

COMUNE DI PORDENONE

PROVINCIA DI PORDENONE

**AMPLIAMENTO DEL CIMITERO DI TORRE
DA REALIZZARSI IN PROJECT FINANCING**

(art. 153 comma 19 del D.Lgs. 163/2006 e s.m. e i.)

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSEVERATO



PROPONENTI:

Società di Ingegneria, di cui all'art.90, comma 2, b) del D.lgs 163/2006 e s.m.i.

CITYGOV S.r.l.

Via Annarumma, 37/39 - 83100 Avellino

Piazza Borromeo, 1 - 20123 Milano



PROJECT BUILDING ART S.r.l.

Via Pavia, 22 - 00161 Roma

PROJECT **B**UILDING **A**RT S.R.L.
SOCIETÀ DI INGEGNERIA
VIA PAVIA, 22 - 00161 ROMA; TEL./FAX: 06-4440447

Ottobre 2014



COMUNE DI PORDENONE

Provincia di Pordenone

**AMPLIAMENTO DEL CIMITERO DI TORRE DA REALIZZARSI IN
PROJECT FINANCING.
(art. 153 comma 19 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i.)**

Relazione al Piano Economico-Finanziario

e

Piano Economico Finanziario



Introduzione

Il presente documento rappresenta la relazione esplicativa delle analisi contenute nel Piano Economico Finanziario (P.E.F.) relativo alla simulazione della dinamica economica-finanziaria per la costruzione e la gestione dell'intervento in oggetto, in un arco temporale di 10 anni.

Il P.E.F. è stato asseverato a cura della **Core Finance - Società di revisione S.r.l.**

1.1 Intervento proposto

L'intervento in esame ha per oggetto la realizzazione dell'Ampliamento del cimitero di Torre da realizzarsi in *project financing*, con la realizzazione di nuovi loculi, ossari, cappelle e predisposizione di aree per inumazioni, e relative infrastrutture e reti.

In totale si è prevista la realizzazione di 6 cappelle gentilizie, 229 ossari, 619 loculi ed un campo per inumazione di circa 1050 mq, in particolare si prevede la realizzazione di:

- 171 loculi, disposti in blocchi perfettamente identici a quelli presenti nella parte di ampliamento già realizzata, sia nella struttura che nelle rifiniture, sia dal punto di vista geometrico che dei materiali, che non saranno difformi da quelli già utilizzati. Tali blocchi conterranno loculi disposti su tre file.
- 85 ossari adiacenti ai blocchi loculi, anch'essi realizzati e rifiniti completamente con materiali uguali a quelli già presenti nella parte di ampliamento già realizzata. Gli ossari saranno disposti su cinque file.



- un piano ipogeo, in cui saranno realizzati ulteriori 248 loculi disposti su quattro file, comodamente accessibile con scale e montascale per i diversamente abili, ed illuminato ed areato da un'ampia apertura che lo collega visivamente alla piazza sovrastante e da lucernai in vetro aperti lungo il ballatoio sovrastante.
- 200 loculi, disposti in quattro blocchi lungo il viale alberato esistente. Tali blocchi conterranno loculi disposti su quattro file.
- 144 ossari, disposti in due blocchi lungo il viale alberato esistente.
- In adiacenza all'attuale ingresso Sud - Est è stato previsto un montascale, necessario sia per i visitatori che per il trasporto dei feretri al piano ipogeo. Naturalmente con l'adozione della soluzione montascale si ottiene anche l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 6 cappelle gentilizie rifinite in ogni loro parte esternamente e al rustico internamente, ciascuna ospiterà otto loculi ed otto ossari disposti su quattro file sovrapposte.
- 2 aree da adibire a campo di inumazione, con la disponibilità totale di 226 posti.
- Realizzazione di una nuova camera mortuaria.

Oltre a quanto descritto sopra, è previsto l'arredo urbano cimiteriale composto da sistemazioni a verde, fontanine, beverini, ecc, nonché le urbanizzazioni per rendere le nuove opere funerarie perfettamente funzionali ed efficienti, quali: rete di smaltimento delle acque meteoriche, rete idrica, rete elettrica, di illuminazione dei blocchi loculi ed ossari, con tutti i necessari allacci alle reti esistenti; la realizzazione della pavimentazione delle superfici interne all'area di intervento in cubetti di porfido. Tale scelta è stata operata in modo da



creare una continuità con la pavimentazione esistente, in modo da restituire un'immagine organica senza creare impatti visivi contrastanti tra il cimitero esistente e le aree oggetto di intervento.

1.2 Ipotesi di base del Piano economico-finanziario

- all'interno del Piano, la gestione operativa (concessioni ai cittadini delle nuove opere funerarie) parte dal 1° anno di attività;
- Il valore della manutenzione straordinaria è stato sostituito dall'aumento della manutenzione ordinaria che è stata mantenuta su livelli oltremodo elevati, secondo una prassi invalsa negli investimenti ad alto livello di remunerazione;
- Il livello totale dei ricavi (senza tener conto delle dinamiche inflattive) è pari a € 2.223.183,51;
- Il rischio di gestione è assicurabile da parte del fornitore tramite un performance Bond, di durata pari al tempo di rimborso del debito;
- Il rischio di costruzione è definito interamente a carico del fornitore;
- Il rischio amministrativo è a carico del fornitore;
- Il periodo di analisi previsionale è stabilito in 10 anni.



