



COMUNE DI TORRE DEL GRECO

Provincia di Napoli

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ATTIVITA' PRODROMICHE PER LA REDAZIONE
DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE E RELATIVI ATTI CONNESSI

Supporto al RUP ex art. 10, comma 7, del D. Lgs. 163/2006



ELABORATI DI ANALISI

REL. **R6**

STIMA DEI COSTI E PIANO ECONIMICO FINANZIARIO PRELIMINARE

SCALA: _____

DIRIGENTE DEL SETTORE

Arch. Giovanni Falanga

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Vincenzo Oione

COORDINATORI DEL R.U.P.

Arch. Guido Grosso

Ing. Antonio Russo

IL SINDACO

DIPARTIMENTO
DI SCIENZE APPLICATE
Università di Napoli Parthenope

IL RESPONSABILE SCIENTIFICO
Prof. Ing. G. Benassai

GIUGNO 2011

DATI DI PROGETTO ALLA BASE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

DURATA CONCESSIONE (IN ANNI) 30

TEMPO NECESSARIO PER ULTIMARE L'OPERA (IN ANNI) 2,5

RICAVI VENDITA POSTO BARCA

I ANNO 15%

II ANNO 30%

III ANNO 50%

IV ANNO 5%

TOT **100%**

NUMERO CAPANNONI 12

RETTA CONDOMINIALE ANNUA 7000

TOTALE 84000

NUMERO POSTI BARCA VECCHIO PORTO 200

RETTA CONDOMINIALE ANNUA 300

RETTE CONDOMINIALI AMPLIAMENTO PORTO 60000

NUMERO POSTI BARCA NUOVO PORTO 100

RETTA CONDOMINIALE ANNUA 300

TOTALE RETTE CONDOMINIALI 30000

TOTALE RETTE CONDOMINIALI POSTI BARCA 90000

Investimenti per la Realizzazione

		2011	2012	2013
Progettazione, SIA (netto IVA)		100%		
Progetto preliminare, rilievi ed indagini	240000,00	240000,00		
Progetto Definitivo	360000,00	360000,00		
Progetto Esecutivo	120000,00	120000,00		
Studio di Impatto Ambientale	160000,00	160000,00		
Sicurezza fase progetto	120000,00	120000,00		
Sviluppo progetto, Studi Specialistici, Progettazione, SIA (TOT)	1000000,00	1000000,00		
Direzione lavori, Sicurezza (netto IVA)		40%	40%	20%
Direzione Lavori	600000,00	240000,00	240000,00	120000
Sicurezza fase costruzione	200000	80000	80000	40000
Contabilità	120000	48000	48000	24000
Collaudo amministrativo e statico (100% ultin	200000			200000
<u>Direzione Lavori, Sicurezza</u>	<u>1120000,00</u>			
Oneri di Project Financing	0	0	0	0
Totale Sviluppo, Progettazione, SIA, Direzione Lavori e Sicurezza (TOT)	1120000,00	368000,00	368000,00	384000,00
Costruzione (netto IVA)		40%	40%	20%
Costruzione (inc. mano d'opera, materiali)	26.863.317	10745326,80	10745326,80	5372663,40
TOTALE COSTI REALIZZAZIONE		12113326,80	11113326,80	5756663,40

	I ANNO	II ANNO	III ANNO	IV ANNO	V ANNO	VI ANNO	VII ANNO	TOTALE
Fatturato								
	15%	30%	50%	5%				
Fatturato da vendita posti barca	2028757	4057515	6762525	676253				13525050,00
	0%	0%	30%	60%	90%	90%	90%	
Fatturato da affitto posti barca	0	0	690043	1380086	2070130	2070130	2070130	8280519
	0%	0%	30%	100%	100%	100%	100%	
Fatturato da locazione commerciale e misto	0	0	189000	630000	630000	630000	630000	2709000
Fatturato da rette condominiali e consortili	0,00	0,00	70200,00	138000,00	165000,00	165000,00	165000,00	
<u>Totale Fatturato</u>	2028757,00	4057515,00	7711768,00	2824339,00	2865130,00	2865130,00	2865130,00	

