

Ufficio Competente: **DEM** Genova

Prot.N. **17212** /P del 29/07/2011



## AUTORITÀ PORTUALE DI GENOVA

### IL PRESIDENTE dell'Autorità Portuale di Genova

VISTA l'istanza relativa all'attuazione del progetto di risistemazione previsto dall'accordo di programma del 7.5.2003 (aree di levante Riparazioni Navali – Fiera) presentata in data 7.03.2011 da Amico & Co. S.r.l., Consorzio Assistenza Nautica, Genoa Sea Service S.r.l., Cantiere Gatti S.r.l., nonché la successiva documentazione integrativa presentata in data 7.06.2011, di seguito allegate in copia:

### **ORDINA**

che, ai sensi dell'art. 18 Reg. Cod. Nav., tale istanza, con la relativa documentazione integrativa, sia affissa all'Albo del Comune di Genova, per il periodo di giorni QUARANTA a far data dal

**1 AGOSTO 2011 al 9 SETTEMBRE 2011.**

Invita tutti coloro che potessero avervi interesse a presentare per iscritto all'Autorità Portuale di Genova – Direzione Gestione del Territorio – Ufficio Atti Formali (Palazzo San Giorgio - Via della Mercanzia 2, Genova), entro il perentorio termine sopra indicato, quelle osservazioni che si ritenessero opportune a tutela dei loro eventuali diritti e/o istanze concorrenti, comprese eventualmente quelle di cui all'art. 43 cod.nav.. Si avverte che, trascorso il termine stabilito, non sarà accettato alcun reclamo. Riservata, comunque, ogni diversa e/o ulteriore valutazione da parte dell'Ente in ordine all'istanza presentata.

**IL PRESIDENTE**

**Luigi Merlo**

Allegati: c.s.d.



Genova, 2 Marzo 2011

AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA PROTOCOLLO CENTRALE	
Ufficio Competente: <b>PRES</b> Genova	
Prot.N. <b>5975</b> /A del 07/03/2011	
	
Uff. <b>PRES</b>	Copia <b>SG</b>

*GTER*

Spett.le

Autorità Portuale di Genova

RACCOMANDATA A MANO

Presidenza Segreteria Generale

**Oggetto:** aree di levante Riparazioni Navali-Fiera, attuazione del progetto di risistemazione previsto dall'Accordo di programma del 07.05.2003. Istanza di avvio del procedimento attuativo dell'Accordo di programma medesimo.

Si fa seguito e riferimento a quanto comunicato durante l'incontro avuto con il Presidente Luigi Merlo presso Palazzo San Giorgio il 29 Dicembre u.s.

In particolare, e come richiesto, Vi confermiamo che tra le aziende :

- Genoa Sea Service – Motonautica Calza,
- Cantiere Nautico Gatti,
- Consorzio Assistenza Nautica,
- Amico & Co,

è stata formalizzata un'intesa che prevede, tra l'altro, la razionalizzazione delle aree produttive, lo sviluppo delle rispettive attività produttive, lo sviluppo delle infrastrutture comuni e la collaborazione per lo scambio di servizi comuni ("Intesa").

L'Intesa si fonda sulla premessa di reciproca complementarietà delle imprese partecipi al medesimo, e di converso della possibilità di generare sinergie e rafforzamento nei rispettivi ambiti di attività attraverso tra l'altro l'ottimizzazione degli spazi, la cooperazione e l'integrazione dei servizi, la messa a fattor comune di

attrezzature e investimenti, la copertura di tutti i segmenti relativi alle riparazioni delle unità e navi da diporto, nell'ottica cioè di costituire e/o rafforzare un "polo" in ambito genovese in grado di servire tutte le tipologie di clienti presenti nel settore.

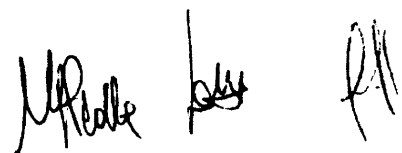
Al riguardo, si ricorda che le Parti hanno da tempo concordato e firmato, insieme ad altri terzi, un progetto di riassetto delle aree produttive, all'interno dell'Accordo di programma a sua volta sottoscritto dalle istituzioni competenti, che definisce l'assetto finale delle concessioni e delle aree produttive. Tale Accordo non solo è ritenuto tuttora di soddisfazione delle Parti, ma l'attuazione dello stesso è assunta quale condizione per la realizzazione degli scopi previsti dall'Intesa. In particolare, le Parti hanno anche confermato e formalizzato, mediante documento che qui si acclude sub Allegato "A", i rispettivi ambiti degli spazi demaniali interessati dall'Accordo di programma da assentirsi mediante concessione demaniale ad opera di codesta Autorità portuale, all'esito del procedimento di cui alla presente istanza di avvio.

Sul piano più operativo, l'Intesa prevede anche l'ingresso di Amico nel Consorzio Assistenza Nautica, con acquisto da parte del Consorzio medesimo, e per l'utilizzo comune dei consorziati, di una nuova infrastruttura di alaggio e varo (travel lift) della portata di 100 ton circa, al servizio delle rispettive attività, per un valore di investimento previsto in circa € 350.000,00.

Ai fini di cui sopra, è necessario che il Consorzio sia e resti titolare dell'area di alaggio, degli spazi di manovra adiacenti, delle banchine e degli specchi acquei antistanti la zona di alaggio e degli ormeggi di servizio.

Nella stessa prospettiva, e in funzione di dare attuazione all'intesa e all'Accordo di programma, le aree attualmente in capo al Consorzio medesimo, destinate appunto dal progetto previsto nell'Accordo di programma a Gatti e Genoa Sea Service, devono passare in capo a queste ultime con modalità temporali da coordinare in funzione dell'esecuzione e ultimazione dei lavori di cui in appresso, e dell'approntamento quindi delle aree conformemente ai contenuti del citato Accordo di programma.

Premesso quanto precede, si fa istanza a codesta Autorità affinché, anche in attuazione dell'Accordo di programma, e degli impegni in esso previsti, previa ove occorrendo la pubblicazione della presente per



quanto concerne soprattutto i profili concessori di cui in appresso, siano avviati i rilevanti procedimenti amministrativi volti a formalizzare:

- La definizione del progetto di dettaglio delle opere marittime, che dovrà ricomprendere la vasca di allaggio per il travel lift indicata nel predetto Allegato "A", e quindi
- L'attuazione delle opere di tombamento, di banchinamento e la realizzazione delle altre infrastrutture primarie previste dal progetto precedentemente richiamato, previa aggiudicazione dei relativi bandi di gara; successivamente, e in esito ai predetti lavori,
- La definizione dell'assetto concessorio definitivo a favore del Consorzio e delle imprese istanti, conformemente a quanto previsto dell'Accordo di programma sopracitato, e, sul piano spaziale, a quanto indicato in Allegato "A", con eventuale rilascio di titoli per l'eventuale occupazione anticipata delle porzioni del compendio demaniale che, nelle more dell'ultimazione di tutti i lavori, si rendessero già medio tempore disponibili a favore dei soggetti aspiranti concessionari.
- L'adozione delle rilevanti determinazioni volte a confermare l'assenso dell'Autorità portuale rispetto alla realizzazione del capannone industriale da realizzarsi sulle aree da aggiudicarsi in concessione alle parti come indicato sub Allegato "A".

Con osservanza

Amico & Co S.r.l.

Consorzio Assistenza Nautica

Genoa Sea Service S.r.l.

Cantiere Gatti S.r.l.

Allegati

A. Planimetria aree sottoscritta dalle parti private sottoscrittori dell'Accordo di programma (4 copie).

↑  
↓ CONSEGNA  
1 GEN  
1 SG  
2 PRES



# AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA

COMMITTENTE:

**CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA DEL PORTO DI GENOVA**

Sede Operativa: Via dei Pescatori - 16129 - GENOVA  
Sede Legale: Via XX Settembre 12/2 E - 16121 - GENOVA

Tel. ++39 010 588568

P.IVA 02888600109

PROGETTO:

**PROPOSTA DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA  
PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE  
"RIPARAZIONI NAVALI, FIERA, P.LE KENNEDY",  
approvato in data 07/05/2003**

	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO
4			
3			
2			
1			
0			

titolo elaborato: **PROPOSTA PROGETTUALE**

data: febbraio 2011

scale: 1:5000 - 1:2000 - 1:1000

nome file: 100\_C.A.N.\_110225.dwg

TAV. N° **UNICA**

progettista:

Villani Carenzo Building Workshop  
arch. Mattia Villani

richiedente:

Consorzio Assistenza Nautica

REDATTO

VERIFICATO

Il tecnico:

Arch. Maria Teresa RAFFETTO

Il responsabile tecnico:

Arch. Mattia VILLANI

APPROVATO

Il responsabile unico dell'opera:

Arch. Mattia VILLANI

Arch. Mattia VILLANI

Arch. Mattia VILLANI

Arch. Mattia VILLANI


**VCBW** villani carenzo building workshop

arch. mattia villani & arch. marco carenzo associati p.iva 01545960997 info@vcbw.it

16122 GENOVA  
Via Peschiera 33A  
TEL. +39 010 6396336  
FAX +39 010 5296336

16012 BASTRI LEVANTE  
Via N. S. S. 32/1  
TEL. +39 0185 42485  
FAX +39 0185 485144

Genova, 06.06.2011

AUTORITÀ PORTUALE DI GENOVA	
PROTOCOLLO CENTRALE	
Ufficio Competente: <b>DEM</b> Genova	
Prot.N. <b>13165 /A</b> del 07/06/2011	
	
N.	
Uff. <b>DEM</b>	Copia <b>TEC</b>
	<b>RSVL</b>
	<b>A MBLAV</b>

Spett.le  
Autorità Portuale di Genova  
Direzione gestione del territorio  
Servizio atti autoritativi e demanio  
All'attenzione del Responsabile del procedimento  
Sig. Roberto Arduini  
Palazzo San Giorgio  
Via della Mercanzia, 2  
16124 GENOVA

RACCOMANDATA A MANO

**Oggetto: procedimento amministrativo relativo alla ns. istanza 02.03.2011, avente ad oggetto "aree di Levante Riparazioni Navali – Fiera, attuazione del progetto di risistemazione previsto dall'Accordo di Programma 07.05.2003. Istanza di avvio del procedimento attuativo dell'Accordo di Programma medesimo". Vs. note Prot. 7833/P del 25 03.2011 e Prot. 12705/P del 31.05.2011**

Facciamo riferimento e seguito alla Vs. Prot. 7833/P del 25 03.2011 per allegare alla presente i chiarimenti richiesti e la relativa documentazione.

Avendo nel frattempo ricevuto in data odierna la Vs. Prot. 12705/P del 31.05.2011, recante la notizia di archiviazione del procedimento in oggetto, chiediamo che codesta Autorità Portuale voglia ritirare in autotutela la suddetta nota con la quale ha comunicato l'archiviazione del procedimento di cui trattasi e, quindi, dar seguito ai procedimenti amministrativi avviati a seguito dell'istanza in oggetto.

Infatti, nella nota di codesta Autorità Portuale Prot. 7833/P del 25 03.2011 non veniva fissato un termine entro il quale le scriventi avrebbero dovuto provvedere a fornire i chiarimenti e le informazioni richieste e, comunque, i termini per la chiusura del procedimento non sono ancora scaduti.

In ogni caso e come si è segnalato sopra, vengono qui allegati tutti i chiarimenti e le informazioni richieste da codesta Autorità Portuale unitamente alla documentazione rilevante.

In considerazione di quanto sopra, previa ove occorrendo pubblicazione dell'istanza in oggetto per quanto concerne soprattutto i profili concessori in essa previsti, le scriventi insistono affinché codesta Autorità Portuale dia seguito ai rilevanti procedimenti amministrativi scaturenti dalla medesima istanza.

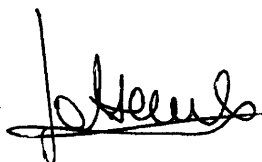
Con osservanza.

AMICO & CO Srl

GATTI Srl

GENOA SEA SERVICE Srl

CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA DEL PORTO DI GENOVA



Genova, lì 31 maggio 2011

Gent. mo Dirigente Direzione Gestione del Territorio  
Servizio Atti Autorizzativi e Demanio  
Ufficio Atti Formali  
Dott. Riccardo Bragoli

Spett.le Dott. Roberto Arduini

**Oggetto: "Aree di Levante Riparazioni Navali – Fiera, attuazione del progetto di risistemazione previsto dall'Accordo di Programma del 07.05.2003\_Istanza d'avvio del Procedimento attuativo dell'Accordo di Programma medesimo"**

Trasmissione documentazione integrativa all'istanza del 07.03.2011

*Vs. nota Prot.7833 del 25/03/2011*

Con riferimento alla nota in oggetto si trasmette la seguente documentazione (in 4 copie) ad integrazione e perfezionamento di quanto allegato all'istanza presentata in data 07.03.2011:

- TAV.01\_*stato di fatto*
- TAV. 02\_*progetto*
- RELAZIONE TECNICA – ILLUSTRATIVA e allegati
  - Tav. 03\_*profili di progetto*
  - Tav. 04-05-06\_*viste prospettiche dell'intervento*
  - Tav. 07\_*soluzione alternativa*
- PROGRAMMA D'INVESTIMENTO\_Gatti s.r.l.
- PROGRAMMA D'INVESTIMENTO\_Genoa Sea Service s.r.l.
- PROGRAMMA D'INVESTIMENTO\_Consorzio Assistenza Nautica del Porto di Genova s.r.l.

In risposta alle Vs. richieste di chiarimento di cui la nota del 25.03.2011 si precisa quanto segue:

- a) l'assetto concessorio e la ripartizione degli spazi tra i singoli istanti, sia in relazione alle superfici scoperte che agli spazi coperti, è stato ben specificato all'interno della

TAV.02 degli elaborati di progetto, nonché al capitolo 5.1 *Contenuti della proposta progettuale* della RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA;

- b) La durata della concessioni richieste da Gatti Srl, Genoa Sea Service Srl e Consorzio assistenza Nautica del Porto di Genova srl è pari a 25 anni, come si evince dai programmi d'investimento allegati, mentre per la porzione di area da annettere all'attuale concessione Amico & Co si richiede l'assentimento della medesima mediante apposito Atto Suppletivo;
- c) in relazione all'indicazione "Calza" contenuta all'interno dell'elaborato grafico allegato all'istanza del 07.03.2011, si precisa che ai fini della presente proposta, Genoa Sea Service s.r.l. (cantiere nautico di proprietà della Famiglia Calza dal 1988) rimarrebbe l'unico soggetto titolare della concessione oggetto della presente istanza: la Motonautica Dino Calza s.r.l. continuerebbe ad operare all'interno del cantiere attraverso la cessione da parte della Genoa Sea Service s.r.l. del diritto di superficie di una parte dei locali, come previsto dall' Art. 45 bis del Codice della Navigazione - Affidamento ad altri soggetti delle attività oggetto della concessione - (*..il concessionario, in casi eccezionali e per periodi determinati, previa autorizzazione dell' autorità competente, può affidare ad altri soggetti la gestione delle attività secondarie nell'ambito della concessione*).

Si precisa inoltre che la documentazione tecnica allegata sostituisce e supera quanto presentato in allegato all'istanza del 07.03.2011.

Distinti saluti.

