

MARELIFT SRL

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PROGETTO:
RISTRUTTURAZIONE CON RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA DI CAPANNONE ARTIGIANALE AD USO
CANTIERE NAVALE IN AMBITO PORTUALE
COMUNE DI FANO

Comune di Fano Prot.0114573-20/11/2023-c_d488-PG-0042-00040008-A 1578



INDICE

I - OGGETTO E FINALITA' DELLA RELAZIONE	3
II – CRONISTORIA SOCIETA'	4
III – INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	4
IV - NATURA DELL'INVESTIMENTO	4
V - COSTI DI REALIZZAZIONE	5
VI - IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.....	5
VII – VALUTAZIONE DEL PEF.....	7
VIII – CONCLUSIONI.....	8
IX – APPENDICE “CALCOLO DURATA CONCESSIONE IN RAPPORTO AL VALORE DELL'INVESTIMENTO”	9

I - OGGETTO E FINALITA' DELLA RELAZIONE

La Società "MARELIFT SRL" con sede in Fano, Via Lungomare Mediterraneo 2, codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese delle Marche 02385780412, di seguito anche "**Società**", nella persona del legale rappresentante sig. Tarabella Carlo ha conferito al sottoscritto Dottore Commercialista Marco Cecilioni, con studio in Pesaro, Via S. Pertini n.119, codice fiscale CCL MRC 70R13 G479F, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Pesaro e nel Registro dei Revisori Legali con G.U. n. 81 del 17/10/2003 al n. 130364, l'incarico di elaborare un Piano economico finanziario (P.E.F.) riferito al progetto di investimento: "*Ristrutturazione con composizione Volumetrica di Capannone Artigianale ad uso cantiere navale in unità immobiliare sita in Fano – Ambito Portuale*", in relazione al fabbricato che insiste su area portuale in concessione demaniale alla società e nell'ambito della procedura amministrativa per la richiesta di concessioni demaniali per periodi superiori ad anni quattro.

L'asseverazione dell'elaborato è finalizzata pertanto a verificare l'integrità logica, la coerenza e l'accuratezza di formule, algoritmi, calcoli e macro contenuti nel PEF, la coerenza dello stesso con i Principi Contabili Italiani e con la normativa italiana fiscale vigente nonché verificare la coerenza degli *output* con le assunzioni di base.

Si sottolinea come i dati prospettici inseriti nel PEF, essendo basati su stime, sono caratterizzati da elementi soggettivi ed in particolare dalla connotata rischiosità che eventi preventivati dai quali traggono origine possano non verificarsi ovvero possano verificarsi in misura diversa da quella prospettata, mentre possono verificarsi eventi non prevedibili al tempo della loro preparazione. Di conseguenza, potrebbero verificarsi scostamenti tra valori preventivati e valori consuntivati; non si è in grado, dunque, di esprimere giudizi in merito al grado di coincidenza dei dati previsionali con quelli che saranno effettivamente dalla società conseguiti nel tempo.

Tutti i commenti e le verifiche fornite sopra si riferiscono al PEF così come allegato alla presente e cessano di essere valide in caso di successive modifiche del PEF.



II – CRONISTORIA SOCIETA'

La società Marelift Srl risulta costituita nel 2009, con sede nel Comune di Fano, via Lungomare Mediterraneo n.2, capitale sociale euro 25.000,00 i.v., ed avente quale oggetto sociale l'attività di refitting navale (ovvero la riparazione il ripristino, manutenzione e ammodernamento di imbarcazioni). La società negli anni ha consolidato la propria posizione di mercato, diventando un operatore di riferimento nella settore della nautica del Porto di Fano e non solo. Dai dati consuntivi di bilancio emerge una buona solidità finanziaria della società e una storica solvibilità nonché un bassissimo livello di indebitamento e la totale assenza di situazioni di criticità finanziarie.

III – INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il Piano economico finanziario in oggetto è previsto dall' "Atto di indirizzo relativo alle linee guida per il rilascio delle concessioni demaniali portuali" di cui all'"**Allegato A**" della delibera **D.G.C. Comune di Fano n. 77 del 08/03/2018** (successivamente confermata da ultima delibera **D.G.C. n. 379 del 07/09/2023**) nell'ipotesi in cui il concessionario intenda proporre all'amministrazione comunale investimenti sulla aree in sua concessione e per tale fine richiedere una concessione di durata ultra quadriennale.

Detta delibera, pertanto, individua i principi e criteri per la gestione delle concessioni demaniali all'interno del Porto di Fano nel rispetto del Piano Regolatore ivi previsto, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1202 del 27/07/2009.

Il P.E.F. dovrà quindi esprimersi in ordine alla capacità economico finanziaria del richiedente la concessione in relazione al valore degli investimenti proposti e alla remunerazione del capitale investito allo scopo di determinare l'ammortamento annuo finalizzato all'integrale recupero dell'investimento e parametrare conseguentemente la durata della concessione.

IV - NATURA DELL'INVESTIMENTO

L'investimento oggetto della presente analisi riguarda la ristrutturazione con ricomposizione volumetrica del capannone artigianale ad uso cantiere navale sito nell'ambito portuale di Fano ed utilizzato dalla società Marelift nell'attività aziendale.



Detto immobile risulta censito in Fano (PU), Lungomare Mediterraneo n. 2, al foglio 27, particella 2323, sub.1, cat. D/7 R.C. €.4.336,00.

L'intervento di ristrutturazione è stato progettato per adeguare l'intero fabbricato alle attuali normative antisismiche, antincendio e di sicurezza sul lavoro e per consentire altresì attraverso la ricomposizione volumetrica dello stesso di accogliere imbarcazioni di maggiori dimensioni.

Riguardo i tempi di realizzo dell'opera si ipotizza, nel presente elaborato, che venga ultimata in 12 mesi.