1.3 Il profilo del proponente

Citygov S.r.l., con sede in Avellino alla via Annarumma, 37/39, P. IVA 02404810646, e Milano alla Piazza Borromeo, 1, è una società di ingegneria impegnata, da anni, nella consulenza diretta allo sviluppo del territorio sia in affiancamento alla Pubblica Amministrazione che ai soggetti privati attuatori, dello sviluppo locale.

Citygov S.r.l. svolge le attività tipiche delle società di *engineering* nonché attività di consulenza tecnica economico - finanziaria alle imprese ed agli Enti Pubblici e Privati per l'accesso ai Fondi Strutturali Europei e ai Fondi Europei di Sviluppo Regionale (F.E.S.R.), e per la realizzazione di investimenti in Project Financing sia in qualità di consulente, sia in qualità di soggetto promotore ex art.99, D.P.R. 554/99.

Riguardo a questi ultimi, si elencano di seguito i principali progetti analoghi elaborati dal soggetto proponente:

2014

Promotore, ai sensi dell'art. 153 e s. del D.Lgs 163/06 e s.m.i., per la realizzazione dell'intervento di ampliamento dei cimiteri di Vibo Valentia e Vena da realizzarsi in project financing.

2014

Promotore, ai sensi dell'art. 153 e s. del D.Lgs 163/06 e s.m.i., per la realizzazione dell'intervento di Ampliamento del cimitero comunale di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) da realizzarsi in project financing.

2014



Promotore, ai sensi dell'art. 153 e s. del D.Lgs 163/06 e s.m.i., per la realizzazione dell'intervento di ampliamento del cimitero comunale di Pizzo (VV) da realizzarsi in project financing.

2013

Promotore, ai sensi dell'art. 153 e s. del D.Lgs 163/06 e s.m.i., per la realizzazione dell'intervento di sistemazione ed incremento di strutture funerarie del cimitero comunale di Lioni (AV) da realizzarsi in project financing.

2011-oggi

Concessionario, in S.P.V., ai sensi dell' art. 153 e s. del D.Lgs 163/06 e s.m.i., per la realizzazione in project financing dell'intervento di sistemazione ed ampliamento dell'offerta di strutture funerarie del cimitero comunale di Bagnoli Irpino (AV).

2011-oggi

Concessionario, in S.P.V., ai sensi dell' art. 153 e s. del D.Lgs 163/06 e s.m.i., per la realizzazione in project financing dell'ampliamento del cimitero comunale di Conza della Campania (AV).

2011

Progettista dell'intervento di costruzione di edifici cimiteriali nei campi di inumazione del cimitero comunale di Trapani.

2007

Promotore, ai sensi dell' art. 153 e s. del D.Lgs 163/06 e s.m.i., per la realizzazione in project financing dell'ampliamento del cimitero comunale di Montemarano (AV).



Project Building Art S.r.l., con sede in Roma, Via Pavia, 22 – Partita I.V.A 10355621003, costituita nel 2009, svolge principalmente la sua attività nei settori dell’Ingegneria e dell’Architettura, ed è altamente specializzata nella progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica di edifici ed immobili di vario genere, in servizi attinenti all’urbanistica, alla paesaggistica ecc. La società vanta nel proprio organico un gruppo di professionisti di consolidata esperienza pluriennale, operanti in diversi settori, al fine di offrire un servizio a 360 gradi e sempre all’avanguardia in materia di tecniche lavorative. La società può contare su di un supporto tecnologicamente avanzato di sistemi di calcolo e di disegno computerizzato, banche dati, strumenti di misurazione elettronici, sistemi speciali di stampa, sistemi CAD per la gestione della grafica progettuale.

Riguardo a questi ultimi, si elencano di seguito i principali progetti analoghi elaborati dal soggetto proponente:

2014

Promotore, ai sensi dell’art. 153 e s. del D.Lgs 163/06 e s.m.i., per la realizzazione dell’intervento di ampliamento dei cimiteri di Vibo Valentia e Vena da realizzarsi in project financing.

2014

Promotore, ai sensi dell’ art. 153 e s. del D.Lgs 163/06 e s.m.i., per la realizzazione dell’intervento di ampliamento del cimitero comunale di Pizzo (VV) da realizzarsi in project financing.



Le due società di Ingegneria summenzionate, in caso di aggiudicazione della concessione in argomento, costituiranno una Società di progetto, ai sensi e per gli effetti dell'art.156 del DLgs.163/06, in forma di società a responsabilità limitata con capitale sociale pari ad un ventesimo dell'investimento previsto.

