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

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) e secondo la specifica richiesta ricevuta dall' Agenzia del Demanio, che ci avete trasmesso, per quanto di nostra competenza abbiamo provveduto a produrvi un piano economico-finanziario aggiornato nella considerazione di valutare **esclusivamente le opere ricadenti in area demaniale marittima o ad essa attribuibili.**

Qui di seguito allegato troverete un addendum alla relazione di stima al 08.08.2013, già a vostre mani prodotto a tale scopo; facciamo presente che il presente addendum va letto ed utilizzato solo insieme al rapporto di base cui si riferisce.

Con l' occasione porgiamo cordiali saluti

CBRE Valuation S.p.A.

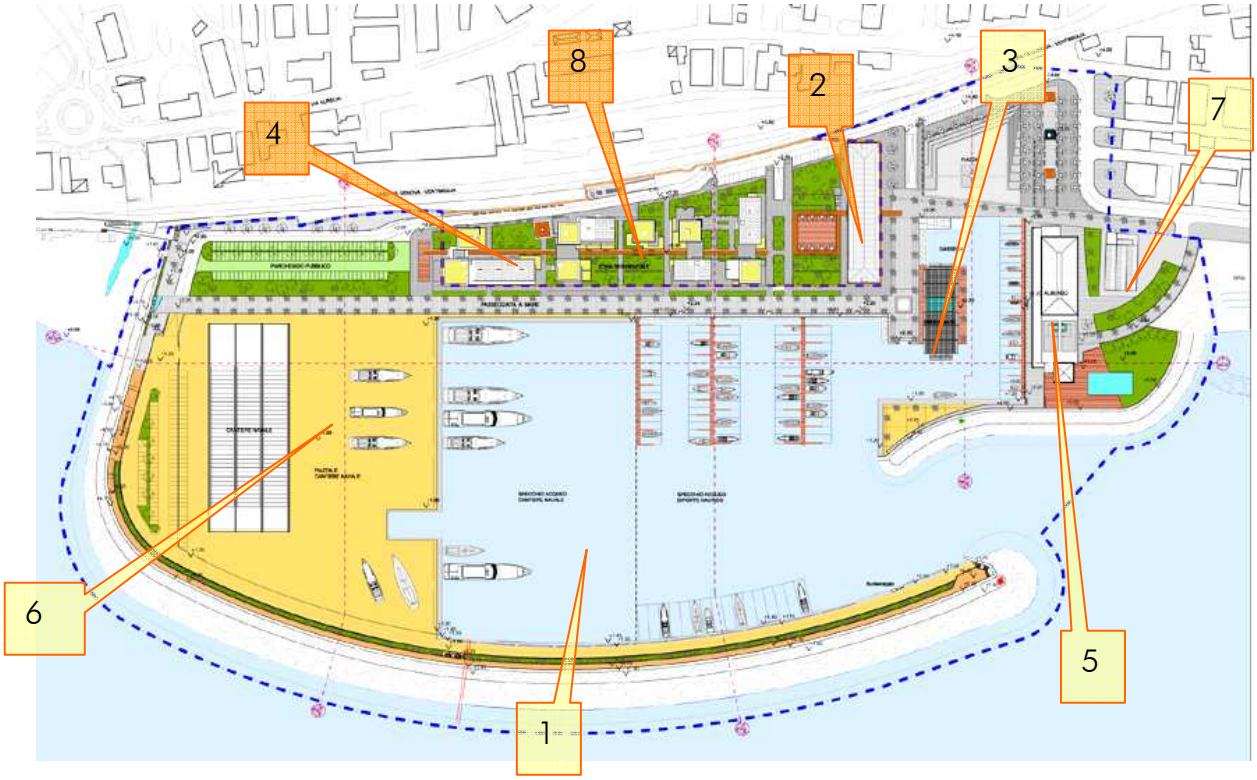
Francesco Abba
(Senior Advisor)