Gli istanti

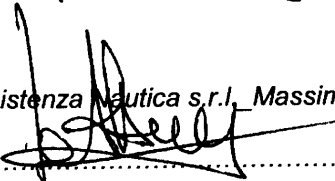
per Gatti s.r.l. Massimo Gatti



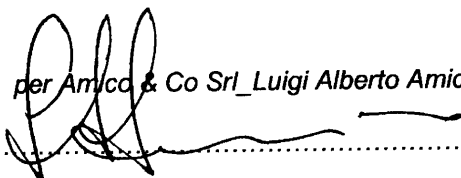
per Genoa Sea Service s.r.l. Maria Paola Calza



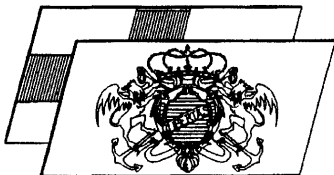
per Consorzio Assistenza Nautica s.r.l. Massimo Gatti



per Amico & Co Srl Luigi Alberto Amico







# AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA

**COMMITTENTE :**

CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA DEL PORTO DI GENOVA  
GATTI S.R.L. CANTIERE NAVALE  
GENOA SEA SERVICE S.R.L.  
AMICO & CO. S.R.L.

**PROGETTO :**

PROPOSTA DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA  
PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE  
"RIPARAZIONI NAVALI, FIERA, P.LE KENNEDY",  
approvato in data 07/05/2003

- COMPARTO 3A -

	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO
3			
2			
1			
0			

titolo elaborato: **STATO DI FATTO**

data: maggio 2011

scala: 1:1000; 1:2000

nome file: 100\_CAN\_110530.dwg

TAV. N° **01**

progettisti:

arch. Daniele Pastorelli

arch. Mattia Pastorelli

richiedenti:

Consorzio Assistenza Nautica del Porto di Genova

Gatti S.r.l. Cantiere Navale

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DI GENOVA**

Genoa Sea Service S.r.l.  
Amico & Co. S.r.l.

**N. 1967  
Dr. Arch. Daniele Pastorelli**

Studio di Progettazione  
di Daniele Pastorelli

**VCBW** villani carenzo building workshop

viale dell'Industria 10 - 10126 Genova - Tel. 010/54766991 - Fax 010/54766992

viale dell'Industria 10  
10126 Genova  
Tel. 010/54766991  
Fax 010/54766992

viale dell'Industria 10  
10126 Genova  
Tel. 010/54766991  
Fax 010/54766992



# AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA

COMMITTENTE:

CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA DEL PORTO DI GENOVA

GATTI S.R.L. CANTIERE NAVALE

GENOA SEA SERVICE S.R.L.

AMICO & CO. S.R.L.

PROGETTO:

PROPOSTA DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA  
PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE  
"RIPARAZIONI NAVALI, FIERA, P.LE KENNEDY",  
approvato in data 07/05/2003

- COMPARTO 3A -

	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO
3			
2			
1			
0			

titolo elaborato: **PROGETTO**

data: maggio 2011

scala: 1:1000; 1:2000

nome file: 100\_CAN\_110530.dwg

TAV. N° **02**

progettisti:

arch. Daniele Pastorelli

arch. Maria Vittoria Villani

richiedenti:

Consorzio Assistenza Nautica

Gatti S.r.l. Cantiere Navale

Genoa Sea Service S.r.l.

Amico & Co. S.r.l.

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DI GENOVA  
N. 1967**

**Dr. Arch. Daniele Pastorelli**

studio di progettazione **27**  
villani carenzo building workshop

**VCBW** villani carenzo building workshop

via... 10121 Genova, Italia  
tel. 010 54433791 - fax 010 54433792  
www.vcbw.it

via... 10121 Genova, Italia  
tel. 010 54433791 - fax 010 54433792  
www.vcbw.it

via... 10121 Genova, Italia  
tel. 010 54433791 - fax 010 54433792  
www.vcbw.it

## **PORTO DI GENOVA**

### **Area Riparazioni Navali**

#### **ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE RIPARAZIONI NAVALI – FIERA – P.LE KENNEDY Comparto 3a**

Realizzazione capannone modulare - sistemazione piazzali -  
attrezzatura banchina tramite installazione di nuovo travel lift

**Richiedenti: CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA s.r.l. - p.iva 02888600109**

**GATTI s.r.l. cantiere navale - p.iva 03162040103**

**GENOA SEA SERVICE s.r.l. - p.iva 02807470105**

**AMICO & CO s.r.l. – p.iva 03249970108**

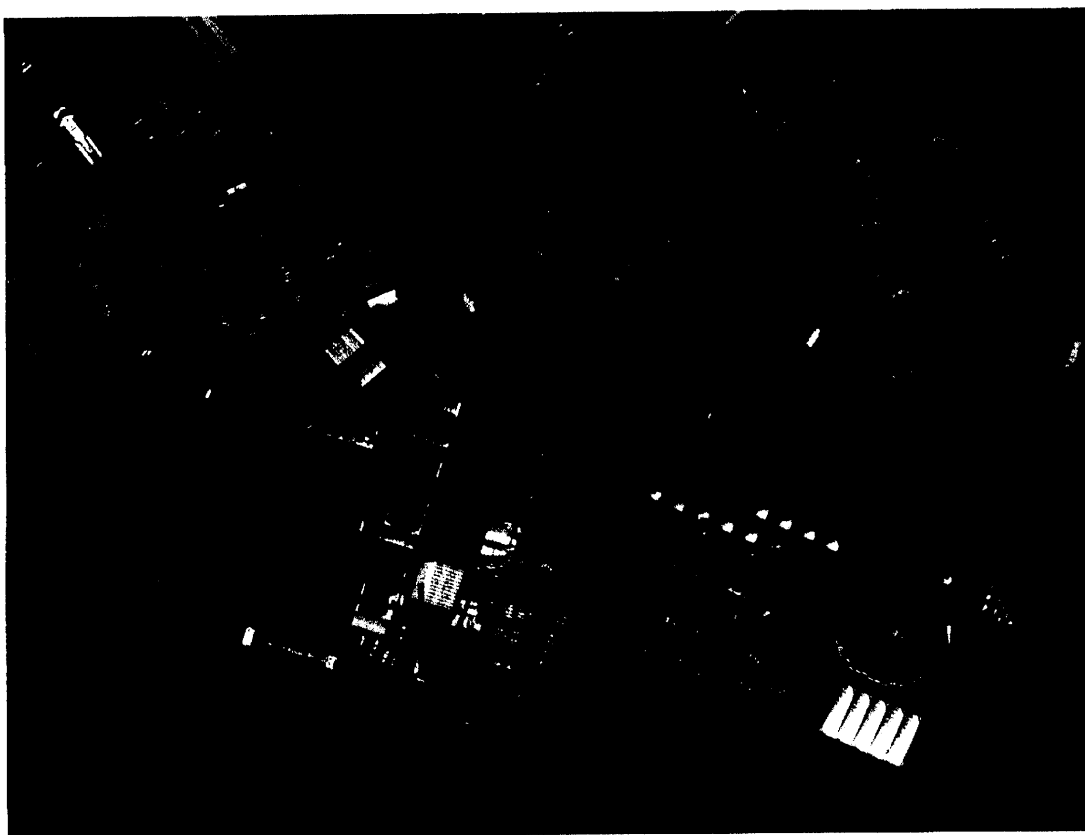
### **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

- 1. PREMESSA**
- 2. SOGGETTI RICHIEDENTI**
  - 2.1 Gatti s.r.l.**
  - 2.2 Genoa Sea Service s.r.l.**
  - 2.3 Amico & CO s.r.l.**
  - 2.4 Consorzio Assistenza Nautica del Porto di Genova s.r.l.**
- 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO**
- 4. STATO DI FATTO**
- 5. PROGETTO**
  - 5.1 Contenuti della proposta progettuale**
  - 5.2 Costi e modalità di attuazione**
  - 5.3 Soluzioni alternative**

**Maggio 2011**

## 1. PREMESSA

I sottoscritti Arch. Mattia VILLANI, c.f. VLL MTT P0677 D969H, con studio in Genova, Via Peschiera 33/3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con il n° 3358, e Arch. Daniele PASTORELLI, c.f. PST DNL 64D10 D969S, con studio in Genova, Via Galata 35/9, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con il n° 1967, a seguito degli incarichi ricevuti rispettivamente, dalla Sig.ra Maria Paola Calza, nata a Genova il 10/08/1962, domiciliata ai fini della presente istanza a Genova-Porto in Via dei Pescatori presso il cantiere Genoa Sea Service, in nome e per conto della **GENOA SEA SERVICE s.r.l.** (p.iva 02807470105), dal Sig. Massimo Gatti, nato Genova il 08/02/1961, in nome e per conto della **GATTI s.r.l.** (p.iva 03162040103), ed in qualità di Presidente in carica del **CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA DEL PORTO DI GENOVA s.r.l.** (p.iva 02888600109), e dal Sig. Luigi Alberto Amico, nato a Genova il 29.09.1963, in nome e per conto della **AMICO & CO s.r.l.** (p.iva 03249970108), relazionano quanto segue sui lavori in oggetto.



*Fig. 01: Individuazione area d'intervento\_ Vista aerea*

La presente relazione costituisce parte integrante del progetto di sviluppo delle attività produttive dei soggetti summenzionati, da realizzarsi attraverso la razionalizzazione delle rispettive aree produttive e lo sviluppo di infrastrutture comuni, **in attuazione delle previsioni dell' Accordo di Programma per la riorganizzazione dell'area territoriale "Riparazioni Navali – Fiera – P.le Kennedy"** siglato in data **7 maggio 2003** dal Comune di Genova, Regione Liguria, Autorità Portuale di Genova, Provincia di Genova e Fiera di Genova S.p.A.

La proposta progettuale è pertanto finalizzata:

- ad una **ricollocazione degli spazi produttivi dei cantieri navali GATTI s.r.l. e GENOA SEA SERVICE s.r.l.**, oggi ubicati all'interno delle aree ricomprese tra il capannone della Ditta "ORTEC Industriale" e la banchina che si affaccia sullo specchio acqueo antistante al Padiglione B della Fiera del Mare di Genova. Le citate previsioni urbanistiche (Accordo di Programma del 07 maggio 2003) rendono infatti incompatibile il prosieguo dell'esercizio delle attività di cantieristica navale in quelle aree, in quanto destinate ad una rifunzionalizzazione atta ad accogliere attività connesse con la nautica e con la Fiera di Genova. Da qui la necessità di trasferire le attività produttive all'interno di altri spazi portuali "urbanisticamente compatibili", individuati dal predetto Accordo di Programma nelle aree prospicienti l'imboccatura della nuova Darsena Tecnica, in continuità con le aree in concessione ai cantieri navali Amico & Co s.r.l., tramite l'accorpamento delle attuali superfici coperte (tensostrutture e container), occupate dalle due aziende, in un'unica zona epicentrica ove costruire un nuovo capannone ed attrezzare le rispettive aree scoperte e di banchina.
- Alla ridefinizione dei confini concessori di Amico & Co, in adiacenza ai predetti spazi portuali, mediante acquisizione in concessione in capo a quest'ultima di una porzione di area;
- all'assegnazione in concessione al Consorzio Assistenza Nautica (di cui fanno parte i 3 soggetti sopraindicati) di un'area di alaggio, degli spazi di manovra adiacenti, delle banchine e degli specchi acqueei antistanti la zona di alaggio e degli ormeggi di servizio, allo scopo di consentire la cooperazione e l'integrazione dei servizi offerti dai medesimi attraverso la messa a fattor comune di attrezzature e investimenti.

La razionalizzazione e la risistemazione dell'intera area, da attuarsi mediante lo sviluppo di infrastrutture comuni nonché di volumetrie ed aree produttive coordinate, consentirà di conferire omogeneità ed una nuova organicità ad un distretto produttivo strategico del Porto di Genova di grande potenzialità ed importanza.

Nel Maggio del 2003 i predetti soggetti avevano già presentato ad Autorità Portuale una proposta progettuale analoga alla presente, sottoscritta anche da Marina Service Genova S.p.a., all'interno della quale venivano individuate oltre alle opere da realizzare, anche le quote parti delle superfici coperte, nonché dei piazzali di lavoro, da destinarsi ad ogni singola ditta. Con lettera del 27/10/2003 l'Autorità Portuale di Genova confermava *"...la disponibilità..."* dell'Ente *"...a rilasciare idonei titoli concessori sulle aree in oggetto secondo la suddivisione rappresentata nell'allegata planimetria, subordinatamente alle approvazioni che dovranno intervenire ed ovviamente alla realizzazione delle opere"*. In ragione della sottoscrizione da parte degli stessi soggetti della precedente proposta progettuale ed alla luce del successivo atto di assenso dell'Autorità Portuale, la proposta progettuale, di cui la presente relazione costituisce parte integrante, ricalca per impostazione e per disponibilità di aree ripartite tra i proponenti quanto previsto dal progetto presentato nel 2003.

## **2. SOGGETTI RICHIEDENTI**

I soggetti che presentano l'istanza sono i seguenti:

### **2.1 Gatti s.r.l.**

Cantiere nautico che opera nell'ambito del rimessaggio, della riparazione e della manutenzione delle imbarcazioni da diporto e non, a motore ed a vela e del rifitting di barche d'epoca.

L'azienda della Famiglia Gatti, nata come ditta individuale (Gatti Luigi) nel 1950 con sede in Calata Mandraccio si è trasformata e trasferita negli anni successivi (fine '70) prima a Calata Gadda, poi, sul finire degli anni ottanta, presso l'attuale area operativa, e, per quanto concerne l'assetto societario, diventando prima Gatti s.n.c e poi Gatti s.r.l. (Gatti Massimo e Gatti Alessandro).

Il cantiere Gatti oltre alla clientela privata nazionale ed internazionale, storicamente, annovera tra i suoi clienti Enti istituzionali quali la Marina Militare e le Forze dell'Ordine, inoltre, presso il cantiere, grazie alle esperienze peculiari maturate nel settore delle imbarcazioni a vela ed al costante aggiornamento tecnologico sui nuovi materiali, vengono attrezzate e preparate barche da regata, alcune delle quali hanno primeggiato sia in competizioni italiane sia europee.

## **2.2 Genoa Sea Service s.r.l.**

La Genoa Sea Service srl opera dal 1986 all'interno del Porto di Genova, nel settore della costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria di natanti, imbarcazioni e navi da diporto e loro componenti, allestimenti ed equipaggiamenti tecnici di imbarcazioni a vela e a motore, esterni ed interni. La Genoa Sea Service offre poi, in maniera sinergica con la "Motonautica Dino Calza S.r.l.", all'interno del cantiere nautico sito nell'area demaniale marittima in Via dei Pescatori, servizi di assistenza all'acquisto, alla manutenzione e alla vendita di imbarcazioni nuove e usate di grandi marchi.

L'azienda è stata rilevata dalla Famiglia Calza, già titolare della MDC, nel 1988 creando così all'interno del Porto di Genova un'unica struttura per il rimessaggio e l'assistenza delle imbarcazioni, nonché per la commercializzazione e la rappresentanza di materiali tecnici attinenti la navigazione. Negli anni la Genoa Sea Service è diventata così il braccio operativo (cantiere nautico) della MDC a cui è rimasta di fatto una parte dell'attività commerciale del gruppo. Già nel 2003, data della sottoscrizione della succitata proposta progettuale, il gruppo Calza era composto dalle due aziende.

Ai fini della presente proposta Genoa Sea Service s.r.l. rimarrebbe l'unico soggetto titolare della concessione oggetto della presente istanza: la Motonautica Dino Calza s.r.l. continuerebbe ad operare all'interno del cantiere attraverso la cessione da parte della GSS del diritto di superficie di una parte dei locali, come previsto dall' Art. 45 bis del Codice della Navigazione - Affidamento ad altri soggetti delle attività oggetto della concessione - *(..il concessionario, in casi eccezionali e per periodi determinati, previa autorizzazione dell' autorità competente, può affidare ad altri soggetti la gestione delle attività secondarie nell'ambito della concessione).*

### **2.3 Amico & CO S.r.l.**

Amico & Co opera dal 1991 nell'area delle riparazioni navali di levante, ed è attualmente leader in Italia e tra le prime realtà al mondo nel mercato delle riparazioni e del refit di navi da diporto (maxi e mega yacht).