V - COSTI DI REALIZZAZIONE

Allo stato, al netto di quanto già realizzato su una parte del capannone con una spesa di Euro 562.697,00 (primo stralcio realizzato) è previsto, ai fini del presente elaborato, un investimento di completamento per **una spesa complessiva stimata di circa Euro 413.893,00** (secondo stralcio da realizzare) il tutto meglio dettagliato dal computo metrico contenuto nella "**Relazione Tecnica Illustrativa degli interventi proposti**" predisposta dall'Architetto Leonardo Tizi, del 20/10/2023, vedasi "**Allegato 2**".

Dalla documentazione fornita dalla società, non risulta siano stati concessi contributi pubblici in conto capitale e/o interessi.

VI - IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il piano economico finanziario valuta la maggiore redditività derivante dall'investimento prospettato mettendo a confronto i costi e i ricavi non finanziari del progetto, al fine di valutare la capacità dello stesso di produrre utili a prescindere dalla struttura finanziaria.

Sul modello economico viene poi inserita la componente finanziaria, consistente nell'identificazione del piano di finanziamento più idoneo per l'impresa, giungendo alla determinazione di un modello economico finanziario completo che consente di valutare se i ricavi derivanti dall'investimento sono in grado di coprire i costi operativi, gli ammortamenti e il rimborso dell'eventuale debito.

A tal fine il PEF si compone di una serie di elaborati comprendenti lo sviluppo temporale dei dati economici, patrimoniali e finanziari, relativi all'intero periodo di recupero dell'investimento, finalizzati a stimare la redditività e l'eventuale finanziabilità del progetto.

Ciò avviene attraverso lo sviluppo di un Conto economico previsionale, di uno Stato Patrimoniale relativo all'investimento e del Flusso di cassa previsionale per giungere alla determinazione del VAN (Valore Attuale Netto) del progetto, del relativo TIR (Tasso Interno di Rendimento), del Pbp (*Pay back period*) e dell'indice finanziario DSCR (*Debt Service Cover Ratio*) qualora si preveda il ricorso all'indebitamento bancario.

Durata

Per l'adeguato recupero del capitale investito è Stato stimato un periodo di anni 20, compreso il primo previsto per la realizzazione dell'investimento.

Ricavi e Costo Operativi (EBITDA)

L'intervento in oggetto consentirà alla società il deposito ed il ricovero di imbarcazioni di dimensioni fino a 25 metri con una previsione di incremento del fatturato di circa euro 80.000,00 annui.

Su tale maggior fatturato, l'incidenza dei costi operativi è stata ipotizzata in una misura di circa il 44%, considerato il basso impiego di manodopera e di materiali per tale specifico tipo di attività, determinando un EBITDA iniziale (dall'anno "2" ovvero quello in cui l'investimento dovrebbe essere operativo) per l'investimento in oggetto di euro 45.000,00. Riguardo l'eventuale conseguente adeguamento dei costi per i canoni concessori si ritengono marginali e non significativi posto che il fabbricato manterrà, sulla base del permesso edilizio rilasciato, le medesime volumetrie.

A titolo di indicizzazione, tale valore è stato ragguagliato alla previsione di crescita del Prodotto Interno Lordo Nazionale (PIL) a partire da un valore dell'1% per i primi anni fino ad un massimo del 2% per i restanti successivi.

Imposte

Le imposte considerate nel piano sono l'IRES (imposta sul reddito delle società) e l'IRAP (imposta regionale sulle attività produttive).

L'IRES è stata calcolata applicando un'aliquota del 24% sul reddito imponibile (ante imposte) come previsto dall'attuale normativa fiscale, analogamente per l'IRAP applicando un'aliquota del 4.73% (Regione Marche) sulla relativa base imponibile fiscale.

Nel calcolo del piano è stata altresì, considerata l'IVA gravante sui costi di ristrutturazione del fabbricato, applicando un'aliquota del 10% (prevista per gli interventi di ristrutturazione) e nella valorizzazione dei flussi di cassa è stato considerato l'effetto del suo intero recupero negli anni successivi all'intervento.

Fonti Di Copertura Dell'investimento

Nella predisposizione della struttura delle fonti di finanziamento dell'investimento si è ipotizzato il solo ricorso al Capitale proprio, ad eccezione dell'IVA che verrebbe gestita con autofinanziamento.

Ammortamento

L'investimento in oggetto è stato ammortizzato parametrando sulla base del periodo massimo richiedibile di durata della concessione fissato in anni 20.

Tasso Di Sconto

Il tasso di sconto, al quale sono stati attualizzati i flussi di cassa ipotizzati, è rappresentato dal tasso di rendimento atteso da tutti coloro i quali a vario titolo impegnano risorse (di rischio o di debito) per la sua implementazione. Nel caso in esame si è partiti dal probabile costo medio del capitale di debito del finanziamento bancario per il periodo di durata del piano assunto in misura pari ad un tasso fisso medio del 2,5% maggiorato di un margine di 4,5 punti percentuali, in funzione del grado di rischio percepito dal proponente (rischio profilato medio-basso).


VII – VALUTAZIONE DEL PEF

La finalità del PEF è quella di verificare, in un determinato arco temporale preso a riferimento, la sostenibilità economico finanziaria dell'investimento attraverso il raggiungimento del suo necessario equilibrio economico finanziario ovvero della condizione in cui i ricavi previsti coprano i costi di gestione, i costi di investimento, il costo del capitale investito e le imposte.

La suddetta condizione di equilibrio è verificata quando il VAN dell'investimento è pari o superiore a zero e quando il TIR è nell'intorno del tasso di sconto considerato.

