

COMUNE DI ANDORA PROVINCIA DI SAVONA



PUO A MODIFICA DELLO S.U.A. APPROVATO CON
PROVVEDIMENTO FINALE IN DATA 16/03/2010 -
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR-CO2 IN
AGGIORNAMENTO AL PUC

oggetto **RELAZIONE DETERMINAZIONE DURATA CONCESSIONE
DEMANIALE**

Data Settembre 2019

Progettisti Arch. Paolo Ghione
Geom. Anna Lisa Borghino Arch. Antonella Nalbone Arch. Isabella Rabellino

revisioni

| | data | note | | |
|---|------|------|--|--|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |

Elaborato

6

Comune di Andora

Concessione inerente alle aree del
P.P.
del Porto di Andora

Verifica sommaria della congruità della durata
della concessione a seguito della modifica
delle previsioni progettuali

Ottobre 2020

mesa

Indice

| | |
|--|---|
| 1. Informazioni generali sull'incarico | 2 |
| 2. Documentazione acquisita e accertamenti svolti..... | 2 |
| 3. I beni oggetto di concessione e la durata attuale della concessione..... | 3 |
| 4. La verifica sommaria della congruità della durata della concessione | 4 |

1. Informazioni generali sull'incarico

L'incarico è stato affidato alla società Mesa s.r.l. con sede a Venezia, via Banchina dell'Azoto 15/E, mediante determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Andora n. 627 del 09.10.2020.

L'Ufficio Demanio Marittimo del Comune di Andora e l'Ufficio Patrimonio del Comune di Andora hanno stipulato un atto di concessione per l'occupazione e l'uso di un'area demaniale marittima di 139.175,86 mq, di cui 68.396 mq di specchio acqueo.

La durata attuale della concessione, aggiornata nel 2013, è stata determinata sulla base di ipotesi legate ai costi e ai ricavi generati in parte da opere già realizzate e, in parte, da opere la cui realizzazione sarebbe dovuta iniziare alla fine del 2013.

I lavori relativi alle nuove opere previste sono iniziati solo in parte alla fine del 2016, ma il progetto su cui si basa l'attuale concessione ha subito delle modifiche.

Si rende pertanto necessario verificare se la durata della concessione attualmente prevista sia congrua o se sia necessario variarla in base ai costi e ai ricavi previsti dal nuovo progetto.

Lo scopo del presente incarico consiste nella redazione di un parere in merito a una verifica sommaria della congruità della durata della concessione in relazione ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere e ai ricavi generati.

2. Documentazione acquisita e accertamenti svolti

La documentazione e le informazioni relative ai beni oggetto di stima sono state fornite dagli uffici tecnici comunali di Andora. Di seguito sono elencati i principali materiali acquisiti:

- elaborato *D54 Bozza concessione demaniale*;

- *Aggiornamento al 20/03/2012 e Aggiornamento al 20/06/2013* della relazione in merito alle modalità di quantificazione e stima dei valori economici per la valutazione della possibile durata della concessione inerente le aree del P.P. del Porto di Andora redatti da Orma Consulting;
- Planimetria generale del nuovo progetto predisposto per le aree oggetto di concessione;
- stima dei costi di realizzazione dei nuovi interventi;
- stima dei ricavi attesi dalle nuove opere.

3. I beni oggetto di concessione e la durata attuale della concessione

La concessione stipulata tra l'Ufficio Demanio Marittimo del Comune di Andora e l'Ufficio Patrimonio del Comune di Andora riguarda un'area del Pubblico Demanio Marittimo di 139.175,86 mq, di cui 68.396 mq di specchio acqueo.