Investimenti per la Realizzazione

Totale Prog., SIA, Dir. Lavori e Sicurezza	2120000,00
Totale Costruzione	26863317
Totale Investimenti per la Realizzazione	28983317,00
Costi di Gestione e Manutenzione	240000
Gestione Marina	150000
Utilities marina ed opere a terra	100000
Oneri di Manutenzione Ordinaria	260000
Oneri di Manutenzione Straordinaria	260000
Oneri di intermediazione commerciale	41402,6
Oneri di marketing e promozione	41402,6
Oneri Concessori Marina	60000
<u>Totale Costi di Gestione e Manutenzione</u>	1152805,20

Piano economico finanziario preliminare opere portuali Comune di Torre del Greco

anni 1 - 10

Valori in milioni di euro

Durata investimento 30 anni

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Ricavi (R)	2.028.757,0	4.057.515,0	7.711.768,0	2.824.339,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0
<i>Ricavi cumulati</i>	<i>2.028.757,0</i>	<i>6.086.272,0</i>	<i>13.798.040,0</i>	<i>16.622.379,0</i>	<i>19.487.509,0</i>	<i>22.352.639,0</i>	<i>25.217.769,0</i>	<i>28.082.899,0</i>	<i>30.948.029,0</i>	<i>33.813.159,0</i>
Costi (C)	12.113.326,8	11.113.326,8	5.756.663,4	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2
<i>Costi cumulati</i>	<i>12.113.326,8</i>	<i>23.226.653,6</i>	<i>28.983.317,0</i>	<i>30.136.122,2</i>	<i>31.288.927,4</i>	<i>32.441.732,6</i>	<i>33.594.537,8</i>	<i>34.747.343,0</i>	<i>35.900.148,2</i>	<i>37.052.953,4</i>
<i>Saldo ante oneri finanziari</i>	<i>-10.084.569,8</i>	<i>-7.055.811,8</i>	1.955.104,6	1.671.533,8	1.712.324,8	1.712.324,8	1.712.324,8	1.712.324,8	1.712.324,8	1.712.324,8
<i>Saldo cumulato</i>	<i>-10.084.569,8</i>	<i>-17.140.381,6</i>	<i>-15.185.277,0</i>	<i>-13.513.743,2</i>	<i>-11.801.418,4</i>	<i>-10.089.093,6</i>	<i>-8.376.768,8</i>	<i>-6.664.444,0</i>	<i>-4.952.119,2</i>	<i>-3.239.794,4</i>
Oneri finanziari (7%)	-705.919,9	-1.199.826,7	-1.062.969,4	-945.962,0	-826.099,3	-706.236,6	-586.373,8	-466.511,1	-346.648,3	-226.785,6
<i>Saldo finale periodo</i>	<i>-10.790.489,7</i>	<i>-8.255.638,5</i>	892.135,2	725.571,8	886.225,5	1.006.088,2	1.125.951,0	1.245.813,7	1.365.676,5	1.485.539,2
<i>Saldo finale cumulato</i>	<i>-10.790.489,7</i>	<i>-19.046.128,2</i>	<i>-18.153.993,0</i>	<i>-17.428.421,2</i>	<i>-16.542.195,7</i>	<i>-15.536.107,5</i>	<i>-14.410.156,5</i>	<i>-13.164.342,7</i>	<i>-11.798.666,3</i>	<i>-10.313.127,1</i>