Nell'analisi dei risultati dell'operazione di investimento presentata si riportano di seguito gli indici di rendimento rilevati, vedasi "Allegato 1":

- **VAN (Valore attuale netto) $VA=C*1/(1+i)^n$**



Comune di Fano Prot.0114573-20/11/2023-c_d488-PG-0042-00040008-A 1578

Il VAN di un investimento esprime il valore che assume, ad una certa data, la somma algebrica attualizzata dei flussi di cassa che lo stesso genera ad un dato tasso di rendimento. Nel caso in esame, sulla base delle assunzioni fatte e dei dati forniti dalla società, il VAN dell'investimento, considerato in un arco temporale di anni 20 risulta positivo e precisamente pari ad Euro 18.812,00;

- **TIR (Tasso interno di rendimento):** rappresenta la redditività offerta dall'investimento nell'arco temporale preso in considerazione. Il TIR è il tasso di sconto che, eguagliando il valore dei flussi di cassa in entrata e in uscita, annulla il VAN dell'investimento. Al riguardo tale indicatore riporta un valore di 7,55% a fronte di un tasso di sconto fissato in 7,0%.
- **Pbp (pay back period) = I/E** (I= ammontare iniziale investimento, E=flusso medio annuale netto disponibile): è un indicatore che misura il tempo necessario affinché l'ammontare iniziale del capitale investito trovi completo reintegro, grazie ai flussi monetari netti. Al riguardo tale indicatore, a comprova della previsione di durata del piano, riporta un coefficiente di anni 19.
- **DSCR (Debt Service Cover Ratio):** rappresenta un indicatore per valutare la sostenibilità finanziaria dei flussi di cassa in relazione al rimborso del debito bancario. Poiché nello sviluppo dell'investimento in oggetto non è previsto il ricorso all'indebitamento bancario, tale indicatore finanziario non viene calcolato.

VIII – CONCLUSIONI

Il presente Piano economico finanziario, risulta coerente nel suo complesso sulla base:

della durata della concessione, pari a 20 anni; del valore complessivo dell'investimento, dei costi, dei ricavi e delle tempistiche ipotizzate, nonché dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto rispetto alle assunzioni di base; del meccanismo di ammortamento delle opere, in base al quale il valore residuo al termine della concessione risulta pari a zero; della struttura finanziaria e degli indicatori di redditività (VAN e TIR).

In conclusione, in base alle assunzioni fatte e agli indicatori considerati, il PEF evidenzia in relazione al valore degli investimenti proposti la capacità economico finanziaria di sostenerli, in quanto consente di mantenere l'equilibrio economico finanziario dell'investimento prospettato sia in termini di convenienza economica ovvero della capacità del progetto di creare valore nell'arco del periodo di durata previsto di anni 20, generando un livello di redditività adeguato per il capitale investito sia in termini di sostenibilità finanziaria in quanto

risulta compatibile con un'adeguata remunerazione, nel caso di specie, del capitale di rischio (*equity*).

IX – APPENDICE “CALCOLO DURATA CONCESSIONE IN RAPPORTO AL VALORE DELL’INVESTIMENTO”

Sulla base del criterio fissato dal Comune di Fano (“**Allegato B**” della delibera D.G.C. n.77/2018) per determinare la durata della concessione demaniale si procede al calcolo della stessa in funzione della **SUL relativa al secondo stralcio da realizzare pari a mq. 394,60** (vedasi **pag. 6 dell’Allegato 2**).

Al riguardo considerato che il **valore dell’investimento** posto in essere dalla società ammonta a complessivi arrotondati euro 413.893,00 si determina un **Valore dell’Investimento da realizzare in rapporto alla SUL di euro 1.048,89 mq.**

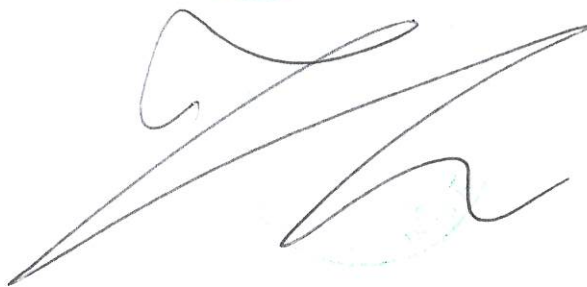
Considerato che il suddetto valore risulta superiore, a quello fissato dal Comune di Fano in euro 300,00/mq a cui è correlata la durata di anni 20, nel caso in oggetto si viene a determinare una previsione di durata della concessione demaniale, in relazione all’investimento proposto dalla richiedente società Marelift Srl, nel termine massimo di anni 20.

