



AVVISO PUBBLICO  
PER LA REALIZZAZIONE E  
GESTIONE DI UN APPRODO  
TURISTICO PRESSO IL  
PORTO DI MONOPOLI

Proponente: Vela Club Monopoli  
via Cristoforo Colombo 3  
70043 Monopoli (BA)  
CF 93387940727

Progettista: ing. Vincenzo Pepe  
via Ugo La Malfa 28  
70010 Capurso (BA)

piano  
economico-finanziario

AVISO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN APPRODO TURISTICO PRESSO IL PORTO DI  
MONOPOLI

Proponente: VELA CLUB MONOPOLI\_ via C. Colombo 3, 70043 Monopoli (BA)

## INDICE

- A) Premessa
- B) Costi iniziali
- C) Entrate ed uscite gestione
- D) Piano economico-finanziario

AVISO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN APPRODO TURISTICO PRESSO IL PORTO DI  
MONOPOLI

Proponente: VELA CLUB MONOPOLI\_ via C. Colombo 3, 70043 Monopoli (BA)

### A) Premessa

Il presente elaborato costituisce parte integrante della documentazione relativa al progetto preliminare per la realizzazione e gestione di un approdo turistico presso il molo Margherita del Porto di Monopoli.

In esso è contenuto il Piano economico-finanziario preliminare dell'intervento in questione, partendo dalla stima dei costi di realizzazione (vedere elaborati "Quadro Economico" e "Computo metrico estimativo") e dalla previsioni economiche di gestione dell'approdo turistico stesso.

### B) Costi iniziali

La stima dell'importo lavori ammonta a 667.618,00 euro, così come risulta dall'elaborato "Computo metrico estimativo".

A questi vanno sommati gli oneri per la sicurezza (ordinari e straordinari), le spese generali (progettazione definitiva ed esecutiva, D.L. e contabilità lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, per collaudo tecnico ed amministrativo, direzione operativa e collaudi), imprevisti, contributi e spese per pareri amministrativi, per un totale complessivo di Euro 1.000.000.

#### VOCE A – LAVORI

A1) IMPORTO LAVORI	€	667.618,00
A2) ONERI DELLA SICUREZZA	€	25.000,00
<b>A3) TOTALE LAVORI E ONERI DELLA SICUREZZA (A1+A2)</b>	<b>€</b>	<b>692.618,00</b>

#### QUADRO GENERALE DI SPESA – SOMME A DISPOSIZIONE

#### VOCE B – SOMME A DISPOSIZIONE

B1) IVA sulle opere da realizzarsi ( 21 % sulla voce A1 + A2)	€	145.449,78
---	---	------------

**AVISO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN APPRODO TURISTICO PRESSO IL PORTO DI  
MONOPOLI**

**Proponente: VELA CLUB MONOPOLI\_ via C. Colombo 3, 70043 Monopoli (BA)**

B2) Spese generali per: progettazione definitiva ed esecutiva, D.L. e contabilità lavori, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, per collaudo tecnico ed amministrativo, direzione operativa e collaudi	€	117.745,06
B3) contributo CNPAIALP L.6/81 (4 % sulla voce B2)	€	4.709,80
B4) IVA sulla voce (B2+B3) (21 %)	€	25.715,52
B5) Imprevisti	€	2.261,84
B6) Pubblicità (compreso IVA al 21%)	€	5.000,00
B7) Pareri amministrativi	€	6.500,00
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>€</b>	<b>307.382,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>€ 1.000.000,00</b>

### **C) Entrate ed uscite gestione**

I costi annui di gestione sono stati valutati considerando la gestione ordinaria (consumi, costo del personale etc.), i costi della manutenzione ordinaria e straordinaria da accantonare, i valori di imposte, tasse, canone demaniale ed imprevisti, per un arco temporale di trenta anni (pari alla durata della concessione richiesta).

#### **Costi gestione (annuali)**

COSTI	euro
AMMINISTRAZIONE-PERSONALE (1 ADDETTO)	€ 21.000,00
COSTI DI ESERCIZIO	€ 7.554,33
COSTI PER MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	€ 7.500,00
IMPOSTE, TASSE E CANONE DEMANIALE	€ 30.000,00
COSTI IMPREVISTI	€ 4.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 70.054,33</b>

AVISO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN APPRODO TURISTICO PRESSO IL PORTO DI  
MONOPOLI

Proponente: VELA CLUB MONOPOLI\_ via C. Colombo 3, 70043 Monopoli (BA)

### Entrate gestione (annuali)

Le entrate di gestione deriveranno dalle tariffe annuali di affitto dei posti barca e dal canone di affitto per la gestione dell'area bunkeraggio per rifornimento carburanti.

