Regione Liguria
Provincia di Savona
COMUNE DI PIETRA LIGURE

Progetto Definitivo per la trasformazione urbanistica dei
Cantieri Navali Rodriquez in un porto turistico
con annesse strutture pubbliche, ricettive, residenziali e produttive

S.U.A. STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO di approv. regionale L.24/87
D.P.R. 509/97
Decr. Min. Trasporti e Navigazione 14.04.98
Conf. Servizi L. 241/90 s.m.i.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
DEL PROGETTO DI PORTO TURISTICO
CON ANNESSE STRUTTURE PUBBLICHE, RICETTIVE, RESIDENZIALI E PRODUTTIVE
SITO NEL
COMUNE DI PIETRA LIGURE (SV)

Proponente
Intermarine S.p.A.
Via Alta – loc. Ca' del Sale , 19038 SARZANA (SP)
già
Rodriquez Cantieri Navali S.p.A.
Via Raineri 22, 95122 Messina

AGGIORNAMENTO IN CONFORMITA' al
PROGETTO DEFINITIVO ai sensi art. 6 D.P.R. 509/97

Genova, agosto 2013 – REVISIONE 1

8 AGOSTO 2013

CBRE

INDICE

ARGOMENTO PAGINA

PREMESSA 1

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE 1

LOCALIZZAZIONE 3

PIANO REGOLATORE 5

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO 9

MERCATO IMMOBILIARE DI PIETRA LIGURE 18

INDAGINI RELATIVE AI PORTI 19

ANALISI SWOT 23

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE 25

ASSUNTI DELLA VALUTAZIONE 35

CONCLUSIONI DI STIMA 48

STIMA DI VALORE 58

NOTA FINALE 60

CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 5/7
20121 Milano

Tel +39 02 655 670 1
Fax +39 02 655 670 50

Milano, 08 agosto 2013

Spettabile
Intermarine S.p.A.
Via Alta – loc. Ca' del Sale ,
19038 SARZANA (SP)

CONTRATTO N. 6325

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo aggiornato il nostro esame dello sviluppo immobiliare indicato come "Trasformazione urbanistica dei Cantieri Navali Rodriquez in un porto turistico con annesse strutture pubbliche, ricettive, residenziali e produttive", sito in Pietra Ligure (SV).

Scopo del lavoro è la *due diligence valutativa* di mercato in merito al bacino ed al mercato di riferimento in cui si colloca il suddetto progetto, aggiornato al Progetto Definitivo, da presentarsi in agosto 2013, successivo a quanto deliberato a valle delle Conferenze di Servizi del 16 maggio 2013, che hanno condotto all' approvazione del programma da parte della Regione Liguria (vedi riferimenti riportati al capitolo PIANO REGOLATORE.

La data di riferimento della stima è il 30 giugno 2013.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione urbanistica ed edilizia, nonché al progetto di sviluppo fornitici dalla Proprietà; ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.

a) Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche od altro.

b) Non sono state effettuate verifiche delle strutture né analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze nocive.

c) Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.
d) Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato di riferimento sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

c) Le consistenze indicate sono state desunte dagli elementi rilevati dalla documentazione costituente il Progetto Definitivo, come di seguito più in dettaglio descritto nella presente relazione.

d) La valutazione è svolta dando per concessa la superficie demaniale a terra e a mare necessaria alla realizzazione del progetto come descritto nelle pagine a seguire.

LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto della presente valutazione è localizzata lungo la fascia litoranea posta in corrispondenza del Comune di Pietra Ligure. Essa è attualmente delimitata a nord dai muri perimetrali dell'edificio foresteria e magazzino e muro di cinta a confine con via XXV Aprile e il tracciato della ferrovia; a est dal muro di cinta che confina con via Bado, a ovest dal muro di cinta e rete metallica che confina con il rio Ranzi, a sud, da ponente a levante, da muro con rete metallica e scogliera.

Pietra Ligure oggi conta circa 9.100 abitanti e si colloca a 30 km da Savona e a 78 km da Genova, dove è localizzato l'aeroporto più vicino. L'abitato di Pietra Ligure si è sviluppato negli anni attorno al cantiere nautico, presenza ingombrante rilevata nel 1985 da Rodriquez Cantieri Navali S.p.A. La graziosa piazza centrale su cui si affacciano numerose attività commerciali e di ristorazione dista solo qualche metro dall'estremità orientale del sito in esame. Per i viaggiatori provenienti da lontano la cittadina è accessibile attraverso l'Autostrada A10 su cui si trova anche un'uscita dedicata. Il collegamento con gli assi di scorrimento veloce rende strategica la location poiché i principali bacini potenziali, ovvero Milano e Torino, entrambi raggiungibili in due ore di viaggio in auto. La stazione dei treni è situata proprio alle spalle del cantiere, collegando la località a Milano e Torino in circa tre ore di viaggio.

Veduta di Pietra Ligure –localizzazione dell'intervento



Nella provincia di Savona risiedono oltre 286.600 abitanti, con una densità pari a 185,5 abitanti per kmq, notevolmente al di sotto della media del Nord Ovest. La popolazione è piuttosto sparsa sul territorio. Infatti, circa il 30,2% della popolazione complessiva della provincia risiede nei due centri con più di ventimila abitanti (Savona e Albenga). La distribuzione per età della popolazione mette in rilievo come la provincia di Savona sia più anziana della media. Significativo in proposito è il dato relativo alla popolazione di età inferiore ai 14 anni, la cui percentuale sul totale (11,1%) è la più bassa del Nord Ovest e quello degli over 65 (27,2%), secondo dato più alto d'Italia dopo Trieste. Savona fa registrare un numero medio di componenti per famiglia (2,01) superiore solo a quello di Trieste.



Nella provincia savonese sono presenti circa 28.800 imprese, con una netta prevalenza di imprese commerciali (24,6%). Rispetto alla media nazionale sono presenti in maniera massiccia le attività legate al turismo (alberghi e pubblici esercizi), che pongono la provincia savonese in quinta posizione in Italia. Per quanto riguarda la densità imprenditoriale Savona registra 10 imprenditori ogni 100 abitanti, indicatore al di sopra dei valori riscontrati per lo stesso a livello regionale, di macro-ripartizione e nazionale (8,8).

Il tasso di disoccupazione si attesta al 5,6% facendo segnare un rialzo percentuale rispetto al periodo precedentemente rilevato di 0,3 punti percentuali.

PIANO REGOLATORE

L'area in esame è definita dal piano regolatore di Pietra Ligure attualmente vigente[1] come zona RF.

In base all'art. 10.3 delle Norme Tecniche di Attuazione[2] si tratta di "ZONE CANTIERISTICHE DI RINNOVO FRONTI URBANE"

"a) Comprende la zona attualmente destinata alla attività cantieristica contraddistinta dalle lettere (r f) che in assenza di S.U.A. si conferma quale destinazione di zona.

b) Nella zona (r f) in assenza di uno S.U.A. che risolva le esigenze di collegamento e di relazione con le parti limitrofe dell'abitato, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, mentre sono realizzabili opere interne e intereventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia delle costruzioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme, purché non in contrasto con la destinazione di zona.

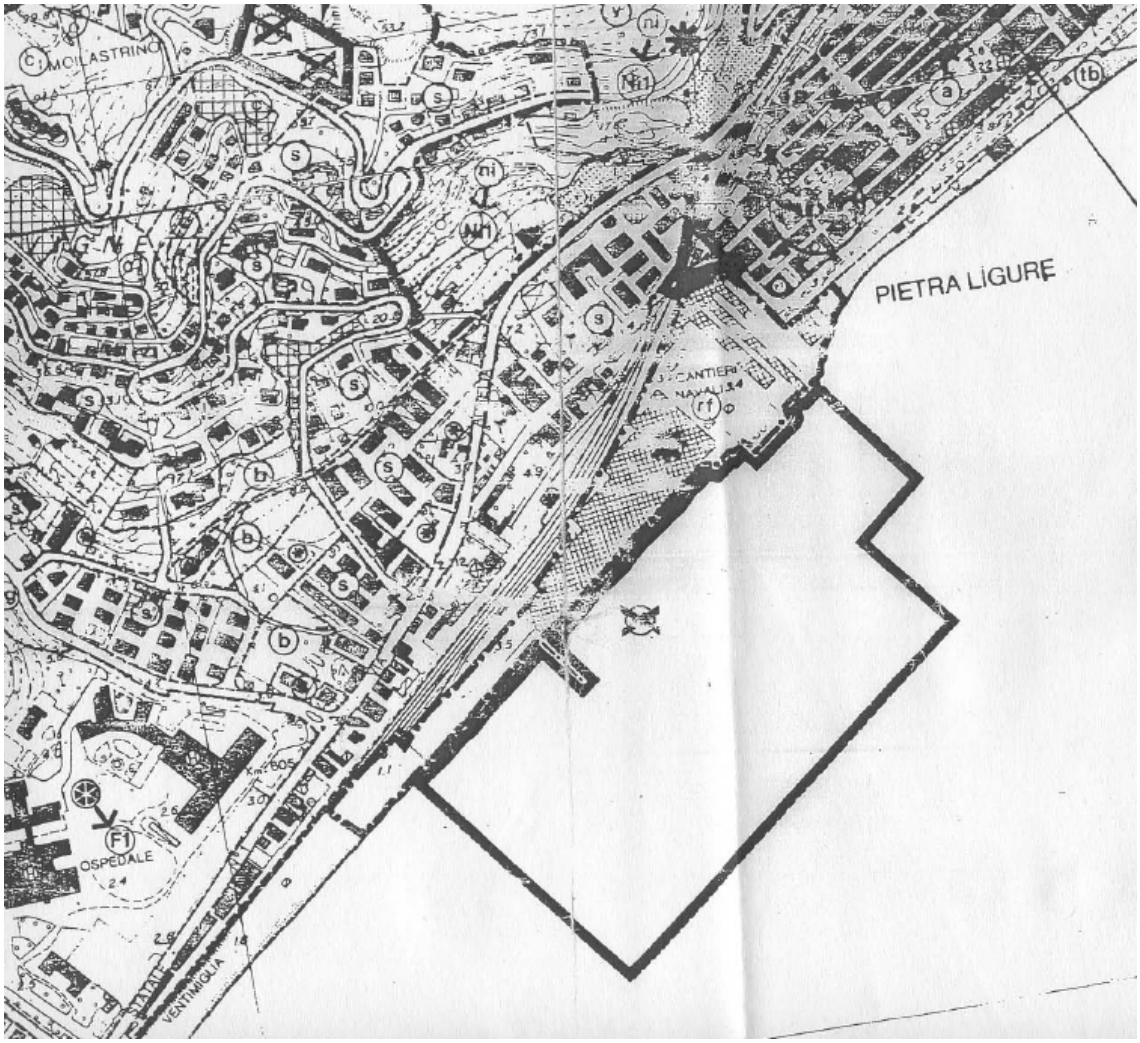
c) Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme non si intendono in contrasto con la destinazione di zona. Per essi è consentito un incremento della superficie coperta non superiore al 10% attraverso interventi così come sopra descritti.

d) Operazioni di ristrutturazione, urbanistica possono avvenire attraverso uno S.U.A. che consenta il ridisegno dell'area con destinazioni d'uso legate alla cantieristica di diporto, alla nautica, al rimessaggio, ai servizi collaterali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.
1. Non dovrà essere aumentata la quantità dei volumi esistenti e comunque nel rispetto dei seguenti parametri: - altezza massima delle costruzioni salvo elementi tecnici connessi e necessari al tipo di costruzione 10.50 mt. – distanza minima dal perimetro uguale a ½ altezza.
2. L'intervento deve avvenire attraverso un S.U.A. interessante l'intera area perimetrata in cartografia."

Nello specifico l'ara in esame comprende:

- Foglio n. 7/B, Mappali n. 371 (parte) – 468 (parte), ricadenti nella sopradescritta zona "r f" del Piano Regolatore di Pietra Ligure.
- Foglio n. 7/B, Mappali n. 371 (parte) – 468 (parte) in zona VIABILITÀ di P.R.G.
- Foglio n. 7/B, Mappale n. 468 (parte) in zona "SNi1 – zona Ni1 a valle dell'Aurelia – INFRASTRUTTURE E SERVIZI.

[1] Approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 209 del 27.02.1995.
[2] Decreto Protocollo generale N. 18295 del 17 febbraio 1995, depositato il 27.02.1995.



Pietra Ligure – stralcio cartografia piano regolatore vigente

L'area interessata dal progetto in studio è citata anche nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (2005) in cui viene indicato il "Mantenimento delle attività cantieristiche con rifunzionalizzazione e riqualificazione delle aree, recupero del fronte a mare e connessioni con il centro abitato".

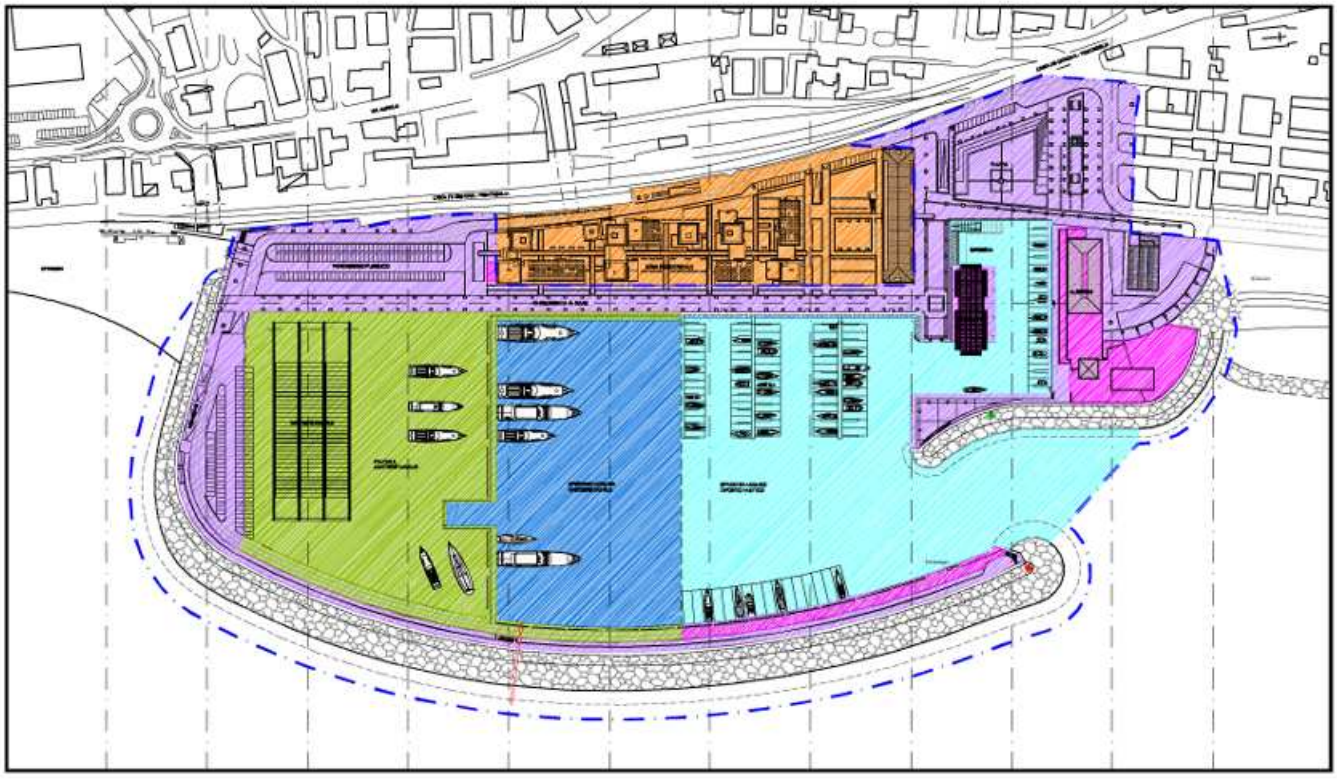
Il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa è stato approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 64 del 19.12.2000. Tale documento indica per la zona di intervento, inclusa nell'ambito di progetto "A.P. 13 – Loano – Pietra Ligure – Borgio Verezzi": "L'intera zona e la adiacente linea ferroviaria di futura dismissione dovrebbero essere oggetto di uno studio che valuti la parziale riconversione dei cantieri volta a un loro più armonico inserimento nella struttura urbana di Pietra Ligure, con la possibilità di prevedere la realizzazione di un bacino funzionale all'attività produttiva e alle nuove destinazioni." (p. 48)

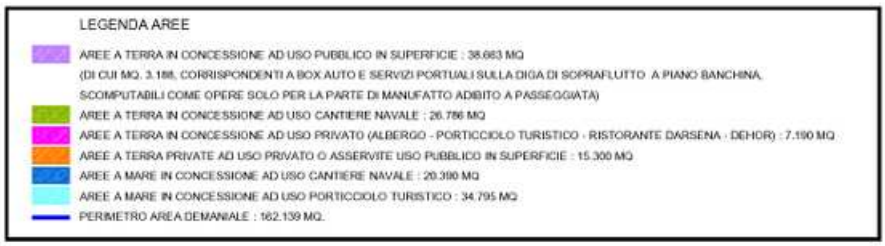
L'iter urbanistico volto allo sviluppo dell'area ha avuto inizio nell'aprile 2006, data di presentazione ufficiale del progetto agli Enti Competenti.

