



ACCORDO DI PROGRAMMA

PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO INTEGRATO DI MESSA IN SICUREZZA, RICONVERSIONE INDUSTRIALE E SVILUPPO ECONOMICO PRODUTTIVO NELL'AREA DELLA FERRIERA DI SERVOLA

(articolo 252-*bis* del Decreto Legislativo n. 152 del 2006)

IPOTESI PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Aprile 2020

Sommario

1. Premesse	3
2. Realizzazione delle Opere	4
3. Opere di MISP	4
4. Personale.....	4
5. Attrezzatura di banchina.....	5
6. Fonti e impieghi di Progetto.....	6
7. La gestione finanziaria del Progetto.....	7
8. Logistica di banchina: Container, RO-RO, Project cargo	8
9. Ricavi delle attività accessorie alla logistica di banchina	8
10. Altri ricavi: logistica per la siderurgia	9

1. Premesse

Il progetto prevede l'intervento di MISP dell'area attualmente occupate dalla Ferriera di Servola e il loro utilizzo per attività logistiche. In figura 1 è rappresentata la configurazione dell'area al termine degli interventi in progetto.

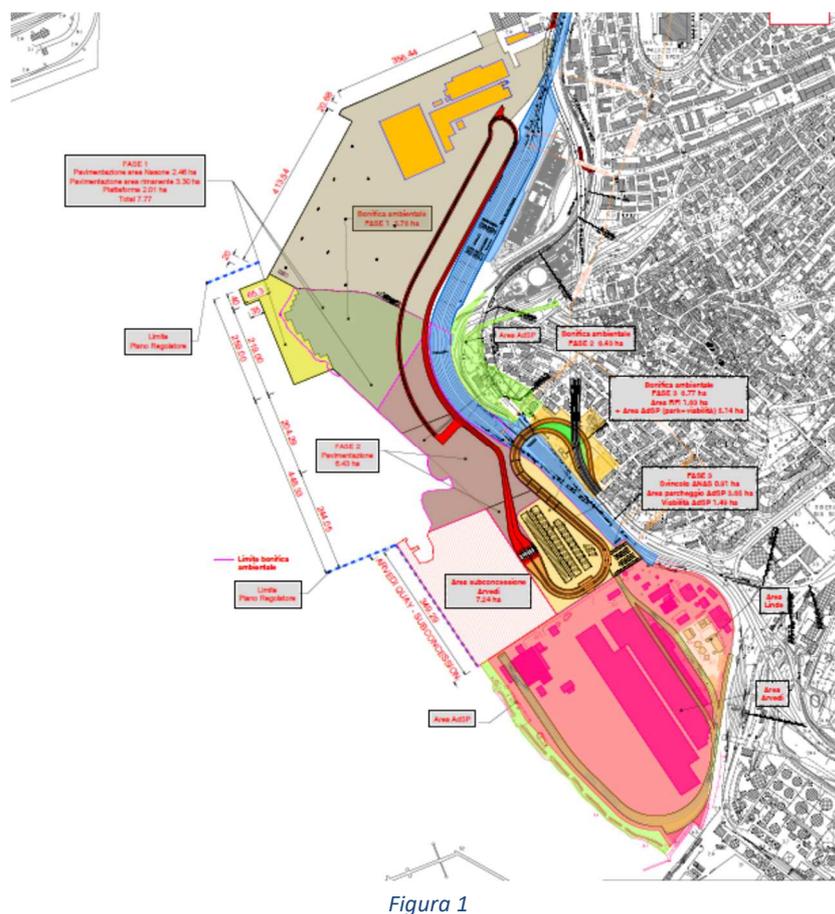


Figura 1

In particolare, completata la MISP e realizzata la nuova banchina, la superficie complessiva di 27,7 ha verrà così suddivisa:

i.	14,20 ha	destinati alla movimentazione e deposito container, casse mobili, rotabili;
ii.	2,01 ha	per la nuova piattaforma sul mare attrezzata con una banchina di 219 m per l'attracco di navi portacontainer, Ro-Ro, Con-Ro;
iii.	7,24 ha	attrezzati con una banchina di 350 m dedicata alle attività logistiche per la siderurgia;
iv.	1,62 ha	destinati ad ospitare il tratto finale della shunting area della "Grande Stazione di Servola";
v.	1,49 ha	occupati dallo svincolo per il collegamento diretto dell'area con la grande Viabilità;
vi.	3,14 ha	adibiti a parcheggio a servizio delle attività insediate nell'area.

2. Realizzazione delle Opere

Gli interventi previsti verranno realizzati in 3 fasi riepilogate in tabella non appena completate le attività di smantellamento di tutti gli impianti e i materiali ferrosi che verrà eseguito da ARVEDI.

L'investimento complessivo di € 98.453.572 verrà realizzato in 3 fasi: la prima di € 57.432.57 dal 2021 al 2022; la seconda di € 20.241.308 dal 2023 al 204; la terza di € 20.770.695 nel 2025.