Negli ultimi anni, in coerenza con i contenuti dell'accordo di programma e sulla scorta degli impegni di sviluppo da esso previsti, la Società ha realizzato consistenti investimenti, tutti preventivamente presentati ad Autorità Portuale di Genova, che hanno comportato il potenziamento delle infrastrutture e degli impianti di cantiere. Tali investimenti, peraltro, sono stati effettuati anche sul presupposto dell'accordo di programma.

In particolare, come più volte esposto nelle richieste e nei diversi piani di impresa presentati ad Autorità Portuale, va ricordato che l'Accordo di programma prevede l'assegnazione a favore di Amico & Co di una nuova porzione di area destinata all'attività di cantiere, il che consente a sua volta di poter posizionare a terra un numero aggiuntivo di yacht di grandi dimensioni (range da 50 a 60 m lunghezza). Fidando quindi nell'assegnazione delle aree di cui al suddetto Accordo di programma, e quindi nella possibilità di soddisfare una domanda incrementale di servizi, Amico & Co ha realizzato investimenti in infrastrutture di alaggio e sosta al coperto, di qualità e dimensioni (ca. 20 milioni di euro) tali da rafforzare la leadership di settore vantata dalla Società. Peraltro, è necessario sottolineare che l'ammortamento di tali importanti investimenti richiede un incremento dell'attività di cantiere: e se sotto il profilo della capacità di acquisizione della clientela Amico & Co non nutre alcun dubbio, vista la crescita costante degli ultimi anni, critica diventa invece l'assegnazione di questa nuova area, senza la quale tale crescita non è possibile. Al riguardo, si fa presente che lo sfruttamento intensivo delle aree attuali di Amico & Co (molto inferiori a quelli della concorrenza) è ormai giunto a un livello di saturazione tale da non consentire ulteriori efficientamenti.

Infine, l'accoglimento dell'istanza – oltre ad essere la naturale e doverosa esecuzione dell'Accordo di programma – consentirà ad Amico & Co non solo di sfruttare al meglio gli investimenti già effettuati ottimizzandone l'utilizzo, ma consentirà anche il migliore impiego di quegli altri ulteriori investimenti che le imprese richiedenti si propongono di compiere (mediante in particolare l'acquisto del nuovo travel lift che sarà da esse utilizzato sinergicamente), completando così



un assetto territoriale e infrastrutturale cui le imprese sottoscrittrici dell'Accordo di programma da tempo aspirano.

## **2.4 Consorzio Assistenza Nautica del Porto di Genova s.r.l.**

Le predette aziende lavorano in sinergia tramite il CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA, che annovera tra i soci, oltre al cantiere nautico Gatti e Genoa Sea Service anche Amico & CO.

Le sinergie generate dalla messa a fattor comune di importanti infrastrutture e servizi tra i consorziati permetteranno notevoli guadagni di efficienza e di qualità di servizio, generando un complesso unico nel panorama italiano e internazionale, capace di proporsi con efficacia su tutte le fasce di mercato della nautica.

## **3. INQUADRAMENTO URBANISTICO\_Accordo di Programma del 07/05/2003**

Come anticipato nelle premesse il progetto prevede l'attuazione di una parte degli interventi previsti dall'Accordo di Programma per la riorganizzazione dell'area territoriale "Riparazioni navali, Fiera, P.le Kennedy" sottoscritto dalla Regione Liguria, Comune di Genova, Autorità Portuale di Genova il 07/05/2003.

In particolare il progetto prevede la realizzazione di una porzione del capannone previsto dal suddetto strumento urbanistico all'interno del settore individuato nella cartografia allegata al citato Accordo come comparto 3a. Per lo stesso settore l'Accordo di Programma prevede *"..le nuove opere di difesa a mare, a servizio sia delle attività cantieristiche che di quelle espositive; l'ampliamento dei piazzali di lavoro, da realizzarsi interrando parte dello specchio acqueo della darsena esistente fino all'allineamento con il profilo della banchina; la costruzione delle infrastrutture di supporto e di un nuovo capannone"*. Ad oggi, rispetto a quanto previsto dalle succitate previsioni urbanistiche per, è stata realizzata la sola modifica/protezione dello specchio acqueo antistante l'area dei cantieri navali Amico & Co, mediante la realizzazione da parte di Autorità Portuale della nuova Darsena Tecnica.

Gli interventi previsti dall'Accordo di Programma per il comparto 3a sono finalizzati al reperimento di nuovi spazi produttivi ove trasferire quelle attività della cantieristica navale, oggi ricomprese all'interno del comparto 2b, ambito urbanistico

destinato dal suddetto strumento urbanistico ad una riorganizzazione spaziale e funzionale atta ad accogliere spazi ed attività legate alla Fiera di Genova, nonché alla realizzazione della nuova viabilità interna all'area portuale e del nuovo accesso di Ponente al quartiere fieristico.

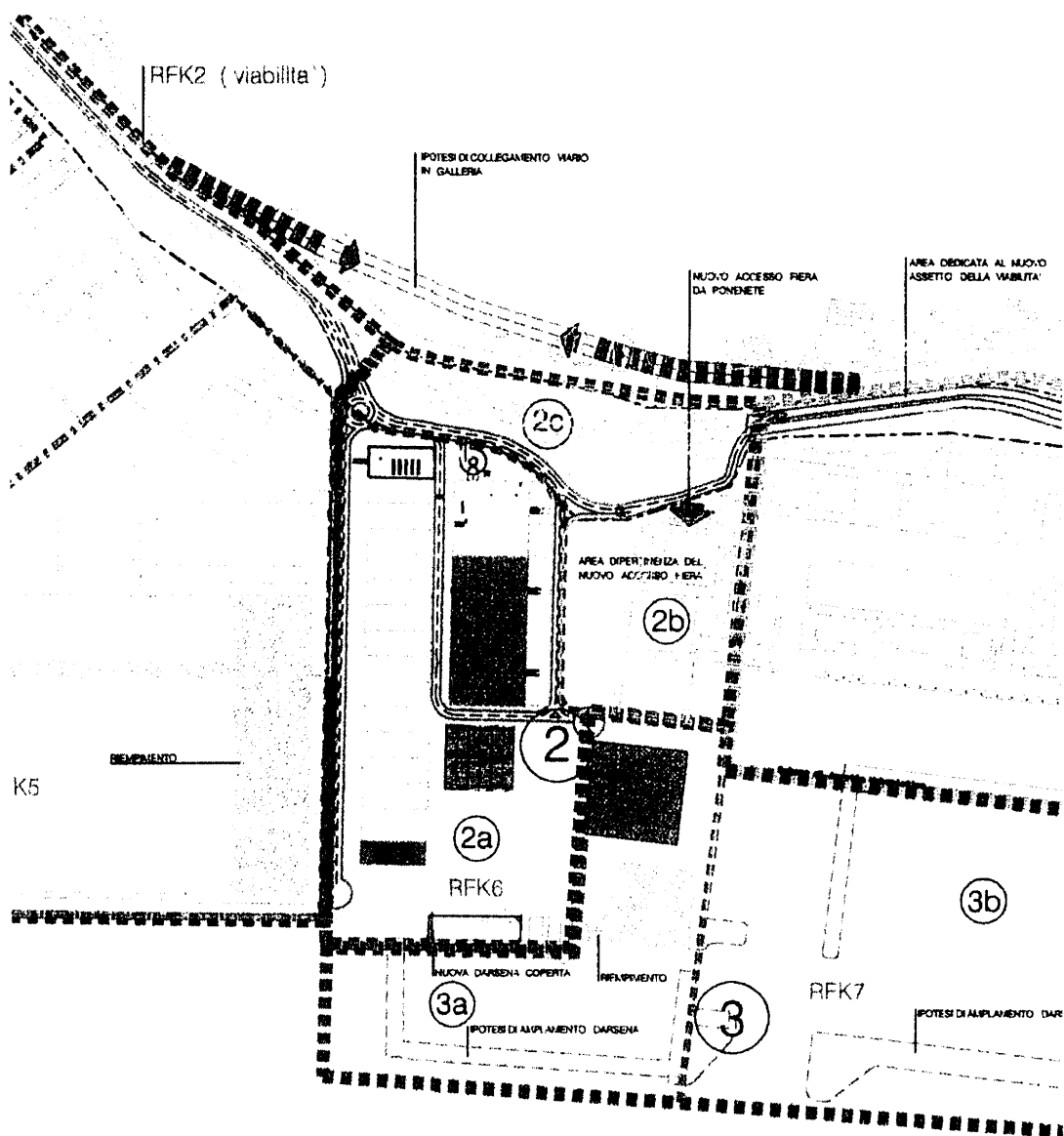
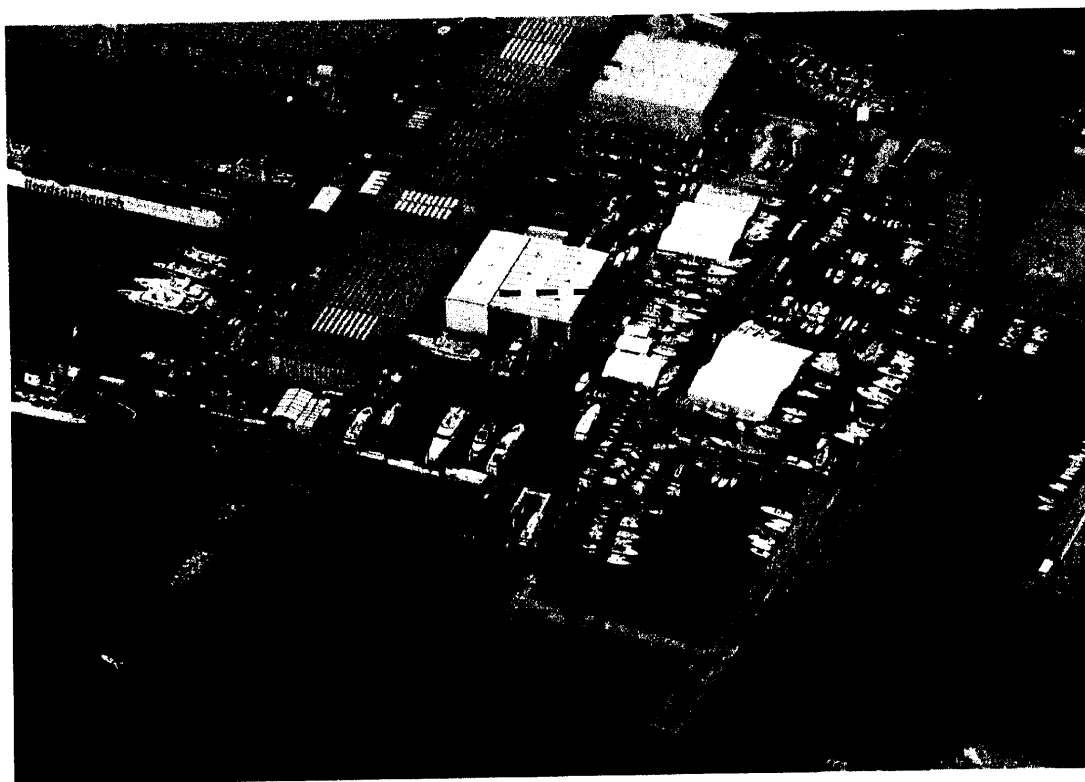


Fig. 02: Stralcio Accordo di Programma per la riorganizzazione dell'area territoriale "Riparazioni navali, Fiera, P.le Kennedy" siglato il 7 maggio del 2003\_ COMPARTO 3A

#### 4. STATO DI FATTO

L'ambito d'intervento è quello delle riparazioni navali, nell'area industriale di Levante del Porto di Genova. L'area oggetto della proposta progettuale, attualmente in concessione al Consorzio Assistenza Nautica (concessione demaniale arch. 1791) e a Marina Service (concessione demaniale arch. 1792), è compresa tra le aree e i bacini della Fiera del Mare di Genova a Levante ed i Cantieri Amico & Co ed il cantiere nautico Gatti, a ponente.

L'area, raggiungibile a piedi o in auto tramite una diramazione di Via dei Pescatori che, dal Varco di Levante, confina a nord con la viabilità portuale, a sud con la darsena tecnica, a ponente con i Cantieri "Amico & Co" e a levante con le aree ed i bacini della Fiera di Genova. Attualmente l'area è utilizzata per il rimessaggio e la manutenzione di imbarcazioni.



*Fig. 03: Vista dall'alto dell'area di intervento (fotogramma precedente la realizzazione della darsena tecnica)*

## **5. PROPOSTA PROGETTUALE**

### **5.1 Contenuti della proposta progettuale**

Il progetto, in conformità a quanto previsto dall'Accordo di Programma del 2003, conferma di fatto quanto contenuto nella proposta progettuale sottoscritta dai richiedenti e presentata all'Autorità Portuale nel Maggio del 2003. Esso prevede la realizzazione diretta da parte degli istanti delle seguenti opere:

- costruzione n°1 capannone modulare di superficie coperta pari a circa 2.808 mq e altezza massima pari a 16 mt, suddiviso al suo interno nelle quote parti meglio specificate nel successivo paragrafo, destinato al rimessaggio, all'assistenza e alla manutenzione dei natanti. (intervento realizzato da GATTI S.R.L. e GENOA SEA SERVICE S.R.L.)
- sistemazione dei piazzali di lavoro e delle aree di manovra dei natanti per una superficie complessiva pari a 5.548 mq, nelle quote parti meglio specificate al paragrafo 3 (interventi realizzati da GATTI S.R.L., GENOA SEA SERVICE S.R.L. e CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA)
- Attrezzatura della banchina prospiciente lo specchio acqueo della darsena tecnica ed installazione di una nuova struttura di allaggio e varo natanti con travel-lift da 100 ton (intervento realizzato dal CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA)
- Ampliamento della concessione demaniale Amico & Co, mediante acquisizione di una porzione di area scoperta pari a mq. 1270 circa in adiacenza alle predette aree.

In particolare, il cantiere navale Gatti prevede quanto segue:

*Area coperta: 1296 mq.*

Capannone di dimensioni 36,00 m x 36,00 m e di H = 16,00 m articolato su due livelli, il sottostante (1296 mq) destinato al rimessaggio e riparazione dei natanti, ed in quota parte, ad officina e magazzino; il superiore (648 mq) destinato ad uffici, spogliatoi, servizi e veleria.

*Area scoperta: 2.380 mq.*

Superficie di pertinenza confinante con il piazzale Calza a levante, il piazzale C.A.N a sud ed il piazzale Amico & Co a ponente, debitamente perimetrata e destinata alla movimentazione, alle lavorazioni ed all'alaggio dei natanti.

Il cantiere navale Genoa Sea Service prevede quanto segue:

*Area coperta: 1512 mq.*

Capannone di dimensioni 36,00 m x 42,00 m e di H = 16,00 m articolato su due livelli, il sottostante (1512 mq) destinato al rimessaggio e riparazione dei natanti, ed in quota parte, ad officina e magazzino; i superiori (648 mq) destinato ad uffici, spogliatoi e servizi. All'interno del soppalco destinato ad uffici trovano posto, ai sensi dell'art. 45 bis del Cod. Nav. (100 mq circa), anche gli uffici amministrativi della Motonautica Dino Calza s.r.l., società specializzata nella compravendita e nell'assistenza delle imbarcazioni, la cui attività è strettamente integrata con quella di assistenza e rimessaggio svolta dal cantiere nautico Genoa Sea Service s.r.l..

*Area scoperta: 2.335 mq.*

Superficie di pertinenza confinante con il piazzale Gatti a ponente, lo specchio acqueo del Consorzio Assistenza Nautica a sud ed i piazzali di Marina Service a levante, debitamente perimetrata e destinata alla movimentazione, alle lavorazioni ed all'alaggio dei natanti.