Il Consiglio Regionale della Liguria, in adunanza del 11 dicembre 2012, con deliberazione n. 30 ha approvato la < *Variante di aggiornamento al Piano Territoriale do coordinamento della costa, con approvazione a stralcio delle indicazioni relative al Comune di Pietra Ligure e della sostituzione dell' art. 4 delle relative norme di attuazione con riferimento alla disciplina dei Cantieri Navali*>.

La superficie interessata, allo stato attuale, è fissata in 162.139 mq in concessione demaniale, oltre a quella acquistata di 15.300 mq, suddivisa come da tabella e rappresentazione planimetrica successiva.

Concessione demaniale	MQ
Aree private acquisite da Rodriquez	15.300
di cui aree asservite ad uso pubblico	10.563
area a terra uso privato	7.190
Opere a terra cantiere	26.786
Specchio cantiere	20.390
Opere a terra darsena e marina	38.663
Specchio acqueo darsena e marina	34.795
altre aree in concessione demaniale	34.315
Totale concessione complessiva	**162.139**





Prima della scadenza del contratto di concessione originario, in data 19/11/2007 la società Rodriquez Cantieri Navali S.p.A. si è aggiudicata per 17.402.000 Euro il compendio immobiliare sito nel comune di Pietra Ligure "allibrato alla scheda n. 443 dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di Savona, censito al N.C.T. al fg. 7, mapp. 371 ed al N.C.E.U sez. PL, fg. 7 mapp. 371." L'immobile oggetto di trasferimento di proprietà è il fabbricato principale del complesso dei cantieri Navali Rodriquez di Pietra Ligure ed è quello che ospita il capannone e la parte direzionale uffici. Il fabbricato risale agli anni venti del secolo scorso ed ha una superficie coperta pari a 12.720 mq ed è sviluppato per il piano terreno su tutta la superficie e per i due piani superiori in edificio a torre di forma rettangolare collocato a est rispetto all'intero. La superficie complessiva catastale acquistata risulta essere pari a 15.300 mq [3].

Dopo diverse varianti e modificazioni richieste, in base a quanto proposto dalle successive Conferenze di Servizi convocate e dopo l' approvazione in sede di Giunta Regionale dell'ultimo programma proposto, come riportato nella Delibera stessa, in data 21 giugno 2012 è stato presentato il Progetto Definitivo, modificato secondo le indicazioni derivate dalla Conferenza di Servizi del 16 maggio 2013, dando luogo alla REVISIONE 1 di agosto 2013, che comporta la possibilità di realizzare le consistenze come qui di seguito sintetizzate:

	Sup. lorda									
	residenziale	commerciale	logge e terrazze	hotel	cantiere	aree scoperte	specchi acqua	parcheggi	da cedere	
Cantieristica e servizi - Base Nautica					7.191	19.537	20.390	1.034		48.152
Porto turistico							34.795			34.795
Residenza di nuova costruzione	12.980	403	2.001			685				16.069
Residenze (FABBRICATO A)	4.931	1.240	705							6.876
DARSENA : Ristorante		694								694
Hotel				5.348						5.348
Fabbricato C - Edificio Ex Mensa (e Funzioni pubbliche)									2.355	2.355
Altre Funzioni Pubbliche (*)					38.663					38.663
Posti auto e box										
Parcheggio Interrato Residenziale (box) - destinato alle residenze								8.268		8.268
Parcheggio interrato piazza (posti auto)								4.190		4.190
Posti auto - posti barca (Parcheggio Struttura diga foranea (box)								2.730		2.730
Posti auto scoperti in parte tariffabili								6.745		6.745
TOTALE	**17.911**	**2.337**	**2.706**	**5.348**	**7.191**	**20.222**	**55.185**	**22.967**	**2.355**	**174.885**

(*) comprendono le aree occupate dalle opere di contenimento

[3] Atto approvato dalla Direzione Centrale Area Operativa – Roma il 16/01/2008 e registrato presso l'ufficio di Genova 1 dell'Agenzia delle Entrate il 04/02/2008 Serie 1V N.11 e trascritto presso l'ufficio Provinciale del territorio di Finale Ligure il 13/02/2008 R G 1783 Reg. Part. 1237.

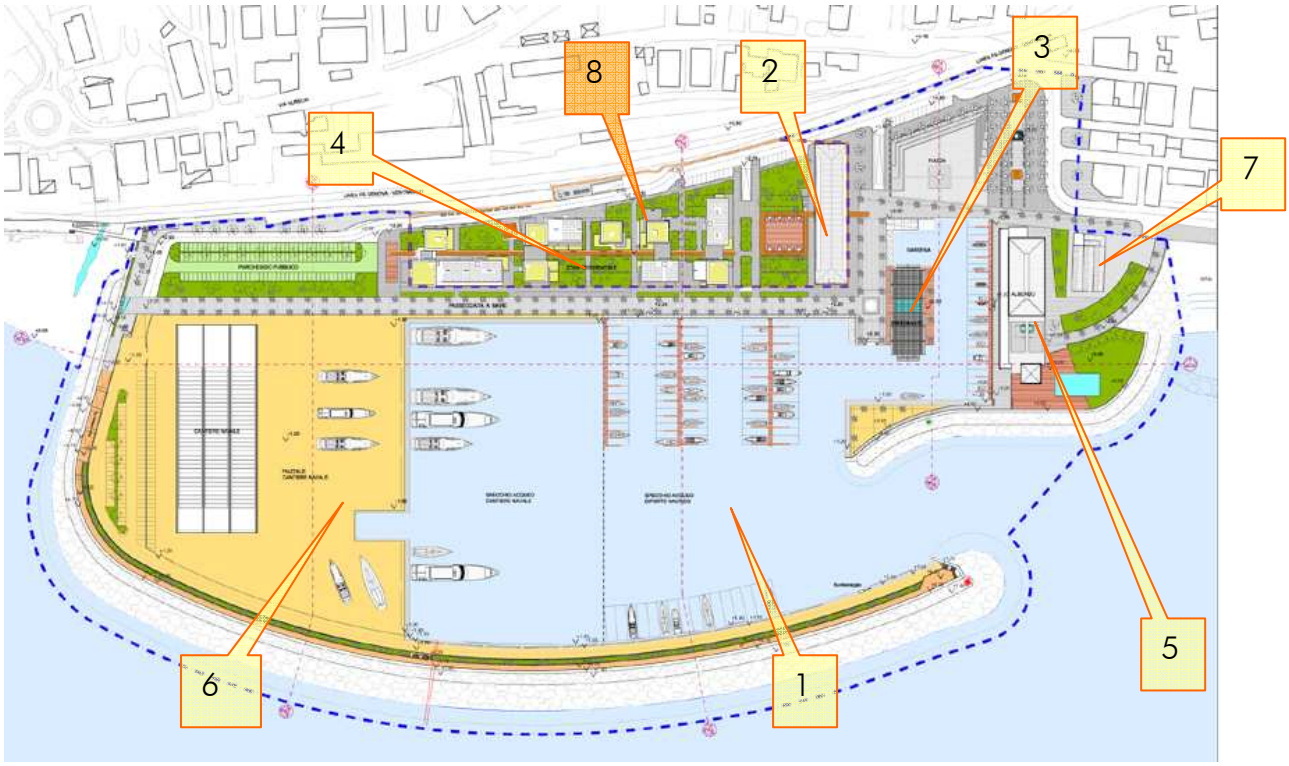
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto in studio si sviluppa partendo dal presupposto di mantenere la tradizione cantieristica navale di Pietra Ligure aggiornando la struttura alle moderne esigenze produttive e del mercato. Partendo dal progetto di ristrutturazione e ammodernamento del cantiere nautico esistente è emersa la necessità di disporre anche di un bacino protetto per lo svolgimento dell'attività cantieristica. La creazione di una diga foranea ha per conseguenza l'incremento notevole dei costi di costruzione del nuovo cantiere. È emerso che, perché l'operazione risulti sostenibile, è necessario inserire nel progetto anche funzioni diverse da quella artigianale.

Il progetto, evoluzione del masterplan presentato (Aprile 2006) ha subito successivi aggiornamenti recependo le osservazioni formulate nell'ambito del confronto con la Pubblica Amministrazione.
Esso comprende ad oggi, come in origine, i seguenti elementi, localizzati come raffigurato di seguito:

1. Porto turistico;
2. Residenze nell'edificio ex-direzione (con commerciale alla base);
3. Darsena protetta: pubblici esercizi;
4. Residenze di nuova costruzione;
5. Albergo;
6. Cantiere Navale Rodriquez;
7. Funzioni pubbliche nell'edificio ex-mensa;
8. Parcheggi in struttura.

ma prevedendo distribuzione delle volumetrie significativamente mutate, come di seguito specificato nel dettaglio.





RENDERING PROGETTO

1. Porto turistico

Il Progetto per il porto turistico di Pietra Ligure comprende due specchi acquei, il primo dedicato alle attività cantieristiche, avente superficie pari a circa 20.390 mq, il secondo dedicato alle attività diportistiche avente superficie pari a 34.795 mq.
La sola Marina è destinata all' ormeggio e stazionamento, con la seguente disponibilità di posti barca:

Marina di Pietra Ligure

ML	Dimensioni	N° totale	mq tot
12	12,00x4,25	54	2.754
15	15,00x4,75	42	2.993
20	20,00x6,00	16	1.920
TOTALE		**112**	**7.667**

Mentre lo specchio acqueo destinato al Cantiere potrà solo accogliere barche per manutenzione, in quanto i transiti diretti al Cantiere Nautico, in funzione delle dimensioni dei natanti interessati, sono previsti come saltuari (alaggio imbarcazioni, prove in mare etc.).
La permanenza di natanti in detto specchio è quindi da considerarsi come semplice **rimessaggio** al pari di quelli accolti a terra nel piazzale: la potenziale ricettività complessiva risulterebbe in ogni caso di:

Cantiere Navale di Pietra Ligure

ML	Dimensioni	N°	mq tot
50	50,00x12,00	8	4.800
40	40,00x10,00	6	2.400
30	30,00x8,00	8	1.920
20	20,00x6,00	12	1.440
TOTALE		**34**	**10.560**

2. Residenze. nell'edificio ex-direzione (con commerciale alla base)

L'edificio ex-direzione dei Cantieri Navali, è costituito da un imponente corpo edilizio posto in posizione baricentrica rispetto all'intero complesso.

Ai piedi del fabbricato, una piccola piazza coperta consentirà la permeabilità pedonale verso le aree verdi previste a ponente, e la continuità dei percorsi pubblici verso la nuova passeggiata a mare in fregio al porto turistico.

L'ipotesi progettuale prevede di destinare il piano terra a funzioni commerciali, in prevalenza destinate alle merceologie connesse alla presenza del porto turistico, mentre dal primo piano, ottenuto mediante la realizzazione di un nuovo solaio mezzanino, sono previste Residenze per una superficie lorda totale di 4.931 mq, compreso un piano mansardato nel sottotetto (indicativamente n. 57 alloggi totali).

Le superfici risultano distribuite come sintetizzato di seguito:

Commerciale - Residenze (FABBRICATO A)				
Destinazione - livello	Localizzazione	N.	Sup. lorda	Terrazzi e aree scoperte
Commerciale - piano terra	Ambito 3		1.240,00	
Residenze - piano primo	Ambito 1	22	1.390,00	
Residenze - piano secondo	Ambito 1	13	1.294,00	200,52
Residenze - piano terzo	Ambito 1	13	1.294,00	200,52
Residenze - sottotetto	Ambito 1	9	953,00	304,00
di cui:				
Piazza Coperta - piano terra	Ambito 1		195,00	
Magazzino - piano terra	Ambito 1		35,00	
Servizi igienici - piano terra	Ambito 1		75,00	
Locale tecnico - piano terra	Ambito 1		125,00	
Scale	Ambito 1		365,00	
Ascensori	Ambito 1		36,00	
Corridoi - disimpegni	Ambito 1		490,00	
TOTALE		**57**	**6.171,00**	**705,04**

3. Darsena protetta: pubblici esercizi

A levante del fabbricato citato sopra, nell'ambito della grande piazza pubblica, è prevista la realizzazione di una grande piazza urbana, affacciata su una darsena protetta che comprenderà un volume di forma semplice dai prospetti in vetro ospitante attività di ristorazione (628 mq di superficie lorda + 66 mq di dehor esclusivo).

DARSENA : Ristorante				
Destinazione - livello	N.	Sup. lorda	Logge e portici	Terrazzi e aree scoperte
Ristorante - PT		505,00		
dehor - PT				66,00
Cucina - PT		40,00		
Servizi Igienici - PT		25,00		
Scale - PT		58,00		
TOTALE		**628,00**	**-**	**66,00**

4. Residenze di nuova costruzione

La configurazione di questa zona del masterplan è mutata rispetto alla soluzione presentata nel 2008. I blocchi di residenze non sono più disposti in doppia fila di fronte al mare, ma in modo che i benefici derivanti dalla vista mare siano distribuiti nell'intero sviluppo residenziale. In particolare si tratta di una serie di volumi planimericamente ed altimetricamente articolati in maniera da non creare un fronte unico. A piano terra una piccola porzione è destinata ad insediamenti commerciali.

L'insediamento residenziale sorge su parte dei sedimi occupati originariamente dai volumi monopiano dei capannoni officina, lunghe campate in calcestruzzo poste parallelamente alla linea di costa.

L'area sulla quale insistono gli edifici, unitamente ai sedimi dell'ex-direzione è stata acquisita in proprietà da Rodriquez, come specificato nel capitolo precedente.

La disposizione del borgo è stata studiata per consentire la ricucitura futura della viabilità e dei percorsi previsti dall'intervento con l'intorno urbano, anche in previsione del previsto spostamento della linea ferroviaria esistente Genova-Ventimiglia verso monte.

Le superfici, calcolate secondo la modalità già specificata, risultano distribuite come sintetizzato di seguito:

Residenza di nuova costruzione					
Livello	N.	Sup. lorda	Logge e portici	Terrazzi e aree scoperte	Verde privato
Piano Terra (commerciale)	5	403,00	48,00		
Piano Terra		2.371,00		365,51	685,00
Piano Primo		3.357,00		517,52	
Piano Secondo	142	3.357,00		517,52	
Piano Terzo		2.914,00		449,22	
Piano Quarto		981,00		151,23	
TOTALE	**147**	**13.383,00**	**48,00**	**2.001,00**	**685,00**

5. Albergo

A Levante della darsena artificiale è prevista la realizzazione di un albergo, avente caratteristiche di qualità (quattro stelle superiore).

Il progetto, ridimensionato rispetto all' originario, prevede la dotazione di circa 64 unità (58 camere e 6 suite), tutte dotate di logge e terrazze affacciate verso l'esterno, per una superficie lorda complessiva di 5.350 mq.

La struttura ricettiva si posizionerebbe così nell'ambito del *midscale-superior* (4 stelle) adatto a una gestione di qualità da parte di un privato e non di una catena, alla luce del dimensionamento limitato, ma adeguato alla domanda potenziale di zona.

La realizzazione di una struttura ricettiva, pur nella scarsa convenienza economica che ne deriva, è considerata da parte del Comune quale elemento essenziale di completamento dei servizi locali per la valorizzazione dell' intera area urbana di Pietra Ligure e struttura di cucitura con l' esistente tessuto urbano.

6. Cantiere Navale Rodriquez

Al limite occidentale dell'area di intervento, il Progetto prevede la realizzazione del nuovo Cantiere Navale, destinato alle attività di manutenzione per le imbarcazioni da diporto e al ri-allestimento di grandi yacht, condotto dai Cantieri Navali Rodriquez stessi.

Esso comprenderà oltre al capannone industriale dettagliato nella tabella seguente, un ampio piazzale cintato di superficie pari a circa 19.500 mq, dotato di darsena di alaggio di 30 x 14 m, attrezzata per yacht fino a 60 m con travel-lift per l'alaggio e il varo delle imbarcazioni fino a 300 ton. ed una darsena ad uso esclusivo di 20.390 mq di specchio acqueo.

Cantieristica e servizi - Base Nautica				
Destinazione	N.	Sup. lorda	aree scoperte	specchi acquei pertinenziali
Cantiere Nautico		4.890		
Uffici e servizi		2.301		
Piazzale Cantiere Nautico			19.537	
Parcheggi Cantiere	39		1.034	
Specchio acqueo				20.390
TOTALE		**7.191**	**20.571**	**20.390**

Nello specchi acqueo di competenza del Cantiere è consentita la sola permanenza temporanea di imbarcazioni ricoverate per opere di manutenzione, le quali manovreranno in modo saltuario ed assistito in quanto dirette a/da il Cantiere Navale.
La presenza nello specchio acqueo del Cantiere di imbarcazioni di grande dimensione avverrà esclusivamente per finalità di riparazione/allestimento/manutenzione in cantiere e il corrispettivo per l' occupazione sarà computato a favore del Cantiere come quota di addebito per il periodo interessato alle tariffe stabilite nell' ambito dell' appalto lavori.