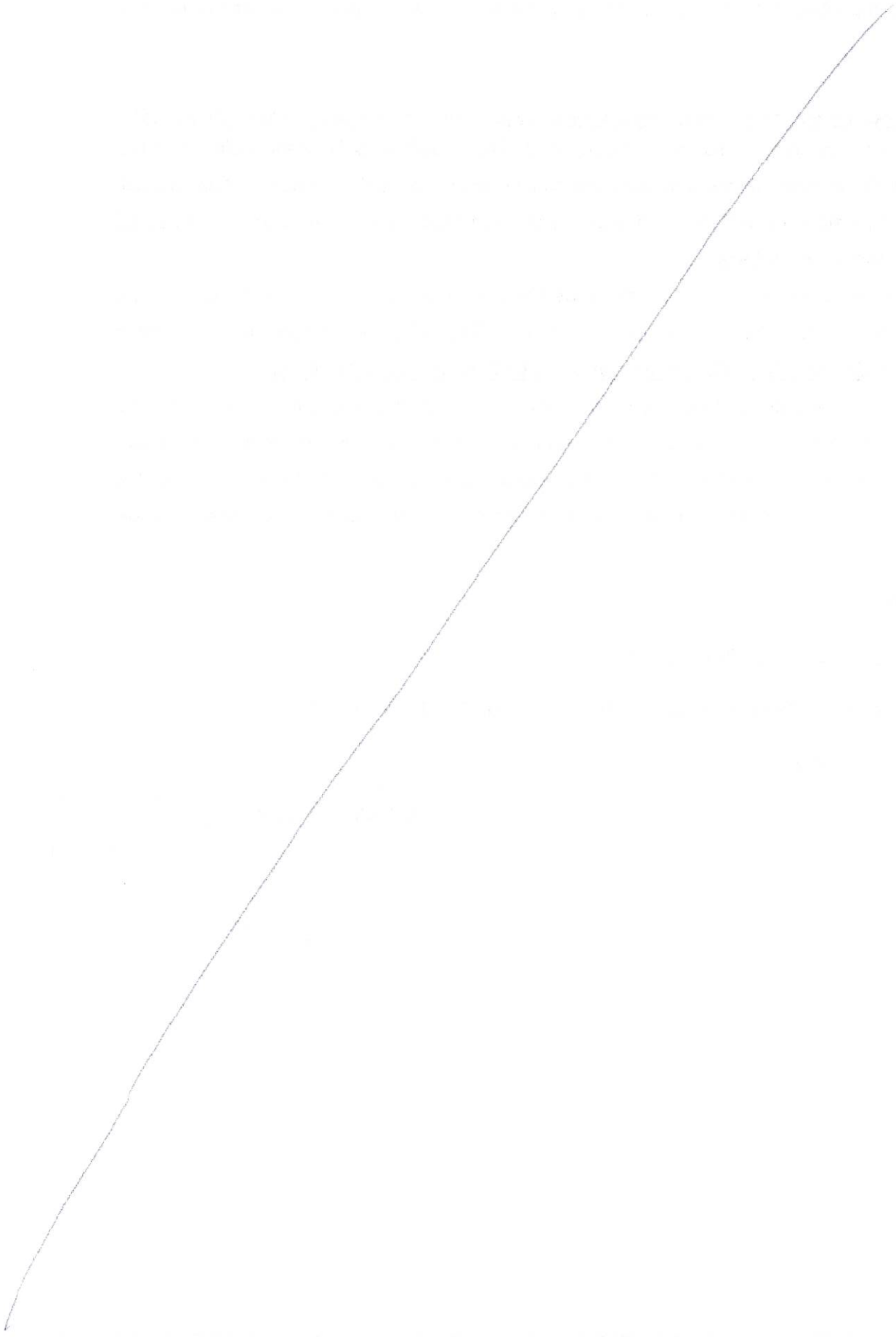
Allegati:

1. Foglio di calcolo PEF Marelift Srl;
2. Relazione Tecnico Illustrativa Arch. Leonardo Tizi del 20.10.2023

Pesaro, 07/11/2023

Dott. Marco Cecilioni





P.E.F. MARELIFT SRL di Fano SU INVESTIMENTO RISTRUTTURAZIONE CAPANNONE IN AMBITO PORTUALE DEL COMUNE DI FANO								
CONTO ECONOMICO PREVISIONALE								
	anni	1	2	3	4	5	6	
Maggiori ricavi di gestione			80.000	80.800	81.608	83.240	84.905	
Incidenza media costi operativi su maggiori ricavi	43,75%							
Canone concessione		-	-	-	-	-	-	
Costi operativi			35.000	35.350	35.704	36.418	37.146	
MAGGIOR EBITDA DA INVESTIMENTO			45.000	45.450	45.905	46.823	47.759	
EBITDA EX INVESTIMENTO			45.000	45.450	45.905	46.823	47.759	
Ammortamenti			20.695	20.695	20.695	20.695	20.695	
Oneri finanziari			-	-	-	-	-	
Risultato Ante imposte			24.305	24.755	25.210	26.128	27.064	
Imposte Ires	24%		5.833	5.941	6.050	6.271	6.495	
Imposte Irap	4,73%		1.150	1.171	1.192	1.236	1.280	
Risultato netto			17.322	17.643	17.967	18.621	19.289	
	413.893							
Flussi da Iva (recupero IVA investimento)	41.389		13.796	13.796	13.796			
Credito vs erario IVA (investimento)	10%	41.389	27.593	13.796	-			
Debito vs erario (IVA)	10%	-	-	-	-			
Netto IVA a credito		41.389	27.593	13.796	-			
STATO PATRIMONIALE PREVISIONALE			1	2	3	4	5	6
attivo								
Immobilizzazioni		413.893	393.198	372.504	351.809	331.114	310.420	
Capitalizzazione interessi		-	-	-	-	-	-	
Crediti (IVA)		41.389	27.593	13.796	-			
Attivo circolante netto		401.000	412.260	416.409	455.455	471.699	499.604	
TOTALE ATTIVO		856.282	833.051	802.709	807.264	808.814	810.024	
passivo								
Riserve Utili		-	17.322	23.706	26.264	21.814	29.024	
Altre Riserve		401.000	401.000	401.000	401.000	401.000	401.000	
Riserve Capitale		380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	
Debiti medio/lungo termine		75.282	34.728	1.997	-	-	-	
TOTALE PASSIVO		856.282	833.051	802.709	807.264	808.814	810.024	
FLUSSO DI CASSA PREVISIONALE			1	2	3	4	5	6
Flusso netto della gestione corrente (EBITDA)			-	45.000	45.450	45.905	46.823	47.759
(-) Investimenti complessivi (al lordo iva)			455.282					
(+) Contributo in conto gestione (se previsto)								
(=) Flusso di cassa operativo			455.282	45.000	45.450	45.905	46.823	47.759
(+) Capitale proprio			380.000					
(+) Accensione finanziamenti			-					
(+) Contributo pubblico in conto capitale								
(-) Imposte su reddito				6.814	6.684	6.554	7.507	7.776
(=) Flusso di cassa disponibile per il debt service			75.282	51.814	52.134	52.458	38.316	39.983
(-) Pagamento interessi passivi			-	-	-	-	-	-
(-) Dividendi 65%			-	11.260	15.409	17.072	18.079	18.865
(=) Flusso di cassa netto disponibile			75.282	40.554	36.725	35.386	21.237	21.118
(=) Flusso di cassa netto progressivo			75.282	34.728	1.997	37.383	51.620	79.739
VALUTAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA INVESTIMENTO			1	2	3	4	5	6
Flusso di cassa disponibile al netto del capitale investito								
DSCR - debt Service Cover Ratio			n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
tasso di sconto								
VAN - Investimento			7,00%	18.812				
TIR - Investimento				7,55%				
Pbp - Pay back period			anni	19				