ADDENDUM ALLA VALUTAZIONE DEL GIUGNO 2013

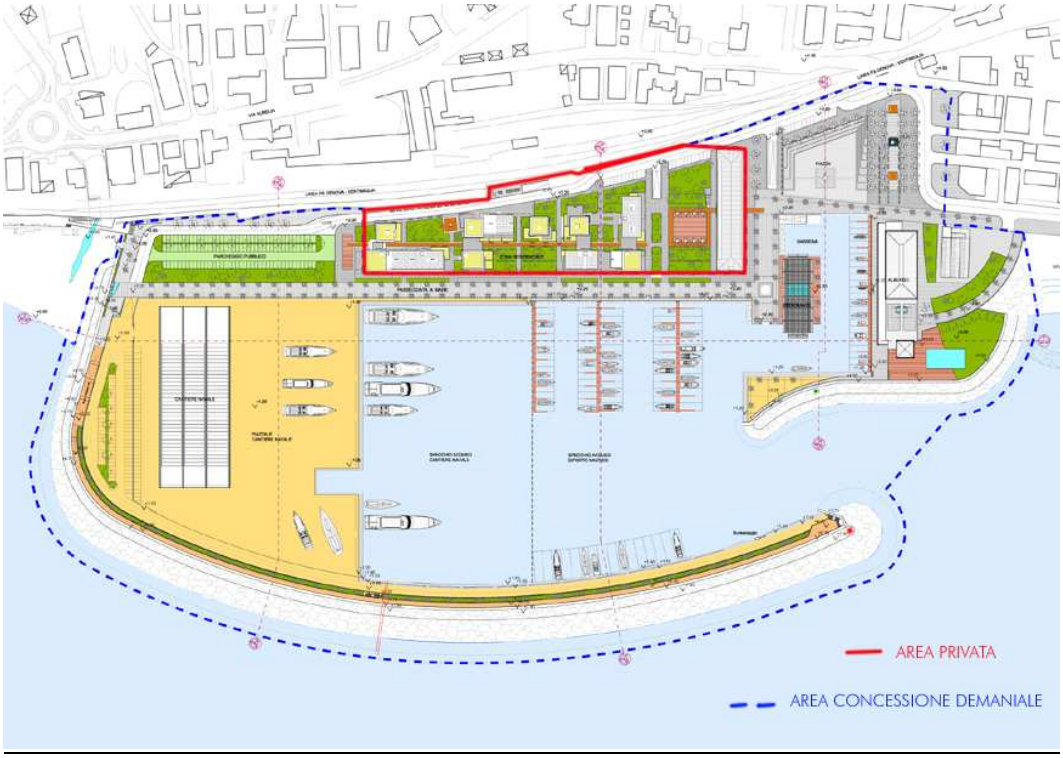
VERIFICA DEL VALORE ECONOMICO DEL PROGETTO CON DETRAZIONE DELLA PARTE AFFERENTE A QUANTO REALIZZATO SU TERRENO DI PROPRIETA'

Considerato che il progetto nella sua completezza comprende 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.



Le realizzazioni relative alla porzione in proprietà sono quelle indicate ai n.i 4, 2 e 8 della figura soprastante, come evidenziato dalla sovrapposizione della planimetria successiva, che indica il perimetro dell' area privata all' interno dell' area totale oggetto di intervento:



(*) NOTA non è considerata inclusa nell' ambito di concessione la palazzina ex mensa in quanto oggetto di cessione al Comune con costi di ristrutturazione attribuiti alla realizzazione privata, a titolo di compensazione oneri.

CONSISTENZE

Tale configurazione enuclea pertanto dall' intero sviluppo le consistenze di seguito evidenziate:

RESIDENZE NUOVA COSTRUZIONE

Residenza di nuova costruzione						Superficie Commerciale	COSTI DI REALIZZAZIONE	Prezzi di VENDITA	
Livello	N.	Sup. lorda	Logge e portici	Terrazzi e aree scoperte	Verde privato	Immobili	€	€/mq	€
Piano Terra (commerciale)	5	403,00	48,00			435,16	564.200	7.000	3.046.120
Piano Terra		2.371,00		365,51	685,00	2.707,88	4.149.250	5.300	14.351.774
Piano Primo		3.357,00		517,52		3.615,76	5.706.900	5.600	20.248.245
Piano Secondo	142	3.357,00		517,52		3.615,76	5.706.900	6.000	21.694.548
Piano Terzo		2.914,00		449,22		3.138,61	4.953.800	6.200	19.459.391
Piano Quarto		981,00		151,23		1.056,62	1.677.510	6.400	6.762.340
TOTALE	**147**	**13.383,00**	**48,00**	**2.001,00**	**685,00**	**14.569,79**	**22.758.560**	**5.872,59**	**85.562.418**