2. Il piano economico finanziario

La concessione dei loculi, degli ossari, delle cappelle si ipotizza effettuata dall'anno 1; la realizzazione degli incassi avviene per il 50% all'atto della prenotazione e per la parte rimanente dopo dodici mesi. La realizzazione degli incassi per la concessione delle cappelle gentilizie avviene nell'anno in cui si effettua la concessione.

2.1 I costi di investimento

I costi di investimento relativi alla realizzazione delle opere relative al Piano Economico Finanziario di cui il presente documento costituisce la relazione, sono delineati nel Quadro Economico per un totale complessivo di intervento pari ad € 1.784.131,90.

Le relative competenze economico-amministrative sono così suddivise:



01 - IVA su lavori	10,00%		
02 - Spese tecniche generali inclusi oneri CNPAIA			
a) spese tecniche e di consulenza legale e commerciale	10,00%	€	149.184,04
b) spese sostenute per la proposta:	2,50%	€	43.515,41
c) spese varie			
pubblicazioni, commissione di gara, ecc		€	10.000,00
collaudi amministrativi e statici		€	15.000,00
Responsabile del Procedimento	2,00%	€	29.836,81
03 - Imprevisti e varie	3,00%	€	44.755,21

2.2 1 costi operativi

I costi operativi di gestione sono rappresentati, dalle manutenzioni ordinarie delle opere costruite per € 7.000 nel primo anno successivo alla fine della fase di costruzione, e dai costi di gestione della società di progetto per € 5.000 dal primo anno di gestione. I costi di gestione aumentano, nel corso degli anni di gestione, proporzionalmente al coefficiente di inflazione indicato nelle relative tabelle.

Tutte queste spese sono state considerate secondo le esperienze pregresse del gestore, il quale ha dimensionato, i costi storici di gestioni similari, suddivisi per categoria secondo le esigenze strutturali delle opere e degli impianti.

2.3 Gli oneri finanziari

I costi finanziari dell'investimento indicano il livello di indebitamento specificatamente diretto alla remunerazione dell'investimento.

L'esborso monetario avviene nei primi cinque anni, in previsione di realizzare l'intervento per stralci funzionali;



2.4 Gli Ammortamenti

L'impatto degli ammortamenti sulla gestione è un aspetto molto importante perché da questi può dipendere la fattibilità dell'operazione.

Questi sono costi non sostenuti e indicano la contribuzione degli investimenti, suddivisi per categorie, alla gestione.

Questa contribuzione è molto importante perché individua il valore dell'investimento a fine concessione, rilasciando alla Amministrazione giudicatrice concreti elementi di valutazione della iniziativa in esame.

Aumentare l'impatto degli ammortamenti nel primo periodo significa anche diminuire il reddito tassabile e quindi lasciare più risorse alla gestione dell'infrastruttura.

Nel Piano Economico Finanziario l'ammortamento non è stato effettuato sulla base delle aliquote del D.M. del 1988, ma prevede l'ammortamento finanziario, con quote costanti suddivise per tutta la durata delle concessione, ex art. 104 del TUIR.

Si è cercato, infatti, di ipotizzare un equilibrio, dove le difficoltà di gestione, siano sterilizzate solo, da appositi accordi del concessionario e del concedente, nel rispetto per l'appunto degli interessi reciproci sia dell'amministrazione che della gestione.

E' stata creata una tabella riepilogativa degli ammortamenti per anno, che rappresenta la quota di costo da riportare nel Conto Economico; molto importante è il valore che poi si inserisce all'interno dello Stato Patrimoniale, il quale non è altro che la risultante degli investimenti, al netto della quota di ammortamento annuale effettuata.

E' stata esposta in via sintetica la progressione dei valori che contribuiscono alla formazione dello Stato Patrimoniale e quindi per differenza, si identificano anche i



valori che appaiono all'interno del conto economico nella analisi prospettica della concessione.

3. Le tariffe

Il concetto di tariffa espresso nella presente analisi, è riferibile al fatturato realizzabile dalla vendita delle cappelle e delle edicole realizzate e dalla concessione di loculi.

Le tariffe sono state fissate dopo un'attenta analisi di mercato.

Le tariffe utilizzate nel P.E.F. in argomento sono le seguenti:

- Tariffa loculo, per residenti, rifinito e con lapide in prima fila (40 anni) cadauno 2907,27
- Tariffa loculo, per NON residenti, rifinito e con lapide in prima fila (40 anni) cadauno 3.198,18
- Tariffa loculo per residenti, rifinito e con lapide in seconda fila (40 anni) cadauno 3.254,55
- Tariffa loculo, per NON residenti, rifinito e con lapide in fila (40 anni) cadauno 3.580,00
- Tariffa loculo, per residenti, rifinito e con lapide in terza fila (40 anni) cadauno 2907,27
- Tariffa loculo, per NON residenti, rifinito e con lapide in terza fila (40 anni) cadauno 3.198,18
- Tariffa loculo per residenti rifinito e con lapide in quarta fila (40 anni) cadauno 2.212,73
- Tariffa loculo, per NON residenti, rifinito e con lapide in quarta fila (40 anni) cadauno 2.434,55
- Tariffa ossario per residenti rifinito e con lapide dalla prima alla sesta fila (40 anni) cadauno 413,64
- Tariffa ossario per NON residenti rifinito e con lapide dalla prima alla sesta fila (40 anni) cadauno 455,45
- Tariffa ossario per residenti rifinito e con lapide dalla settima alla decima fila (40 anni) cadauno 361,82
- Tariffa ossario per NON residenti rifinito e con lapide dalla settima alla decima fila (40 anni) cadauno 398,18
- Tariffa cappella gentilizia al rustico con rispettivo suolo cadauna 49.090,91



I su indicati importi sono da intendersi non comprensivi dell'I.V.A., applicata al momento della conclusione del contratto con i terzi nella misura percentuale a tale data prevista, e nemmeno degli oneri di registrazione e di stipulazione del contratto stesso, che resteranno a carico dei terzi.

Nel presente Piano Economico Finanziario è stata per praticità utilizzata una tariffa media calcolata in base al numero di loculi sulle varie file come si evince dalla seguente tabella:

LOCULI	TARIFFA IVA COMPRESA <i>RESIDENTI</i>	N° LOCULI	RICAVO TOTALE IVA COMPRESA
4 fila	€ 2.434,00	50,00	121.700,00
3 fila	€ 3.198,00	107,00	342.186,00
2 fila	€ 3.580,00	107,00	383.060,00
1 fila	€ 3.198,00	107,00	342.186,00
4 fila in sottosuolo	€ 2.434,00	62,00	150.908,00
3 fila in sottosuolo	€ 3.198,00	62,00	198.276,00
2 fila in sottosuolo	€ 3.580,00	62,00	221.960,00
1 fila in sottosuolo	€ 3.198,00	62,00	198.276,00

La tariffa media dei loculi utilizzata è pari al rapporto tra la sommatoria dei valori riportati nella colonna “RICAVO TOTALE IVA COMPRESA” e la sommatoria dei valori della riportati nella colonna “N° LOCULI”, a cui successivamente viene sommata la stessa cifra moltiplicata per 0,3 e poi per 0,1, per tener conto delle tariffe



per non residenti (si ipotizza che il 30% delle concessioni saranno in favore di non residenti – le tariffe per i non residenti sono più alte del 10% rispetto a quelle per i residenti). Tale rapporto è pari ad € 3.164,06 + (3.164,06 x 0,3 x 0,1) = 3258,98 IVA COMPRESA e 2.962,71 Iva esclusa.



4 Il Cash-flow

Nelle operazioni di project-financing elemento fondamentale per la realizzazione dell'operazione è la determinazione dei flussi di cassa.

Una volta determinati i costi della gestione ed i ricavi risulta facile l'identificazione delle risorse monetarie a disposizione della gestione istante per istante.

La cosa che viene subito alla luce è che già nel primo anno operativo, così come anche nei successivi anni di gestione attraverso la previsione di un finanziamento dei soci, il rapporto tra entrate e uscite finanziarie risulta maggiore di zero; infatti, il cash-flow assume, sin dal primo anno di gestione operativa, valori positivi.

Questa liquidità che si crea con la gestione finanziaria e monetaria si ripercuote positivamente anche nella gestione economica, e migliora il risultato economico dell'esercizio.

Nonostante le considerazioni appena esposte, nel P.E.F. in argomento si è comunque previsto il ricorso ad un mutuo bancario della durata di 8 anni pari a circa € 535.239,57 ad un tasso fisso pari al 5,50%.



5 Il Conto economico

E' indicato il conto economico della gestione secondo le analisi e le ipotesi adottate.

Come si può facilmente evincere dalla sua lettura, il conto economico, mostra risultati confortanti per quanto riguarda l'utile di gestione.

6 Lo Stato Patrimoniale

Non vi sono anomalie di sorta nello stato patrimoniale.

Trattandosi di operazione di project-financing, il livello di indebitamento viene attuito, dalle considerazioni già svolte in precedenza, circa la natura del finanziamento.

Quest'ultimo viene visto dalla dottrina anglosassone, come un quasi-equity, come cioè un capitale di apporto del finanziatore che assume per l'appunto la funzione del cosiddetto "socio finanziatore" nella specifica operazione.

Il livello di indebitamento commerciale dato dal rapporto dei crediti/debiti di gestione è molto positivo, data la natura dei servizi adottati, mentre per l'acquisizione di alcuni costi operativi questo è possibile, posizionando in tal modo il rapporto credito/debito a favore della gestione operativa in esame.

Il livello di disponibilità monetaria, viene espresso all'interno della voce Cassa, all'interno del quale sono inseriti tutti i valori di liquidità compreso le banche ed il suo ammontare viene direttamente dimensionato.