Aree Newco		Prezzo	Fase1 2021-2022		Fase 2 2023-2024		Fase 3 2025		TOTALE 2021-2025	
n°	Descrizione attività		Quant	Importo	Quant	Importo	Quant	Importo	Quant	Importo
2	Area a Caldo demolizioni e MISP	17.500.000	20%	3.500.000	39%	6.819.697	41%	7.180.303	100%	17.500.000
3	Rimozione cumulo Nasone	7.500.000	1	7.500.000	-	-	-	-	1	7.500.000
4	Regolarizzazione fondo in corrispondenza alla banchina	10	-	-	10.000	100.000	-	-	10.000	100.000
5	Banchina	65.000	219	14.235.000	-	-	-	-	219	14.235.000
6	Piattaforma sul mare	1.480	12.435	18.403.800	-	-	-	-	12.435	18.403.800
7	Pavimento industriale in c.a	100	52.500	5.250.000	54.597	5.459.700	-	-	107.097	10.709.700
	Pavimento nell'area di competenza APT		-	-	-	-	67.700	6.770.000	67.700	6.770.000
8	Pavimento industriale rinforzato zona sottostante Ferrovia in c.a	140	5.100	714.000	9.703	1.358.420	-	-	14.803	2.072.420
9	Sistema raccolta acque e trattamento di prima e seconda pioggia	80	57.600	4.608.000	64.300	5.144.000	67.700	5.416.000	189.600	15.168.000
12	Gate	500.000	-	-	-	-	1	500.000	1	500.000
Totale opere civili				54.210.800		18.881.817		19.866.303		92.958.920
13	Ingegneria (Progetto esecutivo)	4%		1.789.872		755.273		507.440		3.052.585
14	Direzioni lavori, test per collaudi	3,2%		1.431.898		604.218		405.952		2.442.068
TOTALE				57.432.570		20.241.308		20.779.695		98.453.572

3. Opere di MISP

La MISP verrà realizzata sulla base degli stessi criteri già utilizzati nella messa in sicurezza della vicina Piattaforma Logistica, tenendo conto degli interventi già realizzati nelle aree della Ferriera.

4. Personale

In tabella 1 viene riepilogato il numero di persone impiegate nell'attività logistica della NewCo/PLT al termine dei lavori di messa in sicurezza permanente dell'area a caldo della Ferriera, dopo aver realizzato la nuova banchina di 220 m, attrezzata per l'attracco di feeder e Ro-Ro.

NewCo/PLT	Tecnici	Amm.	Operativi	Totale
Ro-Ro Container	10	7	53	70
Attività siderurgica	4	3	26	33

Tabella 1

Il personale destinato all'attività logistica per la siderurgia potrà essere immediatamente impiegato per lo svolgimento di operazioni e servizi portuali conto terzi per l'approvvigionamento di materia prima quale rottame, ghisa, HBI (minerale di ferro preridotto) sia a servizio del gruppo Arvedi, sia per la spedizione via mare dei prodotti finiti destinati all'area del Mediterraneo e Medio Orientale.

La configurazione degli addetti proposta si riferisce alla prima fase del programma di sviluppo dell'attività logistica in questa area del Porto di Trieste; le fasi successive del progetto, con la realizzazione del cosiddetto Molo VIII e l'occupazione di alcune centinaia di addetti, rappresentano una delle prospettive di lavoro più rilevanti per la città di Trieste.

5. Attrezzatura di banchina

Il terminal logistico verrà dotato di 2 gru di banchina di tipo Gottwald 100/125 t e dei seguenti mezzi di piazzale elencati in tabella.

Tipologia	N°	Importo		Amm.to anni
Grù Gottwald 110/125 t	1	nuovo	€ 3.200.000	30
	1	usato	€ 1.400.000	
Reachstacker	2	nuovo	€ 840.000	15
	3	usato	€ 450.000	
Mafi	3	nuovo	€ 405.000	15
	5	usato	€ 240.000	
Chassis	8	nuovo	€ 40.000	15

Tabella 2



Figura 1: Grù Gottwald



Figura 2: Reachsacker



Figura 3: Mafi



Figura 4: Chassis

6. Fonti e impieghi di Progetto

- i. Durata della Concessione anni 26 dal termine dei lavori di MISP (2025).
- ii. In considerazione dell'ammontare degli investimenti di cui al presente business plan, il suo completamento presuppone la possibilità di poter fruire di un termine più lungo di durata nella concessione a favore di NEWCO ovvero di poter espandere le aree in concessione e applicare anche ad esse la formula di riconoscimento in detrazione del canone degli investimenti effettuati, conformemente a quanto indicato nell'Accordo di Programma.
- iii. Il PEF rappresenta quindi come fonte, il recupero sulla quota annua del canone di concessione applicato dal Concedente sulle aree concesse.
- iv. I valori di Investimento in tabella relativi ai lavori comprendono pure le spese accessorie (*amministrative, finanziarie, ecc*).