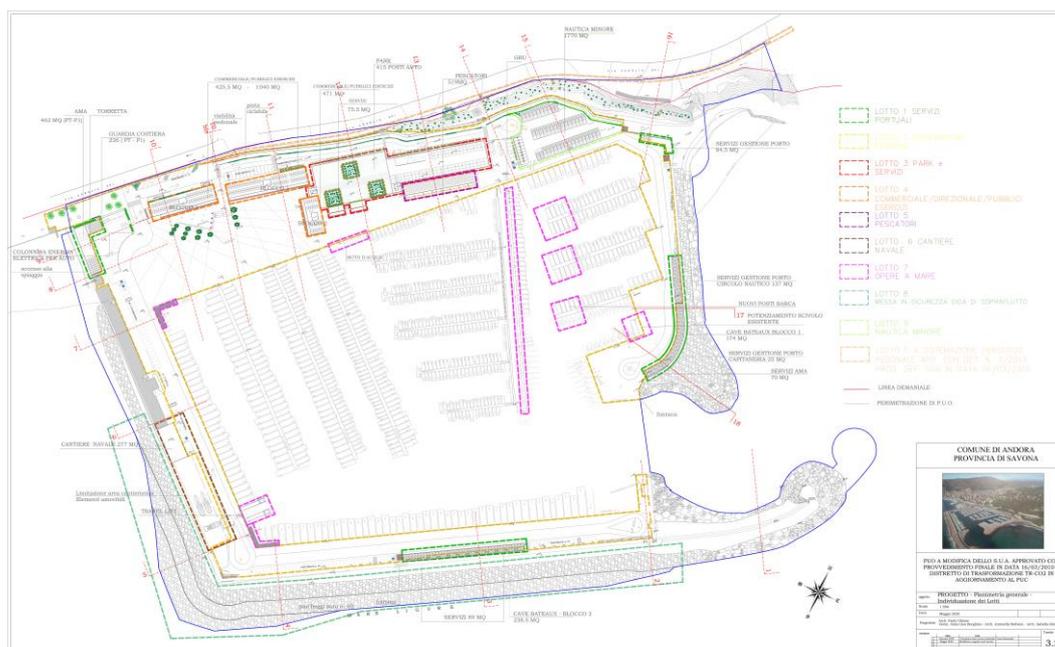
L'area in oggetto è stata affidata in concessione per la costruzione e gestione di un porto turistico con annesse strutture portuali, turistico ricettive, commerciali, ludico-sportive e servizi.

La prima fase dei lavori di costruzione dell'area portuale è iniziata nel 1994 e, sulla base delle previsioni progettuali e urbanistiche, una seconda fase doveva iniziare entro 36 mesi dalla stipula della concessione demaniale avvenuta il 24/10/2013, con Atto Repertorio 3158 e concludersi entro il 15/03/2020.

La durata attuale della concessione, fissata in 50 anni a partire dal 1994, è stata determinata sulla base di valutazioni economiche che hanno preso in considerazione i costi e i ricavi delle opere già realizzate nella prima fase e quelli stimati per le opere previste nella seconda fase.

Una parte degli interventi previsti nella seconda fase è stata avviata il 04/10/2016 , ma il progetto su cui si basa l'attuale concessione, con la proposta progettuale in oggetto, ne modifica i contenuti in maniera significativa (cfr. Figura 1).

Figura 1 - Planimetria generale del P.P. delle aree oggetto di concessione



4. La verifica sommaria della congruità della durata della concessione

Le trasformazioni dell'area oggetto di concessione sono regolate dal "S.U.A. approvato con provvedimento finale in data 16/03/2010 – distretto di trasformazione TR-CO2 in variante al PUC". Nel 2015, tuttavia, è iniziato l'iter amministrativo per la redazione del PUO relativo alla variante urbanistica e alla progettazione definitiva dell'area oggetto di concessione.

A seguito della modifica del progetto, occorre quindi verificare la congruità della durata della concessione in funzione dei costi e dei ricavi stimati per i nuovi interventi previsti.

Tale verifica viene effettuata sulla base delle principali voci di costo e di ricavo dell'intervento e **confrontando il rendimento lordo che l'investimento ha prodotto dal 1994 fino al 2016 con il rendimento dell'investimento così come definito dalle nuove ipotesi progettuali.**

La redditività dell'investimento viene valutata al lordo degli oneri finanziari e fiscali, sulla base del principio dell'ordinarietà. Imposizione fiscale e modalità di finanziamento dell'operazione sono infatti aspetti soggettivi che possono variare al variare del soggetto che realizza l'intervento e delle modalità di affidamento della concessione.