Il valore che contabilmente si dà a questo prospetto in fase di analisi, dopo aver verificato, gli aspetti principali di gestione, è legato alla verifica di quanto esposto in tutta l'analisi previsionale.

Solo nel caso di una quadratura dello stato patrimoniale, si riesce a verificare la bontà del lavoro svolto e soprattutto la coerenza delle ipotesi di base rispetto al risultato condotto dal lavoro prospettico.

Inserire questo documento all'interno della valutazione economico-finanziaria, significa quindi, aver considerato tutti gli impatti delle ipotesi adottate, la loro coerenza con i risultati conseguiti e soprattutto significa avere un punto di partenza fermo, nella valutazione che l'imprenditore deve potere fare nell'esaminare l'ipotesi di accollarsi un servizio del debito finanziario così importante.



7 Le spese sostenute per la predisposizione della Proposta

Nel Presente Piano Economico Finanziario sono state inserite anche le spese sostenute per la presentazione della proposta, che ammontano ad € 43.515,41 (Euro Quarantatremilacinquecentoquindici/41). Tali spese sono comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile, e sono state sostenute per la redazione del progetto preliminare, redatto ai sensi del D.P.R. 207/210 e s.m.i., della bozza di convenzione e del presente piano economico-finanziario, della sua asseverazione e delle fidejussioni. Ai sensi dell'art. 153 comma 9 l'importo indicato è pari al 2,5 per cento del valore dell'investimento proposto.

8. CONSIDERAZIONI FINALI SULL'ANALISI DI BILANCIO

Nella realizzazione del progetto in discorso, l'analisi degli indicatori rilevanti condotta nel Piano, di seguito riportato, ci dà un quadro più che soddisfacente nel giudicare l'aspetto economico, finanziario, patrimoniale e di efficienza della gestione in esame.

Se da un punto di vista economico l'investimento appare proficuo, da un punto di vista patrimoniale-finanziario, rileviamo aspetti di sufficienza: non c'è rigidità negli impieghi, per cui il Patrimonio netto riesce a finanziare completamente l'attivo immobilizzato; l'indebitamento della gestione che, a parte la fase iniziale di start-up, arriva a raggiungere livelli di analisi confortanti.



Nei prospetti allegati la verifica del DSCR inizia nel primo anno considerato "a regime", cioè il secondo anno, e, in ogni caso, l'assenza di gap di liquidità si evince sia dal *cash flow* cumulato che dallo Stato Patrimoniale.

8.1 Conclusioni

La fattibilità dell'intervento in esame, alla luce di quanto precedentemente esposto, risulta essere molto positiva, sia sotto il profilo economico, con un rendimento del capitale proprio da giudicare discretamente, e comunque superiore a forme di investimento alternative, sia sotto il profilo finanziario, con una situazione ancora migliore, caratterizzata da un buon equilibrio tra fonti di finanziamento a breve e a medio e lungo termine, e da una buona solvibilità finanziaria che garantisce mezzi liquidi da reinvestire nella gestione economica.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA CITYGOV S.R.L.

Ing. Fulvio Masi

IL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA PROJECT BUILDING ART S.R.L.

Arch. Pasquale Barone



Indice

1.1 Intervento proposto

1.2 Ipotesi di base del Piano Economico Finanziario

1.3 Profilo del proponente

2 Il Piano Economico Finanziario

2.1 I costi di investimento

2.2 I costi operativi

2.3 Gli oneri finanziari

2.4 Gli ammortamenti

3 Le tariffe

4 Il cash flow

5 Il conto economico

6 Lo Stato Patrimoniale

7 Le spese sostenute per la predisposizione della Proposta

8 Considerazioni finali sull'analisi di bilancio

8.1 Conclusioni

9 Allegati e tabelle piano economico-finanziario

Citygov S.r.l.



P.B.A. S.r.l.

PROJECT **B**UILDING **A**RT S.R.L.
SOCIETÀ DI INGEGNERIA
VIA PAVIA, 22 - 00161 ROMA; TEL./FAX: 06-4440447

9. ALLEGATI E TABELLE PIANO ECONOMICO- FINANZIARIO

AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE DI TORRE DA REALIZZARSI IN PROJECT FINANCING
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

DATI OPERA DA REALIZZARE	
Valore totale dell'opera da ammortizzare	€ 525.196,99
Totale investimento	€ 1.784.131,90

ANNI DURATA CONCESSIONE	10
--------------------------------	-----------

Capitale sociale	€ 95.000,00
Finanziamento soci	€ 1.153.892,33
Finanziamento bancario	€ 535.239,57

Prezzo unitario ossari	€ 413,64
Costo complessivo ossari	€ 84.823,66
Num. ossari	229

Prezzo unitario loculo	€ 2.962,71
Costo complessivo loculi	€ 984.309,70
Num. loculi	619

Prezzo unitario cappella	€ 49.090,91
Costo complessivo cappelle	€ 145.046,34
Num. Cappelle	6