Allegato 1

	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
03	88.335	90.102	91.904	93.742	95.617	97.529	99.480	101.469	103.499	105.569	107.680	109.834	112.030
89	38.647	39.420	40.208	41.012	41.832	42.669	43.522	44.393	45.281	46.186	47.110	48.052	49.013
14	49.689	50.682	51.696	52.730	53.784	54.860	55.957	57.076	58.218	59.382	60.570	61.781	63.017
14	49.689	50.682	51.696	52.730	53.784	54.860	55.957	57.076	58.218	59.382	60.570	61.781	63.017
95	20.695	20.695	20.695	20.695	20.695	20.695	20.695	20.695	20.695	20.695	20.695	20.695	20.695
20	28.994	29.988	31.001	32.035	33.090	34.165	35.263	36.382	37.523	38.688	39.875	41.087	42.322
25	6.959	7.197	7.440	7.688	7.942	8.200	8.463	8.732	9.006	9.285	9.570	9.861	10.157
25	1.371	1.418	1.466	1.515	1.565	1.616	1.668	1.721	1.775	1.830	1.886	1.943	2.002
70	20.664	21.372	22.095	22.831	23.583	24.350	25.132	25.929	26.743	27.573	28.419	29.283	30.163

	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
25	269.030	248.336	227.641	206.947	186.252	165.557	144.863	124.168	103.473	82.779	62.084	41.389	20.695
03	543.178	564.959	586.757	608.574	630.414	652.275	674.161	696.070	718.003	739.961	761.944	783.953	805.988
25	812.209	813.295	814.398	815.521	816.665	817.833	819.023	820.237	821.476	822.739	824.028	825.342	826.683
25	31.209	32.295	33.398	34.521	35.665	36.833	38.023	39.237	40.476	41.739	43.028	44.342	45.683
00	401.000	401.000	401.000	401.000	401.000	401.000	401.000	401.000	401.000	401.000	401.000	401.000	401.000
00	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000
25	812.209	813.295	814.398	815.521	816.665	817.833	819.023	820.237	821.476	822.739	824.028	825.342	826.683

	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
14	49.689	50.682	51.696	52.730	53.784	54.860	55.957	57.076	58.218	59.382	60.570	61.781	63.017
14	49.689	50.682	51.696	52.730	53.784	54.860	55.957	57.076	58.218	59.382	60.570	61.781	63.017
56	8.330	8.615	8.907	9.204	9.507	9.816	10.131	10.452	10.780	11.115	11.456	11.804	12.159
64	41.359	42.067	42.789	43.526	44.278	45.044	45.826	46.624	47.438	48.267	49.114	49.977	50.858
83	20.286	20.992	21.709	22.438	23.182	23.941	24.715	25.504	26.309	27.131	27.968	28.823	29.694
81	21.073	21.075	21.081	21.088	21.095	21.103	21.111	21.120	21.128	21.137	21.146	21.155	21.164
20	121.893	142.968	164.048	185.136	206.231	227.334	248.446	269.565	290.693	311.830	332.976	354.131	375.294

	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Comune di Fano Prot.0114573-20/11/2023 c_d488-PG-0042-00040008-A 1578



ALLEGATO N.2

arch. Leonardo Tizi
via Bellombra, 27/3 - 40136 - Bologna
tel. 335/388048 E-mail leonardotizi@fastwebnet.it



COMUNE DI FANO

**RISTRUTTURAZIONE CON RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA DI CAPANNONE
ARTIGIANALE SITO IN AMBITO PORTUALE, VIA LUNGOMARE
MEDITERRANEO 2 - FANO - N.C.E.U. FOGLIO 27, PART. 2323, SUB. 1-2.
DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DEI
SERVIZI N. 1390 DEL 15/09/2020, TITOLO UNICO N. 120 DEL 15/09/2020.**

**RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA DEGLI INTERVENTI PROPOSTI,
COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICO-EDILIZI VIGENTI E
CRONOPROGRAMMA**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1 - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE INTERESSATO DALL'INTERVENTO

La Ditta MARELIFT S.R.L., con sede in Fano (PU), Lungomare Mediterraneo n° 2, C.F./P.I. 02385780412, è proprietaria di un capannone artigianale su area demaniale in ambito portuale del Comune di Fano.

Il capannone è distinto al Catasto Terreni al F° 27 del Comune di Fano, particella 2323. Al Catasto Fabbricati è distinto al F° 27 particella 2323 sub 1 (fabbricato) e sub 2 (scoperto di pertinenza).

Il capannone è stato edificato originariamente con Permesso n° 973 del 04/04/1972; per legittimare opere effettuate senza titolo abilitativo è stato presentato Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 pratica n° 5387/85; opere di straordinaria manutenzione sono state realizzate con DIA n° 1713/99 del 28/10/1999.

Il fabbricato ricade in zona assoggettata alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 (Vincolo Paesaggistico-Ambientale).

2 - LO STATO DI FATTO

Il fabbricato esistente è di forma rettangolare con dimensioni in pianta di ml 54,60 x 20,12 ca., con altezza media interna di ml 7,87 circa.

Il volume lordo del capannone assomma a mc 8.642,09 ca.

Sull'intero lato nord vi è un doppio livello che occupa una superficie in pianta di circa 118 mq lordi: al piano terra sono presenti la scala per accedere al primo piano, uno spogliatoio con servizi igienici, un magazzino, un locale mensa e una centrale termica dismessa; al piano primo trovano posto un servizio igienico e tre locali ufficio.