L'utilizzo del rendimento lordo consente, inoltre, di rendere immediatamente commensurabile il rendimento dell'investimento in oggetto rispetto ai rendimenti di altre forme di investimento immobiliare.

4.1. La redditività dell'investimento dal 1994 al 2016

Sulla base dei dati forniti, si procede, quindi, mediante un modello DCF a calcolare la redditività lorda dell'investimento al 2016, sulla base delle principali voci di costo e ricavo.

Nel periodo compreso tra il 1994 e il 2016, sulla base dei saldi tra i principali ricavi e costi di costruzione e gestione, l'investimento effettuato nell'ambito della concessione in oggetto ha determinato un Tasso Interno di Rendimento, al lordo di oneri finanziari e fiscali, pari a circa il 15,3% (cfr. *Tabella 1*).

Tabella 1 - I flussi di cassa dell'investimento dal 1994 al 2016

| | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|
| Costo di costruzione | 0 | 111.040 | 15.822 | 3.041.848 | 1.773.194 | 1.982.705 | 1.083.619 | 697.481 | 253.385 | 40.060 |
| Costo di gestione ordinaria | 490.118 | 436.046 | 396.847 | 400.590 | 453.798 | 474.972 | 533.999 | 584.570 | 600.756 | 630.208 |
| Concessione demaniale | 20.658 | 61.975 | 109.041 | 70.981 | 71.620 | 85.215 | 123.469 | 118.473 | 125.190 | 127.000 |
| Ricavi da locazione pb | 668.812 | 649.082 | 845.807 | 1.064.616 | 1.193.562 | 1.428.320 | 1.399.554 | 1.562.485 | 1.787.302 | 1.935.704 |
| Saldo 2016 | 158.036 | 40.021 | 324.097 | -2.448.803 | -1.105.050 | -1.114.572 | -341.533 | 161.961 | 807.971 | 1.138.436 |
| Tir 2016 | 15,28% | | | | | | | | | |

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 767 | 51.458 | 223.592 | 6.770 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 664.523 | 695.089 | 709.082 | 730.202 | 761.225 | 789.460 | 796.294 | 813.171 | 845.700 | 858.386 | 871.261 | 884.330 | 987.595 |
| | 129.450 | 133.074 | 136.783 | 285.000 | 296.500 | 188.516 | 266.671 | 274.139 | 284.419 | 285.841 | 287.270 | 288.707 | 290.150 |
| | 2.053.737 | 2.088.207 | 2.177.524 | 1.973.035 | 2.013.810 | 2.102.883 | 2.131.449 | 2.474.527 | 2.602.515 | 2.628.540 | 2.654.826 | 2.681.374 | 2.708.188 |
| | 1.258.997 | 1.208.586 | 1.108.067 | 951.063 | 956.085 | 1.124.907 | 1.068.484 | 1.387.217 | 1.472.396 | 1.484.313 | 1.496.295 | 1.508.337 | 1.430.443 |

Fonte: nostra elaborazione su dati forniti dalla Committenza

4.2. La redditività dell'investimento sulla base delle nuove ipotesi progettuali

Al fine di verificare la congruità della durata della concessione a seguito della modifica delle previsioni progettuali, occorre calcolare la redditività dell'investimento sulla base dei costi e dei ricavi legati alle nuove funzioni previste.

Le nuove ipotesi progettuali prevedono la suddivisione dell'area in lotti (cfr. *Figura 1*). La tabella successiva riporta le opere previste per ciascun lotto e i relativi costi. In particolare, sulla base delle prime stime elaborate dagli uffici tecnici comunali, il costo complessivo delle nuove opere, comprensivo delle spese tecniche, è pari a circa 15.183.480,29 euro (cfr. *Tabella 2*). Nel modello di calcolo, tali costi sono stati imputati in tre anni. In particolare, nell'anno 2017 sono stati considerati i costi della sistemazione del percorso pedonale per il lotto 1A, per un valore pari a 122.831,29 Euro. I restanti costi di costruzione sono stati ripartiti al 70% nell'anno 2020 e al 30% nell'anno 2021.