FABBRICATO DA RECUPERARE

Commerciale - Residenze (FABBRICATO A)						Superficie Commerciale	COSTI DI REALIZZAZIONE	Prezzi di VENDITA	
Destinazione - livello	N.	Sup. lorda	Logge e portici	Terrazzi e aree scoperte	Verde privato	Immobili	€	€/mq	€
Commerciale - piano terra		1.240,00				1.240,00	1.488.000	5.000	6.200.000
Residenze - piano primo	22	1.390,00				1.390,00	1.876.500	4.600	6.394.000
Residenze - piano secondo	13	1.294,00		200,52		1.394,26	1.746.900	5.000	6.971.300
Residenze - piano terzo	13	1.294,00		200,52		1.394,26	1.746.900	5.300	7.389.578
Residenze - sottotetto	9	953,00		304,00		1.105,00	1.286.550	4.800	5.304.000
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	8.144.850	4.945,01	32.258.878

PARCHEGGI DI PERTINENZA

Posti auto e box			Superficie Commerciale	COSTI DI REALIZZAZIONE	Prezzi di VENDITA	
Destinazione	N.	Sup. lorda	Immobili	€	€/unità	€
Parcheggio Interrato Residenziale (box) - destinato alle residenze	174	8.268,00	8.268,00	**3.891.510**	50.000	8.700.000
Parcheggio Interrato Residenziale (box) - residuo	-	-	-		50.000	
Totale Box interrati residenziale	**174**	**8.268,00**	8.268,00			

che corrispondono a ricavi potenziali netti di oltre 125 milioni di euro a fronte di costi direttamente afferibili alle suddette realizzazioni di poco superiore a 34 milioni.

Le consistenze che ricadono quindi nelle aree in concessione demaniale si limitano pertanto alle seguenti:

	Sup. lorda								
	residenziale	commerciale	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									
Residenze (FABBRICATO A)									
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									
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		**694**	**5.348**	**7.191**	**19.537**	**55.185**	**14.699**	**2.355**	**143.672**

(*) comprendono le aree occupate dalle opere di contenimento

Comportanti i seguenti ricavi potenziali di vendita:

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

Posti auto e box				Superficie Commerciale	Prezzi di VENDITA	
Destinazione	Localizzazione	N.	Sup. lorda	Immobili	€/unità	€
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		**313**	**6.920,00**	**11.110,00**		**5.110.000**
Posti auto scoperti in parte tariffabili	parking	210	6.745,00	6.745,00		

Che composti alle altre voci di ricavo determinano incassi complessivi stimati come segue:

semestri	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	#	20	
											100,00%			100%
Hotel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.654.183	-	-	6.654.183
	30,00%	70,00%												
Commerciale	988.596	2.306.724	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.295.320
		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	***988.596***	***5.040.724***	***3.761.000***	***5.768.000***	***6.022.500***	***2.861.500***	***1.765.000***	***-***	***-***	***-***	***6.654.183***	#	***-***	**32.861.503**
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**
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
20%														
servizi di brokeraggio		4.519	10.705	20.168	30.068	34.634	37.191	37.191	37.191	37.191	37.191	#	37.191	434.812
10%														
servizi suplettivi ai diportisti		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**
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**
TOTALE RICAVI	**988.596**	**7.237.168**	**7.348.739**	**10.210.106**	**11.155.627**	**8.706.158**	**8.281.909**	**6.881.479**	**6.891.682**	**6.897.979**	**13.552.163**	#	**6.698.354**	**114.945.020**

CBRE

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Allo scopo di valutare compiutamente i ritorni derivabili dall' ottenimento della Concessione Demaniale, nonché la durata minima della stessa, che giustifichi l' entità dell' investimento, non si può detrarre tout court da quanto applicabile all' intero Progetto le componenti ricadenti nell' area privata, ma è necessario fare alcune considerazioni particolari.

Il Progetto non può essere considerato come sommatoria di singoli ambiti, ma va necessariamente visto nella sua interezza, valutandone sinergie e interconnessioni reciproche delle diverse funzioni insediabili.
Va da sé infatti, pur sottolineando (vedi Relazione Principale) il fatto che l' economicità complessiva derivi in principale luogo dalle realizzazioni residenziali, che la **possibilità anche fisica** di dette realizzazioni è determinata dalla realizzazione di opere di protezione e contenimento specificatamente attinenti le aree demaniali: di conseguenza i costi previsti, in particolare per le opere a mare, debbono trovare equa ripartizione fra la componente privata e quella in Concessione.
Non di meno il contesto complessivo della Marina, come evidenziato in Relazione Principale, influenza positivamente l' **appetibilità commerciale** delle realizzazioni anche abitative.