La restante superficie del capannone, di circa 945 mq, è composta da un vano unico ed è utilizzata dalla ditta per l'attività cantieristica.

La struttura portante è costituita da n° 11 telai disposti parallelamente alla dimensione planimetrica minore; i telai sono realizzati ciascuno con pilastri metallici e una capriata più mezza, in profili metallici in acciaio.

La copertura è costituita da pannelli in fibrocemento d'amianto fissati sulle capriate e sui profili metallici disposti parallelamente alle capriate stesse.

Anche la parte superiore delle pareti di tamponamento tra i pilastri metallici è costituita da pannelli in fibrocemento d'amianto che formano un fascione perimetrale dell'altezza variabile dai 2,30 ai 2,70 ml circa, in corrispondenza della copertura su tutti e quattro i prospetti.

Su due dei prospetti – lato monte e lato mare – sono presenti finestrate a nastro dell'altezza di circa ml 2,00 poste ad un quota dal suolo di circa ml 3,80, che occupano pressoché tutta la lunghezza delle pareti, ad eccezione dei vani chiusi dai portoni.

3 - IL PROGETTO

La Società Marelift S.r.l., per contingenti esigenze lavorative, intende eseguire una ristrutturazione con ricomposizione volumetrica dell'immobile sopra descritto, operando in ottemperanza alle attuali previsioni del Piano Particolareggiato del Porto, al fine di ottenere volumi più consoni allo svolgimento dell'attività.

L'intervento prevede, nella porzione lato Sud, l'intera sostituzione delle strutture metalliche e dei relativi tamponamenti per un tratto di ml 16,00 e la parziale demolizione delle strutture metalliche e dei relativi tamponamenti per un ulteriore tratto di ml 32,65 ca., dal lato Sud verso il lato Nord.

Nel primo tratto di ml 16,00, il corpo ricostruito con le nuove strutture avrà dimensioni di ml 16,10 per una profondità di ml 26,10 - quindi aumentata di ml 6 circa sul lato monte

rispetto alla profondità attuale ma sempre ricadente all'interno dell'area demaniale in concessione alla ditta – per un'altezza interna media interna di ml 10,60.

Il volume del corpo ricostruito sarà quindi di mc 4.433,94 ca.

L'altezza del corpo ricostruito sarà di ml 11,15, comprensiva del parapetto di protezione di altezza pari a 1,05 ml.

Il corpo avrà nuovi telai strutturali in elementi prefabbricati in cls composti da sei pilastri perimetrali che sorreggeranno le travi portanti travi a "T" e i pannelli di sostegno della copertura.

La copertura sarà piana e sarà costituita da pannelli prefabbricati in cls e adeguata impermeabilizzazione, e ospiterà tre fasce di lucernai a sheed.

I tamponamenti laterali saranno anch'essi in pannelli in cls finiti lisci di colore chiaro e pressoché tutta l'intera parete lato monte sarà apribile mediante un grande portone scorrevole telescopico per consentire agevolmente la movimentazione in entrata e in uscita dal capannone delle imbarcazioni, dotato di finestrate per consentire la vista all'esterno poste ad altezza variabile. Sono previsti portoncini passo d'uomo, anche per uscite di sicurezza, come indicato sugli elaborati grafici.

Il secondo tratto di ml 32,65 si trova in posizione centrale tra il corpo ricostruito e la porzione restante di capannone esistente costituita essenzialmente dal blocco uffici.

Nel corpo centrale del capannone esistente si procederà ad una riduzione della profondità del corpo di fabbrica mediante la demolizione della mezza campata esistente lato monte, e ad una riduzione dell'altezza del corpo di fabbrica lato mare mediante abbassamento delle capriate esistenti al livello dei pilastri esistenti (oggi sono distanziate da essi mediante putrelle metalliche poste in verticale alla sommità dei pilastri). Verrà quindi rimosso tutto il manto di copertura e le relative strutture in acciaio di sostegno, verranno rimossi i fascioni perimetrali, verranno demolite tutte le murature perimetrali in laterizio e rimossi tutti gli infissi ed i portoni esistenti, verrà demolita la struttura esistente in acciaio.

Saranno demolite e ricostruite le strutture fuori terra in acciaio, così come saranno rifatte le fondazioni delle stesse secondo calcolo strutturale

Il corpo di fabbrica sarà finito in copertura da pannelli sandwich di colore grigio trattati sul lato esterno con protettivo anticorrosione, così come la copertura del volume degli uffici esistenti, finiti con scossaline, colmo e gronde in lamiera metallica preverniciata colorate dello stesso grigio.



La parete di tamponamento lato mare sarà realizzata con pannelli in policarbonato alveolare opale posati su struttura in alluminio, con scossaline e gronda in lamiera preverniciata colorate dello stesso grigio della copertura.

La parete di tamponamento lato monte sarà costituita da 6 portoni scorrevoli su binario con struttura in acciaio tamponata con pannelli in policarbonato alveolare opale, con scossaline e gronda in lamiera preverniciata e telai in acciaio colorati dello stesso grigio della copertura.

Il corpo di fabbrica così risultante presenterà quindi una profondità di 12,14 ml ed un'altezza al colmo di 7,16 ml e alla gronda di 6,11 ml.

Il volume del corpo centrale così ridotto sarà quindi di mc 2.635,50 ca.

Nella porzione di edificio ospitante gli uffici, oltre alla sostituzione delle coperture e delle fasce laterali già descritta, sarà sostituito l'infixo fatiscente dell'ufficio al primo piano lato monte con un nuovo infisso in alluminio preverniciato grigio e vetro camera e saranno ritinteggiate le pareti esterne e sostituite 3 porte esterne.

Il volume del corpo uffici sarà quindi di mc 927,52 ca.