La successiva *Tabella 3* riporta invece i ricavi annui degli spazi in grado di generare reddito. I ricavi annui delle nuove funzioni, sulla base delle prime stime sommarie fornite dalla Committenza, sono pari a 1.084.090,26 euro (cfr. *Tabella 3*) e sono stati imputati nel modello a partire dal 2022, a seguito degli interventi di realizzazione del sito.

Tabella 2 - Le opere previste dal nuovo progetto e i relativi costi

| LOTTO | CATEGORIA OPERA | DESTINAZIONE | QUANTITA' S.A. mq / cad | COSTO €/mq | COSTO € |
|-------------|--------------------------------------|--|----------------------------|------------------|---------------------|
| LOTTO n. 1 | Servizi portuali | Sede AMA | 462,9 | 2015 | 932.743,50 |
| | | Guardia Costiera | 226,4 | 2120 | 479.968,00 |
| | | servizi igienici | 211 | 650 | 137.150,00 |
| | | servizi gestione porto | 249,96 | 725 | 181.221,00 |
| | | cave bateaux | 487 | 700 | 340.900,00 |
| | | | | TOT parz. | 2.071.984,00 |
| LOTTO n. 2 | Sistemazioni esterne | sistemazione pavimento architettonico | 14663 | 100 | 1.466.300,00 |
| | | sistemazione viabilità carrabile | 7936 | 50 | 396.800,00 |
| | | viabilità a contorno | 2253 | 150 | 337.950,00 |
| | | illuminazione interna | 166 | 3000 | 498.000,00 |
| | | arredo urbano interno | 590 | 200 | 118.000,00 |
| | | | | TOT parz. | 2.817.050,00 |
| LOTTO n. 3 | Park | Park in struttura | 10936,8 | 400 | 4.374.720,00 |
| LOTTO n. 4 | Commerciale/direzionale/pubb. eserc. | | 1936,5 | 1780 | 3.446.970,00 |
| LOTTO n. 5 | Pescatori | | 519 | 785 | 407.415,00 |
| LOTTO n. 6 | Cantiere Navale | | 277 | 1230 | 340.710,00 |
| LOTTO n. 7 | Opere a mare | | | | 747.800,00 |
| LOTTO n. 8 | Messa in sicurezza diga sopraflutto | | | | 500.000,00 |
| LOTTO n. 9 | Nautica minore | realizzazione area attrezzata per il ricovero della nautica minore | 1770 | 200 | 354.000,00 |
| LOTTO n. 1A | Sistemazione percorso pedonale | | | | 122.831,29 |
| | | | TOTALE | | 15.183.480,29 |

Fonte: dati forniti dalla Committenza

Tabella 3 - I ricavi annui previsti sulla base del nuovo progetto

| LOTTO | CATEGORIA OPERA | DESTINAZIONE | QUANTITA' mq cad n. cad | VALORE €/mqx mese €/cad/mese | RICAVO € annuo |
|------------|--------------------------------------|--|-------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| LOTTO n. 1 | Servizi portuali | cave bateaux | 413,00 | 5,60 | 27.753,60 |
| LOTTO n. 3 | Park | Park in struttura | 242 | 138,74 | 402.900,96 |
| LOTTO n. 4 | Commerciale/direzionale/pubb. eserc. | Commerciale/direzionale/pubb. Esercizi | 1936,50 | 11,60 | 269.560,80 |
| LOTTO n. 5 | Pescatori | Pescatori | 519,00 | 9,60 | 59.788,80 |
| LOTTO n. 6 | Cantiere Navale | Cantiere navale | 277,00 | 13,70 | 45.538,80 |
| LOTTO n. 7 | Opere a mare | Posti barca moto d'acqua | 30 | 2459 | 73.770,00 |
| | | moto d'acqua | 8,00 | 1000,00 | 8.000,00 |
| LOTTO n. 9 | Nautica minore | realizzazione area attrezzata per il ricovero della nautica minore | 129,00 | 116,65 | 180.577,30 |
| | | Park carrelli | 9,00 | 150,00 | 16.200,00 |
| | | TOTALE | | | 1.084.090,26 |

Fonte: dati forniti dalla Committenza

Sulla base dei dati forniti, si procede, quindi a integrare il modello DCF con i nuovi costi e ricavi.