Piano economico finanziario preliminare opere portuali Comune di Torre del Greco

anni 11 - 20

Valori in milioni di euro

Durata investimento 30 anni

	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
Ricavi (R)	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0
<i>Ricavi cumulati</i>	<i>36.678.289,0</i>	<i>39.543.419,0</i>	<i>42.408.549,0</i>	<i>45.273.679,0</i>	<i>48.138.809,0</i>	<i>51.003.939,0</i>	<i>53.869.069,0</i>	<i>56.734.199,0</i>	<i>59.599.329,0</i>	<i>62.464.459,0</i>
Costi (C)	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2
<i>Costi cumulati</i>	<i>49.002.441,6</i>	<i>50.155.246,8</i>	<i>51.308.052,0</i>	<i>52.460.857,2</i>	<i>53.613.662,4</i>	<i>54.766.467,6</i>	<i>55.919.272,8</i>	<i>57.072.078,0</i>	<i>58.224.883,2</i>	<i>59.377.688,4</i>
<i>Saldo ante oneri finanziari</i>	<i>1.712.324,8</i>									
Saldo cumulato	1.712.324,8	3.424.649,6	5.136.974,4	6.849.299,2	8.561.624,0	10.273.948,8	11.986.273,6	13.698.598,4	15.410.923,2	17.123.248,0
Oneri finanziari (7%)	119.862,7	239.725,5	359.588,2	479.450,9	599.313,7	719.176,4	839.039,2	958.901,9	1.078.764,6	1.198.627,4
<i>Saldo finale periodo</i>	<i>1.832.187,5</i>	<i>1.952.050,3</i>	<i>2.071.913,0</i>	<i>2.191.775,7</i>	<i>2.311.638,5</i>	<i>2.431.501,2</i>	<i>2.551.364,0</i>	<i>2.671.226,7</i>	<i>2.791.089,4</i>	<i>2.910.952,2</i>
Saldo finale cumulato	-8.480.939,6	-6.528.889,3	-4.456.976,3	-2.265.200,5	46.437,9	2.477.939,2	5.029.303,1	7.700.529,8	10.491.619,2	13.402.571,4

671.295,94 van (valore attuale netto)

0,07 tir (tasso interno rendimento)

Piano economico finanziario preliminare opere portuali Comune di Torre del Greco

anni 21 - 30

Valori in milioni di euro

Durata investimento 30 anni

	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno	26° anno	27° anno	28° anno	29° anno	30° anno
Ricavi (R)	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0	2.865.130,0
<i>Ricavi cumulati</i>	<i>65.329.589,0</i>	<i>68.194.719,0</i>	<i>71.059.849,0</i>	<i>73.924.979,0</i>	<i>76.790.109,0</i>	<i>79.655.239,0</i>	<i>82.520.369,0</i>	<i>85.385.499,0</i>	<i>88.250.629,0</i>	<i>91.115.759,0</i>
Costi (C)	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2	1.152.805,2
<i>Costi cumulati</i>	<i>64.330.493,6</i>	<i>65.483.298,8</i>	<i>66.636.104,0</i>	<i>67.788.909,2</i>	<i>68.941.714,4</i>	<i>70.094.519,6</i>	<i>71.247.324,8</i>	<i>72.400.130,0</i>	<i>73.552.935,2</i>	<i>74.705.740,4</i>
<i>Saldo ante oneri finanziari</i>	<i>1.712.324,8</i>									
Saldo cumulato	1.712.324,8	3.424.649,6	5.136.974,4	6.849.299,2	8.561.624,0	10.273.948,8	11.986.273,6	13.698.598,4	15.410.923,2	17.123.248,0
Oneri finanziari (7%)	119.862,7	239.725,5	359.588,2	479.450,9	599.313,7	719.176,4	839.039,2	958.901,9	1.078.764,6	1.198.627,4
<i>Saldo finale periodo</i>	<i>1.832.187,5</i>	<i>1.952.050,3</i>	<i>2.071.913,0</i>	<i>2.191.775,7</i>	<i>2.311.638,5</i>	<i>2.431.501,2</i>	<i>2.551.364,0</i>	<i>2.671.226,7</i>	<i>2.791.089,4</i>	<i>2.910.952,2</i>
Saldo finale cumulato	15.234.758,9	17.186.809,2	19.258.722,2	21.450.497,9	23.762.136,4	26.193.637,6	28.745.001,6	31.416.228,3	34.207.317,7	37.118.269,9