Il Consorzio Assistenza Nautica prevede quanto segue:

*Area scoperta: 833 mq.*

Superficie destinata alla movimentazione delle barche di tutti i soci del Consorzio (Gatti, Genoa Sea Service, Amico & Co) posto in prossimità dello specchio acqueo della darsena, nonché del nuovo trafil lift da 100 tonnellate, di cui è prevista l'installazione sulla banchina.

*Specchio acqueo: 1740 mq.*

Superficie di acqua, prospiciente la nuova darsena tecnica, destinata all'alaggio e all'ormeggio delle imbarcazioni in assistenza alle aziende socie del consorzio.

## **5.2 Costi dell'intervento e modalità di attuazione**

Gli investimenti complessivi per l'esecuzione dei predetti interventi risultano pari a circa 2.240.000 euro. Detti investimenti, derivanti dalle stime preliminari riportate

di seguito, potranno essere ammortati da ogni singola azienda in un arco temporale di circa 25 anni, pari alla durata della concessione richiesta dagli istanti.

In particolare:

A. stima costi di costruzione CAPANNONE MODULARE Gatti  
*superficie coperta: 1.296 mq*

OPERE FONDAZIONALI IN C.A.	95.000	euro
CARPENTERIA METALLICA PER STRUTTURA PORTANTE	185.000	euro
TAMPONAMENTI in pannelli coibentati	40.000	euro
SOPPALCHI INTERNI in struttura metallica_600 mq	60.000	euro
Scale di collegamento e di sicurezza in struttura metallica_ n°2	30.000	euro
Serramenti e portoni sezionali	35.000	euro
Pavimenti, pareti divisorie, porte uffici/spogliatoi/servizi	50.000	euro
IMPIANTO ELETTRICO e ANTINCENDIO	25.000	euro
IMPIANTO IDRAULICO	15.000	euro
IMPIANTO di CLIMATIZZAZIONE	15.000	euro
<b>COSTO COSTRUZIONE</b>	<b>550.000</b>	<b>euro</b>
Attrezzature e arredi	25.000	euro
Allacci e oneri	80.000	euro
Spese tecniche e amministrative	45.000	euro
<b>TOTALE</b>	<b>700.000</b>	<b>euro</b>
<b>IVA 20%</b>	<b>140.000</b>	<b>euro</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>	<b>840.000</b>	<b>euro</b>

B. stima costi di costruzione CAPANNONE MODULARE Genoa Sea Service  
*superficie coperta: 1.512 mq*

OPERE FONDAZIONALI IN C.A.	115.000	euro
CARPENTERIA METALLICA PER STRUTTURA PORTANTE	230.000	euro

TAMPONAMENTI in pannelli coibentati	55.000	euro
SOPPALCHI INTERNI in struttura metallica_600 mq	60.000	euro
Scale di collegamento e di sicurezza in struttura metallica_ n°2	30.000	euro
Serramenti e portoni sezionali	40.000	euro
Pavimenti, pareti divisorie, porte uffici/spogliatoi/servizi	50.000	euro
IMPIANTO ELETTRICO e ANTINCENDIO	30.000	euro
IMPIANTO IDRAULICO	15.000	euro
IMPIANTO di CLIMATIZZAZIONE	15.000	euro
<b>COSTO COSTRUZIONE</b>	<b>640.000</b>	<b>euro</b>
Attrezzature e arredi	30.000	euro
Allacci e oneri	90.000	euro
Spese tecniche e amministrative	55.000	euro
<b>TOTALE</b>	<b>815.000</b>	<b>euro</b>
<b>IVA 20%</b>	<b>163.000</b>	<b>euro</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>	<b>978.000</b>	<b>euro</b>

C. stima costi di costruzione nuovo TRAVEL LIFTI 100 TN C.A.N. s.r.l.

<b>COSTO TRAVEL LIFT</b>	<b>350.000</b>	<b>euro</b>
<b>IVA 20%</b>	<b>70.000</b>	<b>euro</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>	<b>420.000</b>	<b>euro</b>

Le suddette opere potranno essere realizzate nell'arco di un anno, a partire dall'ottenimento dei necessari titoli abilitativi e concessori, fermo restando l'attuazione da parte dell'Autorità Portuale di Genova degli interventi infrastrutturali previsti dall'Accordo di Programma per il comparto. In particolare:

- realizzazione del nuovo assetto viario di connessione con il Varco Portuale di Via dei Pescatori;

- l'ampliamento dei piazzali di lavoro, tramite il riempimento della darsena esistente, oggi al servizio della cantieristica;

L'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico – ambientale, di cui alla parte III del D.to Lgs. 22.01.2004 n° 42 e s.m.i. e pertanto il progetto dovrà essere sottoposto oltre che all'approvazione di Autorità Portuale e del Comune di Genova, anche a quella degli altri Enti preposti tramite procedura d'intesa Stato-Regione (art. 81 del D.P.R. 616/77).

### 5.3 Soluzioni alternative

Come ampiamente ribadito, la proposta progettuale conferma quanto previsto dal progetto di realizzazione del capannone industriale presentato dagli istanti all'Autorità Portuale di Genova nel maggio del 2003 e ripercorre quella suddivisione delle aree, in ragione anche del coinvolgimento di un soggetto terzo rispetto agli istanti (Marina Service), in allora cofirmatario di quella proposta. La suddetta impostazione progettuale prevedeva l'accesso carrabile diretto ai piazzali di lavoro solo per la porzione destinata alla Gatti s.r.l. e a Marina Service s.r.l., mentre per il piazzale destinato al gruppo Calza (Genoa Sea Service s.r.l.), il progetto prevedeva la realizzazione all'interno del capannone di un corridoio di movimentazione delle barche, all'interno del quale i natanti che raggiungevano l'area via terra potevano essere spostati sui piazzali di lavoro e viceversa. Detta soluzione, finalizzata in quel momento ad ottimizzare gli spazi di movimentazione delle barche senza riduzioni significative delle superfici dei piazzali, risulta oggi di difficile attuazione, essendo cambiate le caratteristiche delle imbarcazioni oggetto di assistenza (natanti di dimensioni notevolmente maggiori) e soprattutto in ragione delle vigenti normative in materia di sicurezza che implicano la necessità di un raggiungimento delle aree di lavoro quanto meno da parte dei mezzi di emergenza.

Alla luce di quanto detto, ed in considerazione della realizzazione negli ultimi anni di un ampliamento verso Levante dei piazzali esistenti in concessione a Marina Service, viene proposta un'ipotesi progettuale (Tav 07\_soluzione alternativa), condivisa da tutti gli istanti, alternativa alla proposta di cui la Tav. 02\_progetto, che consentirebbe una migliore accessibilità carrabile quanto meno alla porzione del capannone destinata a Genoa Sea Service, rimandando ad una successiva



concertazione con Autorità Portuale, nonché con eventuali soggetti concessionari terzi rispetto agli istanti, l'affinamento di una soluzione progettuale volta alla risoluzione dell'accesso da terra ai futuri piazzali dell'azienda.

I progettisti

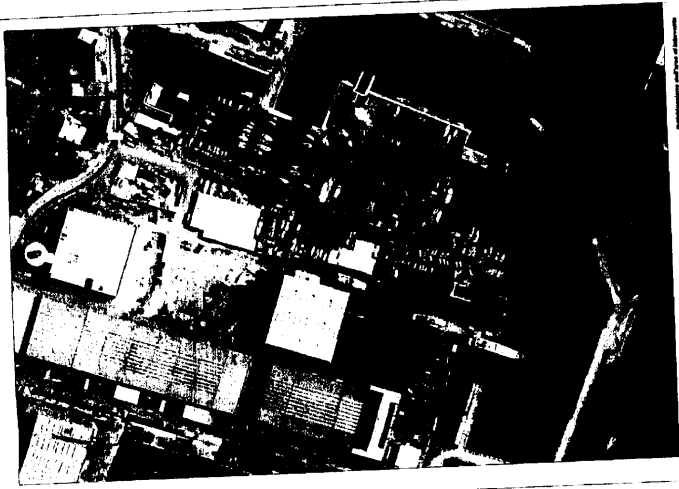
Arch. Daniele Pastorelli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DI GENOVA  
N. 1967

Dr. Arch. Daniele Pastorelli

Arch. Mattia Villani





Prodotto e distribuito dalla  
AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA

# AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA



COMITATO CONSIGLIO ASSISTENZA NAUTICA DEL PORTO DI GENOVA

GATTI S.R.L. CONTAINER NAUTICA

GENOVA S.R.L. SERVIZI E S.R.L.

AMICO S.R.L. S.R.L.

PROPOSTA DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA  
PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE  
"RIPARAZIONI NAVALI E MANUTENZIONE"

approvato il 28/05/2003

- COMPARTO 3A -

DATA	DESCRIZIONE	PROGETTO
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

STATO DI FATTO

data: maggio 2011

scale: 1:1000, 1:2000

autorizz. 102\_CAN\_110303.dwg

progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

co-progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

co-progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

co-progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

co-progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

co-progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

co-progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

co-progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

co-progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

co-progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

co-progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

co-progettista: GATTI, CONTAINER NAUTICA

TAV. N° 01

VC5W



PROGETTO: RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE DEL PORTO DI GENOVA - COMPARTO 3A

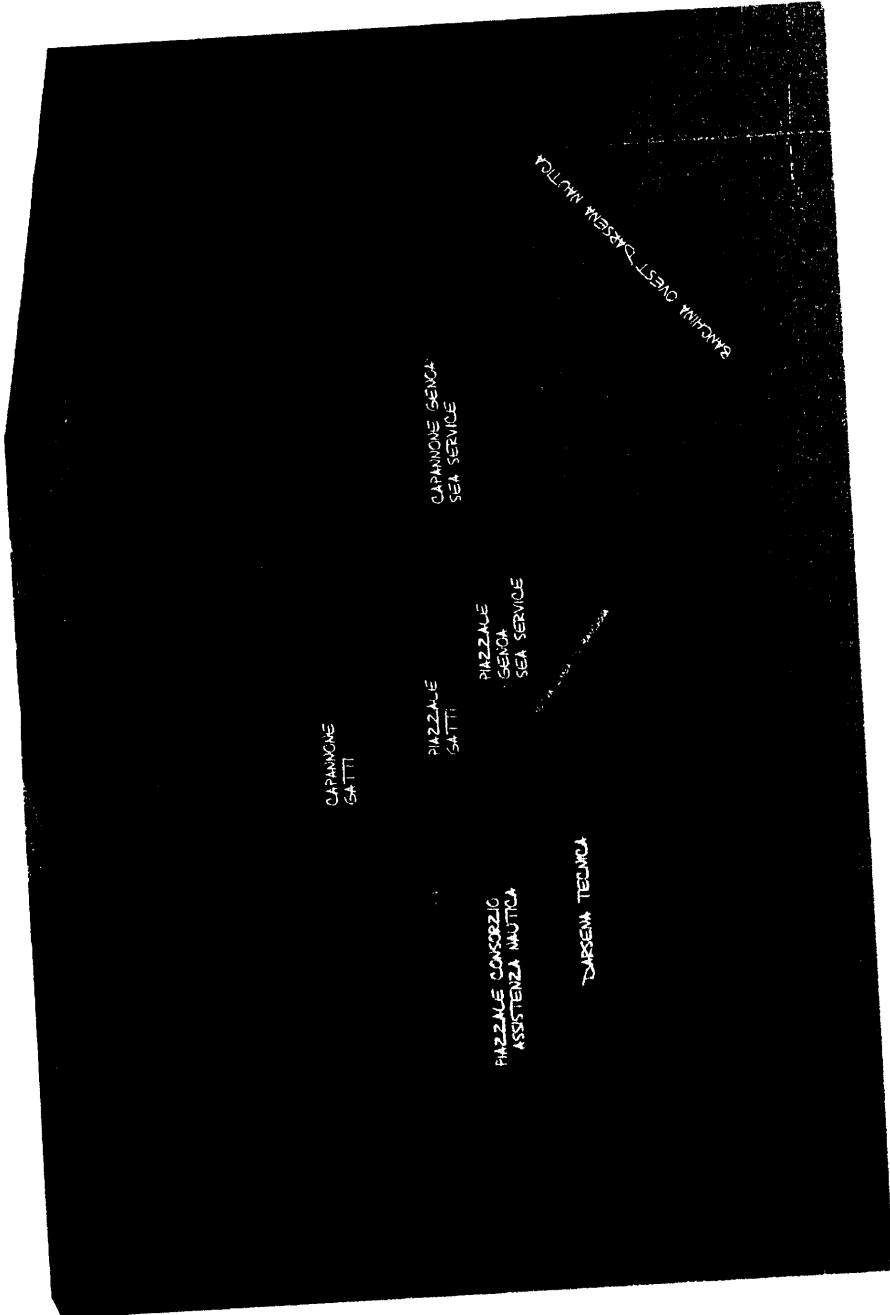


LAYOUT DELLE CONCESSIONI ORDINATE - STATO DI FATTO - anno 2000


- Area allungamento in corrispondenza di Marina Sempio s.r.l. (verb. 1762)
- Area allungamento in corrispondenza di Gatti S.R.L. con altri adiacenti
- Area allungamento in corrispondenza di Gatti S.R.L. con altri adiacenti (verb. 1791 e 1792)
- Area allungamento in corrispondenza di Gatti S.R.L. con altri adiacenti (verb. 14)
- Area allungamento in corrispondenza di Gatti S.R.L. con altri adiacenti (verb. 1837)
- Area allungamento in corrispondenza di Gatti S.R.L. con altri adiacenti (verb. 2014) e Modificato (verb. 141, verb. 2011)