Saranno inoltre effettuati le seguenti lavorazioni:

- rimozione delle lastre in fibrocemento d'amianto previo incapsulamento, da effettuarsi da parte di ditta specializzata in ottemperanza agli adempimenti di legge, in tutta la copertura esistente;
- adeguamento delle strutture di fondazione in relazione alla posizione dei nuovi telai strutturali in acciaio;
- parziale rifacimento dell'impianto elettrico in funzione della nuova disposizione dei volumi;

4 - DATI DI PROGETTO

STATO DI FATTO

Volume del capannone esistente	mc 8.642,09
SUL	mq 1.216,53

PROGETTO

Volume del corpo ricostruito	mc 4.433,94
Volume del corpo centrale ridotto	mc 2.635,50
Volume del corpo uffici esistente	mc 927,52
Totale volume di progetto	mc 8.642,09

<u>Differenza rispetto al volume esistente</u>	<u>mc -645,13</u>
<u>SUL di progetto</u>	<u>mq 1.054,53</u>

COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICO-EDILIZI VIGENTI

Il progetto per "ristrutturazione con ricomposizione volumetrica di capannone artigianale sito in ambito portuale, via lungomare mediterraneo 2 - fano - n.c.e.u. foglio 27, part. 2323, sub. 1-2. È stato licenziato con "determinazione di conclusione positiva della conferenza dei servizi n. 1390 del 15/09/2020, pratica SUAP 54/2016, Titolo Unico n. 120 del 15/09/2020".

A seguito delle note vicende legate al Covid le attività sono state sospese e la comunicazione di inizio lavori è stato dato in data 28/07/2021.

In data 6/10/2022 è stata data la fine lavori parziale relativa al nuovo capannone in cls e agli uffici ed è stata depositata la "Richiesta agibilità parziale con SCIA finale non sostanziale SUAP: 1697-PRATICA: 02385780412-06102022-1630 - TITOLO UNICO prof./n. 120/2020 del 15/09/2020.

Il titolo edilizio, con scadenza naturale al 28/07/2024, a seguito della proroga Covid di cui alla L. 14/2023, sarà in scadenza il 28/07/2026. Sarà comunque richiesta ulteriore proroga ai sensi del "Decreto Ucraina".

In quanto il Titolo Edilizio relativo ai lavori in oggetto è tuttora attivo, si assevera la completa coerenza e corrispondenza con gli strumenti urbanistico-edilizi vigenti.

CRONOPROGRAMMA

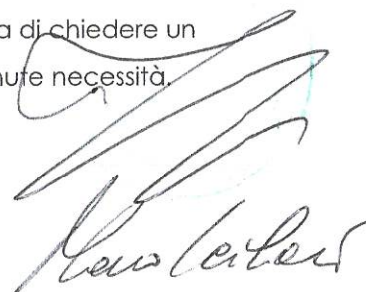
15/09/2020 – Rilascio Titolo Unico n. 120 con "determinazione di conclusione positiva della conferenza dei servizi n. 1390 del 15/09/2020, pratica SUAP 54/2016.

28/07/2021 – Comunicazione di inizio lavori.

6/12/2022 – Comunicazione di fine lavori parziale e deposito agibilità prima fase: realizzazione primo capannone e ristrutturazione uffici.

6/2024 – Inizio lavori seconda fase: realizzazione interventi sulle aree non oggetto di fine lavori parziale.

28/7/2026 – Data ultima per l'ultimazione dei lavori. Tale data potrà anche essere posticipata per un massimo di due anni, al 28/07/2028, in caso si decida di chiedere un'ulteriore proroga secondo il "Decreto Ucraina" per eventuali sopravvenute necessità.



COMPUTO METRICO

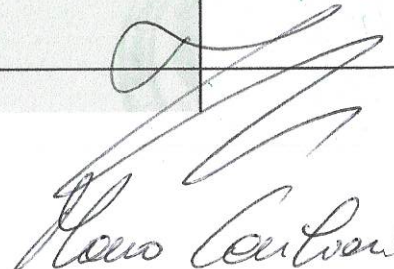
Si allega computo metrico delle spese sostenute e documentate relative al primo stralcio realizzato ed il computo metrico estimativo relative al secondo stralcio ancora da realizzare, e la relativa asseverazione.

Di seguito i costi oggetto di asseverazione:

<u>SUL primo stralcio realizzato</u>	<u>mq 659,93</u>
<u>Costo per mq di SUL primo stralcio realizzato</u>	<u>€ 852,66</u>
<u>SUL secondo stralcio da realizzare</u>	<u>mq 394,60</u>
<u>Costo per mq di SUL secondo stralcio da realizzare</u>	<u>€ 1.048,89</u>