I costi e i ricavi inseriti nel modello sono aggiornati sulla base dello stesso saggio di inflazione utilizzato nel modello di valutazione fornito dalla Committenza. Il modello viene implementato fino al 2043 sulla base dell'attuale durata della concessione.

Sulla base dei costi, dei ricavi e dell'articolazione temporale previsti dalle nuove ipotesi progettuali, nel periodo compreso tra il 1994 e il 2043, il Tasso Interno di Rendimento dell'investimento, al lordo di oneri finanziari e fiscali, è pari al 16,12%, che corrisponde a un investimento ad alto rischio (cfr. Tabella 4).

Tabella 4 - I flussi di cassa dell'investimento dal 1994 al 2043

| | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | |
|----------------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| Costo di costruzione | 0 | 111.040 | 15.822 | 3.041.848 | 1.773.194 | 1.982.705 | 1.083.619 | 697.481 | 253.385 | 40.060 | 787 | 51.458 | 223.592 | 6.770 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costo di gestione ordinaria | 490.118 | 436.046 | 396.847 | 400.590 | 453.798 | 474.972 | 533.999 | 584.570 | 600.756 | 630.208 | 664.523 | 695.089 | 709.082 | 730.202 | 761.225 | 789.460 | 796.294 | 813.171 | 845.700 | 858.386 | 871.261 | 884.330 | 897.595 | 911.059 | 122.831 |
| Costo di costruzione nuove opere | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo gestione nuove opere | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Connessione demaniale | 20.658 | 61.975 | 109.041 | 70.981 | 71.620 | 85.215 | 123.469 | 118.473 | 125.190 | 127.000 | 129.450 | 133.074 | 136.783 | 285.000 | 296.500 | 188.516 | 266.671 | 274.139 | 284.419 | 285.841 | 287.270 | 288.707 | 290.150 | 291.601 | |
| Ricavi da locazione pb | 668.812 | 649.082 | 845.807 | 1.064.616 | 1.193.562 | 1.428.320 | 1.399.554 | 1.562.485 | 1.787.302 | 1.935.704 | 2.053.737 | 2.088.207 | 2.177.524 | 1.973.035 | 2.013.810 | 2.102.883 | 2.131.449 | 2.474.527 | 2.602.515 | 2.628.540 | 2.654.826 | 2.681.373 | 2.708.188 | 2.735.269 | |
| Ricavi dalle nuove opere | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1- Cava balaux | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 - Parcheggi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 - Commerciale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 - Pescatori | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 - Cantiere navale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 - Posti barca | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 - Posti barca | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 - nautica minore | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totale nuove opere | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saldo 2043 | 158.036 | 40.021 | 324.097 | -2.448.803 | -1.105.050 | -1.114.572 | -341.533 | 161.961 | 807.971 | 1.138.436 | 1.258.997 | 1.208.586 | 1.108.067 | 951.063 | 956.085 | 1.124.907 | 1.068.484 | 1.387.217 | 1.472.396 | 1.484.313 | 1.496.295 | 1.508.336 | 1.520.443 | 1.409.778 | |
| Tir 2043 | 16,12% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | |
|--|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 924.725 | 938.596 | 952.675 | 966.965 | 981.469 | 996.191 | 1.011.134 | 1.026.301 | 1.041.696 | 1.057.321 | 1.073.181 | 1.089.279 | 1.105.618 | 1.122.202 | 1.139.035 | 1.156.121 | 1.173.463 | 1.191.065 | 1.208.931 | 1.227.064 | 1.245.470 | 1.264.153 | 1.283.115 | 1.302.362 | 1.321.897 | 1.341.725 | |