7. Funzioni pubbliche nell'edificio ex-mensa

Al Progetto è richiesto il recupero dell'edificio ex-mensa, da cedersi al Comune in conto oneri.
Esso attualmente ospita al piano terra la portineria del Cantiere ed alcuni locali destinati alla Polizia Municipale.

L'edificio, caratterizzato da una elegante decorazione eclettica delle facciate, verrà ristrutturato nel rispetto della configurazione originaria.
Le destinazioni previste per questo fabbricato sono pubbliche, secondo una miscela di funzioni che ancora non è stata definita.

Fabbricato C - Edificio Ex Mensa (Funzioni pubbliche)			
Destinazione - livello	Localizzazione	N.	Sup. lorda
Piano Terra	da cedere		500,35
Appendice piano terra (*)	da cedere		88,40
Piano 1	da cedere		588,75
Piano 2	da cedere		588,75
Piano 3	da cedere		588,75
TOTALE		-	2.355,00

(*) l' appendice a piano terra è indicata per completezza, ma sarà demolita e la relativa superficie sarà compresa nel piano terra del fabbricato.

8. Parcheggi

I parcheggi sono previsti sia a raso, sia in struttura. I primi vengono concentrati in due ampi piazzali a Ponente del nuovo Cantiere Navale. I secondi vengono ricavati sotto le aree del borgo residenziale, sotto la piazza pubblica ed in fregio al muro paraonde del molo di sopraflutto.

La tabella seguente ne indica la ripartizione prevista per destinazione:

Posti auto e box			
Destinazione	Localizzazione	N.	Sup. lorda
Parcheggio Interrato Residenziale (box) - destinato alle residenze	Ambito 1	174	8.268,00
Parcheggio Interrato Residenziale (box) - residuo	Ambito 1	-	-
Totale Box interrati residenziale		**174**	**8.268,00**
Parcheggio interrato piazza (posti auto) - assegnati Albergo	Ambito 2	83	2.075,00
Parcheggio interrato piazza (posti auto) - residuo tariffabile	parking	84	2.115,00
Totale posti auto interrati piazza		**167**	**4.190,00**
Posti auto - posti barca (Parcheggio Struttura diga foranea (box)	marina	146	2.730,00
TOTALE		**487**	**15.188,00**
Posti auto scoperti in parte tariffabili	parking	210	6.745,00

MERCATO IMMOBILIARE DI PIETRA LIGURE

Le località turistiche della Liguria sembrano aver segnato una leggera contrazione dei prezzi a partire dalla seconda metà del 2009, proseguita sostanzialmente negli anni successivi, che è risultata essere leggermente più marcata che altrove proprio nella provincia di Savona (-7% su due anni).

Il mercato della seconda casa vede protagoniste prevalentemente famiglie che arrivano dalla Lombardia e dal Piemonte, in cerca di appartamenti che distino poche centinaia di metri dal mare, bilocali e trilocali.

A Pietra Ligure la richiesta si concentra sul centro storico e viale della Repubblica. Lungo questo viale, servito e tranquillo, si concentrano prevalentemente soluzioni degli anni '70 e '80. Il prezzo si aggira intorno a 4.500 -4.800 Euro/mq.

In centro una soluzione ristrutturata, spesso priva di ascensore, può costare intorno ai 5.000 Euro/mq.

La prossimità e la vista rispetto al mare sono come di consueto fattori che incidono moltissimo nella determinazione del prezzo. Il mercato locale fa registrare valori che si attestano attorno dai 6.000 euro al mq in su per soluzioni ristrutturate di dimensioni paragonabili a quella in studio situate in prossimità del mare.

Nel medio periodo si può prevedere una leggera crescita legata anche alla riqualificazione stessa dell'area oggetto di valutazione che avrà per risultato la restituzione al comune di una notevole porzione del litorale anche se allestita prevalentemente a porto turistico.

Il mercato dei locali commerciali non risulta particolarmente vivace, avendo attualmente rilevato sporadiche offerte per la vendita nel comune di Pietra Ligure.
Per la locazione di unità medio-piccole (50 mq) situate nel centro storico, a seconda della location si rilevano si rilevano canoni mensili tra i 1.500,00 e i 2.000,00 €/mq.

Data l'attrattività che comporterà il nuovo insediamento si può ritenere che i locali commerciali in esso operanti siano assimilabili a quelli del centro cittadino.

INDAGINI RELATIVE AI PORTI

L'indagine è stata condotta sui principali porti turistici della fascia costiera corrispondente alla Riviera Dei Fiori. Di seguito vengono riportati gli approdi turistici presi in esame nel tratto di costa che inizia dal Comune di Varazze fino al Comune di Bordighera, per un totale di 142 Km di costa.

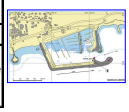
L' indagine si è successivamente estesa al Porto "Cala del Forte" in fase di realizzazione a Ventimiglia.

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
Varazze	48	privato	780	71	35	13.732	
Immersa nel verde di una delle più belle insenature della Riviera Ligure, nasce Marina di Varazze: una nuova, elegante realtà, costruita secondo i più attuali criteri dell'architettura e riccamente dotata di servizi all'avanguardia.							

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
Savona	65,6	pubblico	530		18	62.494	
Il porto di Savona è composto dalla Darsena Nuova, dalla Darsena Vecchia da uno sporgente che delimita a Nord la Darsena Nuova, dal vecchio molo frangiflutti che si protende in mare dalla Calata Paolo Boselli e dalla Darsena Alti Fondali protetta dal Nuovo Molo Frangiflutti.							

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
Loano	13,5	pubblico	941		40	11.848	
Il porto di Loano è in corso di ultimazione. Il molo sopraflutto è stato disegnato per poter resistere anche alle più intense mareggiate. Diversi servizi innovativi in banchina (tv satellitare, wireless, ecc.), oltre al trattamento delle acque nere che confluiranno nella fognatura. Sarà presente un cantiere nautico di circa 8.000 mq e 5.000 di retail e svago. Termine lavori previsto a fine 2011.							

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
Diano Marina	6,57	pubblico	250	10	14	6.307	
In banchina pontili "A" e "B" di m 100 cadauno per ormeggi annuali gestiti direttamente dalla Gestioni Municipali spa; all'imboccatura del porto ci sono n°3 pontili galleggianti per gli ormeggi estivi.							

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
Marina di Andora	31,6	comunale	852		20	7.638	
/l Porto di Andora offre ai diportisti un'ampia gamma di servizi a terra e in mare . All'interno dell'area portuale il diportista può trovare alcune attività commerciali legate alla nautica e al diporto, associazioni sportive, servizi di ristorazione e una parafarmacia.							

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
Porto turistico di Imperia	42,2	pubblico	1.293		90	42.319	
E' attualmente interessato da lavori di ristrutturazione e ampliamento in fase avbanzata di realizzazione. Sono già state completate e consegnate le opere a mare, mentre sono ancora in costruzione gli edifici residenziali e commerciali. All'interno dei circa 263.000 mq della concessione demaniale troveranno posto natanti di lunghezze comprese tra 5 e 90 m, ma anche spazi per la cantieristica da diporto, spazi commerciali, residenze, servizi, parcheggi pubblici e privati.							

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
San Lorenzo al Mare	1,39	privato	360		20	1.381	
Il porticciolo è protetto da una scogliera curvilinea e da un moletto, la riva è banchinata e dispone di anelli di ormeggio.							

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
Marina degli Aregai S. Stefano al Mare	2,55	privato	974	73	40	2.342	
Il bacino portuale è formato da due darsene che hanno in comune una banchina dove è situata la torre di controllo e il distributore di carburante.							

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
Riva Ligure	2,1	banchina	120	10	7	2.917	
L'approdo è gestito dalla "Associazione Amatori del Mare" per conto del Comune di Riva Ligure (concessionario).							

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
Porto di Sanremo	54,87	pubblico		15	30	56.879	
E' riservato ai pescherecci ma ai 8 pontili galleggianti gestiti dai privati vi sono possibilità di ormeggio per i natanti da diporto. Banchina di transito per n°15 ormeggi gestita da Circomare Sanremo; pontili galleggianti gestiti da privati.							

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
Portosole/Sanremo	54,87	privato	890		90	56.879	
E' l'approdo turistico di Sanremo, molto moderno e ben attrezzato. Si trova tra Punta S. Martino e il porto comunale. N°9 pontili fissi + n°1 pontile galleggiante, banchina darsena, banchina diga foranea.							

		approdi nautici				popolazione	
	Kmq territorio	tipologia	posti barca	transiti	lung. Max mt.	residente	
Bordighera	11,51	pubblico	210	44	20	10.833	
Il porto di Bordighera viene gestito dal Comune di Bordighera in quanto concessionario. Esistono 5 pontili galleggianti "A"-"B"-"C"-"D"-"E" per ormeggio di unità da diporto non superiori a 9 m. Il pontile "E", di cui 44 m sono riservati a unità in transito non superiori a 7 m, è posto in testata al molo di sopraflutto. La banchina foranea di circa 155 m può ospitare unità fino a 20 m di lunghezza.							

Nell'ambito della fascia costiera in cui si inserisce l'intervento di Pietra Ligure la realizzazione completata più recente riguarda la Marina di Loano.

Marina di Loano
Promotore: Marina di Loano S.p.A. (Progestim e Immobiliare Lombarda)

- posti barca: circa 1.000
- cantiere navale (8.000 mq)
- 5.000 mq di retail
- ricettivo esclusivo per un totale di 10 suites.

La concessione per la gestione del porto è valida fino al 2072.

Sono inoltre in corso di realizzazione altri progetti comparabili per mix funzionale: si ricorda e che i seguenti comuni costieri saranno interessati dalla realizzazione di strutture per il diporto e il turismo in certa misura assimilabili a quella in studio:

Ceriale:
posti barca: 450
Anno di apertura: 2015 (stima, dati i ritardi burocratici)

Porticciolo turistico della Margonara – Albissola/Savona:
posti barca: 630 (Savona)+215 (Albissola) = totale 845
Opere a terra: 800 parcheggi (Savona)+ 750 parcheggi (Albissola)
Inoltre nell'ambito della porzione ricadente nel territorio di Savona saranno disponibili: 400 metri quadri di servizi a stabilimenti balneari, 500 mq di aree di interesse pubblico-scientifico, 850 mq di aree commerciali, uffici e servizi, 2.150 mq di aree ricettive, 4.500 mq di aree artigianli, 9.500 mq. di residenze.
Nel Comune di Albissola Marina sono invece previsti: 400 mq per servizi agli stabilimenti balneari, 500 mq di aree di interesse pubblico-scientifico, 1.850 mq di aree commerciali, uffici e servizi, 9.500 mq di residenze.
Anno di apertura: 2016 (stima)

È inoltre previsto l'ampliamento di alcune strutture esistenti:

Albenga:
posti barca aggiuntivi: 450
Anno di apertura: 2015

Alassio:
posti barca aggiuntivi: 139
Anno di inizio lavori: 2011

Da ultimo la marina **"Cala del Forte"** in corso di realizzazione a **Ventimiglia** e che prevede, per i rallentamenti sopraggiunti, l' inizio della fruibilità probabilmente non prima del 2014, con la realizzazione di 323 posti barca fino a 45 metri, di cui 31 destinati al transito.

La carenza di ormeggi della regione, che si colloca in posizione strategica al servizio del popoloso bacino di Piemonte e Lombardia, è ormai nota ed ha avuto per effetto in recenti casi di commercializzazione di posti barca il rapidissimo assorbimento dell'offerta sia nelle fasce dimensionali più diffuse che per quelle più rare, per le quali gli ormeggi risultano di più difficile reperimento. Tuttavia l'immissione sul mercato di volumi notevoli di offerta in certa misura omogenea non potrà non avere ripercussioni sui prezzi. D'altro canto la tempistica dei progetti "concorrenti" risulta ad oggi ancora piuttosto incerta.

ANALISI SWOT

Punti di forza

- Il sito dista due ore di macchina dalla regione più popolosa d'Italia, la Lombardia, in cui si concentra il 16% del totale dei residenti italiani generando la più elevata densità abitativa d'Italia dopo la Campania, pari a 400 abitanti per kmq (media Italia: 196);
- complessivamente più di un quarto della popolazione italiana rientra nel bacino potenziale di prossimità del porto (Liguria, Piemonte e Lombardia ospitano infatti al 26% del totale della popolazione italiana);
- La provincia di Milano, che per peso demografico è pari al 40,3% della Lombardia, presenta un reddito disponibile medio pro-capite pari al 121% della media italiana[4], l'indice regionale complessivo è pari a 120,6% mentre quello riferito alla regione Piemonte è pari a 115% e quello della Liguria è pari al 113%;
- presso gli uffici marittimi liguri negli ultimi dieci anni sono state rilasciate per la prima volta il 21% del totale nazionale delle nuove patenti e si sono effettuati il 25% dei rinnovi o delle sostituzioni. Fanno perciò riferimento alla Liguria il 23% dei diportisti patentati italiani, ovvero quasi 93.000 persone;
- In Liguria, l'Osservatorio Nautico Nazionale censisce 20.292 imbarcazioni da diporto immatricolate presso gli uffici marittimi e presso gli uffici provinciali della Motorizzazione Civile. Escludendo i punti di ormeggio, esistono oggi nella regione 21.583 posti barca, di cui solo il 35,6% è compreso in veri e propri porti turistici.

Esiste quindi un rapporto quasi paritario tra ormeggi e imbarcazioni da diporto, che nel caso ligure è dato non da equilibrio ma da saturazione dell'offerta di ormeggi presente e inadeguatezza quantitativa e qualitativa nel soddisfare la domanda potenziale, soprattutto se si considera la sua collocazione strategica a servizio dei popolosi bacini piemontese e lombardo, caratterizzati da capacità di spesa superiore alla media nazionale;
- il lotto si inserisce a poca distanza dal cuore commerciale della piccola località di villeggiatura, presentando così buone possibilità di inserimento nel tessuto urbano esistente.

Punti di debolezza

- Prossimità con il porto turistico di Loano di recente realizzazione (Imbarcazioni dagli 8 ai 50 metri), con posti barca ancora disponibili;
- Vicinanza alla ferrovia, che penalizza soprattutto le abitazioni arretrate rispetto al litorale.

Opportunità

- il disegno del prodotto, la qualità degli ambienti e degli arredi e il livello di comfort dovranno necessariamente costituire elemento di differenziazione rispetto alle destinazioni regionali paragonabili esistenti e previste;

[4] Fonte Istituto Tagliacarne: anno 2007, media Italia: 17.623 Euro.

- la presenza di un cantiere nautico che offre la possibilità di eseguire lavori su imbarcazioni di elevate dimensioni costituisce un'opportunità di differenziazione rispetto al vicino bacino di Loano oltre che rispetto alle molteplici iniziative analoghe oggi in sviluppo sulle coste tirreniche.
- data la prossimità con le abitazioni sarà opportuno gestire le attività cantieristiche e diportistiche i modo che interferiscano i meno possibile con residenziale e alberghiero.
- l'arretramento del tracciato ferroviario dovrebbe favorire l'integrazione del progetto con il tessuto urbano esistente oltre che portare beneficio alle abitazioni collocate in seconda fila rispetto al mare.

Minacce

- è prevista l'immissione sul mercato di numerosi posti barca oltre che strutture turistico-ricettive e residenziali nell'ambito di progetti integrati paragonabili in un arco temporale abbastanza vicino a quello previsto per il progetto oggetto di valutazione.

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Pur essendo una delle regioni italiane a maggior ricettività nautica il sistema dei porti turistici della Liguria presenta una dispersione delle localizzazioni (molti porti esistenti di ridotta capacità e basso livello di servizio) e una distribuzione non omogenea per ambiti provinciali (la maggiore densità di p.b. si ha in prov. di GE, 146 p.b./miglio, la minore in prov. di SV, 49 p.b./miglio).

Il Piano della Costa (D.C.R. 64/2000) per quel che riguarda i porti turistici punta soprattutto a migliorare le infrastrutture esistenti incentivando anche il fenomeno della riconversione dei porti dei capoluoghi nelle parti non più idonee per i traffici commerciali. Alcune nuove localizzazioni sono mirate invece a colmare le lacune nella distribuzione lungo la costa dei posti barca o ad avviare trasformazioni di tratti costieri interessati da fenomeni di degrado.

La richiesta risulta essere ogni anno in aumento tanto da evidenziare a tutti i livelli sempre più lunghe liste di attesa, con richieste in stand-by anche pluriennali.

Dall'indagine condotta si è evidenziata la consueta scarsità di offerta di posti barca in vendita, per cui abbiamo ritenuto opportuno prendere in considerazione anche le tariffe di ormeggio annuali come riferimento comparativo dal quale derivare una stima di probabile prezzo di vendita e/o di locazione.