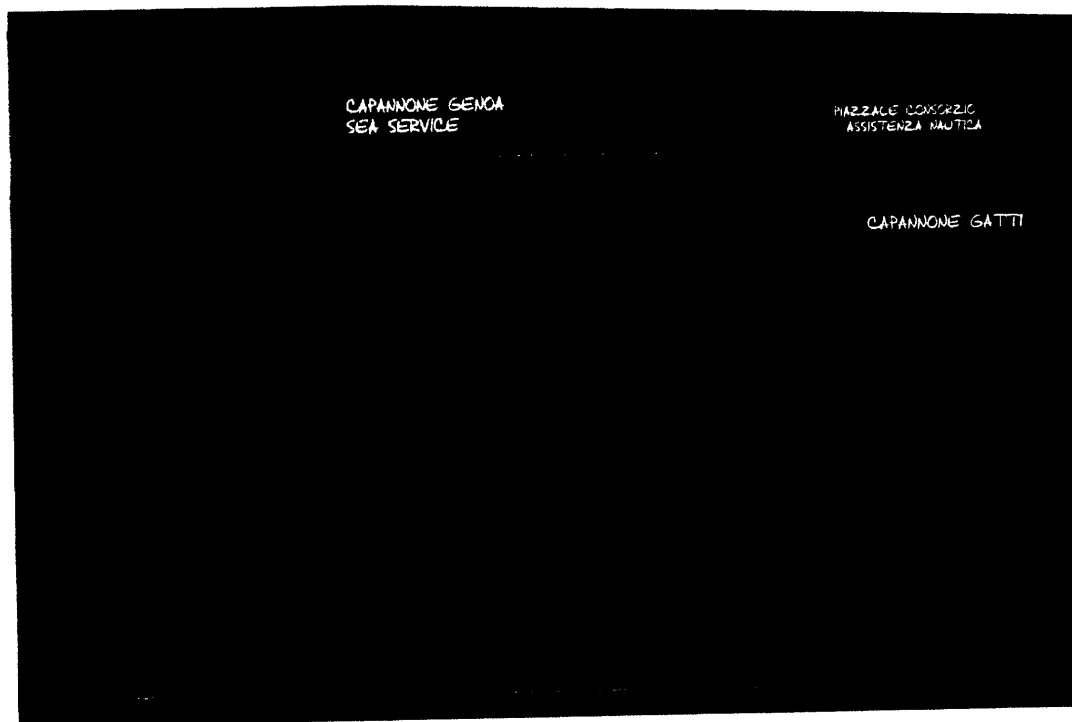
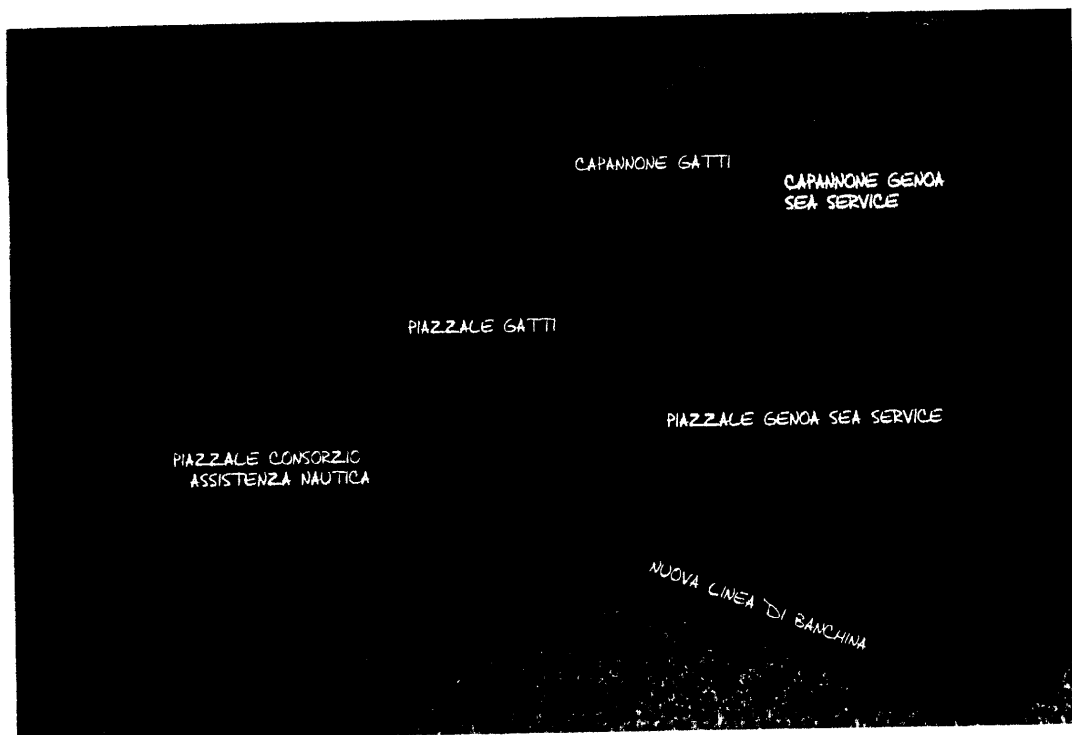




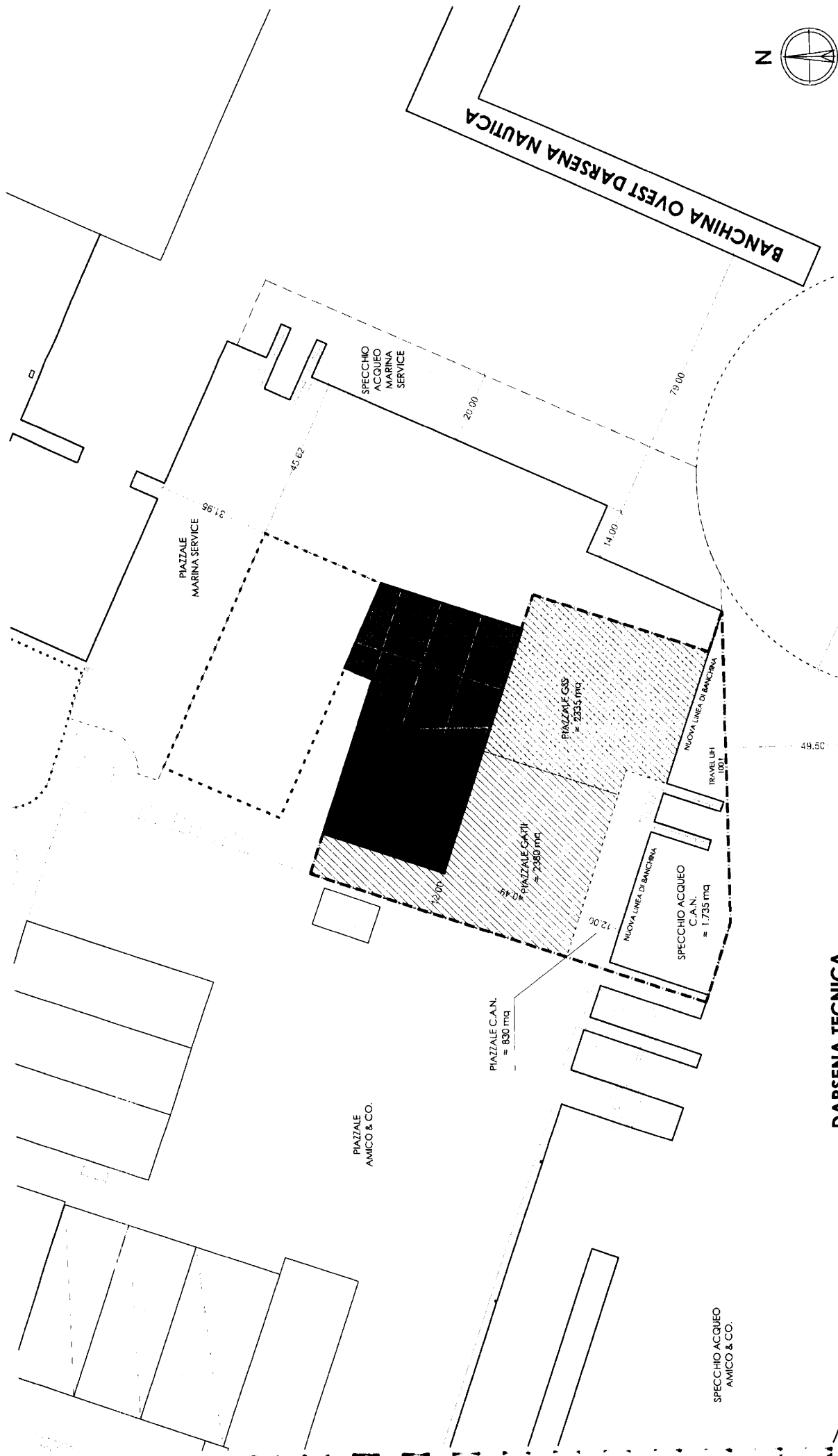
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DI GENOVA  
N. 1967  
Dr. Arch. Daniela Pastorelli

		<b>AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA</b>	
OGGETTO: PROPOSTA DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE "RIPARTIZIONI NAVALI, FIERA, P.L.E KENNEDY", approvato in data 07/05/2003			
Data: maggio 2011		Foglio: 04	
RICHIEDENTI: Consorzio Assistenza Nautica Gatti S.r.l. Cantieri Navale Genoa Sea Service S.r.l. Antico & Co. S.r.l.		DESCRIZIONE: VEDUTE PROSPETTICHE STATO DI PROGETTO	
Progettisti: Daniela Pastorelli Maurizio Illari Giovanni Vassallo Giovanni Vassallo		TAV. ARCH. N° 04	





 <p style="text-align: center;"><b>AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA</b></p>		
<p>OGGETTO: PROPOSTA DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE "RIPARTIZIONI NAVALI, FIERA, P.LE KENNEDY", approvato in data 07/05/2003</p> <p style="text-align: center;">- COMPARTO 3A -</p>		
<p>Data: maggio 2011</p> <p>RICHIEDENTI:          Consorzio Assistenza Nautica          Gatti S.r.l. Cantiere Navale          Genoa Sea Service S.r.l.          Amico &amp; Co. S.r.l.</p>	<p>Formato: A3</p> <p>PROGETTISTI:          arch. Daniele Pastorelli          ARCHITETTO DANIELE PASTORELLI          arch. Matteo Villani          arch. Matteo Villani</p> <p style="text-align: center;"><b>ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA</b>          N. 1967          arch. Daniele Pastorelli</p>	<p>Nome File: Cantiere Navale Gatti-2011</p> <p>DESCRIZIONE:          VEDUTE PROSPETTICHE STATO DI PROGETTO</p> <p>TAV. ARCH. N° <b>06</b></p>



## DARSENA TECNICA



### AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA

OCCETTO: PROPOSTA DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TERRITORIALE "RIPARTIZIONI NAVALI, FIERA, P.I.E. KENNEDY", approvato in data 07/05/2003

Nome File: 100_CAN_SOLUZIONE ALTERNATIVA_110603	Scal: 1:1000	PROGETTISTI:	PROGETTISTI:
DESCRIZIONE: SOLUZIONE ALTERNATIVA	PROGETTISTI:	PROGETTISTI:	PROGETTISTI:
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA N. 786/1	PROGETTISTI:	PROGETTISTI:	PROGETTISTI:
Dr. Arch. Daniele Pastorelli	PROGETTISTI:	PROGETTISTI:	PROGETTISTI:
TAV. ARCH. N° 07	PROGETTISTI:	PROGETTISTI:	PROGETTISTI:



Piano Industriale per la realizzazione  
di Capannone presso insediamento  
produttivo industriale

**GATTI S.R.L.**

Società di riparazione e manutenzioni e  
montaggio apparati di motore organi meccanici in  
genere; manutenzione di imbarcazioni di piccolo  
tonnellaggio comprese le imbarcazioni da diporto

# INDICE

---

## Premessa

### 1. Executive Summary

1.1 Il Progetto Strategico proposto/Obiettivi

1.2 Le principali azioni realizzative

1.3 Investimenti

1.4 Punti di Forza

### 2. Action Plan

2.1 Azioni, tempistica, manager responsabili.

3. Le ipotesi e i dati finanziari prospettici

# 1. Executive Summary

## 1.1 Il Progetto Strategico proposto/Obiettivi

La Gatti s.r.l. è, specializzata nella riparazione e manutenzioni e montaggio apparati di motore organi meccanici in genere; manutenzione di imbarcazioni di piccolo tonnellaggio comprese le imbarcazioni da diporto.

L'attività "storica" aziendale è la riparazione, manutenzione alaggio. si è ritagliata un posto di rilievo in questo particolare settore del mercato.

La gestione familiare unitamente ad eccellenti risorse umane e manageriali hanno orientato privati, Enti Pubblici ed Istituzioni ad utilizzare professionalità con sempre più adeguata e provata esperienza specifica nel settore e che garantissero flessibilità e capacità di adeguamento continuo allo sviluppo tecnologico: la Gatti S.r.l. è risultata in tal senso un punto di riferimento cui molti si sono rivolti.

Gli obiettivi della Gatti S.r.l., sono imperniati sui seguenti obiettivi fondamentali:

- Usare la crisi come una opportunità per anticipare gli altri competitors del mercato ed accelerare con gli investimenti;
- Avere un orizzonte temporale di lungo periodo, almeno 25 anni, al fine di recuperare l'investimento che si andrà a fare, sotto forma di ammortamenti ed oneri finanziari e che dovrà generare cassa e margini economici importanti;
- Accrescere il valore creato per i Socii nell'ambito di una visione di medio lungo periodo;
- generazione di cassa, corretta dinamica di ricavi e margini coerenti con la nostra dimensione e con la nostra capacità operativa.
- Impostazione strategica operante nel business e sviluppo dei ricavi ;
- Incremento delle performances realizzate e miglioramento della redditività operativa;
- Fabbisogno Finanziario/opportunità di rinnovamento strategico;

## 2 Le principali azioni realizzative

Coerentemente con gli obiettivi prefissati, la Gatti s.r.l. intende procedere sulle seguenti linee guida:

- Migliorare ed incrementare la struttura operativa dell'azienda per renderla snella, interscambiabile, flessibile e pronta ad affrontare l'arena competitiva del mercato ;
- Costante vigilanza sulla reportistica , sui processi interni , sulle linee di indirizzo e sulla politica commerciale.

- ottimizzazione e equilibrio nei rapporti con gli Istituti di Credito.
- piano di crescita attraverso una “disciplina commerciale e finanziaria severa, solida e forte.”
- Qualità dei servizi fondati sulla velocità dei processi e confezionati su ”misura” per le diverse esigenze del Committente.
- valorizzare e difendere il business tradizionale;
- diventare un player di riferimento sul segmento delle riparazioni;
- effettuare cospicui investimenti in struttura operativa, risorse umane al fine di aumentarne ancora efficienza e affidabilità ;
- sarà prioritario lo sviluppo della qualità del servizio
- Pianificazione finanziaria per crescere con equilibrio;

### 1.3 Investimenti

Gli investimenti che la Gatti s.r.l. andrà a fare , pari ad Euro 700.000,00 sono funzionali a tali scopi:

1. Alla realizzazione di un capannone che possa consentire una aumento dei volumi di affari, un miglioramento dell'attività, una risposta più efficiente alla richieste dei Clienti , una ottimizzazione degli spazi di lavoro e soprattutto ad un incremento delle risorse umane.
2. All'ottenimento di nuove commesse relativamente alle imbarcazioni di taglio superiore che possono accedere all'interno del capannone per effettuare tutte le lavorazioni necessarie durante tutto l'anno..

### 1.4 Punti di Forza della Gatti S.r.l.

- Un marchio riconosciuto e apprezzato che registra alti livelli di fiducia e si contraddistingue per un'immagine imperniata sui valori storici ma al tempo stesso dinamici e flessibili quali l'elevata professionalità del management, il rispetto della tradizione e la qualità ed ampiezza dei servizi offerti .
- Quota di mercato significativa.
- Profonda conoscenza del territorio
- Specializzazione settoriale.
- Managers e dipendenti specializzati che gestiscono a tutti i livelli i processi legati alle varie fasi della Riparazione e Manutenzione

## **2. Action Plan**

### **2.1 Azioni, tempistica, manager responsabili**

I principali obiettivi economici della Gatti S.r.l. indicano, nell'arco medio lungo, un aumento dei ricavi ed una crescita dei principali indicatori di redditività, grazie ad un brand che identifica “Gatti srl “ come un interlocutore altamente qualificato, professionale e trasparente..

“Il successo di un grande cammino sta nel coraggio dei primi passi” .

Il percorso di crescita sarà assicurato da una focalizzazione del core business con la certezza che il mercato saprà premiare la chiarezza e le potenzialità della nostra Società.

