)**
Refitting	7 barche / anno	2.650
Verniciatura	12 barche / anno	512
Totale		**3.162**
Attività		**Costo (k€)**
consumi materie prime		727
Servizi		1.116
Altri costi		158
Personale (8 risorse)		400
Totale		**2.401**
Margine		**761** (24%)

Economics a 4 anni

A titolo cautelativo i ricavi generati negli anni precedenti corrispondono al 30%, 60% e 80% dei ricavi a regime, rispettivamente nel 1°, 2°, 3° anno di attività.

	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4
TOTALE RICAVI	-	**3.954.900**	**7.909.800**	**10.546.400**	**13.183.000**
TOTALE COSTI DIRETTI	-	**(4.034.180)**	**(6.958.361)**	**(8.991.148)**	**(11.023.934)**
1° MdC	-	**(79.280)**	**951.439**	**1.555.252**	**2.159.066**
		-2,0%	12,0%	14,7%	16,4%
Canone Demaniale	-	(95.000)	(95.000)	(95.000)	(95.000)
Costo del personale indiretto	-	(200.000)	(200.000)	(200.000)	(200.000)
Costi manutenzione ordinaria attrezzature cantiere	-	(65.010)	(65.010)	(65.010)	(65.010)
AFFITTO		(600.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)
oneri manutenzione		(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
EBITDA	-	**(1.139.290)**	**(108.571)**	**495.242**	**1.099.056**
		-28,8%	-1,4%	4,7%	8,3%
Ammortamento attrezzature	-	(339.800)	(339.800)	(339.800)	(339.800)
EBIT	-	**(1.479.090)**	**(448.371)**	**155.442**	**759.256**
		-37,4%	-5,7%	1,5%	5,8%
Oneri Finanziari	(61.456)	(207.840)	(319.471)	(388.132)	(423.385)
Utile Ante Imposte	**(61.456)**	**(1.686.931)**	**(767.842)**	**(232.689)**	**335.870**
		-42,7%	-9,7%	-2,2%	2,5%
Imposte	**(16.900)**	**(463.906)**	**(184.691)**	**(13.372)**	**167.135**
irap	-	-	26.465	50.618	74.770
ires	(16.900)	(463.906)	(211.157)	(63.990)	92.364
Risultato netto	**(44.556)**	**(1.223.025)**	**(583.151)**	**(219.317)**	**168.736**
		-30,9%	-7,4%	-2,1%	1,3%
Perdita 3 anni precedenti				**(2.070.049)**	

Discounted Cash Flow

ASSUNZIONI:

- Sviluppato su un piano di 50 anni
- Ogni 10 anni rinnovo al 100% del parco attrezzature
- Tasso di attualizzazione del 7%
- Investimento Iniziale:

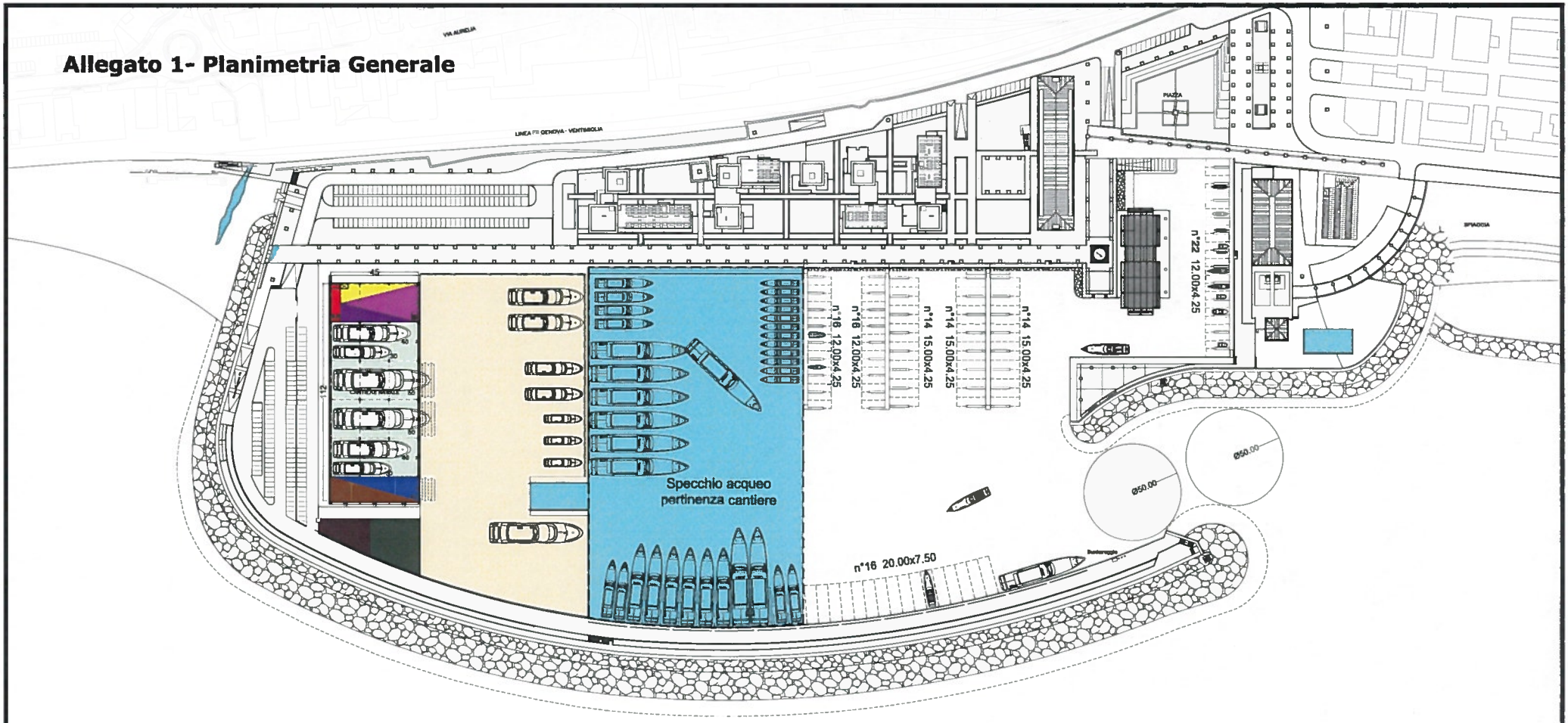
Investimento attrezzature	3.250.500

DISCOUNTED OPERATING CASH FLOW	**2.223.869**
ANNI PER COPRIRE INVESTIMENTO	**22**

Allegati

1. Planimetria Generale
2. Layout cantiere navale – periodo invernale
3. Layout cantiere navale – periodo estivo
4. Vista Prospettica Levante
5. Vista Prospettica Ponente