COMUNE DI FANO		
RISTRUTTURAZIONE CON RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA DI CAPANNONE ARTIGIANALE AD USO CANTIERE NAVALE IN UNITA' IMMOBILIARE SITA IN FANO - AMBITO PORTUALE		
MARELIFT SRL - FANO		
COMPUTO IMPORTI SPESI PRIMO STRALCIO E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPORTI SECONDO STRALCIO		
DESCRIZIONE LAVORO	PRIMO STRALCIO REALIZZATO	SECONDO STRALCIO ANCORA DA REALIZZARE
PELONGHINI Relazione geologica	714,00	
CENCIONI Relazione previsionale impatto acustico	2.000,00	1.200,00
CENCIONI Coordinamento per la sicurezza		
Progettazione Impianto Elettrico	900,00	
Progettazione imp Rilevazione Allarme antincendio	500,00	
Progettazione Impianto Idrico di Estinzione Incendi e rilascio certificato	1.600,00	
ARCHITETTI Leonardo Tizi e Carmela Riccardi progettazione e direzione lavori	15.000,00	
direzione lavori secondo stralcio		3.000,00
Carotaggio	2.100,00	
Concessione demaniale nuova area	2.750,00	2.750,00
Progettazione opera di fondazione		
redazione pratica telematica al genio	300,00	300,00
direzione lavori strutturali	2.500,00	2.500,00
direzione lavori elevato	1.000,00	1.000,00
computo metrico estimativo parti strutturali	500,00	500,00
contabilità delle parti strutturali in opera	500,00	500,00
contributi ing.	132,00	132,00
Collaudo statico	500,00	500,00
accatastamento	2.000,00	2.000,00
Totale PROGETTAZIONE	32.996,00	14.382,00
SMALTIMENTO AMIANTO	18.500,00	
Totale smaltimento e sostituzione su vecchio	18.500,00	
UFFICI		
Fornitura e posa Copertura cover più, fornitura e posa Colmi, fornitura e posa scossaline bordo superiori, bordo interno, pareti interne	11.500,00	
Recinzione retro	540,40	
Jersey davanti	2.936,00	
Recinzione fronte e cancello	2.081,00	
Totale rifacimento uffici e corte	17.057,40	-
Capannone prefabbricato in cemento armato (420 mq) con tamponamenti pareti in cemento, gronde e pluviali, e lattoniavaria, SHED per luce su tetto, 50% apribili motorizzati, comprensivo montaggio e oneri mezzi. Comprensivo di progetto	135.000,00	
Capannone con struttura metallica (396 metri), copertura gronde e pluviali metalliche e tamponamenti in lastre di plexiglass su struttura metallica su lato nord, comprensivo montaggio oneri e mezzi.		127.285,11
PORTONE MOTORIZZATO con guida da affogare nel cemento e porta pedonale inclusa 11 metri di larghezza e 9 di altezza	41.000,00	
2 PORTONI MOTORIZZATO con guida da affogare nel cemento e porta pedonale inclusa 11 metri di larghezza e 6 di altezza		41.000,00
Portoncini di sfuggita	2.600,00	1.300,00
Recinzione cantiere edile	2.544,00	2.544,00
Demolizioni		
scavi		
Fondazioni su pali		
cordoli	161.000,00	151.416,37
Soglia portone/i		
smaltimento materiali		
stabilizzato		
prove di carico		
Pavimentazione industriale interna spessore 20 cm doppio foglio di rete elettrosaldata con finitura superficiale al quarzo		



Fognature e pozzetti e rialzi	51.000,00	47.964,29
corrugati da interrare		
Pavimentazione industriale esterna 50 metri quadri con demolizione e rifacimenti sottoservizi (80,00 € metro quadrato)	4.000,00	
Pavimentazione esterne in cemento 50 metri quadri con demolizione e rifacimenti sottoservizi (80,00 € metro quadrato)		4.000,00
Verniciatura interna	3.000,00	3.000,00
1 Carroponte e rotaie di corsa da 10 ton con 2 ganci	73.000,00	
Mezzi di sollevamento e pesi per collaudo da 10 ton		
1 carroponda 5 ton		
Impianto elettrico con illuminazione a led e distribuzione prese e quadro con contatore e cavi da quadro esistente. Luci esterne e piattaforme per montaggio	21.000,00	21.000,00
TOTALE REALIZZAZIONE PRIMO E SECONDO STRALCIO	494.144,00	399.510,67
TOTALE REALIZZAZIONE E PROGETTAZIONE PRIMO E SECONDO STRALCIO	562.697,40	413.892,67

SUL € 659,93 394,60
Costo a mq di SUL € 852,66 € 1.048,89

Fano, il 20/10/2023

Arch. Leonardo Tizi



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(ART: 47 d.p.r. 28 dicembre 2000 n. 445 e ss.mm.ii.)

Il sottoscritto arch. Leonardo Tizi, nato a Terni (prov. Terni) il 29/05/1964, codice fiscale TZILRD64E29L117E, residente a Bologna (prov. Bologna), CAP 40138 in via Mazzini 82/2 – iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bologna al n. 2601, con studio tecnico in Bologna (BO), alla via Bellombra 27/3, consapevole delle sanzioni penali richiamate all'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e ss.mm.ii. in caso di dichiarazioni mendaci e della decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere, di cui all'art. 75 del richiamato D.P.R. ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii sotto la propria responsabilità,

In relazione all'intervento di "ristrutturazione con ricomposizione volumetrica di capannone artigianale sito in ambito portuale, via lungomare mediterraneo 2 - fano - n.c.e.u. foglio 27, part. 2323, sub. 1-2. È stato licenziato con "determinazione di conclusione positiva della conferenza dei servizi n. 1390 del 15/09/2020, pratica SUAP 54/2016, Titolo Unico n. 120 del 15/09/2020"

ASSEVERA

Che gli importi delle spese riportati nel computo metrico allegato sono inerenti all'intervento sopra indicato e la loro corrispondenza e le voci del Piano Economico Finanziario.

Il Progettista e Direttore dei lavori

Arch. Leonardo Tizi

Bologna, 20 ottobre 2023



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Leonardo Tizi".

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Giovanni Carlini".

Repertorio n. 1731

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quattordici novembre duemilaventitré, in Pesaro, nel mio studio.

14 NOVEMBRE 2023

Innanzi a me, **Dott. Filippo Sanchini**, Notaio in Pesaro, con studio in viale Trieste 233, iscritto al collegio dei distretti notarili riuniti di Pesaro e Urbino,

E' COMPARSO

- **Cecilioni Marco**, nato a Pesaro (PU) il giorno 13 ottobre 1970, domiciliato a Catolica (RN), via Cremona 2, codice fiscale CCL MRC 70R13 G479F, dottore commercialista, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Pesaro al n.572/A e nel Registro dei Revisori Legali al n.130364, della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge la parte comparente, la quale presta il giuramento di rito, pronunciando la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere ai giudici la verità".

Richiesto,

io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto e completato a mano da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, su un foglio, per una pagina, fin qui. Di esso ho dato lettura alla parte comparente, la quale lo dichiara conforme alla propria volontà e lo sottoscrive, con me Notaio, alle ore *dieci e trenta*.

Marco Cecilioni
Filippo Sanchini