Per quanto attiene ai posti barca, si è già detto nella relazione illustrativa che la ricettività dell'approdo turistico in questione è pari a 115 posti e, nello specifico:

- 65 posti per imbarcazioni dim. 2,50 x 8,50 m;
- 36 posti per imbarcazioni dim. 4,50 x 13,00 m;
- 14 posti per imbarcazioni dim. 6,00 x 21,00 m.

In questa fase sono state previste tariffe per i posti a mare calcolate come valori medi tra stagionali, annuali ed al transito, in funzione della dimensione del posto barca.

posto barca	tariffa annua
2,50 x 8,50	€ 1.300,00
4,50 x 13,00	€ 2.400,00
6,50 x 21,00	€ 3.200,00

In particolare, nell'arco del trentennio assunto come periodo temporale di riferimento, si è ipotizzato che per i primi cinque anni vengano occupati solo il sessanta per cento dei posti barca totali disponibili (condizione assunta per tener conto di cali e variazioni della domanda ricettiva), mentre dal quinto anno in poi si è calcolato l'introito ipotizzando che vengano occupati tutti i posti barca disponibili.

### Entrate gestione (da 0 a 5 anni)

RICAVI	euro
AFFITTO POSTI BARCA	€ 129.420,00
AFFITTO AREA RIFORNIMENTO CARBURANTE PER NATANTI	€ 20.000,00
AMMORTAMENTO	€ 1.666,67
<b>TOTALE</b>	<b>€ 151.086,67</b>

AWISO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN APPRODO TURISTICO PRESSO IL PORTO DI  
MONOPOLI

Proponente: VELA CLUB MONOPOLI\_ via C. Colombo 3, 70043 Monopoli (BA)

**Entrate gestione (da 5 a 30 anni)**

RICAVID	euro
AFFITTO POSTI BARCA	€ 215.700,00
AFFITTO AREA RIFORMIMENTO CARBURANTE PER NATANTI	€ 20.000,00
AMMORTAMENTO	€ 1.666,67
<b>TOTALE</b>	<b>€ 237.366,67</b>

**D) Piano economico-finanziario**

Sulla base dei costi iniziali e sui costi e ricavi della gestione, sono stati individuati i flussi di cassa annuali, dai quali si evince che il tempo di ritorno dell'investimento iniziale è di circa nove anni.

anni	uscite	entrate	VAN
0	€ 1.050.000,00	€ 0,00	
1	€ 70.054,33	€ 151.086,67	-€ 968.967,67
2	€ 66.054,33	€ 151.086,67	-€ 883.935,33
3	€ 66.054,33	€ 151.086,67	-€ 798.903,00
4	€ 66.054,33	€ 151.086,67	-€ 713.870,67
5	€ 66.054,33	€ 151.086,67	-€ 628.838,33
6	€ 70.368,33	€ 237.366,67	-€ 461.840,00
7	€ 70.368,33	€ 237.366,67	-€ 294.841,67
8	€ 70.368,33	€ 237.366,67	-€ 127.843,33
<b>9</b>	€ 70.368,33	€ 237.366,67	<b>€ 39.155,00</b>
10	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 206.153,33
11	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 373.151,67
12	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 540.150,00
13	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 707.148,33
14	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 874.146,67
15	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 1.041.145,00
16	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 1.208.143,33
17	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 1.375.141,67
18	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 1.542.140,00
19	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 1.709.138,33
20	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 1.876.136,67
21	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 2.043.135,00
22	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 2.210.133,33
23	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 2.377.131,67
24	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 2.544.130,00

AWISO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN APPRODO TURISTICO PRESSO IL PORTO DI  
MONOPOLI

Proponente: VELA CLUB MONOPOLI\_ via C. Colombo 3, 70043 Monopoli (BA)

25	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 2.711.128,33
26	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 2.878.126,67
27	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 3.045.125,00
28	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 3.212.123,33
29	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 3.379.121,67
30	€ 70.368,33	€ 237.366,67	€ 3.546.120,00

Monopoli, 26/07/2012

Ing. Vincenzo Pepe