Allegato 1- Planimetria Generale





PROSPETTO LEVANTE



PROSPETTO PONENTE



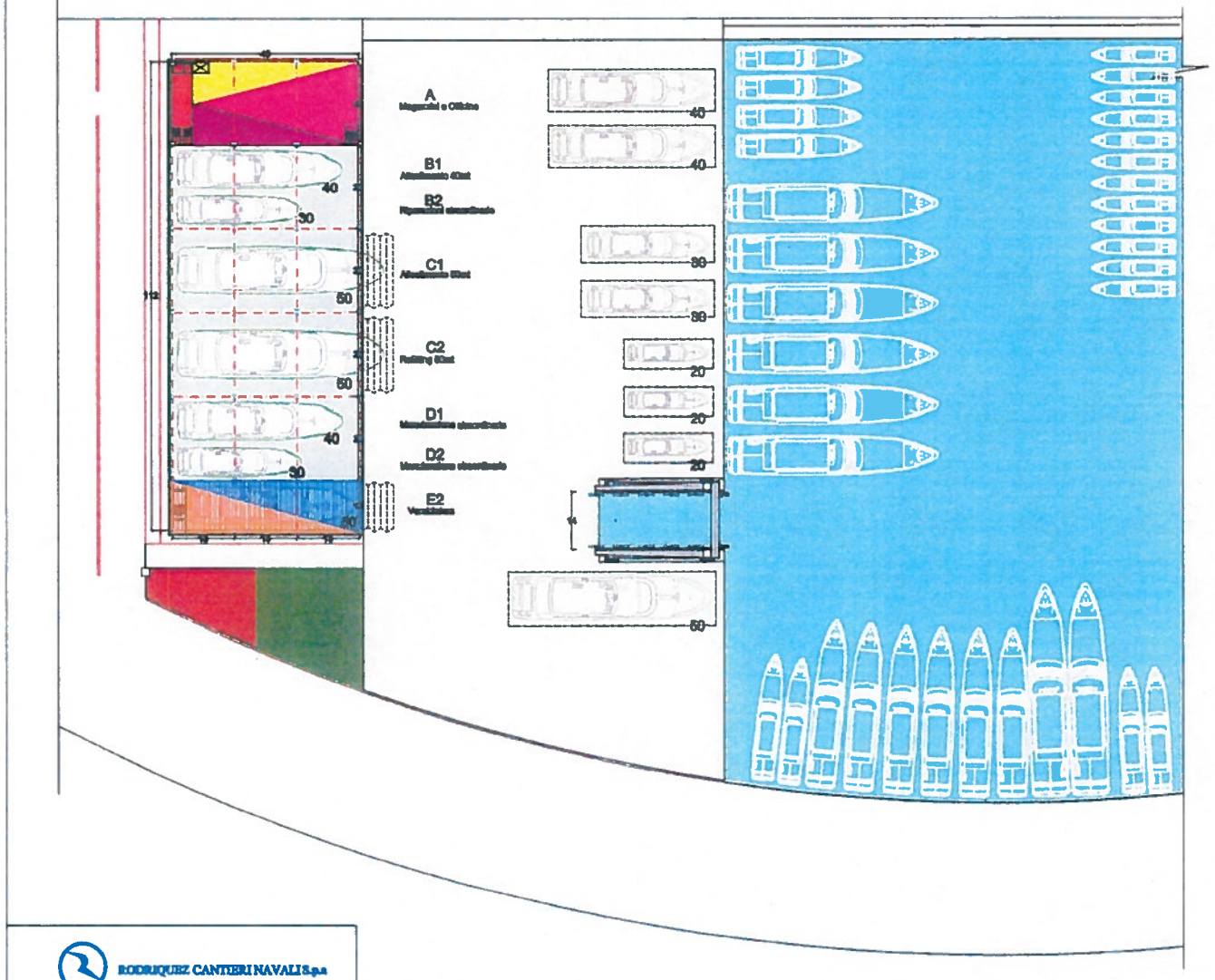
LEGENDA

- Reception/percorsi verticali
- Magazzino (0,00/+5,00)
- Mensa, Locali Sindacali (+9,00)
- Officine (0,00/+5,00)
- Spogliatoi Uomini/Donna (+9,00)
- Uffici/Amministrazione (+9,00)
- Capannone lavorazioni
- Piazzale lavorazioni esterne
- Zona Raccolta Rifiuti
- Locali Tecnici
- Pronto intervento

RODRIQUEZ CANTIERI NAVALI S.p.a

Scala 1:2000

Allegato 2 -Layout Cantiere Navale
Periodo Invernale



LEGENDA

- Reception/percorsi verticali
- Magazzino (0,00/+6,00)
- Mensa, Locali Sindacali (+9,00)
- Officine (0,00/+6,00)
- Spogliatoi Uomini/Donna (+9,00)
- Uffici/Amministrazione (+9,00)
- Capannone lavorazioni
- Piazzale lavorazioni esterne
- Zona Raccolta Rifiuti
- Locali Tecnici
- Pronto intervento

RODRIQUEZ CANTIERI NAVALI S.p.a

Scala 1:1000

Allegato 3- Layout Cantiere Navale
Periodo Estivo