Nella tabella di seguito si analizzano le **tariffe di ormeggio annuali** dei principali porti turistici localizzati lungo la porzione di costa ligure considerata:

ML	Marina di Varazze	Marina di Loano	Imperia	Marina di San Lorenzo	Marina degli Aregai	Portosole	Cala del Forte (stima)	media
8,50		€ 5.200	€ 3.500	€ 4.600	€ 4.290	€ 4.661	€ 5.000	*€ 4.542*
10,00	€ 6.200	€ 7.000	€ 5.250	€ 6.600	€ 5.640	€ 6.156	€ 6.600	*€ 6.207*
12,00	€ 8.157	€ 9.000	€ 6.083	€ 8.100	€ 6.850	€ 7.486	€ 7.600	*€ 7.611*
14,00		€ 13.500	€ 7.500	€ 9.700	€ 8.280	€ 8.960	€ 10.000	*€ 9.657*
15,00								
16,00		€ 16.500	€ 9.583	€ 12.700	€ 10.740	€ 11.321	€ 14.000	*€ 12.474*
18,00		€ 20.000	€ 11.250	-	€ 13.465	€ 13.650	-	*€ 14.591*
20,00	€ 23.527	€ 25.000	€ 15.833	€ 18.000	€ 17.075	€ 17.302	€ 18.500	*€ 19.320*
24,00		-	-	-	€ 21.020	€ 21.883	€ 22.000	*€ 21.634*
25,00		€ 35.000	-	-		€ 23.791	-	*€ 29.396*
26,00		-	€ 20.833	-	€ 24.080	€ 26.052	€ 28.000	*€ 24.741*
28,00		-	-	-	€ 27.825	-	€ 29.000	*€ 28.413*
30,00	€ 41.412	€ 45.000	€ 33.333	-	€ 38.700	€ 34.053	€ 31.000	*€ 37.250*
32,00		-	-	-	€ 48.000	-	€ 40.000	*€ 44.000*
35,00		-	€ 36.667	-	-	€ 44.118	€ 42.000	*€ 40.928*
40,00		€ 60.000	€ 45.833	-	-	€ 55.005	€ 55.500	*€ 54.085*
45,00			-		-	€ 68.455	€ 80.000	*€ 74.228*
50,00		-	€ 72.500	-	-	€ 86.678	-	*€ 79.589*

Fonte: CB Richard Ellis su fonti varie

Mentre per quanto riguarda le vendite, esse sono più difficilmente confrontabili, in quanto condizionate in particolar modo dalla durata della concessione, se inferiore ai 30-40 anni.
I dati da noi raccolti riportano i seguenti valori di scambio:

	Varazze	Loano	Imperia	San Lorenzo a Mare	Santo Stefano a Mare	Sanremo	Ventimiglia	
Durata residua	13 anni	30 anni	50 anni	42 anni	25 anni	12 anni	40+ 40 anni	
ML	Marina di Varazze	Marina di Loano	Imperia	Marina di San Lorenzo	Marina degli Aregai	Portosole	Cala del Forte	media
8,50		€ 61.000		€ 70.000	€ 70.000	€ 105.000	€ 90.000	*€ 79.200*
10,00		€ 90.000	€ 115.000	€ 105.000	€ 90.000	€ 130.000	€ 110.000	*€ 106.667*
12,00	€ 105.000	€ 130.000	€ 165.000	€ 125.000	€ 140.000	€ 180.000	€ 160.000	*€ 143.571*
14,00		€ 180.000	€ 210.000	€ 150.000	€ 160.000	€ 210.000	€ 210.000	*€ 186.667*
15,00			€ 245.000		€ 180.000	€ 250.000		*€ 225.000*
16,00		€ 240.000	€ 270.000	€ 190.000	€ 200.000	€ 290.000	€ 280.000	*€ 245.000*
18,00		€ 310.000	€ 375.000		€ 240.000	€ 230.000		*€ 288.750*
20,00		€ 375.500		€ 250.000	€ 300.000	€ 410.000	€ 420.000	*€ 351.100*

Da notare che pur non essendo ancora prevista una data certa di consegna i valori in giallo riguardanti "Cala del Forte" corrispondono a prevendite già registrate.

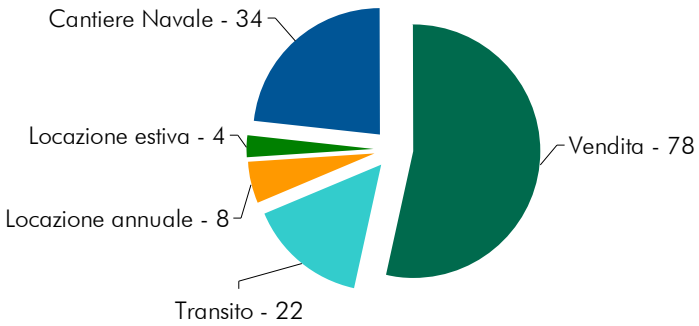
In generale la Liguria si posiziona nella fascia medio-alta del mercato delle tariffe annuali praticate nei porti turistici ed è evidente la pressione competitiva esercitata dalla vicina Francia.



Si evidenzia in Italia un maggiore apprezzamento per gli ormeggi localizzati nelle zone che attingono ai centri di maggiore disponibilità economica (Milano, Torino, Firenze, Roma...).

Nel caso di Pietra Ligure la politica commerciale risulta influenzata da vincoli quali la indisponibilità per locazione dei posti barca che sono di competenza del cantiere nautico, che ci porta a ipotizzare la distribuzione seguente:

Distribuzione dei posti barca per tipo di sfruttamento
(totale posti barca 146)



In ragione della localizzazione e delle peculiarità del progetto già descritte, si ritiene che tariffe e prezzi si possano collocare nella fascia medio alta del mercato di riferimento pur rimanendo lontano dai picchi che si registrano ad esempio in porti quali Sanremo o Imperia.

Listino Prezzi di Mercato relativo ai Posti Barca

Marina di Pietra Ligure – vendita

		VENDITA		
ML	N° totale	n.	Prezzo €/cad	media comps
12	54	32	€ 161.000	143.571
15	42	34	€ 230.000	186.667
20	16	12	€ 402.500	351.100
TOTALE	**112**	**78**	**17.802.000**	

I prezzi di vendita indicati sono incrementati del 15% rispetto al listino base attualizzando il contributo apportabile dalla ricollocazione dei posti barca per il periodo residuo oltre i 50° anno della concessione.

Alla medesima stregua si sono ipotizzati i seguenti valori per le diverse forme di locazione.

Marina di Pietra Ligure – locazione

		LOCAZIONE							
		annuale		estiva		giornaliera		transito	
ML	N° totale	n.	Prezzo €/cad	n.	Prezzo €/cad	n.	Prezzo €/cad	n.	Prezzo €/cad
12	54		€ 8.000		€ 5.600		€ 61	22	€ 30
15	42	5	€ 12.000	3	€ 8.400		€ 91		€ 46
20	16	3	€ 20.000	1	€ 14.000		€ 152		€ 76
TOTALE	**112**	**8**	**120.000**	**4**	**39.200**		**-**	**22**	**669**
						considerati su		180	giorni

CBRE

Mentre per quanto concerne il Cantiere Navale, come ribadito antecedentemente, si può ipotizzare solamente una quota parte di ricavo derivante dal rimessaggio per manutenzione, stimato nei ricavi afferenti il Cantiere come segue:

Cantiere Navale di Pietra Ligure – rimessaggio

	RIMESSAGGIO	
ML	n.	Ricavo €/cad/anno
50	8	€ 42.000
40	6	€ 32.000
30	8	€ 25.000
20	12	€ 15.000
TOTALE	**34**	**908.000**

Le spese di gestione e l'associazione dei posti barca ai posti auto sono state parametrizzate sul numero di posti barca sopra riepilogati e il loro assorbimento rispecchia la tempistica stimata per l'assorbimento dei posti barca stessi.
Prudenzialmente, infine, la simulazione dei tempi necessari per l'assorbimento dei posti barca adottata è piuttosto conservativa rispetto a quanto riscontrato per commercializzazioni analoghe.

Listino Prezzi di Mercato relativo alle Opere a Terra

Le stime da noi effettuate ci hanno portato ad assegnare per le opere a terra i prezzi di vendita indicati di seguito, quali più probabili per una corretta campagna di commercializzazione.

RESIDENZE NUOVA COSTRUZIONE

Per la valorizzazione di questa funzione si è tenuta presente la localizzazione all'interno del contesto della marina che normalmente dà origine a valori più elevati rispetto ai contesti tradizionali, a parità di tipologia anche in regime di concessione purché di almeno 50 anni, aspetto questo che comunque non si applica al nostro caso, essendo la residenza di nuova costruzione edificata su terreno di piena proprietà.

Principali termini di paragone sono stati i prezzi applicati per gli appartamenti ristrutturati/nuovi a Pietra Ligure, in posizione assimilabile a quella dell'oggetto di valutazione e dal dimensionamento paragonabile, applicando uno scarto di apprezzamento fra il 10% e il 15%, quale usualmente si può riscontrare per abitazioni ubicati nelle marine, rispetto ad analoghi urbani.

I prezzi considerati oscillano pertanto da un minimo di 5.500 Euro/mq per i piani più bassi a un massimo di 6.400 Euro per il residenziale di nuova realizzazione *(per superficie si adotta la superficie commerciale, ragguagliando aree scoperte e terrazzi)*.

EX UFFICI: COMMERCIALE, RESIDENZE

COMMERCIALE - I locali destinati a commercio e ristorazione sono stati considerati come riservati all'utilizzo da parte dell'imprenditore del caso: si è pertanto considerato un valore sostenibile a fronte dell'utilizzo del bene, considerando casi analoghi.

Si è ipotizzata la cessione a operatori del settore, che risulterà effettuabile nel momento in cui il volano del porto sarà a regime e dunque in grado di garantire il bacino necessario a rendere appetibili le attività citate sopra che pur non posizionandosi in posizione decisamente periferica rispetto al centro si collocano in una zona interessata da flussi pedonali più contenuti.

RESIDENZE – il valore attribuito alle residenze comprese nel blocco ex-uffici risulta più contenuto rispetto a quello attribuito alle unità di nuova costruzione in ragione del mix di funzioni contenute nello stesso edificio oltre che della diversa tipologia e il regime di concessione del terreno (-15% rispetto ai valori attribuiti al residenziale di nuova realizzazione).

HOTEL

Il progetto, ridimensionato rispetto all' originario, prevede la dotazione di circa 58 camere e 6 suite, tutte dotate di logge e terrazze affacciate verso l'esterno, per una superficie lorda complessiva di 5.350 mq.

La significativa riduzione della superficie destinata ad albergo determina non solo la riduzione del numero di camere ma anche la revisione del progetto relativo. Questo determina inoltre ricavi complessivi potenziali minori, legati non solo alla riduzione del numero di stanze ma anche alla riduzione degli spazi comuni e delle attività complementari a quella alberghiera (ristorante, bar, sale meeting) la cui presenza normalmente consente di spuntare ADR più elevati a parità di location.
Va tuttavia sottolineato che strutture di maggiori dimensioni male si adatterebbero sia alle caratteristiche del sito, sia alle esigenze della zona specifica.
I costi a mq della struttura alberghiera ridotta risultano più elevati poiché ha maggiore impatto la piscina, requisito minimo per rimanere allineati al posizionamento qualitativo generale del progetto, essendo tra l' altro la spiaggia privata prevista al momento come non balneabile.

Alla luce della situazione macroeconomica generale che influisce negativamente anche nell'ambito turistico generando incertezza circa la tenuta anche del mercato locale di Pietra Ligure si ipotizza di mantenere questa componente all'interno dei flussi di cassa ipotizzati come verrà descritto nel paragrafo "Assunti della Valutazione", ipotizzandone la cessione solo dopo due anni dal raggiungimento del regime.

DARSENA – COMMERCIALE – RESIDENZIALE

Valgono per le componenti di questo blocco le osservazioni generali precedentemente esposte per le funzioni pertinenti. A una superficie lorda totale di 628 mq + 66 mq di dehor esclusivo è stato attribuito un valore complessivo di circa 3.300.000 Euro, pari a 6.000 €/mq di superficie utile.

EDIFICIO EX MENSA

È prevista la cessione alla Pubblica Amministrazione dell'intera palazzina ristrutturata che non è pertanto stata valorizzata, ma si è tenuto conto dei costi per la sua ristrutturazione.

CANTIERISTICA

Questa funzione è stata considerata come attività imprenditoriale a sé stante, sviluppando un piano economico-finanziario specifico per l' utilizzo della struttura come ipotizzata.
I costi ed i ricavi connessi sono pertanto riportati nei flussi di cassa complessivi stimati per l' intera operazione.

Il dettaglio è riportato per settore di attività prevista nella tabella sottostante, fino alla data di messa a regime, che si ipotizza a quattro anni dall' avvio del Cantiere.

			SEMESTRI	6	7	8	9	10	11	12	13
costruzione			6.862.590								
+ attrezzature			3.250.000								
concessione edilizia											
concessione demaniale	2,00		94.424								
			svil. Ricavi		30%	50%	60%	70%	80%	90%	95%
			svil. Costi	10%	40%	60%	65%	75%	85%	95%	100%
allestimento			8.000.000		1.200.000	2.000.000	2.400.000	2.800.000	3.200.000	3.600.000	3.800.000
costi		90%	7.200.000	360.000	1.440.000	2.160.000	2.340.000	2.700.000	3.060.000	3.420.000	3.600.000
Rimessaggio			908.000		136.200	227.000	272.400	317.800	363.200	408.600	431.300
Manutenzione ordinaria			925.000		138.750	231.250	277.500	323.750	370.000	416.250	439.375
alaggio e varo			188.000		28.200	47.000	56.400	65.800	75.200	84.600	89.300
costi		75%	1.515.750	75.788	303.150	454.725	492.619	568.406	644.194	719.981	757.875
Manutenzioni straordinarie e Refitting			3.162.000		474.300	790.500	948.600	1.106.700	1.264.800	1.422.900	1.501.950
costi		75%	2.371.500	118.575	474.300	711.450	770.738	889.313	1.007.888	1.126.463	1.185.750
	ricavi		*13.183.000*		**1.977.450**	**3.295.750**	**3.954.900**	**4.614.050**	**5.273.200**	**5.932.350**	**6.261.925**
	costi diretti		*11.087.250*	**554.363**	**2.217.450**	**3.326.175**	**3.603.356**	**4.157.719**	**4.712.081**	**5.266.444**	**5.543.625**
15,90%	margine		*2.095.750*	*-554.363*	*-240.000*	*-30.425*	*351.544*	*456.331*	*561.119*	*665.906*	*718.300*
	costi fissi			**328.462**	**328.462**	**328.462**	**328.462**	**328.462**	**328.462**	**328.462**	**328.462**
	personale ind.		200.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	manutenzioni		200.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	rinnovo attrezzature		162.500	81.250	81.250	81.250	81.250	81.250	81.250	81.250	81.250
	concessione demaniale		47.212	47.212	47.212	47.212	47.212	47.212	47.212	47.212	47.212
			11.696.962	**882.825**	**2.545.912**	**3.654.637**	**3.931.818**	**4.486.181**	**5.040.543**	**5.594.906**	**5.872.087**
				-882.825	-568.462	-358.887	23.082	127.869	232.657	337.444	389.838
							punto di equilibrio				



POSTI AUTO E BOX

Il progetto prevede un congruo numero di parcheggi che sono stati valorizzati secondo lo schema riportato di seguito.
I box sono stati associati alle residenze e ai posti barca, secondo parametri usuali di richiesta del mercato.
I posti auto sono stati associati in parte all'albergo e per la quota residua interrata e per parte di quella a raso è stata ipotizzata una gestione a rotazione e tariffata. Sono stati pertanto valutati i ritorni ottenibili dalla gestione in base a indici di saturazione e tariffe derivate da strutture assimilabili.

Posti auto e box				Superficie Commerciale		Prezzi di VENDITA	
Destinazione	Localizzazione	N.	Sup. lorda	Immobili	aree pertinenza	€/unità	€
Parcheggio Interrato Residenziale (box) - destinato alle residenze	Ambito 1	174	8.268,00	8.268,00		50.000	8.700.000
Parcheggio Interrato Residenziale (box) - residuo	Ambito 1	-	-	-		50.000	
Totale Box interrati residenziale		**174**	**8.268,00**	8.268,00			
Parcheggio interrato piazza (posti auto) - assegnati Albergo	Ambito 2	83	2.075,00	2.075,00			
Parcheggio interrato piazza (posti auto) - residuo tariffabile	parking	84	2.115,00	2.115,00			
Totale posti auto interrati piazza		**167**	**4.190,00**	4.190,00			
Posti auto - posti barca (Parcheggio Struttura diga foranea (box)	marina	146	2.730,00	2.730,00		35.000	5.110.000
				-			
TOTALE		**487**	**15.188,00**	**27.646,00**	**-**		**13.810.000**
Posti auto scoperti in parte tariffabili	parking	210	6.745,00	6.745,00			

ASSUNTI DELLA VALUTAZIONE

Essendo lo scopo della valutazione la stima del più probabile risultato della commercializzazione delle strutture in realizzazione, non si è tenuto conto dei costi di realizzazione se non quale complemento della proiezione dei flussi finanziari stimati, in base agli assunti e alle ipotesi sotto specificate, nell' arco temporale di 6 anni dall' avvio della gestione attiva del porto.