Impieghi	Euro	Fonti	Euro
Acquisto NewCo	21.000.000	Promotore progetto	21.000.000
Lavori fase 1	58.299.877	Finanziamento A Lavori fase 1	58.299.877
Lavori fase 2	20.563.417	Finanziamento B Lavori fase 2	20.563.417
Lavori fase 3	21.097.556	Finanziamento C Lavori fase 3	21.097.556
Attrezzature banchina	6.750.000	Finanziamento D Attrezzature banchina	6.750.000
		Recupero quota parte canone	in riduzione (da definire)
Totale impieghi	127.535.850	Totale fonti	127.535.850

() sono inoltre previsti apporti ulteriori di fondi propri investitore a supporto della tenuta del PEF nella fase di avvio.*

Tabella 3

In particolare saranno realizzate le pavimentazioni del parco minerali, del parco fossili, delle aree dismesse della cokeria, della macchina a colare, dell'altoforno e dell'agglomerato.

7. La gestione finanziaria del Progetto

Di seguito sono riassunte le assunzioni utilizzate nel PEF in relazione ai finanziamenti di terzi.

Lavori finanziamenti A, B e C. Condizioni inserite nel PEF.	
Forma tecnica	Mutuo, con erogazione a stato avanzamento lavori.
Durata	15 anni, 1 anno di pre-ammortamento e 2 anni di prefinanziamento.
Tasso	Variabile: 2,70% EU6M; Assicurabile a tasso fisso per il 75% dell'importo; tasso minimo 2,70%.
Garanzie	Ipoteca sul costruendo (assenso concedente) + altre da convenire
Spese accessorie finanziamento	Sommate al valore dell'investimento
Tasso finale inserito in PEF	3,60% - compreso delle spese di hedging
Prestito attrezzatura banchina. Condizioni inserite nel PEF.	
Forma tecnica	Mutuo
Durata	10 anni
Tasso	L'ipotesi è il FRIE; pertanto il tasso inserito è il valore medio fra un tasso agevolato per il 75% dell'importo (FRIE) e un tasso ordinario del 2,90% sul 25% del finanziamento residuo. Tasso variabile; non è prevista la copertura.
Garanzie	Chirografario oltre al privilegio speciale sulle attrezzature acquisite
Spese accessorie al finanziamento	Sono state inserite nel tasso utilizzato.
Tasso inserito in PEF	1,54%

Tabella 4

8. Logistica di banchina: Container, RO-RO, Project cargo

Per quanto riguarda i ricavi, il PEF è impostato a pezzo (movimento) e non a TEUs, quindi le tariffe sono riferite alla singola movimentazione.

Nella Tabella sottostante sono riportati i ricavi stimati di un anno a regime; tale livello nel PEF viene raggiunto al sesto anno di attività, da notare però che dal quarto anno si superano il 50% dei ricavi.

TIPOLOGIA DI TRAFFICO	N°	Prezzi unitari	Importo anno
RO-RO per move (from hold to container stack)	48.750	65,0	3.168.750,0
RO-RO per move (from hold to container stack)	34.125	60,0	2.047.500,0
RO-RO per move (from hold to container stack)	48.750	4,0	170.625,0
Container (valore per move)	120.000	105,0	12.600.000,0
Tank container (valore per move)	12.000	105,0	1.260.000,0
Project cargo	10	15.000,0	15.000,0

Tabella 5

La tariffa di imbarco e sbarco dei contenitori è comprensiva delle necessarie movimentazioni a piazzale e da piazzale a treno.

9. Ricavi delle attività accessorie alla logistica di banchina

I ricavi derivanti dall'ISPS (International Ship and Port Security) Code sono quantificati in € 5,0 a container in linea con quanto richiesto dal mercato; tali attività sono regolate da normative internazionali in tema di sicurezza per proteggere stati e porti da atti di terrorismo.

TIPOLOGIA DI TRAFFICO	N°	Prezzi unitari	Importo anno
ISP	48.750	65,0	3.168.750,0
Soste container	34.125	60,0	2.047.500,0
Soste UTI (casce mobile, trailer, tank)	48.750	4,0	170.625,0
Refeer – Servizi Accessori	120.000	105,0	12.600.000,0
VAS (riparazioni – controlli) carri ferroviari	12.000	105,0	1.260.000,0
ADR – Servizi Tank container	10	15.000,0	15.000,0
Riempimento contenitori			750.000,0

Tabella 6

10. Altri ricavi: logistica per la siderurgia

I ricavi derivanti dalla gestione delle attività logistiche per la siderurgia prevedono di sfruttare le potenzialità del sito come polo intermodale per l'approvvigionamento di materia prima quale rottame, ghisa, HBI (minerale di ferro preridotto) e per la spedizione via mare dei prodotti finiti destinati all'area del Mediterraneo e Medio Orientale a servizio dei terzi e del gruppo Arvedi.

In questa prima fase cautelativamente non sono stati previsti nel PEF ricavi per attività logistica siderurgica a servizio dei terzi.

TIPOLOGIA DI TRAFFICO	N°	Prezzi unitari	Importo anno
Ghisa/HBI	500.000	4,90	2.450.000,0
Coils	400.000	4,90	1.960.000,0
Materiale conto terzi	-	-	-
Rottame	100.000	1,35	135.000,0
Contributo canone	72.400	3,80	275.120,0

Tabella 7