### **Le ipotesi e i dati finanziari economici / finanziari prospettici**

Di seguito riportiamo i dati previsionali relativi alla Gatti S.r.l. qui di seguito sintetizzati:

Allegato A1 – Conto economico

Allegato A2 – Piano di investimento e ammortamento

Allegato A3 – Piano di ammortamento del mutuo bancario

Allegato A4 – Imposte

Allegato A5 –Valutazione dei Flussi di Cassa

GATTI SRL  
CANTIERE NAVALE

ALLEGATO A1 CONTO ECONOMICO

anni	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ricavi 1	335.000	469.000	539.350	728.123	750.000	787.500	828.875	869.219	900.000	945.000	970.000	1.019.500	1.045.000	1.075.500	1.130.063	1.155.000	1.207.500	1.250.000	1.317.500	1.378.125	1.447.031	1.500.000	1.535.000	1.581.050	1.600.000	1.650.000
Ricavi 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RICAVI CARATTERISTICI	335.000	469.000	539.350	728.123	750.000	787.500	828.875	869.219	900.000	945.000	970.000	1.019.500	1.045.000	1.075.500	1.130.063	1.155.000	1.207.500	1.250.000	1.317.500	1.378.125	1.447.031	1.500.000	1.535.000	1.581.050	1.600.000	1.650.000
Costi di gestione diretti (b5-b7)	119.000	139.000	154.000	169.000	184.000	198.000	214.000	229.000	244.000	259.000	274.000	289.000	304.000	319.000	334.000	349.000	364.000	379.000	394.000	409.000	424.000	445.000	475.000	500.000	545.000	600.000
Personale diretto (b9)	163.000	188.000	213.000	218.000	223.000	228.000	233.000	238.000	243.000	248.000	253.000	258.000	263.000	268.000	273.000	278.000	283.000	288.000	293.000	298.000	303.000	308.000	345.000	395.000	390.000	395.000
Totale Costi diretti	282.000	327.000	367.000	387.000	407.000	427.000	447.000	467.000	487.000	507.000	527.000	547.000	567.000	587.000	607.000	627.000	647.000	667.000	687.000	707.000	727.000	770.000	820.000	895.000	925.000	995.000
Margine operativo lordo	53.000	142.000	172.350	341.123	343.000	360.500	378.875	401.219	413.000	436.000	443.000	471.500	478.000	486.500	523.063	526.000	560.500	580.000	625.500	671.125	720.031	730.000	715.000	716.050	675.000	655.000
Costi indiretti (b8)	20.000	26.500	33.000	39.500	46.000	53.500	59.000	65.500	72.000	78.500	85.000	91.500	98.000	104.500	111.000	117.500	124.000	130.500	137.000	143.500	150.000	160.000	165.000	190.000	235.000	265.000
Personale indiretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Costi indiretti	20.000	26.500	33.000	39.500	46.000	53.500	59.000	65.500	72.000	78.500	85.000	91.500	98.000	104.500	111.000	117.500	124.000	130.500	137.000	143.500	150.000	160.000	165.000	190.000	235.000	265.000
EBIT	33.000	115.500	139.350	301.623	297.000	306.000	320.875	335.719	341.000	356.500	358.000	380.000	380.000	386.000	412.063	410.500	436.500	452.500	486.500	527.625	570.031	590.000	550.000	526.050	440.000	390.000
Ammortamenti	17.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000
Accantonamento manutenzione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	17.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000
EBITDA	16.000	87.500	111.350	273.623	269.000	280.000	292.875	307.719	313.000	331.500	330.000	352.000	352.000	357.000	384.063	382.500	408.500	424.500	460.500	499.625	542.031	552.000	522.000	498.050	412.000	362.000
Oneri finanziari	1.500	48.200	45.327	44.344	43.339	42.278	41.159	39.379	38.734	37.470	36.034	34.571	33.028	31.401	29.684	27.872	25.96	23.945	21.817	19.573	17.206	14.708	12.072	9.292	6.339	3.265
Oneri tributari	8.500	5.275	17.980	25.675	78.847	75.626	79.323	83.822	88.554	90.498	96.608	98.454	103.667	104.051	105.984	114.865	114.810	123.412	129.808	140.869	153.485	167.347	171.050	182.233	155.350	129.003
Risultato prima gestione	14.500	41.000	66.053	229.779	225.861	237.722	251.716	267.740	274.266	294.030	293.966	317.428	318.972	325.598	354.379	354.628	382.536	400.555	438.683	480.052	524.825	537.292	509.928	489.758	405.641	358.735

**ALLEGATO A2 - PIANO DI INVESTIMENTO E AMMORTAMENTO**

[illegible][illegible][illegible][illegible]

**GATTI SRL**  
**CANTIERE NAVALE**

ALLEGATO A3 - PIANO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO BANCARIO - 15 ANNI							
			durata preammortamento (anni)		0		
	capitale	840.000				rata annuale	rata di pre amm.
	tasso annuo	5,50%	pagamenti per anno		1	€ 62.621,46	€ 0,00
durata complessiva del mutuo (anni)		25	n° pagamenti (escluso pre amm.)		25	(rate da 2 a 15)	
rata	anno	prestito	quota	quota	debito	totale	totale
			interesse	capitale	residuo	interesse	pagato
-	-	-	-	-	-	-	-
1	2.012	840.000	46.200	16.421	823.579	46.200	62.621
2	2.013	823.579	45.297	17.325	806.254	91.497	125.243
3	2.014	806.254	44.344	18.277	787.976	135.841	187.864
4	2.015	787.976	43.339	19.283	768.694	179.179	250.486
5	2.016	768.694	42.278	20.343	748.350	221.458	313.107
6	2.017	748.350	41.159	21.462	726.888	262.617	375.729
7	2.018	726.888	39.979	22.643	704.246	302.596	438.350
8	2.019	704.246	38.734	23.888	680.358	341.329	500.972
9	2.020	680.358	37.420	25.202	655.156	378.749	563.593
10	2.021	655.156	36.034	26.588	628.568	414.783	626.215
11	2.022	628.568	34.571	28.050	600.518	449.354	688.836
12	2.023	600.518	33.028	29.593	570.925	482.382	751.457
13	2.024	570.925	31.401	31.221	539.704	513.783	814.079
14	2.025	539.704	29.684	32.938	506.766	543.467	876.700
15	2.026	506.766	27.872	34.749	472.017	571.339	939.322
16	2.027	472.017	25.961	36.661	435.357	597.300	1.001.943
17	2.028	435.357	23.945	38.677	396.680	621.245	1.064.565
18	2.029	396.680	21.817	40.804	355.876	643.062	1.127.186
19	2.030	355.876	19.573	43.048	312.827	662.635	1.189.808
20	2.031	312.827	17.206	45.416	267.411	679.841	1.252.429
21	2.032	267.411	14.708	47.914	219.498	694.548	1.315.051
22	2.033	219.498	12.072	50.549	168.949	706.621	1.377.672
23	2.034	168.949	9.292	53.329	115.619	715.913	1.440.293
24	2.035	115.619	6.359	56.262	59.357	722.272	1.502.915
25	2.036	59.357	3.265	59.357	0	725.536	1.565.536
			725.536	840.000			



GATTI SRL  
CANTIERE NAVALE

ALLEGATO A4 - IMPOSTE

IMPONIBILI TASSAZIONE			TASSAZIONE		
numero di anni n	BASE IMPONIBILE IRES	BASE IMPONIBILE IRAP	IRES	IRAP	TOTALE TASSE (IRES+IRAP)
			-	-	-
2012	14.500	33.000	3.988	1.287	5.275
2013	49.000	115.500	13.475	4.505	17.980
2014	73.603	139.350	20.241	5.435	25.675
2015	236.670	301.623	65.084	11.763	76.847
2016	232.884	297.000	64.043	11.583	75.626
2017	244.768	308.000	67.311	12.012	79.323
2018	258.576	320.875	71.108	12.514	83.622
2019	274.403	335.719	75.461	13.093	88.554
2020	280.722	341.000	77.199	13.299	90.498
2021	300.317	359.500	82.587	14.021	96.608
2022	299.972	358.000	82.492	13.962	96.454
2023	323.191	380.000	88.877	14.820	103.697
2024	324.476	380.000	89.231	14.820	104.051
2025	330.833	385.000	90.979	15.015	105.994
2026	359.327	412.063	98.815	16.070	114.885
2027	359.273	410.500	98.800	16.010	114.810
2028	386.866	436.500	106.388	17.024	123.412
2029	404.546	452.500	111.250	17.648	128.898
2030	442.319	488.500	121.638	19.052	140.689
2031	463.314	527.625	132.911	20.577	153.489
2032	527.693	570.031	145.116	22.231	167.347
2033	539.744	580.000	148.430	22.620	171.050
2034	511.940	550.000	140.783	21.450	162.233
2035	490.307	526.050	134.834	20.516	155.350
2036	406.701	440.000	111.843	17.160	129.003

ALIQUOTA IRAP CONSIDERATA	3,90%
ALIQUOTA IRES CONSIDERATA (*)	27,50%

GATTI SRL  
CANTIERE NAVALE

ALLEGATO A5 - VALUTAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA

anni	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Investimenti	-	- 700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restituzione rate mutui	-	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621	- 62.621
Finanziamenti	-	- 840.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow	24.500	110.226	121.371	275.946	220.153	232.374	241.592	252.097	252.446	269.002	261.392	263.546	276.303	280.940	300.069	296.615	321.690	329.086	359.602	386.938	418.542	412.853	376.950	343.817	264.650	260.997
Flussi di cassa netti	24.500	187.604	58.749	213.326	137.531	169.752	178.930	189.475	189.925	206.381	196.771	220.924	213.681	218.328	243.448	232.993	259.069	266.467	296.961	324.314	353.921	350.032	316.329	301.196	222.028	198.376

# **GENOA SEA SERVICE SRL**

**Genova 25 Maggio 2011**

## **INDICE**

1. L'IMPRESA .....	3
2. SINTESI DEL PROGRAMMA DI INVESTIMENTO PREVISTO .....	4
2.1. Caratteristiche dell'iniziativa imprenditoriale .....	4
3. IL PROGRAMMA DI INVESTIMENTO .....	5
4. Previsioni economiche e finanziarie .....	6
4.1. Criteri di sviluppo del piano previsionale utilizzati .....	6
4.2. Piano finanziario .....	8
4.3. Calcolo del periodo di recupero dell'investimento .....	11
4.4. Analisi del cash-flow .....	12
5. SVILUPPO CONTI ECONOMICI PREVISIONALI .....	13
6. SVILUPPO FLUSSI DI CASSA .....	20

## **1. L'IMPRESA**

La Genoa Sea Service SRL., costituita nel Giugno 1986, opera nel settore della costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria di natanti, imbarcazioni e navi da diporto e loro componenti servizi di guardianaggio a terra e in mare, allestimenti ed equipaggiamenti tecnici di imbarcazioni a vela e a motore, esterni ed interni;il noleggio di imbarcazioni a vela e a motore in proprio e per conto terzi; attività di rimessaggio, assistenza nautica, a terra ed ogni altra attività collegata alla navigazione ed al mare; rappresentanze di materiali tecnici attinenti la navigazione, articoli nautici ,di abbigliamento per la nautica e sportivi in genere; rappresentanze di natanti nuovi e usati e loro esposizione in aeree in concessione o di proprietà.

La Società ha attualmente 11 dipendenti e nel 2010 ha realizzato un fatturato di euro 618.697.

## **2. SINTESI DEL PROGRAMMA DI INVESTIMENTO PREVISTO**

### ***2.1. Caratteristiche dell'iniziativa imprenditoriale***

COSTRUZIONE CAPANNONE MODULARE In attuazione dell'Accordo di Programma per la riorganizzazione dell'area territoriale Riparazioni Navali – Fiera – Piazzale Kennedy del 07/05/2011.

CAPANNONE MODULARE con una superficie coperta di 1.500 mq, altezza: 16 mt. superficie soppalcata 600 mq.

### 3. IL PROGRAMMA DI INVESTIMENTO

**Il costo del programma è preventivato in euro 815.000 + IVA.**

Il programma d'investimento proposto consiste:

DESCRIZIONE	Costo previsto in euro (IVA esclusa)
OPERE FONDAZIONALI IN C.A.	115.000
CARPENTERIA METALLICA PER STRUTTURA PORTANTE (copertura compresa)	230.000
TAMPONAMENTI in pannelli coibentati	55.000
SOPPALCHI INTERNI in struttura metallica_500 mq	60.000
Scale di collegamento e di sicurezza in struttura metallica_ n2	30.000
Serramenti e portoni sezionali	40.000
Pavimenti, pareti divisorie, porte uffici/spogliatoi/servizi	50.000
IMPIANTO ELETTRICO e ANTINCENDIO	30.000
IMPIANTO IDRAULICO	15.000
IMPIANTO di CLIMATIZZAZIONE	15.000
<b>COSTO COSTRUZIONE</b>	<b>640.000</b>
Attrezzature e arredi	30.000
Allacci e oneri	90.000
Spese tecniche e amministrative	55.000
<b>TOTALE</b>	<b>815.000</b>

#### 4. Previsioni economiche e finanziarie

##### *4.1. Criteri di sviluppo del piano previsionale utilizzati*

Si è sviluppato un piano economico finanziario dell'investimento articolato in 25 anni.

Il primo anno di avvio del programma si è considerato un fatturato di euro 700.000 (+ 8,5 % rispetto alla media del fatturato dell'ultimo triennio); per gli anni II, III, IV e V del periodo considerato si sono previsti incrementi del fatturato del cinque per cento in ragione d'anno sull'esercizio precedente. Dal periodo VI al periodo XXV, si è lasciato invariato il livello del fatturato.

INCREMENTI FATTURATO PREVISTI DURANTE IL PERIODO CONSIDERATO		
ANNO	FATTURATO IN EURO	INCRE % SU PERIODO PRECEDENTE
I	700.000	==
II	733.750	5 %
III	769.188	5 %
IV	806.397	5 %
V E SUCCESSIVI	845.467	==



La struttura dei costi aziendali è stata considerata facendo riferimento ai dati storici desunti dagli ultimi tre esercizi.

Il livello del personale impiegato è stato mantenuto pari a quello attuale (undici dipendenti), considerando incrementi di costo in linea con quelle registrati nell'ultimo triennio.

L'ammortamento dei beni strumentali è stato valutato sulla base delle immobilizzazioni in essere e degli investimenti previsti nel piano; questi ultimi sono stati, prudenzialmente, ammortizzati in anni 25 anche se l'ammortamento fiscale relativo ai costi di realizzazione dell'immobile è definito in 33 anni, quello delle attrezzature in 5 e la media ponderata del periodo di ammortamento è quantificabile in anni 30.

Sulla base di tali parametri si sono sviluppate le previsioni di conto economico sull'orizzonte temporale di 25 anni che si forniscono in allegato.

#### 4.2. Piano finanziario

Si è prevista la richiesta di un finanziamento a medio termine per euro 500.000 rimborsabile in quindici anni ad un tasso fisso del 5 % e rate semestrali pari a euro 23.888,82 (si riporta di seguito il piano di ammortamento del finanziamento ipotizzato).

CAPITALE	500.000	TASSO	5,00%
DURATA anni	15	RATA	Semestrale
		Esborso annuale	- 47.777,64

N° rata	RATA	Q.I.	Q.C.	CAP. RES.
1	-23.888,82	12.500,00	11.388,82	488.611,18
2	-23.888,82	12.215,28	11.673,54	476.937,64
3	-23.888,82	11.923,44	11.965,38	464.972,26
4	-23.888,82	11.624,31	12.264,51	452.707,75
5	-23.888,82	11.317,69	12.571,13	440.136,62
6	-23.888,82	11.003,42	12.885,40	427.251,21
7	-23.888,82	10.681,28	13.207,54	414.043,67
8	-23.888,82	10.351,09	13.537,73	400.505,95
9	-23.888,82	10.012,65	13.876,17	386.629,77
10	-23.888,82	9.665,74	14.223,08	372.406,70
11	-23.888,82	9.310,17	14.578,65	357.828,04
12	-23.888,82	8.945,70	14.943,12	342.884,93
13	-23.888,82	8.572,12	15.316,70	327.568,23
14	-23.888,82	8.189,21	15.699,61	311.868,61
15	-23.888,82	7.796,72	16.092,11	295.776,51
16	-23.888,82	7.394,41	16.494,41	279.282,10
17	-23.888,82	6.982,05	16.906,77	262.375,33

# GENOA SEA SERVICE S.R.L.

N° rata	RATA	Q.I.	Q.C.	CAP. RES.
18	-23.888,82	6.559,38	17.329,44	245.045,90
19	-23.888,82	6.126,15	17.762,67	227.283,22
20	-23.888,82	5.682,08	18.206,74	209.076,48
21	-23.888,82	5.226,91	18.661,91	190.414,57
22	-23.888,82	4.760,36	19.128,46	171.286,12
23	-23.888,82	4.282,15	19.606,67	151.679,45
24	-23.888,82	3.791,99	20.096,83	131.582,62
25	-23.888,82	3.289,57	20.599,25	110.983,36
26	-23.888,82	2.774,58	21.114,24	89.869,13
27	-23.888,82	2.246,73	21.642,09	68.227,03
28	-23.888,82	1.705,68	22.183,14	46.043,89
29	-23.888,82	1.151,10	22.737,72	23.306,17
30	-23.888,82	582,65	23.306,17	0,00

Al finanziamento di cui sopra verranno affiancati apporti da autofinanziamento per euro 315.000.