Il periodo temporale è stato scelto in quanto sufficiente ad apprezzare concretamente il ritorno sull' investimento.

La valutazione è svolta considerando la superficie demaniale a terra e a mare necessaria alla realizzazione del progetto come descritto nelle pagine precedenti.

Concessione demaniale	MQ
Aree private acquisite da Rodriquez	15.300
di cui aree asservite ad uso pubblico	10.563
area a terra uso privato	7.190
Opere a terra cantiere	26.786
Specchio cantiere	20.390
Opere a terra darsena e marina	38.663
Specchio acqueo darsena e marina	34.795
altre aree in concessione demaniale	34.315
Totale concessione complessiva	**162.139**

Tutti i valori in seguito riportati sono considerati a moneta costante.

Costi

I costi sia di realizzazione, sia di gestione non sono stati da noi analizzati nel dettaglio, ma sono stati assunti come corretti quelli comunicati dalla Proprietà; possiamo del resto confermare che in ogni caso, messi a confronto con analoghe casistiche, sono risultati in linea con quanto riscontrabile anche a livello nazionale.
In particolare sono stati considerati i seguenti costi di sviluppo non includendo gli oneri finanziari eventuali, che rilevano implicitamente dalla attualizzazione del cash flow:

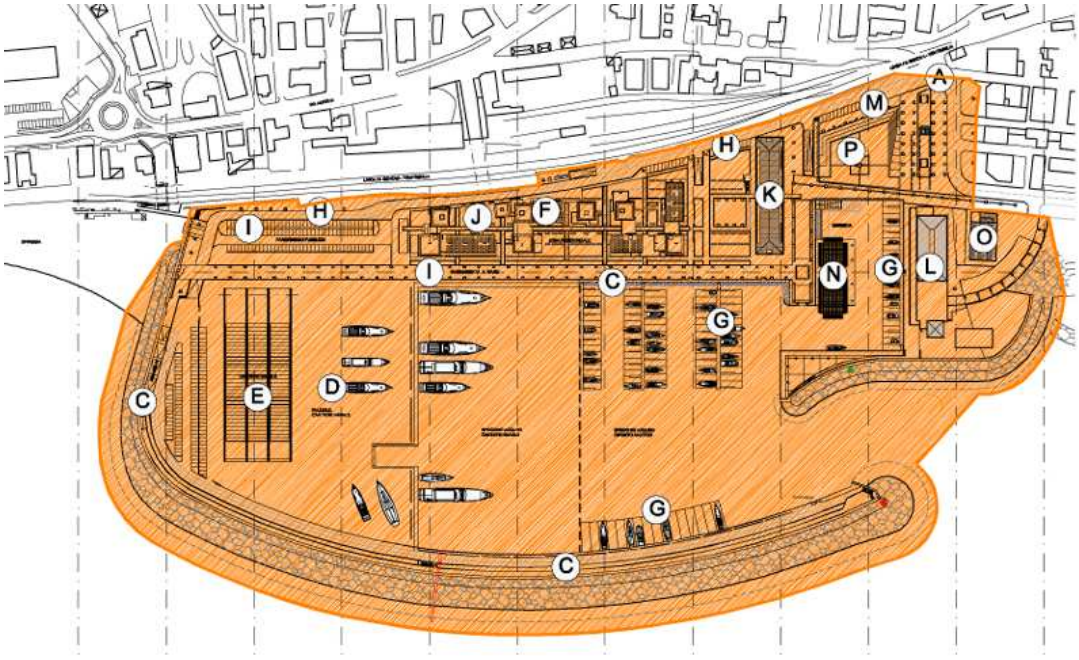
		4,81%	*19,04%*	*21,70%*	*18,18%*	*14,46%*	*7,86%*	*5,04%*	*5,47%*	*3,44%*
Appalto	**92.257.781**	4.434.856	17.564.848	20.016.118	16.771.349	13.344.511	7.252.006	4.651.774	5.045.919	3.176.400
demolizioni e smaltimenti	2.592.640	*40,00%*	*50,00%*	*10,00%*						
sistemazioni esterne	6.034.060			*10,00%*		*30,00%*	*30,00%*	*20,00%*	*10,00%*	
residenze nuovi fabbricati	22.758.560		*15,00%*	*30,00%*	*30,00%*	*15,00%*	*10,00%*			
fabbricato ristrutturato										
residenze	6.656.850		*20,00%*	*30,00%*	*35,00%*	*15,00%*				
commerciale	1.488.000		*20,00%*	*30,00%*	*35,00%*	*15,00%*				
ricettivo										
albergo	7.941.000							*20,00%*	*40,00%*	*40,00%*
darsena										
residenze										
commerciale	1.119.226							*50,00%*	*50,00%*	
ristrutturazione edificio ex-mensa	1.177.500							*40,00%*	*60,00%*	
CANTIERE	6.881.605		*20,00%*	*20,00%*	*30,00%*	*30,00%*				
impianti aggiuntivi cantiere e attrezzature	3.250.000					*60,00%*	*40,00%*			
box										-
residenziale (box)	3.891.510		*30,00%*	*40,00%*	*20,00%*	*10,00%*				
posti auto interrati piazza pubblica										
ricettivo	1.368.670					*30,00%*	*40,00%*	*30,00%*		
tariffati	1.385.160					*30,00%*	*40,00%*	*30,00%*		
Box diga foranea	1.460.000			*30,00%*	*30,00%*	*40,00%*				
Parcheggi residenziali		*20,00%*	*30,00%*	*30,00%*	*20,00%*					
parcheggi a raso					*20,00%*	*20,00%*	*40,00%*	*20,00%*		
TOTALE P.AUTO	**8.105.340**									
OPERE A TERRA	**68.004.781**	***1,52%***	***13,06%***	***19,86%***	***19,06%***	***18,03%***	***9,54%***	***6,84%***	***7,42%***	***4,67%***
dighe e ripascimenti	16.989.000	*20,00%*	*40,00%*	*30,00%*	*10,00%*					
banchine, reinterri e scavi	4.716.000		*40,00%*	*30,00%*	*30,00%*					
pontili galleggianti	658.000				*20,00%*	*50,00%*	*30,00%*			
darsena, arreddo portuale e segnaletica	940.000				*30,00%*	*40,00%*	*30,00%*			
impianti generali	950.000				*30,00%*	*40,00%*	*30,00%*			
OPERE A MARE	**24.253.000**	***14,01%***	***35,80%***	***26,85%***	***15,72%***	***4,47%***	***3,15%***			
Progettazione	6.230.000	*25,00%*	*30,00%*	*20,00%*	*15,00%*	*5,00%*	*5,00%*			
		1.557.500	1.869.000	1.246.000	934.500	311.500	311.500			
Totale opere costruzioni	**98.487.781**	**5.992.356**	**19.433.848**	**21.262.118**	**17.705.849**	**13.656.011**	**7.563.506**	**4.651.774**	**5.045.919**	**3.176.400**
Spese tecniche	200.000	100.000	100.000							
Imprevisti e varie	8,00%	354.788	1.405.188	1.601.289	1.341.708	1.067.561	580.160	372.142	403.674	254.112
COSTI DI SVILUPPO		**6.447.144**	**20.939.036**	**22.863.407**	**19.047.557**	**14.723.572**	**8.143.666**	**5.023.916**	**5.449.593**	**3.430.512**

La distribuzione temporale è stata stimata sulla base del piano di realizzazione rappresentato dalla Proprietà nel seguente Cronoprogramma:

Cronoprogramma lavori

		1	2	3	4	5
A	Demolizione muro di confine cantiere lato N-E e lavori ampliamento sede stradale					
B	Demolizioni					
C	Opere a mare e Banchine					
D	Piazzale Cantiere navale					
E	Edificio Cantiere Navale					
F	Residenza Nuova Costruzione					
G	Infrastrutture Porto Turistico					
H	Viabilita' – Percorsi Pedonali					
I	Passeggiata a mare – Parcheggi					
J	Verde Pubblico – Esercizi Pubblici					
K	Residenze Fabbricato A					
L	Albergo					
M	Parcheggi Pubblici – Viabilita' – Percorsi Pedonali					
N	Pubblici Esercizi Darsena					
O	Ex Mensa Spazi Pubblici					
P	Piazza e Aree di Pertinenza					

Relativo ai singoli insiemi riportati nella planimetrie seguente:



Mentre per quanto concerne i costi di gestione questi sono stati stimati per analogia con Marine confrontabili, dove il parametro medio si colloca fra i 3.000 e i 4.000 €/anno per posto barca in funzione delle dimensioni del Porto e del mix dimensionale dei posti barca.

Ricavi

Nella determinazione dei ricavi i dati di riferimento sono stati elaborati procedendo ad un'analisi del mercato attraverso il metodo comparativo; i valori di cessione unitari applicati sono quelli riscontrati in zona per realtà similari, come in precedenza specificato.

I valori di cessione sono stati applicati alla superficie commerciale per le opere a terra e per categoria di dimensione per i posti barca.

Il piano di commercializzazione ipotizzato prevede ricavi e temporizzazione delle alienazioni come da tabelle riportate nelle pagine seguenti:

- per le opere a terra

RESIDENZE NUOVA COSTRUZIONE

Residenza di nuova costruzione							Superficie Commerciale	Prezzi di VENDITA		Distribuzione vendite (1=primo anno di sviluppo)				
										3		4		5
Livello	N.	Sup. lorda	Logge e portici	Terrazzi e aree scoperte	Verde privato	Verde spiagge e specchi acquei pertinenziali	Immobili	€/mq	€	5	6	7	8	9
Piano Terra (commerciale)	5	403,00	48,00				435,16	7.000	3.046.120			50%	50%	
Piano Terra		2.371,00		365,51	685,00		2.707,88	5.300	14.351.774		20%	30%	30%	20%
Piano Primo		3.357,00		517,52			3.615,76	5.600	20.248.245		20%	30%	30%	20%
Piano Secondo	142	3.357,00		517,52			3.615,76	6.000	21.694.548		20%	30%	30%	20%
Piano Terzo		2.914,00		449,22			3.138,61	6.200	19.459.391		20%	30%	30%	20%
Piano Quarto		981,00		151,23			1.056,62	6.400	6.762.340		20%	30%	30%	20%
TOTALE	**147**	**13.383,00**	**48,00**	**2.001,00**	**685,00**	**-**	**14.569,79**	**5.872,59**	**85.562.418**	**-**	**16.503.260**	**26.277.949**	**26.277.949**	**16.503.260**

CBRE

EX UFFICI: COMMERCIALE, RESIDENZE

Commerciale - Residenze (FABBRICATO A)						Superficie Commerciale	Prezzi di VENDITA			3		4		5
Destinazione - livello	N.	Sup. lorda	Logge e portici	Terrazzi e aree scoperte	Verde privato	Immobili	€/mq	€		5	6	7	8	9
Commerciale - piano terra		1.240,00				1.240,00	5.000	6.200.000					30%	70%
Residenze - piano primo	22	1.390,00				1.390,00	4.600	6.394.000		5%	30%	30%	30%	5%
Residenze - piano secondo	13	1.294,00		200,52		1.394,26	5.000	6.971.300		5%	30%	30%	30%	5%
Residenze - piano terzo	13	1.294,00		200,52		1.394,26	5.300	7.389.578		5%	30%	30%	30%	5%
Residenze - sottotetto	9	953,00		304,00		1.105,00	4.800	5.304.000		5%	30%	30%	30%	5%
di cui:														
Piazza Coperta - piano terra		195,00												
Magazzino - piano terra		35,00												
Servizi igienici - piano terra		75,00												
Locale tecnico - piano terra		125,00												
Scale		365,00												
Ascensori		36,00												
Corridoi - disimpegni		490,00												
TOTALE	**57**	**6.171,00**	**-**	**705,04**		**6.524**	**4.945,01**	**32.258.878**	**Residenziale**	1.302.944	7.817.663	7.817.663	7.817.663	1.302.944
		#RIF!												
									Commerciale	-	-	-	1.860.000	4.340.000

L'alienazione del commerciale avviene quando il volano delle attività diportistiche e turistiche comincia a generare un traffico apprezzabile nell'ambito del progetto in studio

CBRE

Come già evidenziato, si assume di mantenere questa componente all'interno dei flussi di cassa ipotizzati, come canone di locazione percepibile da terzi e prevedendone quindi l' alienazione a due anni dal raggiungimento della situazione ipotizzata di regime.
A tal fine è stato stimato, assumendo un'apertura stagionale per complessivi 260 giorni della struttura, un canone ritenuto sostenibile per un operatore medio di una struttura analoga a quella in studio.

Di seguito l' articolazione dei ricavi da gestione alberghiera a regime

Attività ricettiva *Ricavi attesi*

A REGIME	Gennaio/Dicembre	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	settembre	Ottobre	
Gestione Albergo										
Disponibilità N° Camere	64	64	64	64	64	64	64	64	64	
Percentuale di occupazione camere (%)	60%	45%	50%	65%	85%	95%	95%	75%	60%	70,6%
ADR (x persona)	60	55	64	68	72	85	85	72	60	118
presenze per camera	1,50	1,20	1,50	1,50	1,50	1,80	1,80	1,70	1,80	
REV PAR	54	30	48	66	92	145	145	92	64	
Camere disponibili	960	1.984	1.920	1.984	1.920	1.984	1.984	1.920	1.984	16.640
Camere occupate	576	893	960	1.290	1.632	1.885	1.885	1.440	1.190	11.750
n.o persone ospitate		1.071	1.440	1.934	2.448	3.393	3.393	2.448	2.143	18.270
Ricavi Camere Hotel (€)	51.408	59.193	91.800	131.539	176.868	288.374	288.374	176.868	127.492	1.391.916
F&B (€)	11.520	17.856	19.200	25.792	32.640	37.696	37.696	28.800	23.808	235.008
Altri ricavi (€)	8.640	13.392	14.400	19.344	24.480	28.272	28.272	21.600	17.856	176.256
Business Meeting/Small Event										-
Altri ricavi (affitto locali, accessori, penal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi Totali (mensili)	71.568	90.441	125.400	176.675	233.988	354.342	354.342	227.268	169.156	1.803.180

e il relativo riepilogo dei flussi di cassa derivabili per la proprietà:

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3 (A REGIME)
Percentuale di occupazione (%)	60,6%	65,6%	70,6%
ADR	103	115	118
Ricavi Hotel (€)	1.043.064	1.254.559	1.391.916
F&B (€)	176.109	211.817	235.008
Altri ricavi (€)	132.081	158.863	176.256
Business Meeting/Small Event	-	-	-
Fatturato annuo Teorico	1.351.254	1.625.239	1.803.180
% Messa a regime	75%	90%	100%
Fatturato	1.351.254	1.625.239	1.803.180
Ricavi da locazione			
Canone base (locazione immobiliare)	337.813	406.310	450.795
Ricavi da locazione lordi annui	337.800	406.300	450.000

Nota: L'ADR ipotizzato tiene conto di un'occupazione media per camera che oscilla dall'1.20 al 1.80 a seconda del mese, come sopra esplicitato.

Il canone netto è stato poi ottenuto sottraendo le spese normalmente a carico della proprietà riconducibili alle seguenti voci: imposta di registro, amministrazione, riserve per manutenzione straordinaria, assicurazione e IMU.

Il canone annuo netto a regime sarebbe secondo le nostre stime pari a circa 410.000 Euro, mentre il valore residuo a valori costanti al termine del periodo di messa a regime è stato definito in 5,9 milioni di Euro, come evidenziato nello sviluppo del DCF seguente:

Anni		1	2	3	Total
ASSUMPTION (Ipotesi di processo)					
Ricavi da locazione in corso					
Ricavi da locazione di mercato		74,94%	90,13%	100,00%	
Costi di ristruttuazione e ottimizzazione					
CENTRI DI PROFITTO					
Ricavi da Locazione		337.800	406.300	450.000	1.194.100
Ricavi Lordi		**337.800**	**406.300**	**450.000**	1.194.100
Costi di gestione					
Imposta di registro (*)	0,50%	-1.700	-2.000	-2.300	-6.000
Amministrazione (*)	1,00%	-3.400	-4.100	-4.500	-12.000
Riserve per Man.Straordinaria (*)	3,50%	-11.800	-14.200	-15.800	-41.800
Assicurazione (**)	0,25%	-845	-1.016	-1.125	-2.985
IMU (***)	8,00%	-27.024	-27.024	-27.024	-81.072
Ricavi Netti		**293.032**	**357.960**	**399.251**	1.050.243
Tasso di capitaliz. - Valore finale immobile	**6,25%**			**6.388.016**	6.388.016
Cash Flow		**293.032**	**357.960**	**6.787.267**	7.438.259
Tasso di attualizzazione gestione	**8,50%**	0,9600	0,8848	0,8155	
Flussi di cassa attualizzati		**281.319**	**316.731**	**5.535.038**	**6.133.088**

Valore di Mercato (immobiliare)	6.100.000	*Euro rounded*
	95.312,50	*valore a camera*

DARSENA – COMMERCIALE

Tenendo conto dei tempi di realizzazione previsti per questa componente che comunque si colloca in una zona relativamente prossima al tessuto urbano esistente si ipotizza la cessione di questo immobile tra la fine del terzo anno (anno in cui è prevista la conclusione dei lavori per l'intero progetto) e l'inizio del quarto anno.