| | | | 10.542.454 | 4.518.195 | 0 | 379.432 | 383.226 | 387.058 | 390.929 | 394.838 | 398.786 | 402.774 | 406.802 | 410.870 | 414.979 | 419.129 | 423.320 | 427.553 | 431.829 | 436.147 | 440.508 | 444.913 | 449.363 | 453.856 | 458.395 | 462.979 | 467.608 |
| | 293.059 | 294.524 | 295.997 | 297.477 | 298.964 | 300.459 | 301.961 | 303.471 | 304.989 | 306.513 | 308.046 | 309.586 | 311.134 | 312.690 | 314.253 | 315.825 | 317.404 | 318.991 | 320.586 | 322.189 | 323.800 | 325.419 | 327.046 | 328.681 | 330.324 | 331.976 | |
| | 2.762.622 | 2.790.248 | 2.818.151 | 2.846.332 | 2.874.796 | 2.903.544 | 2.932.579 | 2.961.905 | 2.991.524 | 3.021.439 | 3.051.654 | 3.082.170 | 3.112.992 | 3.144.122 | 3.175.563 | 3.207.319 | 3.239.392 | 3.271.786 | 3.304.503 | 3.337.549 | 3.370.924 | 3.404.633 | 3.438.680 | 3.473.066 | 3.507.797 | 3.542.875 | |
| | | | | | 27.754 | 28.031 | 28.311 | 28.595 | 28.881 | 29.169 | 29.461 | 29.756 | 30.053 | 30.354 | 30.657 | 30.964 | 31.273 | 31.586 | 31.902 | 32.221 | 32.543 | 32.869 | 33.197 | 33.529 | 33.865 | 34.203 | |
| | | | | | 402.901 | 406.930 | 410.999 | 415.109 | 419.260 | 423.453 | 427.687 | 431.964 | 436.284 | 440.647 | 445.053 | 449.504 | 453.999 | 458.539 | 463.124 | 467.756 | 472.433 | 477.157 | 481.929 | 486.748 | 491.616 | 496.532 | |
| | | | | | 269.561 | 272.256 | 274.979 | 277.729 | 280.506 | 283.311 | 286.144 | 289.006 | 291.896 | 294.815 | 297.763 | 300.740 | 303.748 | 306.785 | 309.853 | 312.952 | 316.081 | 319.242 | 322.434 | 325.659 | 328.915 | 332.205 | |
| | | | | | 59.789 | 60.387 | 60.991 | 61.600 | 62.216 | 62.839 | 63.467 | 64.102 | 64.743 | 65.390 | 66.044 | 66.704 | 67.372 | 68.045 | 68.726 | 69.413 | 70.107 | 70.808 | 71.516 | 72.231 | 72.954 | 73.683 | |
| | | | | | 45.539 | 45.994 | 46.454 | 46.919 | 47.388 | 47.862 | 48.340 | 48.824 | 49.312 | 49.805 | 50.303 | 50.806 | 51.314 | 51.827 | 52.346 | 52.869 | 53.398 | 53.932 | 54.471 | 55.016 | 55.566 | 56.122 | |
| | | | | | 73.770 | 74.508 | 75.253 | 76.005 | 76.765 | 77.533 | 78.308 | 79.091 | 79.882 | 80.681 | 81.488 | 82.303 | 83.126 | 83.957 | 84.797 | 85.645 | 86.501 | 87.366 | 88.240 | 89.122 | 90.013 | 90.914 | |
| | | | | | 8.000 | 8.080 | 8.161 | 8.242 | 8.325 | 8.408 | 8.492 | 8.577 | 8.663 | 8.749 | 8.837 | 8.925 | 9.015 | 9.105 | 9.196 | 9.288 | 9.381 | 9.474 | 9.569 | 9.665 | 9.762 | 9.859 | |
| | | | | | 196.777 | 198.745 | 200.733 | 202.740 | 204.767 | 206.815 | 208.883 | 210.972 | 213.082 | 215.212 | 217.365 | 219.538 | 221.734 | 223.951 | 226.190 | 228.452 | 230.737 | 233.044 | 235.375 | 237.728 | 240.106 | 242.507 | |
| | | | 0 | 0 | 1.084.090 | 1.094.931 | 1.105.880 | 1.116.939 | 1.128.109 | 1.139.390 | 1.150.784 | 1.162.291 | 1.173.914 | 1.185.654 | 1.197.510 | 1.209.485 | 1.221.580 | 1.233.796 | 1.246.134 | 1.258.595 | 1.271.181 | 1.283.893 | 1.296.732 | 1.309.699 | 1.322.796 | 1.336.024 | |
| | 1.544.838 | 1.557.128 | -8.972.975 | -2.936.305 | 2.299.022 | 2.318.599 | 2.338.306 | 2.358.144 | 2.378.110 | 2.398.208 | 2.418.436 | 2.438.794 | 2.459.284 | 2.479.905 | 2.500.657 | 2.521.538 | 2.542.552 | 2.563.697 | 2.584.973 | 2.606.383 | 2.627.922 | 2.649.591 | 2.671.395 | 2.693.327 | 2.715.393 | 2.737.590 | |