In questa fase non si sono previsti finanziamenti agevolati o contributi a fondo perduto di cui l'impresa potrebbe eventualmente usufruire, in modo da definire un piano finanziario caratterizzato da estrema prudenza dal lato delle fonti.

<b>FABBISOGNO</b>		<b>FONTI DI COPERTURA</b>	
Investimenti previsti	815.000,00	Autofinanziamento	315.000,00
		Contributi a fondo perso da agevolazioni pubbliche	==
		Finanziamenti agevolati o assistiti da garanzie pubbliche	==
		Finanziamenti m/l termine	500.000,00
<b><i>Totale fabbisogni</i></b>	<b><i>815.000,00</i></b>	<b><i>Totale fonti</i></b>	<b><i>815.000,00</i></b>

#### **4.3. Calcolo del periodo di recupero dell'investimento**

Per calcolare il pay-back period del programma d'investimento si è proceduto secondo la metodologia di seguito illustrata:

1. si sono attualizzati all'anno 1 i flussi di ricavi previsti nel periodo;
2. si sono attualizzati all'anno 1 i flussi di costi di produzione previsti nel periodo;
3. si è calcolato un valore medio dei ricavi e dei costi attualizzati con riferimento al periodo di 25 anni;
4. si è calcolato il pay-back utilizzando i valori determinati al passaggio precedente;
5. si è considerato l'investimento effettuato interamente nel primo anno del programma.

Le attualizzazioni sono state effettuate al tasso del 5,00 % pari quello del finanziamento a medio lungo termine inserito nel piano finanziario.

<b>PAY BACK INVESTIMENTO</b>	
Costo di acquisizione	815.000
Flussi finanziari attualizzati medi (annuali)	463.000
Costi di gestione attualizzati medi (annuali)	431.000
Flussi attualizzati netti di recupero	32.000
<b>Tempo di recupero dell'investimento in anni</b>	<b>25,5</b>

Dall'analisi dei risultati si evidenzia come con riferimento all'arco temporale dei 25 anni si evidenzia un gap negativo contenuto nell'ordine di 0,5 anni, compatibile con la struttura economico-patrimoniale della Società.

#### ***4.4. Analisi del cash-flow***

Dall'analisi dei bilanci previsionali si evince che, sulla base dei presupposti alla base dell'elaborazione sviluppata, il Cash-flow, in termini di percentuale del Valore della produzione, oscilla tra il 7,9% ed il 9,3%.

In valore assoluto si oscilla tra i 60.060 euro dell'Anno I ed i 78.321 euro degli ultimi dieci anni.

Tali valori risultano comunque sempre in grado di garantire la copertura degli impegni finanziari che l'impresa assume per sostenere il programma d'investimento analizzato, in particolare il rimborso del finanziamento a medio/lungo termine previsto (esborso annuale di euro 47.777,64 ).

I flussi di cassa sono esposti analiticamente nel successivo cap. 6.

**5. SVILUPPO CONTI ECONOMICI PREVISIONALI**

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
A).1	Ricavi delle vendite e prestazioni	675.000	708.750	744.188	781.397	820.467	820.467	820.467	820.467	820.467
A).2	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti									
A).3	Variazione di lavori in corso su ordinazione									
A).4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni									
A).5	Altri ricavi e proventi	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
A)	<b>Valore della produzione</b>	<b>700.000</b>	<b>733.750</b>	<b>769.188</b>	<b>806.397</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>
B).6	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	168.000	176.100	184.605	193.535	202.912	202.912	202.912	202.912	202.912
B).7	Servizi	150.500	157.756	165.375	173.375	181.775	181.775	181.775	181.775	181.775
B).8	Godimento di beni di terzi	19.600	20.545	21.537	22.579	23.673	23.673	23.673	23.673	23.673
B).9	Personale	265.000	278.500	292.675	307.559	323.187	323.187	323.187	323.187	323.187
B).10	Ammortamenti e svalutazioni	64.600	64.600	64.600	64.600	64.600	64.600	64.600	64.600	64.600

GENOA SEA SERVICE S.R.L.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
B).11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B).14	8.750	9.172	9.615	10.080	10.568	10.568	10.568	10.568	10.568	10.568
<b>B)</b>	<b>676.450</b>	<b>706.673</b>	<b>738.407</b>	<b>771.728</b>	<b>806.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>
	<b>23.550</b>	<b>27.077</b>	<b>30.780</b>	<b>34.668</b>	<b>38.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>
C).15										
C).16										
C).17	- 28.090	- 27.091	- 26.042	- 24.939	- 23.781	- 22.358	- 20.864	- 19.293	- 17.644	- 15.911
C)	- 28.090	- 27.091	- 26.042	- 24.939	- 23.781	- 22.358	- 20.864	- 19.293	- 17.644	- 15.911
D)										
E)										
	- 4.540	- 15	4.738	9.729	14.971	48.393	49.888	51.458	53.108	54.841
E).22			1.488	3.055	4.701	15.195	15.665	16.158	16.676	17.220
	- 4.540	- 15	3.250	6.674	10.270	33.198	34.223	35.300	36.432	37.621



GENOA SEA SERVICE S.R.L.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
<i>CASH FLOW</i>										
<i>CF/ VALORE DELLA PROD.</i>	<i>60.060</i>	<i>64.585</i>	<i>67.850</i>	<i>71.274</i>	<i>74.870</i>	<i>65.798</i>	<i>66.823</i>	<i>67.900</i>	<i>69.032</i>	<i>70.221</i>

	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20
A).1 Ricavi delle vendite e prestazioni	820.467	820.467	820.467	820.467	820.467	820.467	820.467	820.467	820.467	820.467
A).2 Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti										
A).3 Variazione di lavori in corso su ordinazione										
A).4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni										
A).5 Altri ricavi e proventi	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
<b>A) Valore della produzione</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>	<b>845.467</b>
B).6 Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	202.912	202.912	202.912	202.912	202.912	202.912	202.912	202.912	202.912	202.912
B).7 Servizi	181.775	181.775	181.775	181.775	181.775	181.775	181.775	181.775	181.775	181.775
B).8 Godimento di beni di terzi	23.673	23.673	23.673	23.673	23.673	23.673	23.673	23.673	23.673	23.673
B).9 Personale	323.187	323.187	323.187	323.187	323.187	323.187	323.187	323.187	323.187	323.187

GENOA SEA SERVICE S.R.L.

	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20
B).10	32.600	32.600	32.600	32.600	32.600	32.600	32.600	32.600	32.600	32.600
B).11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B).12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B).13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B).14	10.568	10.568	10.568	10.568	10.568	10.568	10.568	10.568	10.568	10.568
<b>B)</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>
	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>
C).15										
C).16										
C).17	- 14.090	- 12.176	- 10.166	- 8.055	- 5.836	- 4.102	- 4.102	- 4.102	- 4.102	- 4.102
C)	- 14.090	- 12.176	- 10.166	- 8.055	- 5.836	- 4.102	- 4.102	- 4.102	- 4.102	- 4.102
D)										
E)										
	<b>56.662</b>	<b>58.575</b>	<b>60.585</b>	<b>62.697</b>	<b>64.915</b>	<b>66.649</b>	<b>66.649</b>	<b>66.649</b>	<b>66.649</b>	<b>66.649</b>

GENOA SEA SERVICE S.R.L.

	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20
E).22										
Imposte sul reddito di esercizio	17.792	18.392	19.024	19.687	20.383	20.928	20.928	20.928	20.928	20.928
Utile dell'esercizio (perdita)	38.870	40.182	41.561	43.010	44.532	45.721	45.721	45.721	45.721	45.721
CASH FLOW	71.470	72.782	74.161	75.610	77.132	78.321	78.321	78.321	78.321	78.321
CF/ VALORE DELLA PROD.	8,5%	8,6%	8,8%	8,9%	9,1%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%

	Anno 21	Anno 22	Anno 23	Anno 24	Anno 25
A).1	820.467	820.467	820.467	820.467	820.467
A).2					
A).3					
A).4					
A).5	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
A)	845.467	845.467	845.467	845.467	845.467

GENOA SEA SERVICE S.R.L.

		Anno 21	Anno 22	Anno 23	Anno 24	Anno 25
B).6	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	202.912	202.912	202.912	202.912	202.912
B).7	Servizi	181.775	181.775	181.775	181.775	181.775
B).8	Godimento di beni di terzi	23.673	23.673	23.673	23.673	23.673
B).9	Personale	323.187	323.187	323.187	323.187	323.187
B).10	Ammortamenti e svalutazioni	32.600	32.600	32.600	32.600	32.600
B).11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-	-	-
B).12	Accantonamento per rischi	-	-	-	-	-
B).13	Altri accantonamenti	-	-	-	-	-
B).14	Oneri diversi di gestione	10.568	10.568	10.568	10.568	10.568
<b>B)</b>	<b>Costi della produzione</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>	<b>774.715</b>
	<i>Risultato della gestione caratteristica (A-B)</i>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>	<b>70.751</b>
C).15	Proventi da partecipazioni					
C).16	Altri proventi finanziari					
C).17	Interessi e altri oneri finanziari	- 4.102	- 4.102	- 4.102	- 4.102	- 4.102
<b>C)</b>	<b>Proventi e oneri finanziari (C.15+C.16+C.17)</b>	<b>- 4.102</b>	<b>- 4.102</b>	<b>- 4.102</b>	<b>- 4.102</b>	<b>- 4.102</b>

GENOA SEA SERVICE S.R.L.

	Anno 21	Anno 22	Anno 23	Anno 24	Anno 25
D) Rettifica valore attività finanziarie					
E) Proventi e oneri straordinari					
<i>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)</i>	<b>66.649</b>	<b>66.649</b>	<b>66.649</b>	<b>66.649</b>	<b>66.649</b>
E).22 Imposte sul reddito di esercizio	20.928	20.928	20.928	20.928	20.928
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	<b>45.721</b>	<b>45.721</b>	<b>45.721</b>	<b>45.721</b>	<b>45.721</b>
<b>CASH FLOW</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>
<b>CF/ VALORE DELLA PROD.</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,3%</b>

GENOA SEA SERVICE S.R.L.

6. SVILUPPO FLUSSI DI CASSA										
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Investimenti	- 815.000									
Restituzione mutuo	- 47.778	- 47.778	- 47.778	- 47.778	- 47.778	- 47.778	- 47.778	- 47.778	- 47.778	- 47.778
Finanziamenti	815.000									
Cash Flow	60.060	64.585	67.850	71.274	74.870	65.798	66.823	67.900	69.032	70.221
Flussi di cassa netti	12.282	16.808	20.073	23.497	27.092	18.020	19.045	20.122	21.254	22.443

GENOA SEA SERVICE S.R.L.

	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20
Investimenti										
Restituzione mutuo	- 47.778	- 47.778	- 47.778	- 47.778	- 47.778					
Finanziamenti										
Cash Flow	71.470	72.782	74.161	75.610	77.132	78.321	78.321	78.321	78.321	78.321
<b>Flussi di cassa netti</b>	<b>23.692</b>	<b>25.005</b>	<b>26.384</b>	<b>27.832</b>	<b>29.354</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>

	Anno 21	Anno 22	Anno 23	Anno 24	Anno 25
Investimenti					
Restituzione mutuo					
Finanziamenti					
Cash Flow	78.321	78.321	78.321	78.321	78.321
<b>Flussi di cassa netti</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>	<b>78.321</b>

Piano Industriale per l'acquisto di un carro  
motorizzato –Travel Lift presso insediamento  
produttivo industriale

## **CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA DEL PORTO DI GENOVA**

Consorzio di promozione e coordinamento  
delle attività esercitate dai consorziati nell'ambito  
delle riparazione e manutenzioni e assistenze in  
genere per natanti e imbarcazioni di piccolo  
tonnellaggio



# INDICE

---

## Premessa

1. Executive Summary
  - 1.1 Il Progetto Strategico proposto/Obiettivi
  - 1.2 Le principali azioni realizzative
  - 1.3 Investimenti
  - 1.4 Punti di Forza
2. Action Plan
  - 2.1 Azioni, tempistica, manager responsabili.
3. Le ipotesi e i dati finanziari prospettici

## 1. Executive Summary

### 1.1 Il Progetto Strategico proposto/Obiettivi

Il Consorzio è, specializzato, da oltre 25 anni, nella riparazione e manutenzioni di imbarcazioni di piccolo tonnellaggio comprese le imbarcazioni da diporto.

L'attività "storica" aziendale è la riparazione, manutenzione e si è ritagliato un posto di rilievo in questo particolare settore del mercato.

La gestione dei Consorziati unitamente ad eccellenti risorse umane e manageriali hanno orientato privati, Enti Pubblici ed Istituzioni ad utilizzare professionalità con sempre più adeguata e provata esperienza specifica nel settore e che garantissero flessibilità e capacità di adeguamento continuo allo sviluppo tecnologico: il Consorzio, grazie all'attività dei consorziati, è risultato in tal senso un punto di riferimento cui molti si sono rivolti in ambito portuale.

Gli obiettivi del Consorzio sono imperniati sui seguenti obiettivi fondamentali:

- Usare la crisi come una opportunità per anticipare gli altri competitors del mercato ed accelerare con gli investimenti;
- Avere un orizzonte temporale di lungo periodo, almeno 25 anni, al fine di recuperare l'investimento che si andrà a fare, sotto forma di ammortamenti ed oneri finanziari e che dovrà generare cassa e margini economici importanti;
- Accrescere il valore creato per i Consorziati nell'ambito di una visione di medio lungo periodo;
- generazione di cassa, corretta dinamica di ricavi e margini coerenti con la nostra dimensione e con la nostra capacità operativa.
- Impostazione strategica operante nel business e sviluppo dei ricavi ;

### 2 Le principali azioni realizzative

Coerentemente con gli obiettivi prefissati, il Consorzio intende procedere sulle seguenti linee guida:

- Migliorare ed incrementare la struttura operativa dell'azienda per renderla snella, interscambiabile, flessibile e pronta ad affrontare l'arena competitiva del mercato ;
- piano di crescita attraverso una "disciplina commerciale e finanziaria severa, solida e forte."
- Qualità dei servizi fondati sulla velocità dei processi e confezionati su "misura" per le diverse esigenze del Committente.
- valorizzare e difendere il business tradizionale;
- diventare un player di riferimento sul segmento delle riparazioni;

- effettuare cospicui investimenti in struttura operativa, risorse umane al fine di aumentarne ancora efficienza e affidabilità ;
- sarà prioritario lo sviluppo della qualità del servizio
- Pianificazione finanziaria per crescere con equilibrio;

### 1.3 Investimenti

Gli investimenti che il Consorzio andrà a fare , pari ad Euro 360.000,00 sono funzionali a tali scopi:

1. All'acquisto di un carro motorizzato-Travel Lift che possa consentire una aumento dei volumi di affari, un miglioramento dell'attività, una risposta più efficiente alla richieste dei Clienti , una ottimizzazione degli spazi di lavoro e soprattutto ad un incremento delle risorse umane.
2. All'ottenimento, attraverso l'utilizzo del carro motorizzato, di nuove possibilità di lavoro relativamente alle imbarcazioni di taglio superiore che possono accedere, successivamente, all'interno dei capannoni dei Consorziati per effettuare tutte le lavorazioni necessarie durante tutto l'anno.
3. Attraverso l'acquisto del travel lift si potranno mettere in campo tutte le singerie tra i consorziati che possono rendere il Consorzio come unico ed il più importante interlocutore in ambito portuale .