DARSENA : Ristorante				Superficie Commerciale	Prezzi di VENDITA		3		4	
Destinazione - livello	N.	Sup. lorda	Terrazzi e aree scoperte	Immobili	€/mq	€	5	6	7	8
Ristorante - PT		505,00		505,00	6.000	3.030.000		30%	70%	
dehor - PT			66,00	44,22	6.000	265.320		30%	70%	
Cucina - PT		40,00		40,00				30%	70%	
Servizi Igienici - PT		25,00		25,00				30%	70%	
Scale - PT		58,00		58,00						
TOTALE		**628,00**	**66,00**	**672,22**	**4.902,15**	**3.295.320**	-	988.596	2.306.724	-

POSTI BARCA

- per i posti barca, relativamente al mix vendita/locazioni ipotizzato:

DISTRIBUZIONE POSTI BARCA		
vendita	53,4%	78
transito	15,1%	22
locazione annuale	5,5%	8
locazione estiva	2,7%	4
Cantiere Navale (solo rimessaggio)	23,3%	34
	100%	146

ml	N°	vendita €/cad	7	8	9	10	11	12
12	32	161.000	4	6	8	10	4	
15	34	230.000	3	5	7	8	5	6
20	12	402.500	2	2	4	3	1	
			11,54%	*16,67%*	*24,36%*	*26,92%*	*12,82%*	*7,69%*
IN VENDITA	78	vendite	**9**	**13**	**19**	**21**	**10**	**6**
	17.802.000		2.139.000	2.921.000	4.508.000	4.657.500	2.196.500	1.380.000

Nel complesso i ricavi da vendite per semestre sono riassunti nella seguente tabella:

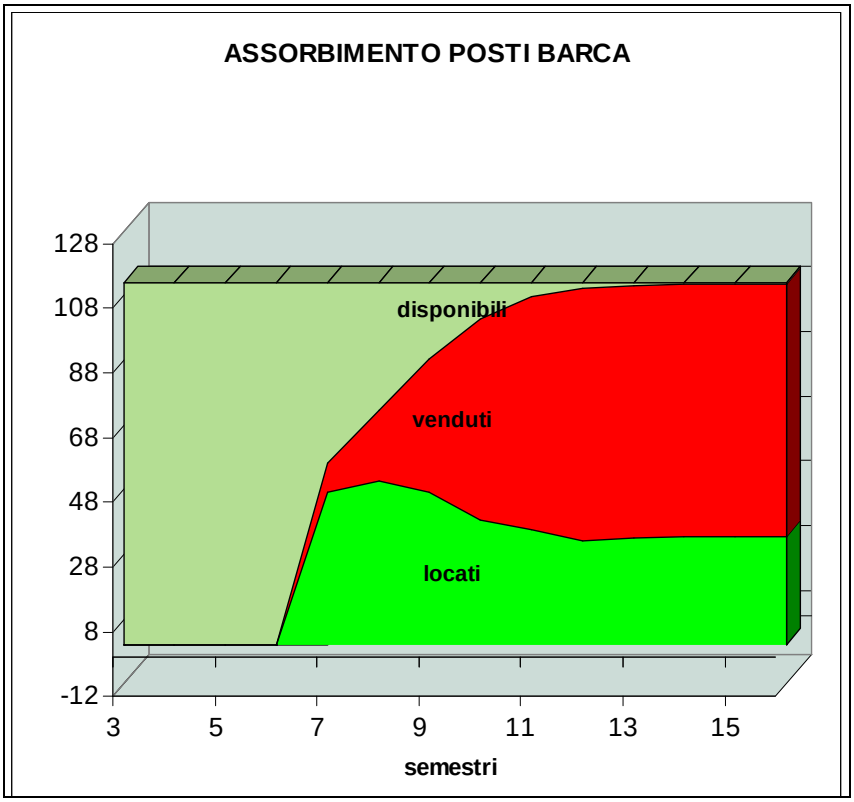
	<---- inizio operatività marina											
semestri	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	20	
VENDITE	***26,2%***	***26,6%***	***18,4%***	***3,8%***	***1,8%***	***1,1%***				***4,2%***		1
	30,71%	*30,71%*	*19,29%*									*100%*
Residenziale nuova costruzione	26.277.949	26.277.949	16.503.260	-	-	-	-	-	-	-	-	85.562.418
	30,00%	*30,00%*	*5,00%*									*100%*
Residenziale recupero ex-palazzina uffici	7.817.663	7.817.663	1.302.944	-	-	-	-	-	-	-	-	26.058.878
	30,55%	*30,55%*	*15,95%*									*100%*
Parcheggi	2.657.484	2.657.484	1.387.853	-	-	-	-	-	-	-	-	8.700.000
TOTALE RICAVI AMBITO RESIDENZIALE	***36.753.097***	***36.753.097***	***19.194.057***	-	-	-	-	-	-	-	-	120.321.296
										100,00%		*100%*
Hotel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.654.183	-	6.654.183
	24,29%	*19,59%*	*45,71%*									*46%*
Commerciale	2.306.724	1.860.000	4.340.000	-	-	-	-	-	-	-	-	9.495.320
	12,02%	*16,41%*	*25,32%*	*26,16%*	*12,34%*	*7,75%*						*100%*
Posti barca	2.139.000	2.921.000	4.508.000	4.657.500	2.196.500	1.380.000	-	-	-	-	-	17.802.000
	11,64%	*16,44%*	*24,66%*	*26,71%*	*13,01%*	*7,53%*						*72%*
Parcheggi interrati	595.000	840.000	1.260.000	1.365.000	665.000	385.000	-	-	-	-	-	5.110.000
RICAVI da VENDITE	***41.793.821***	***42.374.097***	***29.302.057***	***6.022.500***	***2.861.500***	***1.765.000***	-	-	-	***6.654.183***	-	159.382.799

con un conseguente impatto finanziario esplicitato nei relativi flussi di cui alla seguente Tabella:

semestri		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	20	TOTALE
INCASSI (% sul totale)				0,13%	2,47%	3,73%	15,72%	24,74%	25,13%	18,09%	3,37%	1,52%	0,93%				4,17%			100%
Ambito Residenziale (residenze)	*anticipi*	*15%*		*195.442*	*3.648.138*	*5.114.342*	*5.114.342*	*2.670.931*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*16.743.194*
	saldi						16.665.945	28.981.271	31.424.683	17.806.204	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*94.878.103*
Ambito Residenziale (parcheggi)	*anticipi*			*15.233*	*284.344*	*398.623*	*398.623*	*208.178*	-	-	-	-								*1.305.000*
	saldi						1.298.979	2.050.684	2.657.484	1.387.853	-	-	-	-	-	-	-	-		*7.395.000*
Ambito Ricettivo - Hotel										-	-	-	-	-	-	-	6.654.183	-	-	*6.654.183*
Ambito Commerciale							988.596	2.306.724	1.860.000	4.340.000	-	-	-	-	-	-	-	-		*9.495.320*
Posti Barca	*anticipi*	*20%*		-	-	*427.800*	*584.200*	*901.600*	*931.500*	*439.300*	*276.000*	-	-	-	-	-	-	-		*3.560.400*
	saldi					-	-	1.711.200	2.336.800	3.606.400	3.726.000	1.757.200	1.104.000	-	-	-	-	-		*14.241.600*
Parcheggi interrati					-	-	-	595.000	840.000	1.260.000	1.365.000	665.000	385.000	-	-	-	-	-		*5.110.000*
Spese per commercializzazione e pubblicità	*3,50%*			(7.374)	(137.637)	(207.927)	(876.774)	(1.379.896)	(1.401.766)	(1.009.391)	(187.845)	(84.777)	(52.115)				(232.896)			*(5.578.398)*
INCASSI NETTI VENDITE				**203.301**	**3.794.845**	**5.732.838**	**24.173.911**	**38.045.692**	**38.648.700**	**27.830.365**	**5.179.155**	**2.337.423**	**1.436.885**	**-**	**-**	**-**	**6.421.287**	-	**-**	**153.804.402**

Per quanto riguarda le opere a terra si sono considerati vendibili solo parte ***dei posti auto***.

La porzione non destinata alla vendita di posti barca e parcheggi sarà gestita in locazione, così come la quota parte dei posti barca destinati alla vendita e disponibili in quanto non ancora venduti; con una previsione di assorbimento da parte del mercato come da progressione rappresentata nel grafico seguente ed in dettaglio nella tabella di pagina successiva:



				7	8	9	10	11	12	13	14
posti barca	da locare	**34**	collocati	20	23	26	29	32	32	33	34
		34		*59,0%*	*67,0%*	*76,0%*	*86,0%*	*94,0%*	*95,0%*	*97,0%*	*100,0%*
	per vendita	**78**	in vendita	78	69	56	37	16	6		
			venduti	9	13	19	21	10	6		
			disponibili	69	56	37	16	6			
			locati	27	28	22	10	4			
				39,4%	*50,0%*	*58,4%*	*60,0%*	*65,0%*			
		112	tot. Occupati	**56**	**73**	**88**	**101**	**108**	**110**	**111**	**112**
				50,2%	*65,0%*	*79,0%*	*90,0%*	*96,3%*	*98,5%*	*99,1%*	*100,0%*

In applicazione dei listini stimati per le diverse categorie di locazione:

<----- inizio operatività marina

semestri	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	#	20	
LOCAZIONI													
Locazione posti barca													
10%	*50,00%*	*55,00%*	*60,50%*	*66,55%*	*73,21%*	*80,53%*	*88,58%*	*97,44%*	*100,00%*	*100,00%*	#	*100,00%*	
annuale	30.000	33.000	36.300	39.930	43.923	48.315	53.147	58.462	60.000	60.000	#	60.000	703.077
15%	*70,00%*	*80,50%*	*92,58%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	#	*100,00%*	
estiva	13.720	15.778	18.145	19.600	19.600	19.600	19.600	19.600	19.600	19.600	#	19.600	263.243
10%	*50,00%*	*55,00%*	*60,50%*	*66,55%*	*73,21%*	*80,53%*	*88,58%*	*97,44%*	*100,00%*	*100,00%*	#	*100,00%*	
giornaliera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#	-	-
15%	*60,00%*	*69,00%*	*79,35%*	*91,25%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	#	*100,00%*	
transiti	36.115	41.532	47.762	54.927	60.192	60.192	60.192	60.192	60.192	60.192	#	60.192	782.257
per posti disponibili da vendere	117.827	123.136	92.635	41.986	17.300	-	-	-	-	-	#	-	392.884
	59,00%	*67,00%*	*76,00%*	*86,00%*	*94,00%*	*95,00%*	*97,00%*	*99,00%*	*100,00%*	*100,00%*	#	*100,00%*	
posti veicoli	7.629	8.663	9.827	11.120	12.154	12.284	12.542	12.801	12.930	12.930	#	12.930	164.599
RICAVI da LOCAZIONI	***205.291***	***222.110***	***204.669***	***167.562***	***153.170***	***140.391***	***145.481***	***151.054***	***152.722***	***152.722***	#	***152.722***	2.306.059

Relativamente alla gestione del Porto con riguardo in particolare alla locazione sono stati stimati i relativi costi (il canone concessorio è stato stimato sui livelli massimi riscontrati in casistiche paragonabili – es. Ventimiglia euro/anno 317.000 per 140.000 mq di concessione = circa 2 €/mq -:

semestri		1	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	20	TOTALE
costi gestione posti barca	3.500			80.360	64.680	47.040	27.440	11.760	9.800	5.880	1.960	-	-	-	-	248.920
costi servizi accessori	60%			17.623	41.748	78.656	117.265	135.072	145.045	145.045	145.045	145.045	145.045	#	145.045	1.695.769
canone concessorio (netto cantiere)	229.926			114.963	114.963	114.963	114.963	114.963	114.963	114.963	114.963	114.963	114.963	#	114.963	1.609.482
costi di cantiere			554.363	2.545.876	3.654.601	3.931.782	4.486.145	5.040.507	5.594.870	5.872.051	5.872.051	5.872.051	5.872.051	#	5.872.051	72.784.552
COSTI DI GESTIONE			**554.363**	**2.758.822**	**3.875.992**	**4.172.441**	**4.745.813**	**5.302.303**	**5.864.678**	**6.137.939**	**6.134.019**	**6.132.059**	**6.132.059**	#	**6.132.059**	**76.338.722**

Altri ricavi sono stati stimati derivanti dalla gestione di attività portuali complementari di cantieristica e manutenzione natanti, debitamente rapportati alla saturazione progressiva del porto, in dettaglio:

<----- inizio operatività marina

semestri		7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	#	20	
ALTRI RICAVI														
	3,00%	*12,15%*	*28,78%*	*54,23%*	*80,85%*	*93,12%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	#	*100,00%*	
servizi portuali		22.593	53.524	100.841	150.340	173.170	185.955	185.955	185.955	185.955	185.955	#	185.955	2.174.062
servizi di brokeraggio	20%	4.519	10.705	20.168	30.068	34.634	37.191	37.191	37.191	37.191	37.191	#	37.191	434.812
servizi suplettivi ai diportisti	10%	2.259	5.352	10.084	15.034	17.317	18.596	18.596	18.596	18.596	18.596	#	18.596	217.406
utilizzo marchio - sponsorship - pubblicità		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#	-	-
TOTALE Altri ricavi		***29.371***	***69.581***	***131.093***	***195.442***	***225.121***	***241.742***	***241.742***	***241.742***	***241.742***	***241.742***	#	***241.742***	**2.826.281**
TOTALE RICAVI da GESTIONE		**234.662**	**291.690**	**335.762**	**363.004**	**378.290**	**382.132**	**387.222**	**392.796**	**394.464**	**394.464**	#	**394.464**	**5.132.340**
CANTIERE		1.977.450	3.295.750	3.954.900	4.614.050	5.273.200	5.932.350	6.261.925	6.261.925	6.261.925	6.261.925	#	6.261.925	75.143.100
TOTALE Ricavi Cantiere		**1.977.450**	**3.295.750**	**3.954.900**	**4.614.050**	**5.273.200**	**5.932.350**	**6.261.925**	**6.261.925**	**6.261.925**	**6.261.925**	#	**6.261.925**	**75.143.100**
Incassi netti locazione HOTEL				146.516	146.516	178.980	178.980	199.626	199.626	199.626	199.626			1.449.494
incassi netti da gestione parcheggio interrato	-	15.668	298	4.928	9.558	14.187	23.447	32.706	37.336	41.965	41.965	#	41.965	**358.583**