In aggiunta pertanto alla pura ripartizione dei valori relativi alle voci riportate qui sopra nel capitolo "CONSISTENZE", abbiamo inteso applicare le seguenti assunzioni integrative:

- I **costi delle opere a mare**, attinenti le macrovoci "*dighe e ripascimenti*" e "*banchine, reinterri e scavi*" sono state distribuite fra le due componenti in ragione di una quota di attribuzione pari al peso relativo dei costi di realizzazione specifici delle medesime (i.e. nello specifico alla Concessione Demaniale ne è stato attribuito il 45%);
- I **ricavi dalla vendita** delle unità residenziali sono stati attribuiti per il 15% alla competenza della Concessione, in relazione allo scarto di apprezzamento commerciale stimato per la collocazione nel contesto del Progetto.

L' effetto di tali considerazioni è ricavabile dai prospetti delle pagine seguenti.

semestri		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Appalto	43.674.596	2.175.520	6.240.959	5.496.915	4.714.447	7.945.404	4.601.705	4.402.144	4.921.104	3.176.400
demolizioni e smaltimenti	1.616.275	*40,00%*	*50,00%*	*10,00%*						
sistemazioni esterne	4.785.910			*10,00%*		*30,00%*	*30,00%*	*20,00%*	*10,00%*	
residenze nuovi fabbricati										
fabbricato ristrutturato										
residenze										
commerciale										
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%*			
attrezzature						*30,00%*	*50,00%*	*20,00%*		
box									-	
residenziale (box)										
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	**4.213.830**									
OPERE A TERRA	30.985.346	*2,09%*	*7,05%*	*7,92%*	*8,08%*	*22,14%*	*12,38%*	*14,21%*	*15,88%*	*10,25%*
dighe e ripascimenti	7.645.050	*20,00%*	*40,00%*	*30,00%*	*10,00%*					
banchine, reinterri e scavi	2.496.200		*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	12.689.250	*12,05%*	*31,97%*	*23,98%*	*17,43%*	*8,55%*	*6,02%*			
Progettazione	2.803.500	*25,00%* 700.875	*30,00%* 841.050	*20,00%* 560.700	*15,00%* 420.525	*5,00%* 140.175	*5,00%* 140.175			
Totale opere costruzioni	**46.478.096**	**2.876.395**	**7.082.009**	**6.057.615**	**5.134.972**	**8.085.579**	**4.741.880**	**4.402.144**	**4.921.104**	**3.176.400**
Spese tecniche	90.000	45.000	45.000							
Imprevisti e varie	8,00%	174.042	499.277	439.753	377.156	635.632	368.136	352.172	393.688	254.112
COSTI DI SVILUPPO		**3.095.437**	**7.626.285**	**6.497.368**	**5.512.127**	**8.721.211**	**5.110.016**	**4.754.316**	**5.314.792**	**3.430.512**

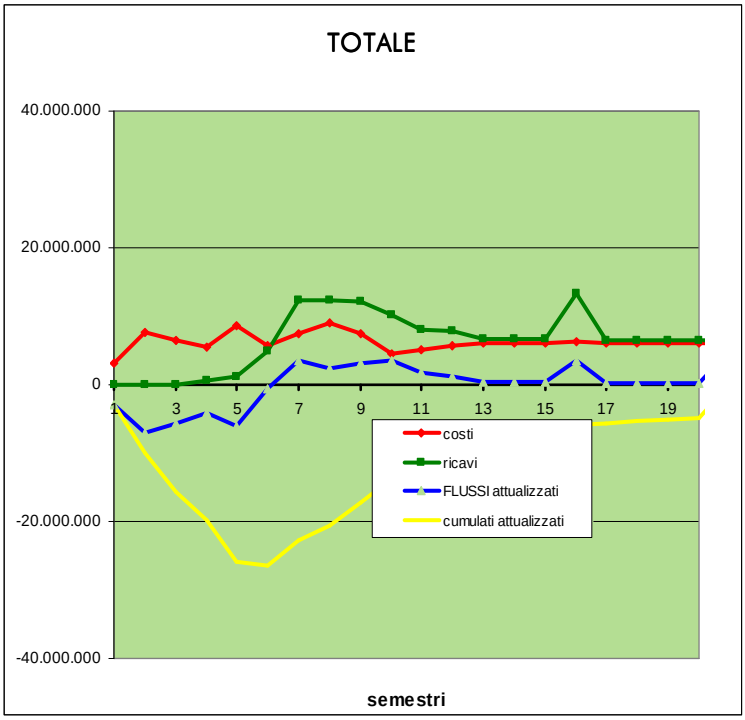
CBRE

andamento dei flussi di cassa attesi:

semestri		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	20	TOTALE
INCASSI (% sul totale)				0,06%	1,16%	2,46%	10,01%	20,82%	18,11%	16,08%	10,54%	4,76%	2,92%				13,07%			100%
Ambito Residenziale (residenze)	*anticipi*		*15%*	*29.316*	*547.221*	*767.151*	*767.151*	*400.640*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*2.511.479*
	saldi			-	-	-	*2.499.892*	*4.347.191*	*4.713.702*	*2.670.931*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*14.231.715*
Ambito Residenziale (parcheggi)	*anticipi*			*2.285*	*42.652*	*59.793*	*59.793*	*31.227*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*195.750*
	saldi			-	-	-	*194.847*	*307.603*	*398.623*	*208.178*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*1.109.250*
Ambito Ricettivo - Hotel										-	-	-	-	-	-	-	6.654.183	-	-	*6.654.183*
Ambito Commerciale							988.596	2.306.724	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		*3.295.320*
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%*			(1.106)	(20.646)	(43.916)	(178.307)	(371.041)	(322.722)	(286.468)	(187.845)	(84.777)	(52.115)				(232.896)			*(1.781.839)*
INCASSI NETTI VENDITE				30.495	569.227	1.210.829	4.916.173	10.230.142	8.897.903	7.898.340	5.179.155	2.337.423	1.436.885	-	-	-	6.421.287	-	-	49.127.858
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				-	-	-	-	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 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
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
OPERE A TERRA	30.985.346	*2,09%*	*7,05%*	*7,92%*	*8,08%*	*22,14%*	*12,38%*	*14,21%*	*15,88%*	*10,25%*										
OPERE A MARE	12.689.250	*12,05%*	*31,97%*	*23,98%*	*17,43%*	*8,55%*	*6,02%*													
Progettazione	2.803.500	*25,00%* 700.875	*30,00%* 841.050	*20,00%* 560.700	*15,00%* 420.525	*5,00%* 140.175	*5,00%* 140.175													2.803.500
Totale opere costruzioni	**46.478.096**	**2.876.395**	**7.082.009**	**6.057.615**	**5.134.972**	**8.085.579**	**4.741.880**	**4.402.144**	**4.921.104**	**3.176.400**										**46.478.096**
Spese tecniche	90.000	45.000	45.000																	90.000
Imprevisti e varie	8,00%	174.042	499.277	439.753	377.156	635.632	368.136	352.172	393.688	254.112										3.493.968
COSTI DI SVILUPPO		**3.095.437**	**7.626.285**	**6.497.368**	**5.512.127**	**8.721.211**	**5.110.016**	**4.754.316**	**5.314.792**	**3.430.512**										**50.062.064**
FLUSSI DI CASSA		**(3.095.437)**	**(7.626.285)**	**(6.466.872)**	**(4.942.900)**	**(7.510.382)**	**(748.206)**	**4.892.920**	**3.272.646**	**4.717.026**	**5.549.713**	**2.864.461**	**2.075.077**	**728.992**	**742.557**	**750.648**	**7.171.935**	##	**551.023**	# **4.579.984**

CBRE

sintetizzati nel seguente diagramma:



il che conduce agli stessi tassi considerati per l' intero progetto ad un risultato di poco superiore al pareggio:

tasso reale	corrente
9,00%	9,00%
valore attuale progetto (solo concessione)	**200.000**

attribuendo per intero il costo di acquisto dell' area e i costi pregressi al comparto realizzando su terreno di proprietà.