### 1.4 Punti di Forza del Consorzio

- Un punto di riferimento riconosciuto e apprezzato che registra alti livelli di fiducia e si contraddistingue per un'immagine imperniata sui valori storici ma al tempo stesso dinamici e flessibili quali l'elevata professionalità del management, il rispetto della tradizione e la qualità ed ampiezza dei servizi offerti .
- Quota di mercato significativa.
- Specializzazione settoriale.
- Consorziati, Managers e dipendenti specializzati che gestiscono a tutti i livelli i processi legati alle varie fasi della Riparazione e Manutenzione

## 2. Action Plan

### 2.1 Azioni, tempistica, manager responsabili

I principali obiettivi economici del Consorzio indicano, nell'arco medio lungo, un aumento dei ricavi ed una crescita dei principali indicatori di redditività, grazie ad un brand che identifica “il Consorzio “ come un interlocutore altamente qualificato, professionale e trasparente..

“Il successo di un grande cammino sta nel coraggio dei primi passi” .

Il percorso di crescita sarà assicurato da una focalizzazione del core business con la certezza che il mercato saprà premiare la chiarezza e le potenzialità della nostra Società.

### **3. Le ipotesi e i dati finanziari economici / finanziari prospettici**

Di seguito riportiamo i dati previsionali relativi al Consorzio qui di seguito sintetizzati:

Allegato A1 – Conto economico

Allegato A2 – Piano di investimento e ammortamento

Allegato A3 – Piano di ammortamento del mutuo bancario

Allegato A4 – Imposte

Allegato A5 –Valutazione dei Flussi di Cassa

CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA PORTO GENOVA

ALLEGATO A1 CONTO ECONOMICO

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>RIVEN</b>																										
Ricavi 1	125.000	212.500	244.375	329.908	350.000	387.500	385.915	405.168	425.000	446.250	465.000	495.000	530.000	556.500	584.325	615.000	645.750	695.000	729.750	766.238	804.549	835.000	865.000	895.000	915.000	950.000
Ricavi 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RICAVI CARATTERISTICI</b>	<b>125.000</b>	<b>212.500</b>	<b>244.375</b>	<b>329.908</b>	<b>350.000</b>	<b>387.500</b>	<b>385.915</b>	<b>405.168</b>	<b>425.000</b>	<b>446.250</b>	<b>465.000</b>	<b>495.000</b>	<b>530.000</b>	<b>556.500</b>	<b>584.325</b>	<b>615.000</b>	<b>645.750</b>	<b>695.000</b>	<b>729.750</b>	<b>766.238</b>	<b>804.549</b>	<b>835.000</b>	<b>865.000</b>	<b>895.000</b>	<b>915.000</b>	<b>950.000</b>
<b>Costi di gestione diretta</b>	<b>61.000</b>	<b>81.000</b>	<b>96.000</b>	<b>111.000</b>	<b>126.000</b>	<b>141.000</b>	<b>156.000</b>	<b>171.000</b>	<b>186.000</b>	<b>201.000</b>	<b>216.000</b>	<b>231.000</b>	<b>246.000</b>	<b>261.000</b>	<b>276.000</b>	<b>291.000</b>	<b>306.000</b>	<b>321.000</b>	<b>336.000</b>	<b>351.000</b>	<b>366.000</b>	<b>381.000</b>	<b>396.000</b>	<b>411.000</b>	<b>426.000</b>	<b>441.000</b>
<b>Personale diretto</b>	<b>45.000</b>	<b>60.000</b>	<b>75.000</b>	<b>90.000</b>	<b>95.000</b>	<b>90.000</b>	<b>95.000</b>	<b>100.000</b>	<b>105.000</b>	<b>110.000</b>	<b>115.000</b>	<b>120.000</b>	<b>125.000</b>	<b>130.000</b>	<b>135.000</b>	<b>140.000</b>	<b>145.000</b>	<b>150.000</b>	<b>155.000</b>	<b>160.000</b>	<b>165.000</b>	<b>170.000</b>	<b>175.000</b>	<b>180.000</b>	<b>185.000</b>	<b>190.000</b>
<b>Totale Costi diretti</b>	<b>106.000</b>	<b>141.000</b>	<b>171.000</b>	<b>201.000</b>	<b>221.000</b>	<b>231.000</b>	<b>251.000</b>	<b>271.000</b>	<b>291.000</b>	<b>311.000</b>	<b>331.000</b>	<b>351.000</b>	<b>371.000</b>	<b>391.000</b>	<b>411.000</b>	<b>431.000</b>	<b>451.000</b>	<b>471.000</b>	<b>491.000</b>	<b>511.000</b>	<b>531.000</b>	<b>551.000</b>	<b>571.000</b>	<b>591.000</b>	<b>611.000</b>	<b>631.000</b>
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>19.000</b>	<b>71.500</b>	<b>73.375</b>	<b>128.908</b>	<b>129.000</b>	<b>146.500</b>	<b>129.915</b>	<b>134.168</b>	<b>134.000</b>	<b>135.250</b>	<b>134.000</b>	<b>144.000</b>	<b>150.000</b>	<b>155.500</b>	<b>163.325</b>	<b>164.000</b>	<b>164.750</b>	<b>224.000</b>	<b>238.750</b>	<b>255.238</b>	<b>273.549</b>	<b>274.000</b>	<b>270.000</b>	<b>285.000</b>	<b>292.000</b>	<b>240.000</b>
<b>Costi indiretti</b>	<b>7.500</b>	<b>14.000</b>	<b>20.500</b>	<b>27.000</b>	<b>33.500</b>	<b>40.000</b>	<b>46.500</b>	<b>53.000</b>	<b>59.500</b>	<b>66.000</b>	<b>72.500</b>	<b>79.000</b>	<b>85.500</b>	<b>92.000</b>	<b>98.500</b>	<b>105.000</b>	<b>111.500</b>	<b>118.000</b>	<b>124.500</b>	<b>131.000</b>	<b>137.500</b>	<b>144.000</b>	<b>150.500</b>	<b>157.000</b>	<b>163.500</b>	<b>170.000</b>
<b>Personale indiretto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale Costi indiretti</b>	<b>7.500</b>	<b>14.000</b>	<b>20.500</b>	<b>27.000</b>	<b>33.500</b>	<b>40.000</b>	<b>46.500</b>	<b>53.000</b>	<b>59.500</b>	<b>66.000</b>	<b>72.500</b>	<b>79.000</b>	<b>85.500</b>	<b>92.000</b>	<b>98.500</b>	<b>105.000</b>	<b>111.500</b>	<b>118.000</b>	<b>124.500</b>	<b>131.000</b>	<b>137.500</b>	<b>144.000</b>	<b>150.500</b>	<b>157.000</b>	<b>163.500</b>	<b>170.000</b>
<b>EBIT</b>	<b>11.500</b>	<b>57.500</b>	<b>52.875</b>	<b>101.908</b>	<b>95.500</b>	<b>106.500</b>	<b>83.415</b>	<b>81.168</b>	<b>74.500</b>	<b>69.250</b>	<b>61.500</b>	<b>65.000</b>	<b>64.500</b>	<b>63.500</b>	<b>64.825</b>	<b>59.000</b>	<b>43.250</b>	<b>106.000</b>	<b>114.250</b>	<b>124.238</b>	<b>136.049</b>	<b>130.000</b>	<b>119.500</b>	<b>108.000</b>	<b>98.500</b>	<b>70.000</b>
<b>Ammortamenti</b>	<b>7.000</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>
<b>Accantonamento manutenzione</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale</b>	<b>7.000</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>	<b>14.240</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4.500</b>	<b>43.260</b>	<b>38.635</b>	<b>87.668</b>	<b>81.260</b>	<b>92.260</b>	<b>69.175</b>	<b>66.928</b>	<b>50.260</b>	<b>55.010</b>	<b>47.260</b>	<b>50.760</b>	<b>59.260</b>	<b>59.260</b>	<b>60.585</b>	<b>64.760</b>	<b>68.010</b>	<b>81.760</b>	<b>100.010</b>	<b>108.898</b>	<b>121.809</b>	<b>115.760</b>	<b>105.260</b>	<b>93.760</b>	<b>74.260</b>	<b>55.760</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>1.000</b>	<b>23.496</b>	<b>23.037</b>	<b>22.552</b>	<b>22.041</b>	<b>21.501</b>	<b>20.932</b>	<b>20.332</b>	<b>19.699</b>	<b>19.031</b>	<b>18.328</b>	<b>17.592</b>	<b>16.797</b>	<b>15.970</b>	<b>15.096</b>	<b>14.175</b>	<b>13.203</b>	<b>12.178</b>	<b>11.096</b>	<b>9.954</b>	<b>8.750</b>	<b>7.480</b>	<b>6.140</b>	<b>4.726</b>	<b>3.234</b>	<b>1.660</b>
<b>Oneri tributari</b>	<b>1.500</b>	<b>1.411</b>	<b>7.678</b>	<b>6.352</b>	<b>25.021</b>	<b>23.150</b>	<b>20.472</b>	<b>18.077</b>	<b>15.960</b>	<b>14.060</b>	<b>12.595</b>	<b>10.355</b>	<b>11.859</b>	<b>14.544</b>	<b>14.771</b>	<b>15.428</b>	<b>16.992</b>	<b>18.694</b>	<b>26.019</b>	<b>28.807</b>	<b>32.357</b>	<b>36.397</b>	<b>34.947</b>	<b>31.919</b>	<b>28.866</b>	<b>22.584</b>
<b>Risultato ante gestione</b>	<b>3.500</b>	<b>19.764</b>	<b>15.598</b>	<b>75.114</b>	<b>68.219</b>	<b>60.759</b>	<b>53.203</b>	<b>46.597</b>	<b>40.561</b>	<b>35.979</b>	<b>26.934</b>	<b>33.178</b>	<b>42.463</b>	<b>43.290</b>	<b>45.489</b>	<b>50.585</b>	<b>55.807</b>	<b>79.592</b>	<b>88.914</b>	<b>100.043</b>	<b>113.056</b>	<b>108.280</b>	<b>99.120</b>	<b>89.034</b>	<b>71.026</b>	<b>54.100</b>

**CONSORZIO ASSICURAZIONE**

**ALL EGATO A2 - PIANO DI INVESTIMENTO E AMMORTAMENTO**

ALLEGATO A2 - PIANO DI INVESTIMENTO E AMMORTAMENTO															
Anni	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Investimento in		356.000													
Manutenzioni Straordinarie km (1)															
Rinnovi Ir (2)															
TOTALE PER ANNO		356.000													
Anni	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
Investimento in															
Manutenzioni Straordinarie km (1)															
Rinnovi Ir (2)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTALE PER ANNO			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
AMMORTAMENTO															

[illegible][illegible]

# CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA PORTO GENOVA

## ALLEGATO A3 - PIANO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO BANCARIO - 15 ANNI

			durata preammortamento (anni)		0	rata annuale	rata di pre amm.
capitale			427.200			€ 31.847,48	€ 0,00
tasso annuo			5,50%			(rate da 2 a 15)	
durata complessiva del mutuo (anni)			25		n° pagamenti (escluso pre amm.)	25	
rata	anno	prestito	quota	quota	debito	totale	totale
			interesse	capitale	residuo		
-	-	-	-	-	-	-	-
2.012	2.012	427.200	23.496	8.351	418.849	23.496	31.847
2.013	2.013	418.849	23.037	8.811	410.038	46.533	63.695
2.014	2.014	410.038	22.552	9.295	400.742	69.085	95.542
2.015	2.015	400.742	22.041	9.807	390.936	91.126	127.390
2.016	2.016	390.936	21.501	10.346	380.590	112.627	159.237
2.017	2.017	380.590	20.932	10.915	369.675	133.559	191.085
2.018	2.018	369.675	20.332	11.515	358.159	153.892	222.932
2.019	2.019	358.159	19.699	12.149	346.010	173.590	254.780
2.020	2.020	346.010	19.031	12.817	333.194	192.621	286.627
2.021	2.021	333.194	18.326	13.522	319.672	210.947	318.475
2.022	2.022	319.672	17.582	14.266	305.406	228.528	350.322
2.023	2.023	305.406	16.797	15.050	290.356	245.326	382.170
2.024	2.024	290.356	15.970	15.878	274.478	261.295	414.017
2.025	2.025	274.478	15.096	16.751	257.727	276.392	445.865
2.026	2.026	257.727	14.175	17.673	240.054	290.567	477.712
2.027	2.027	240.054	13.203	18.644	221.410	303.770	509.560
2.028	2.028	221.410	12.178	19.670	201.740	315.947	541.407
2.029	2.029	201.740	11.096	20.752	180.988	327.043	573.255
2.030	2.030	180.988	9.954	21.893	159.095	336.997	605.102
2.031	2.031	159.095	8.750	23.097	135.998	345.747	636.950
2.032	2.032	135.998	7.480	24.368	111.630	353.227	668.797
2.033	2.033	111.630	6.140	25.708	85.922	359.367	700.645
2.034	2.034	85.922	4.726	27.122	58.801	364.093	732.492
2.035	2.035	58.801	3.234	28.613	30.187	367.327	764.340
2.036	2.036	30.187	1.660	30.187	0	368.987	796.187
			368.987	427.200			

# CONSORZIO ASSISTENZA NAUTICA PORTO GENOVA

## ALLEGATO A4 - IMPOSTE

IMPONIBILI TASSAZIONE				TASSAZIONE		
numero di anni n	BASE IMPONIBILE IRES	BASE IMPONIBILE IRAP	IRES	IRAP	TOTALE TASSE (IRES+IRAP)	
			-	-	-	
2012	3.500	11.500	963	449	1.411	
2013	19.764	57.500	5.435	2.243	7.678	
2014	15.598	52.875	4.290	2.062	6.352	
2015	75.114	111.906	20.656	4.364	25.021	
2016	69.219	105.500	19.035	4.115	23.150	
2017	60.759	96.500	16.709	3.764	20.472	
2018	53.203	88.375	14.631	3.447	18.077	
2019	46.597	81.169	12.814	3.166	15.980	
2020	40.561	74.500	11.154	2.906	14.060	
2021	35.979	69.250	9.894	2.701	12.595	
2022	28.934	61.500	7.957	2.399	10.355	
2023	33.178	65.000	9.124	2.535	11.659	
2024	42.463	73.500	11.677	2.867	14.544	
2025	43.290	73.500	11.905	2.867	14.771	
2026	45.489	74.825	12.509	2.918	15.428	
2027	50.585	79.000	13.911	3.081	16.992	
2028	55.807	83.250	15.347	3.247	18.594	
2029	79.582	106.000	21.885	4.134	26.019	
2030	88.914	114.250	24.451	4.456	28.907	
2031	100.043	124.238	27.512	4.845	32.357	
2032	113.059	136.049	31.091	5.306	36.397	
2033	108.280	130.000	29.777	5.070	34.847	
2034	99.120	119.500	27.256	4.661	31.919	
2035	89.034	108.000	24.484	4.212	28.696	
2036	71.026	88.500	19.532	3.452	22.984	

ALiquota IRAP CONSIDERATA	3,90%
ALiquota IRES CONSIDERATA (*)	27,50%



CONSORZIO ASSISIENZA NAZIONALE

ALLEGATO A5 - VALUTAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
and																										
Investimenti	-	356.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restituzione rate mutuo	-	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847	31.847
Finanziamenti	-	427.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow	10.000	56.008	45.197	105.555	80.479	73.340	67.803	63.051	58.220	55.190	48.805	54.645	61.841	58.356	60.094	63.572	66.258	67.406	68.231	69.330	103.632	93.803	84.835	76.081	59.804	47.016
Flussi di cassa netti	10.000	96.442	13.360	73.707	48.832	41.503	36.058	31.344	28.873	23.343	17.887	22.797	29.994	27.099	28.208	31.726	34.411	35.559	36.383	37.483	71.945	61.755	52.005	44.234	27.566	16.169