CONCLUSIONI DI STIMA

In base alle stime economiche sopra riportate si è ritenuto da parte nostra realistico ipotizzare una proiezione di incassi complessivi così distribuiti:

semestri		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	20	TOTALE
INCASSI (% sul totale)		15,72%	24,74%	25,13%	18,09%	3,37%	1,52%	0,93%				4,17%			100%
Ambito Residenziale (residenze)	*anticipi*	*5.114.342*	*2.670.931*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		*16.743.194*
	saldi	16.665.945	28.981.271	31.424.683	17.806.204	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*94.878.103*
Ambito Residenziale (parcheggi)	*anticipi*	*398.623*	*208.178*	-	-	-	-								*1.305.000*
	saldi	1.298.979	2.050.684	2.657.484	1.387.853	-	-	-	-	-	-	-	-		*7.395.000*
Ambito Ricettivo - Hotel					-	-	-	-	-	-	-	6.654.183	-	-	*6.654.183*
Ambito Commerciale		988.596	2.306.724	1.860.000	4.340.000	-	-	-	-	-	-	-	-		*9.495.320*
Posti Barca	*anticipi*	*584.200*	*901.600*	*931.500*	*439.300*	*276.000*	-	-	-	-	-	-	-		*3.560.400*
	saldi	-	1.711.200	2.336.800	3.606.400	3.726.000	1.757.200	1.104.000	-	-	-	-	-		*14.241.600*
Parcheggi interrati		-	595.000	840.000	1.260.000	1.365.000	665.000	385.000	-	-	-	-	-		*5.110.000*
deduzione diritti di ormeggio prenegoziati															
Spese per commercializzazione e pubblicità	*3,50%*	(876.774)	(1.379.896)	(1.401.766)	(1.009.391)	(187.845)	(84.777)	(52.115)				(232.896)			*(5.578.398)*
INCASSI NETTI VENDITE		24.173.911	38.045.692	38.648.700	27.830.365	5.179.155	2.337.423	1.436.885	-	-	-	6.421.287	-	-	153.804.402
LOCAZIONI (p.b. e p.a.)		-	205.291	222.110	204.669	167.562	153.170	140.391	145.481	151.054	152.722	152.722	#	152.722	2.306.059
Spese per commercializzazione e pubblicità	*10,00%*		(20.529)	(22.211)	(20.467)	(16.756)	(15.317)	(14.039)	(14.548)	(15.105)	(15.272)	(15.272)	##	(15.272)	(230.606)
INCASSI NETTI LOCAZIONI		-	184.762	199.899	184.202	150.806	137.853	126.352	130.933	135.949	137.450	137.450	#	137.450	2.075.453
INCASSI ALTRI (servizi portuali, brokeraggio…)		-	29.371	69.581	131.093	195.442	225.121	241.742	241.742	241.742	241.742	241.742	#	241.742	2.826.281
INCASSI CANTIERE (canone locazione)		-	1.977.450	3.295.750	3.954.900	4.614.050	5.273.200	5.932.350	6.261.925	6.261.925	6.261.925	6.261.925	#	6.261.925	75.143.100
INCASSI NETTI da PARCHEGGIO INTERRATO		-	15.668	298	4.928	9.558	14.187	23.447	32.706	37.336	41.965	41.965	#	41.965	358.583
COSTI DI GESTIONE		554.363	2.758.822	3.875.992	4.172.441	4.745.813	5.302.303	5.864.678	6.137.939	6.134.019	6.132.059	6.132.059	#	6.132.059	76.338.722
INCASSI NETTI DA GESTIONE		- 554.363	- 582.906	- 310.465	102.682	224.042	348.058	459.212	529.366	542.932	551.023	551.023	#	551.023	4.064.695
LOCAZIONE HOTEL		-	-	-	146.516	146.516	178.980	178.980	199.626	199.626	199.626	199.626	-	-	1.449.494

CBRE

a cui associare i costi sia di realizzazione, sia di gestione:

semestri		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	20	TOTALE
COSTI DI GESTIONE				-	-	-	554.363	2.758.822	3.875.992	4.172.441	4.745.813	5.302.303	5.864.678	6.137.939	6.134.019	6.132.059	6.132.059	#	6.132.059	76.338.722
		4,81%	*19,04%*	*21,70%*	*18,18%*	*14,46%*	*7,86%*	*5,04%*	*5,47%*	*3,44%*										
Appalto	92.257.781	4.434.856	17.564.848	20.016.118	16.771.349	13.344.511	7.252.006	4.651.774	5.045.919	3.176.400										92.257.781
demolizioni e smaltimenti	2.592.640	*40,00%*	*50,00%*	*10,00%*																
sistemazioni esterne	6.034.060			*10,00%*		*30,00%*	*30,00%*	*20,00%*	*10,00%*											
residenze nuovi fabbricati	22.758.560		*15,00%*	*30,00%*	*30,00%*	*15,00%*	*10,00%*													
fabbricato ristrutturato																				
residenze	6.656.850		*20,00%*	*30,00%*	*35,00%*	*15,00%*														
commerciale	1.488.000		*20,00%*	*30,00%*	*35,00%*	*15,00%*														
ricettivo																				
albergo	7.941.000							*20,00%*	*40,00%*	*40,00%*										
darsena																				
residenze																				
commerciale	1.119.226							*50,00%*	*50,00%*											
ristrutturazione edificio ex-mensa	1.177.500							*40,00%*	*60,00%*											
CANTIERE	6.881.605		*20,00%*	*20,00%*	*30,00%*	*30,00%*														
impianti aggiuntivi cantiere e attrezzature	3.250.000					*60,00%*	*40,00%*													
box									-											
residenziale (box)	3.891.510		*30,00%*	*40,00%*	*20,00%*	*10,00%*														
posti auto interrati piazza pubblica																				
ricettivo	1.368.670					*30,00%*	*40,00%*	*30,00%*												
tariffati	1.385.160					*30,00%*	*40,00%*	*30,00%*												
Box diga foranea	1.460.000			*30,00%*	*30,00%*	*40,00%*														
Parcheggi residenziali		*20,00%*	*30,00%*	*30,00%*	*20,00%*															
parcheggi a raso					*20,00%*	*20,00%*	*40,00%*	*20,00%*												
TOTALE P.AUTO	**8.105.340**																			
OPERE A TERRA	68.004.781	*1,52%*	*13,06%*	*19,86%*	*19,06%*	*18,03%*	*9,54%*	*6,84%*	*7,42%*	*4,67%*										
dighe e ripascimenti	16.989.000	*20,00%*	*40,00%*	*30,00%*	*10,00%*															
banchine, reinterri e scavi	4.716.000		*40,00%*	*30,00%*	*30,00%*															
pontili galleggianti	658.000				*20,00%*	*50,00%*	*30,00%*													
darsena, arreddo portuale e segnaletica	940.000				*30,00%*	*40,00%*	*30,00%*													
impianti generali	950.000				*30,00%*	*40,00%*	*30,00%*													
OPERE A MARE	24.253.000	*14,01%*	*35,80%*	*26,85%*	*15,72%*	*4,47%*	*3,15%*													
Progettazione	6.230.000	*25,00%*	*30,00%*	*20,00%*	*15,00%*	*5,00%*	*5,00%*													
		1.557.500	1.869.000	1.246.000	934.500	311.500	311.500													6.230.000
Totale opere costruzioni	**98.487.781**	**5.992.356**	**19.433.848**	**21.262.118**	**17.705.849**	**13.656.011**	**7.563.506**	**4.651.774**	**5.045.919**	**3.176.400**										**98.487.781**
Spese tecniche	200.000	100.000	100.000																	200.000
Imprevisti e varie	8,00%	354.788	1.405.188	1.601.289	1.341.708	1.067.561	580.160	372.142	403.674	254.112										7.380.622
COSTI DI SVILUPPO		**6.447.144**	**20.939.036**	**22.863.407**	**19.047.557**	**14.723.572**	**8.143.666**	**5.023.916**	**5.449.593**	**3.430.512**										**106.068.403**
FLUSSI DI CASSA		**(6.447.144)**	**(20.939.036)**	**(22.660.106)**	**(15.252.712)**	**(8.990.734)**	**15.475.882**	**32.438.869**	**32.888.643**	**24.649.051**	**5.549.713**	**2.864.461**	**2.075.077**	**728.992**	**742.557**	**750.648**	**7.171.935**	**##**	**551.023**	# **53.250.188**

CBRE

Nota: Nei costi di realizzazione del Cantiere sono stati computati anche i costi per le attrezzature e gli impianti speciali, nell' assunto che debbano essere rinnovati ogni 10 anni.

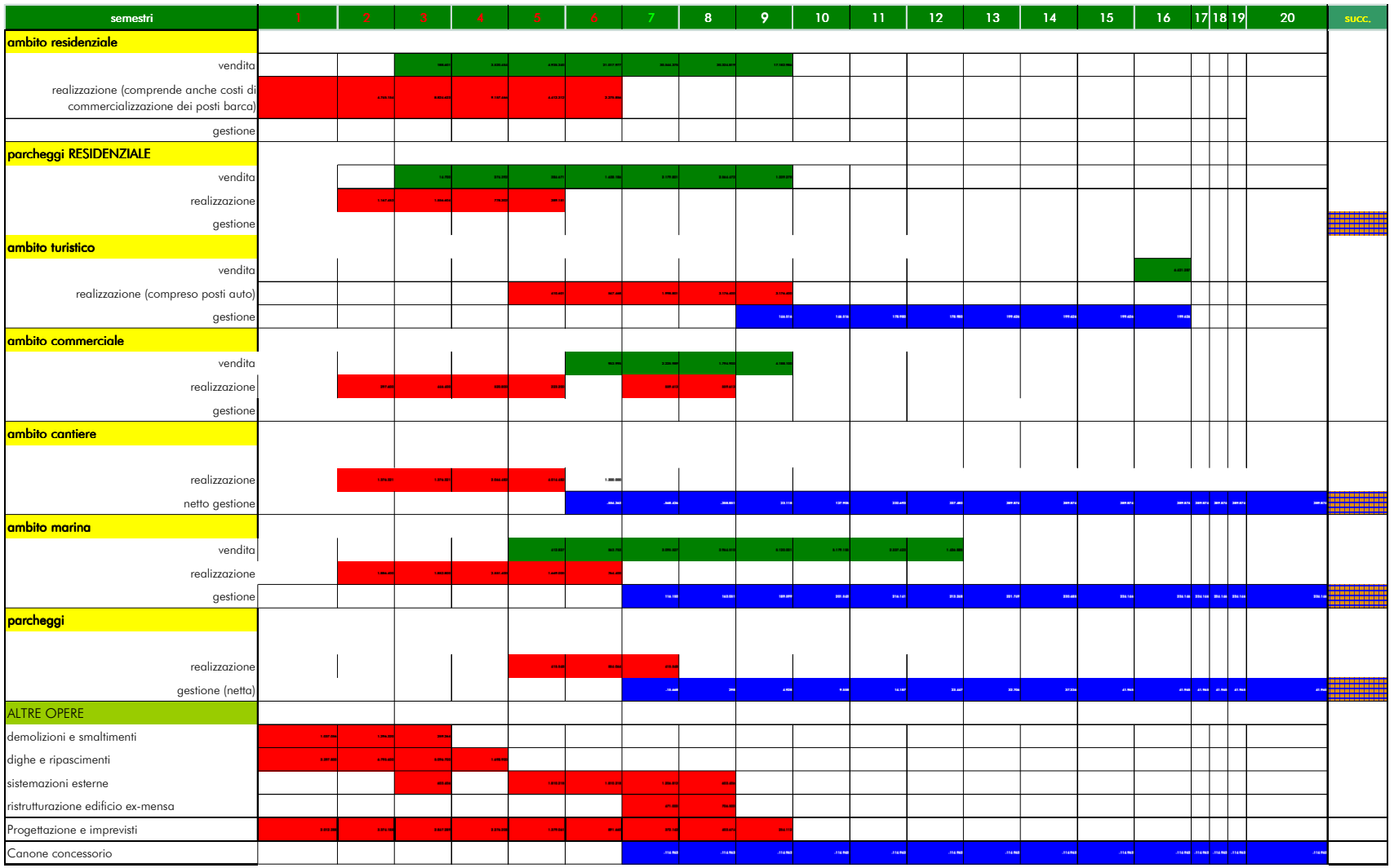
Portando alla risultante della tabella di pagina seguente che dettaglia la proiezione dei flussi stimati dell' operazione al lordo dell' effetto del debito eventualmente contratto a fronte del finanziamento ottenuto.

semestri		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	20	TOTALE
INCASSI (% sul totale)				0,13%	2,47%	3,73%	15,72%	24,74%	25,13%	18,09%	3,37%	1,52%	0,93%				4,17%			100%
Ambito Residenziale (residenze)	*anticipi*	*15%*		*195.442*	*3.648.138*	*5.114.342*	*5.114.342*	*2.670.931*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		*16.743.194*
	saldi						16.665.945	28.981.271	31.424.683	17.806.204	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*94.878.103*
Ambito Residenziale (parcheggi)	*anticipi*			*15.233*	*284.344*	*398.623*	*398.623*	*208.178*	-	-	-	-								*1.305.000*
	saldi						1.298.979	2.050.684	2.657.484	1.387.853	-	-	-	-	-	-	-	-		*7.395.000*
Ambito Ricettivo - Hotel										-	-	-	-	-	-	-	6.654.183	-	-	*6.654.183*
Ambito Commerciale							988.596	2.306.724	1.860.000	4.340.000	-	-	-	-	-	-	-	-		*9.495.320*
Posti Barca	*anticipi*	*20%*		-	-	*427.800*	*584.200*	*901.600*	*931.500*	*439.300*	*276.000*	-	-	-	-	-	-	-		*3.560.400*
	saldi					-	-	1.711.200	2.336.800	3.606.400	3.726.000	1.757.200	1.104.000	-	-	-	-	-		*14.241.600*
Parcheggi interrati					-	-	-	595.000	840.000	1.260.000	1.365.000	665.000	385.000	-	-	-	-	-		*5.110.000*
deduzione diritti di ormeggio prenegoziati																				
Spese per commercializzazione e pubblicità	*3,50%*			(7.374)	(137.637)	(207.927)	(876.774)	(1.379.896)	(1.401.766)	(1.009.391)	(187.845)	(84.777)	(52.115)				(232.896)			*(5.578.398)*
INCASSI NETTI VENDITE				203.301	3.794.845	5.732.838	24.173.911	38.045.692	38.648.700	27.830.365	5.179.155	2.337.423	1.436.885	-	-	-	6.421.287	-	-	153.804.402
LOCAZIONI (p.b. e p.a.)				-	-	-	-	205.291	222.110	204.669	167.562	153.170	140.391	145.481	151.054	152.722	152.722	#	152.722	2.306.059
Spese per commercializzazione e pubblicità	*10,00%*							(20.529)	(22.211)	(20.467)	(16.756)	(15.317)	(14.039)	(14.548)	(15.105)	(15.272)	(15.272)	##	(15.272)	(230.606)
INCASSI NETTI LOCAZIONI				-	-	-	-	184.762	199.899	184.202	150.806	137.853	126.352	130.933	135.949	137.450	137.450	#	137.450	2.075.453
INCASSI ALTRI (servizi portuali, brokeraggio...)				-	-	-	-	29.371	69.581	131.093	195.442	225.121	241.742	241.742	241.742	241.742	241.742	#	241.742	2.826.281
INCASSI CANTIERE (canone locazione)				-	-	-	-	1.977.450	3.295.750	3.954.900	4.614.050	5.273.200	5.932.350	6.261.925	6.261.925	6.261.925	6.261.925	#	6.261.925	75.143.100
INCASSI NETTI da PARCHEGGIO INTERRATO				-	-	-	-	15.668	298	4.928	9.558	14.187	23.447	32.706	37.336	41.965	41.965	#	41.965	358.583
COSTI DI GESTIONE				-	-	-	554.363	2.758.822	3.875.992	4.172.441	4.745.813	5.302.303	5.864.678	6.137.939	6.134.019	6.132.059	6.132.059	#	6.132.059	76.338.722
INCASSI NETTI DA GESTIONE				-	-	-	554.363	- 582.906	- 310.465	102.682	224.042	348.058	459.212	529.366	542.932	551.023	551.023	#	551.023	4.064.695
LOCAZIONE HOTEL				-	-	-	-	-	-	146.516	146.516	178.980	178.980	199.626	199.626	199.626	199.626	-	-	1.449.494
				4,81%	*19,04%*	*21,70%*	*18,18%*	*14,46%*	*7,86%*	*5,04%*	*5,47%*	*3,44%*								
Appalto	92.257.781			4.434.856	17.564.848	20.016.118	16.771.349	13.344.511	7.252.006	4.651.774	5.045.919	3.176.400								92.257.781
OPERE A TERRA	68.004.781			*1,52%*	*13,06%*	*19,86%*	*19,06%*	*18,03%*	*9,54%*	*6,84%*	*7,42%*	*4,67%*								
OPERE A MARE	24.253.000			*14,01%*	*35,80%*	*26,85%*	*15,72%*	*4,47%*	*3,15%*											
Progettazione	6.230.000			*25,00%*	*30,00%*	*20,00%*	*15,00%*	*5,00%*	*5,00%*											6.230.000
				1.557.500	1.869.000	1.246.000	934.500	311.500	311.500											
Totale opere costruzioni	98.487.781			5.992.356	19.433.848	21.262.118	17.705.849	13.656.011	7.563.506	4.651.774	5.045.919	3.176.400								98.487.781
Spese tecniche	200.000			100.000	100.000															200.000
Imprevisti e varie	8,00%			354.788	1.405.188	1.601.289	1.341.708	1.067.561	580.160	372.142	403.674	254.112								7.380.622
COSTI DI SVILUPPO				6.447.144	20.939.036	22.863.407	19.047.557	14.723.572	8.143.666	5.023.916	5.449.593	3.430.512								106.068.403
FLUSSI DI CASSA				(6.447.144)	(20.939.036)	(22.660.106)	(15.252.712)	(8.990.734)	15.475.882	32.438.869	32.888.643	24.649.051	5.549.713	2.864.461	2.075.077	728.992	742.557	750.648	7.171.935	##	551.023	#	53.250.188
Flusso di cassa (cumulato)				(6.447.144)	(27.386.180)	(50.046.287)	(65.298.998)	(74.289.732)	(58.813.851)	(26.374.981)	6.513.662	31.162.713	36.712.426	39.576.887	41.651.965	42.380.956	43.123.514	43.874.162	51.046.097	##	53.250.188		