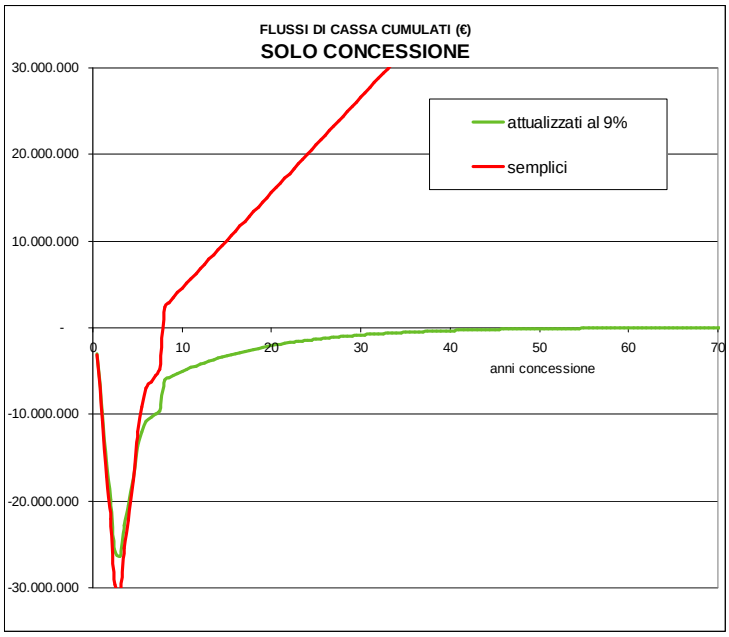
Va quindi rimarcato che il progetto nel suo complesso, pur se con un risultato piuttosto modesto, si regge solo in virtù della realizzazione di un comparto residenziale sul terreno di proprietà, ma tale risultato è ottenibile dalla possibilità di realizzazione funzione diretta delle opere situate nell' area di Concessione Demaniale in esame.

Resta l' osservazione fatta in sede di valutazione globale del progetto, cioè che il valore economico derivabile dallo stesso è estremamente esiguo rispetto all' impegno richiesto, segno della modesta appetibilità comunque del progetto, per cui andrebbero trovate motivazioni aggiuntive per giustificarne la fattibilità.

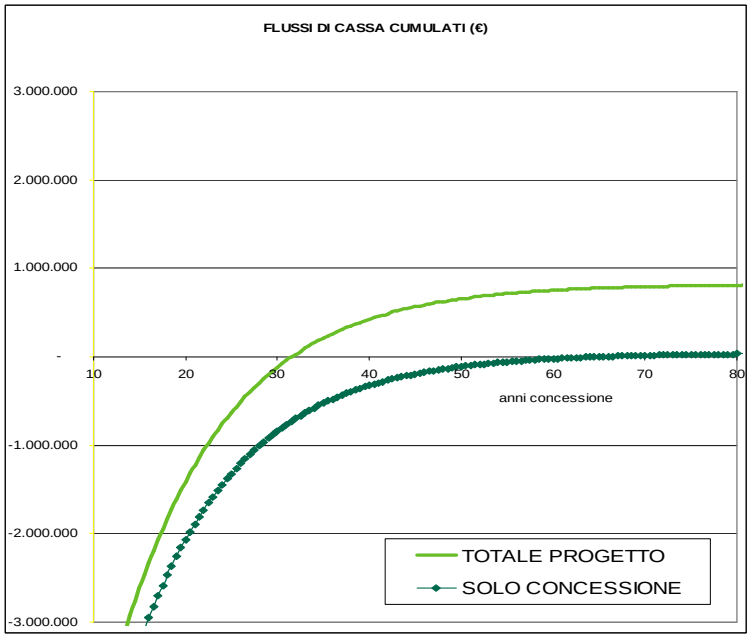
VERIFICA DURATA CONCESSIONE

In considerazione di quanto sopra esposto si è stimato il **periodo di pareggio**, quale periodo in cui si raggiunge l'equilibrio economico-finanziario, costituito dal raggiungimento della positività dalla cumulata dei flussi di cassa attualizzati.

Nella valutazione effettuata, prolungando la proiezione dei flussi oltre il periodo considerato per la valutazione, il periodo di ritorno dell' investimento è risultato nell' intorno dei 65 anni, come rilevabile dal diagramma sottostante:



Per completezza di trattazione si riporta nel successivo diagramma anche il confronto del periodo di ritorno del Progetto Completo rispetto a quello relativo alla sola Concessione.



CONCLUSIONI

Si ritiene pertanto, stante le assunzioni fatte e quanto riportato nelle nostre considerazioni, che la durata della Concessione che giustifichi l' investimento programmato non debba essere inferiore ai **70 anni**.

CBRE Valuation S.p.A.

Francesco Abba
(Senior Advisor)



CBRE