Fonte: nostra elaborazione su dati forniti dalla Committenza

4.3. Conclusioni

L'incarico ha riguardato la verifica sommaria della congruità della durata della concessione di un'area demaniale marittima di 139.175,86 mq, di cui 68.396 mq di specchio acqueo.

La durata attuale della concessione, aggiornata nel 2013, è stata determinata sulla base di ipotesi legate ai costi e ai ricavi generati in parte da opere già realizzate e, in parte, da opere iniziate il 04/10/2016 e ad oggi in corso di costruzione.

Lo scopo del presente incarico consiste quindi nella redazione di un parere in merito a una verifica sommaria della congruità della durata della concessione in relazione ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere e ai ricavi generati, sulla base delle nuove previsioni progettuali.

La verifica viene effettuata sulla base delle principali voci di costo e di ricavo dell'intervento e confrontando il rendimento lordo che l'investimento ha prodotto dal 1994 fino al 2016 con il rendimento dell'investimento così come definito dalle nuove ipotesi progettuali.

Sulla base del principio dell'ordinarietà, la redditività dell'investimento viene valutata al lordo degli oneri finanziari e fiscali. Imposizione fiscale e modalità di finanziamento dell'operazione sono infatti aspetti soggettivi che possono variare al variare del soggetto che realizza l'intervento e delle modalità di affidamento della concessione.

Sulla base dati forniti, nel periodo compreso tra il 1994 e il 2016, l'investimento ha determinato un Tasso Interno di Rendimento, al lordo di oneri finanziari e fiscali, pari a circa il 15,3%.

Il modello DCF, implementato con i dati riferiti alle nuove previsioni progettuali, ha evidenziato, per il periodo compreso tra il 1994 e il 2043, un Tasso Interno di Rendimento dell'investimento, al lordo di oneri finanziari e fiscali, pari al 16,12%.

Si evidenzia come tale tasso di rendimento lordo appaia in linea con i tassi di rendimento attesi dagli operatori per operazioni di sviluppo immobiliare analoghe per rischio e durata dell'investimento.

A seguito delle modifiche progettuali, il tasso di rendimento dell'investimento aumenta quindi in termini assoluti dello 0,84%, mentre in termini relativi l'incremento è pari a il 5,51%.

Sulla base dei dati forniti e delle verifiche effettuate, il tasso di rendimento dell'investimento subisce una variazione che, pur non minore, caratterizza in modo tipico investimenti ad alto rischio e pertanto, il rendimento complessivo dell'investimento, è da ritenersi complessivamente analogo a quello precedentemente stimato e congruo rispetto alla durata della concessione fissata nell'anno 2043.



Ordine Architetti
PPC Torino

ARCHITETTO
n. 10051

Dott. Arch. Alessia Mangialardo



Alessia Mangialardo