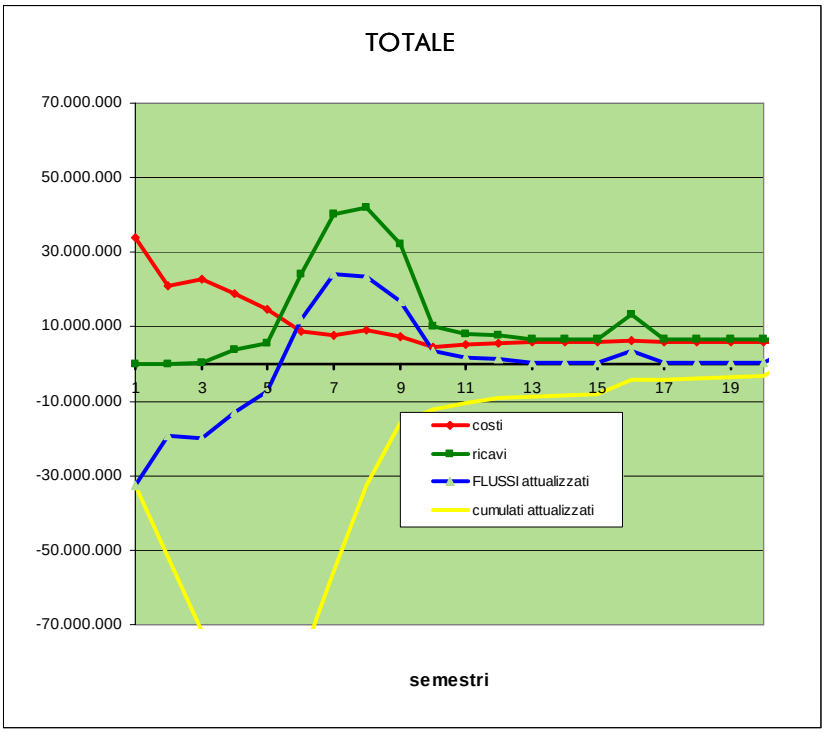
CBRE

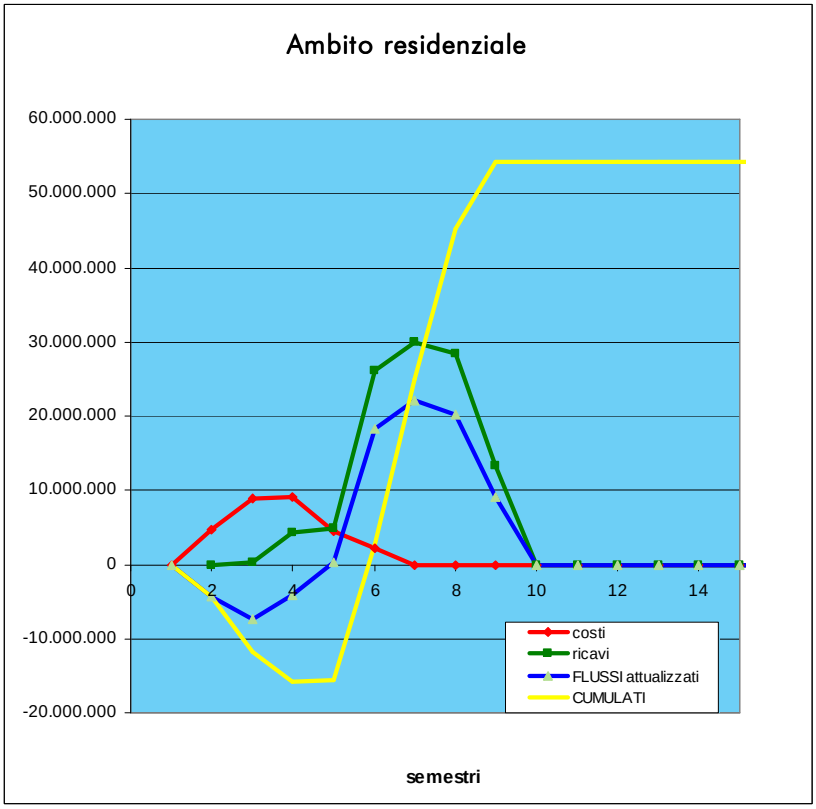
Corrispondenti al cronoprogramma globale distinto per ambiti sotto riportato:

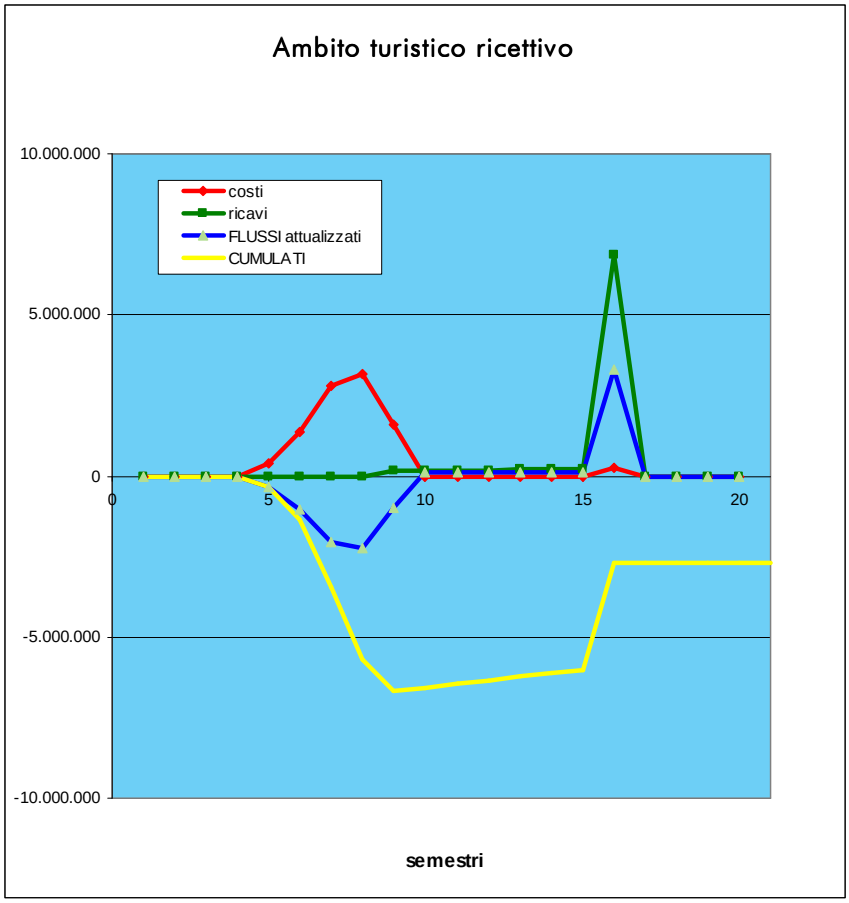
CRONOPROGRAMMA

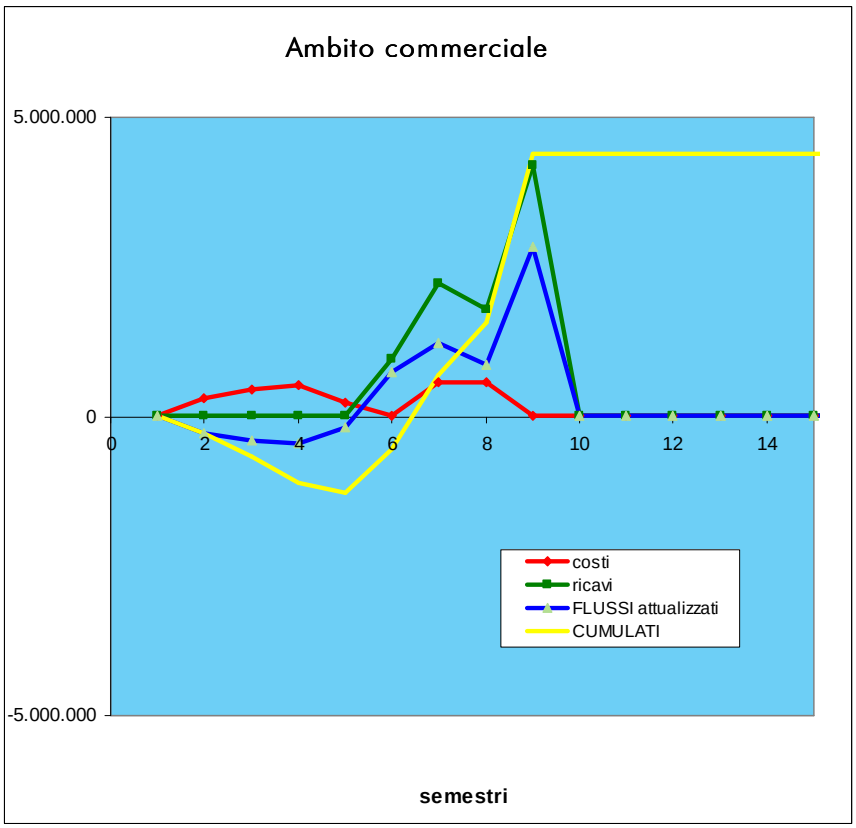


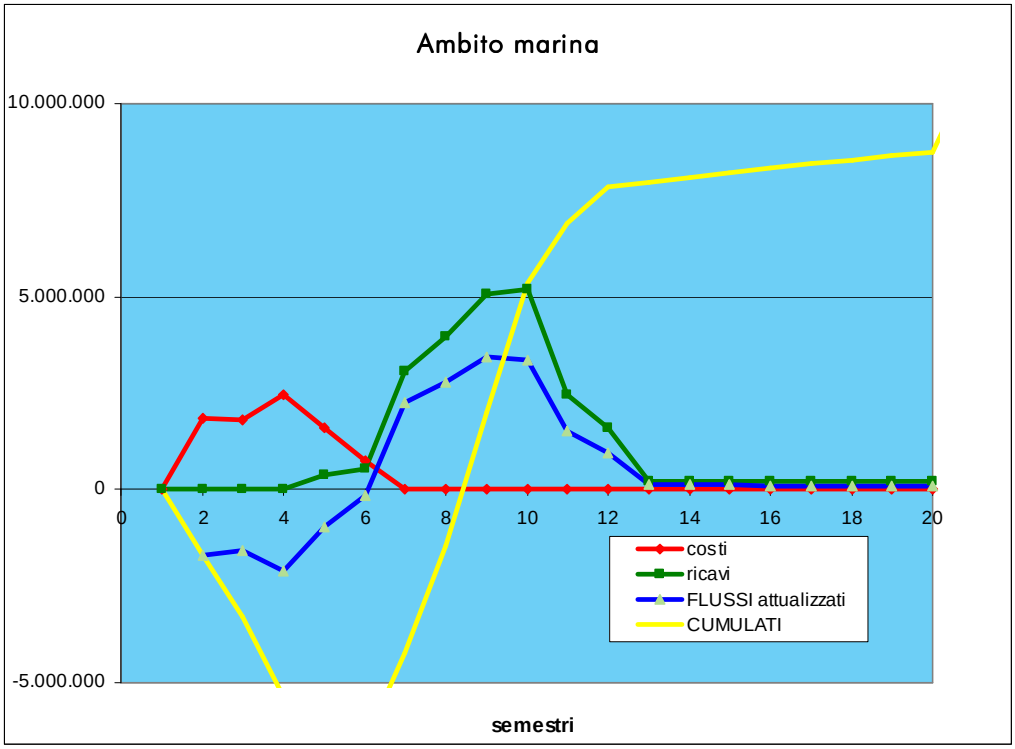
I grafici di seguito schematizzano quanto già dettagliato.






Ambito turistico ricettivo
10.000.000
5.000.000
0
-5.000.000
-10.000.000
0
5
10
15
20
costi
ricavi
FLUSSI attualizzati
CUMULATI
semestri


Ambito commerciale
5.000.000
0
-5.000.000
0
2
4
6
8
10
12
14
costi
ricavi
FLUSSI attualizzati
CUMULATI
semestri


Ambito marina
10.000.000
5.000.000
0
-5.000.000
0
2
4
6
8
10
12
14
16
18
20
costi
ricavi
FLUSSI attualizzati
CUMULATI
semestri

STIMA DI VALORE

Nell'ipotesi che non esistano restrizioni o limitazioni alcune, né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate poc'anzi, siamo dell'opinione che il valore (VAN) del Progetto di Trasformazione così come descritto per l'intervento misto di Pietra Ligure alla data del 30 giugno 2013, sia quantificabile, con un rendimento reale annuo del 9%, in:

€ 28.080.000,00 (Euro ventottomilioni ottantamila)

che al netto dei costi pregressi (rivalutati al tasso del 6%) porta ad un valore di euro **597.000**, come riassunto dalla tabella seguente:

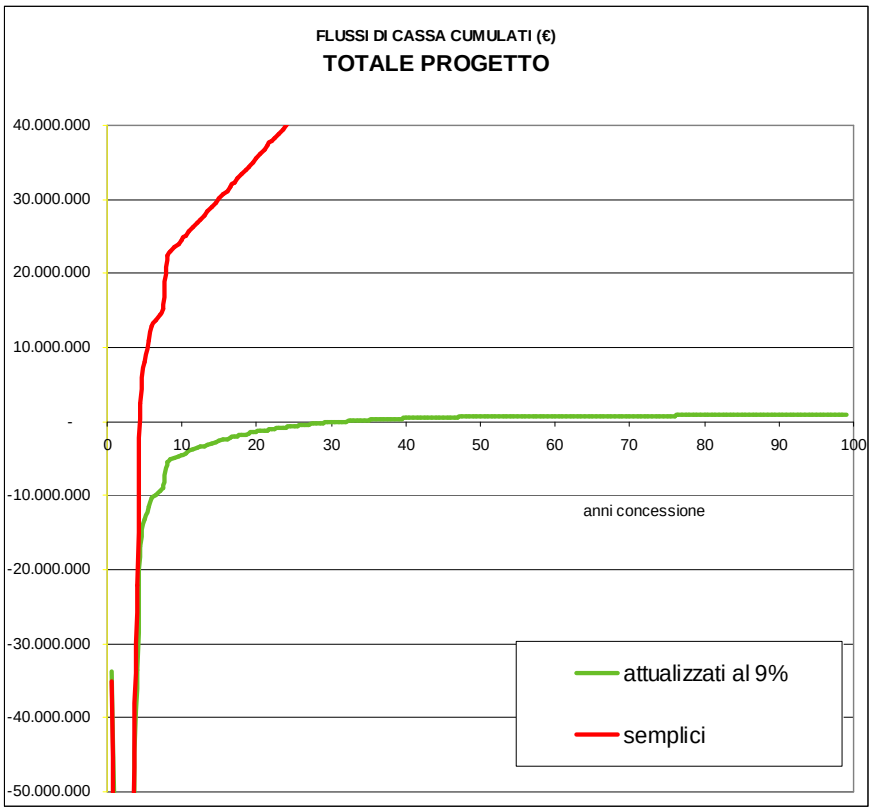
valore attuale progetto	**28.080.000**
acquisto area (capitalizzato)	**(24.610.000)**
spese pregresse	**(2.873.000)**
valore attuale progetto (netto)	**597.000**

Importo esiguo rispetto all' impegno richiesto, segno della modesta appetibilità del progetto nel suo complesso; per cui andrebbero trovate motivazioni aggiuntive per giustificarne la fattibilità.

La ripartizione ponderata della contribuzione al valore per ambiti, come sotto dettagliata, mette in evidenza come il progetto possa essere reso sostenibile solamente grazie all' apporto dei proventi derivanti dalla realizzazione delle volumetrie residenziali.

CONTRIBUZIONE AL VALORE x AMBITI		
	flussi attualizzati	
	lordi	al netto attribuzione costi comuni
ambito residenziale	56.813.796	32.792.520
parcheggio residenze	2.748.968	191.935
ambito ricettivo	-2.574.293	-3.017.942
ambito commerciale	4.402.493	1.188.995
ambito cantiere	-3.691.770	-3.691.770
ambito marina	11.542.802	5.494.534
Parcheggi comuni	-891.322	-2.003.126
	68.350.673	**30.955.145**
COSTI COMUNI	-37.395.528	

Il punto di pareggio al tasso suddetto del 9% si raggiunge dopo il 25° anno, come desumibile dal grafico di proiezione dei flussi di cassa oltre il periodo di sviluppo del DCF di elaborazione.



NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società e per l'uso specifico descritto nella premessa.

Può essere mostrata ad altri Vostri eventuali consulenti ma non a qualunque altra persona fisica e/o giuridica senza la nostra approvazione preventiva scritta.
Vi è data altresì autorizzazione ad inoltrare copia del presente rapporto esclusivamente ad altre Banche, che riterrete eventualmente di coinvolgere nell' operazione, fermo restando da parte Vostra l' impegno ad inoltrare alla nostra Società debita informazione riguardo ai nominativi ai quali è stata e/o sarà inviata.

Infine, né tutto né parte del presente rapporto né alcun riferimento ad esso possono essere citati, pubblicati o riprodotti in qualsiasi modo senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede.

CBRE Valuation S.p.A.

Francesco Abba
(Senior Advisor)