Tasso d'inflazione annuo 2%

Timing concessione cappelle % di completamento	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	0%	10%	35%	35%	15%	5%	0%	0%	0%	0%

Timing costruzione loculi, ossari ed allestimento campo inumazione % di completamento	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	19%	23%	19%	18%	13%	9%	0%	0%	0%	0%

Timing concessione loculi % del venduto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	6%	13%	13%	13%	11%	10%	10%	10%	9%	5%

Ipotesi su CCN

gg medi incasso fatture	60
gg medi pagamento fornitori	60

Base di calcolo 365

Iva vendite 10%

Comune di Pordenone - Provincia di Pordenone
Ampliamento del cimitero di Torre da realizzarsi in Project financing

Quadro Economico con divisione in stralci funzionali	Un Mis	N. parti	Quantità	Importo
A) Lavori				
PRIMO STRALCIO FUNZIONALE				
Demolizioni e movimenti terra	crp			€ 50.268,83
Costruzione loculi rifiniti e con lapide	crp	200		€ 220.513,81
Costruzione ossari rifiniti e con lapidi	crp	144	144	€ 44.623,88
Costruzione cappelle rifinite all'esterno	crp	6	6	€ 145.046,34
Realizzazione nuova camera mortuaria	crp			€ 25.320,74
Realizzazioni Reti, Pavimentazioni ed arredi	crp			€ 66.440,45
Spostamento fogna bianca esistente	crp			€ 25.000,00
SECONDO STRALCIO FUNZIONALE				
Demolizioni e movimenti terra	crp			€ 50.268,83
Costruzione edificio a ballatoio (edificio curvo)	crp	419 loculi e 85 ossari	419	€ 803.995,67
Fornitura argano montafereetri	crp			€ 14.500,00
Realizzazioni Reti, Pavimentazioni ed arredi	crp			€ 16.610,11
Sommano				€ 1.462.588,65
Oneri Sicurezza	2,00%			€ 29.251,77
Importo Lavori:				€ 1.491.840,42
A) Totale LAVORI				€ 1.491.840,42
B) Somme a disposizione				
01 - IVA su lavori	10,00%			€ 149.184,04
02 - Spese tecniche generali inclusi oneri CNPAIA				
a) spese tecniche e di consulenza legale e commerciale	10,00%		€ 149.184,04	
b) spese sostenute per la proposta:	2,50%		€ 43.515,41	
c) spese varie				
pubblicazioni, commissione di gara, ecc			€ 10.000,00	
collaudi amministrativi e statici			€ 15.000,00	
Responsabile del Procedimento	2,00%		€ 29.836,81	
03 - Imprevisti e varie	3,00%		€ 44.755,21	
Sommano voci 02+03				€ 292.291,48
04 - IVA su somme 02+03	22,00%			€ 64.304,12
B) Totale Somme a disposizione				€ 505.779,64
TOTALE				€ 1.997.620,07

Investimento	€ 1.784.131,90
IVA	€ 213.488,17

AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE DI TORRE DA REALIZZARSI IN PROJECT FINANCING
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Timing lavori di Ampliamento del cimitero di Torre da realizzarsi in Project financing	
<i>Ammortamento Ampliamento cimitero</i>	2014
Demolizioni e movimenti terra	€ 100.537,65
Fornitura argano montafereetri	€ 14.500,00
Realizzazione nuova camera mortuaria	€ 25.320,74
Realizzazioni Reti, Pavimentazioni ed arredi	€ 83.050,56
Spostamento fogna bianca esistente	€ 25.000,00
Oneri Sicurezza	€ 29.251,77
a) spese tecniche e di consulenza legale e commerciale	€ 149.184,04
b) spese sostenute per la proposta:	€ 43.515,41
c) spese varie	€ 54.836,81
Totale	€ 525.196,99

Totale da ammortizzare	€ 525.196,99
-------------------------------	---------------------

Piano di ammortamento	
1	€ 52.519,70
2	€ 52.519,70
3	€ 52.519,70
4	€ 52.519,70
5	€ 52.519,70
6	€ 52.519,70
7	€ 52.519,70
8	€ 52.519,70
9	€ 52.519,70
10	€ 52.519,70

AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE DI TORRE DA REALIZZARSI IN PROJECT FINANCING
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Importo da finanziare	€ 535.239,57
Tasso interesse nominale	5,5%
Durata (anni)	8
Rata periodica annuale	€ 84.461,27

Piano d'ammortamento

Scadenza Rata	Importo Rata	Capitale	Interessi	Debito Residuo
Preammortamento	€ 29.384,65		€ 29.384,65	€ 535.239,57
31/12/2015	€ 84.461,27	€ 55.076,62	€ 29.384,65	€ 480.162,95
31/12/2016	€ 84.461,27	€ 58.100,33	€ 26.360,95	€ 422.062,62
31/12/2017	€ 84.461,27	€ 61.290,03	€ 23.171,24	€ 360.772,59
31/12/2018	€ 84.461,27	€ 64.654,86	€ 19.806,42	€ 296.117,73
31/12/2019	€ 84.461,27	€ 68.204,41	€ 16.256,86	€ 227.913,32
31/12/2020	€ 84.461,27	€ 71.948,83	€ 12.512,44	€ 155.964,49
31/12/2021	€ 84.461,27	€ 75.898,82	€ 8.562,45	€ 80.065,67
31/12/2022	€ 84.461,27	€ 80.065,67	€ 4.395,61	€ -

AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE DI TORRE DA REALIZZARSI IN PROJECT FINANCING
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Capitale circolante netto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Iva gestione corrente										
Fatturato annuo	€ 114.728,64	€ 275.047,55	€ 367.653,77	€ 374.996,84	€ 278.721,69	€ 232.763,92	€ 216.713,90	€ 216.928,18	€ 207.146,74	€ 116.875,34
IVA (10%)	€ 11.472,86	€ 27.504,75	€ 36.765,38	€ 37.499,68	€ 27.872,17	€ 23.276,39	€ 21.671,39	€ 21.692,82	€ 20.714,67	€ 11.687,53
Iva a debito	€ 11.472,86	€ 27.504,75	€ 36.765,38	€ 37.499,68	€ 27.872,17	€ 23.276,39	€ 21.671,39	€ 21.692,82	€ 20.714,67	€ 11.687,53
Iva da investimenti										
Importi con Iva al 22%										
somme a disposizione	€ 292.291,48									
Costo storico	€ 292.291,48									
IVA (22%)	€ 64.304,12									
Importi con Iva al 10%										
A) Totale LAVORI	€ 1.491.840,42									
Costo storico	€ 1.491.840,42									
IVA (10%)	€ 149.184,04									
SALDO IVA										
Iva su crediti	€ 73.719,59	€ 26.692,33	€ 26.320,95	€ 25.631,57	€ 17.769,49	€ 12.156,66	€ 1.967,06	€ 2.006,40	€ 2.046,53	€ 2.087,46
Iva su debiti	€ 11.472,86	€ 27.504,75	€ 36.765,38	€ 37.499,68	€ 27.872,17	€ 23.276,39	€ 21.671,39	€ 21.692,82	€ 20.714,67	€ 11.687,53
Totale	€ 62.246,73	(812)	(10.444)	(11.868)	(10.103)	(11.120)	(19.704)	(19.686)	(18.668)	(9.600)
Saldo cumulato	62.247	61.434	50.990	39.122	29.019	17.899	-1.805	-21.491	-40.160	-49.760

AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE DI TORRE DA REALIZZARSI IN PROJECT FINANCING
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

CONTO ECONOMICO

(Dati in Euro)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ricavi da loculi ed ossari	114.729	245.004	260.398	265.596	230.898	216.504	216.714	216.928	207.147	116.875
Ricavi da cappelle	-	30.044	107.256	109.401	47.824	16.260	-	-	-	-
Rimanenze finali	128.580	98.247	55.823	49.270	16.774	0	-	-	-	-
Incremento immobilizzazioni	525.197									
Totale ricavi	768.506	373.295	423.477	424.267	295.496	232.764	216.714	216.928	207.147	116.875
Rimanenze iniziali	-	128.580	98.247	55.823	49.270	16.774	-	-	-	-
Costi per la realizzazione dei loculi e degli ossari	200.999	241.199	200.999	193.876	137.031	95.029	-	-	-	-
Costi per la realizzazione delle cappelle	-	14.505	50.766	50.766	21.757	7.252	-	-	-	-
Costi gestione società	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975
Manutenzioni ordinarie	-	-	-	-	7.000	7.140	7.283	7.428	7.577	7.729
Costi realizzazione immobilizzazioni	525.197									
Totale Costi della Produzione	731.196	389.384	355.214	305.771	220.471	131.717	12.914	13.172	13.435	13.704
Margine operativo lordo (Ebitda)	37.310	(16.089)	68.263	118.496	75.025	101.047	203.800	203.756	193.711	103.171
% su totale ricavi	5%	-4%	16%	28%	25%	43%	94%	94%	94%	88%
Ammortamenti	52.520	52.520	52.520	52.520	52.520	52.520	52.520	52.520	52.520	52.520
Accantonamenti/Svalutazioni	44.755	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato operativo (Ebit)	(59.965)	(68.609)	15.743	65.976	22.506	48.528	151.281	151.237	141.192	50.652
% su totale ricavi	-8%	-18%	4%	16%	8%	21%	70%	70%	68%	43%
Proventi/(Oneri) finanziari	(29.385)	(29.385)	(26.361)	(23.171)	(19.806)	(16.257)	(12.512)	(8.562)	(4.396)	-
Rivalutazioni/(Svalutazioni) Attività Finanziarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proventi/(Oneri) straordinari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato ante imposte	(89.350)	(97.993)	(10.618)	42.805	2.699	32.271	138.768	142.674	136.796	50.652
Imposte sul reddito	-	-	830	14.611	1.384	10.985	45.790	46.970	44.939	16.599
<i>IRRES</i>	-	-	-	11.134	198	8.427	37.817	39.000	37.498	13.929
<i>IRAP</i>	-	-	830	3.477	1.186	2.557	7.972	7.970	7.441	2.669
Risultato netto	(89.350)	(97.993)	(11.448)	28.194	1.316	21.286	92.979	95.704	91.857	34.053
% su totale ricavi	-11,6%	-26,3%	-2,7%	6,6%	0,4%	9,1%	42,9%	44,1%	44,3%	29,1%
Imponibile lordo anno	(89.350)	(97.993)	(10.618)	42.805	2.699	32.271	138.768	142.674	136.796	50.652

AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE DI TORRE DA REALIZZARSI IN PROJECT FINANCING
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Redditività del progetto

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Totale										
Prima delle tasse											
Cash flow operativo	345.347	(771.181)	110.168	102.275	107.745	117.636	109.281	157.003	157.462	152.161	102.798
Project cash unlevered prima delle tasse	345.347	(771.181)	110.168	102.275	107.745	117.636	109.281	157.003	157.462	152.161	102.798

TIR di progetto prima delle tasse	7,68%
WACC	6,00%
VAN di Progetto prima delle tasse	60.795

Indici di bancabilità del progetto

Debt service cover ratio (DSCR)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Free Cash Flow	(771.181)	110.168	102.275	107.745	117.636	109.281	157.003	157.462	152.161
Quota capitale mutuo		55.077	58.100	61.290	64.655	68.204	71.949	75.899	80.066
Quota interessi passivi		29.385	26.361	23.171	19.806	16.257	12.512	8.562	4.396
DSCR		1,30	1,21	1,28	1,39	1,29	1,86	1,86	1,80
DSCR MEDIO	1,50								

Loan Life Cover Ratio (LLCR)

	1	2	3	4	5	6	7	8
Free Cash Flow	(771.181)	110.168	102.275	107.745	117.636	109.281	157.003	157.462
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
FDC attualizzato		726.635	650.372	578.243	496.376	399.571	306.256	157.462
Debito residuo		480.163	422.063	360.773	296.118	227.913	155.964	80.066
LLCR		1,51	1,54	1,60	1,68	1,75	1,96	1,97
LLCR MEDIO	1,72							

AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE DI TORRE DA REALIZZARSI IN PROJECT FINANCING
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

CONCESSIONI						
	n.	Prezzo unitario	Ricavo totale	CONCESSIONI	n.	Prezzo unitario
Concessione cappelle rifinite esternamente (99 anni)	6	€ 49.090,91	€ 294.545,45			
				Concessione loculi	619	2.962,71
				Concessione ossari	229	413,64

TOTALE RICAVI
€ 2.223.183,51

Relazione di Asseverazione del Piano economico – finanziario
Proposta di *project financing* ai sensi dell'art. 153, comma 19 del D.Lgs. 163/2006

per

**“PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE, IN REGIME DI
CONCESSIONE, DELL’INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DEL CIMITERO
DI PORDENONE”**

PROPOSTA DI PROJECT FINANCING

PROPONENTE:

Costituenda ATI

P.B.A. S.r.l.

Citygov S.r.l.

Spett.li

P.B.A. S.r.l. Via Pavia, 22 – 00161 - Roma

Codice fiscale / P. Iva: 10355621003

c.a. Arch. Pasquale Barone

Citygov S.r.l. Via Annarumma, 37/39

83100 - Avellino (AV)

Codice fiscale / Partita IVA 02404810646

c.a. Ing. Fulvio Masi

Oggetto: Asseverazione Piano Economico Finanziario relativo al progetto di
**“PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE, IN
REGIME DI CONCESSIONE, DELL’INTERVENTO DI
AMPLIAMENTO DEL CIMITERO DI PORDENONE”** - da
realizzarsi in *project financing*, ai sensi dell’art. 153, comma 19, D.lgs.
163/2006 e ss.mm.ii (d’ora in poi denominato il **“Progetto”**).

Gentili Signori,

in relazione all’intervento in oggetto nonché alla relativa documentazione e ai dati
che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue.

PREMESSO CHE:

- i Vostri tecnici hanno predisposto un piano economico-finanziario del “Progetto”, allegato alla presente;
- è stato conferito mandato alla Core Finance - Società di revisione S.r.l. (di seguito, “CORE FINANCE”) per la asseverazione del PEF di cui al punto precedente al fine esclusivo di:
 - verificare l’integrità logica, la coerenza e l’accuratezza di formule, algoritmi, calcoli e macro contenuti nel PEF;

CORE FINANCE
Società di revisione S.r.l.
Adolfo Bolino
Amministratore

- confermare se il PEF è in linea con i Principi Contabili Italiani e con la normativa italiana fiscale vigente;
- verificare la coerenza degli *output* con le assunzioni di base.

TUTTO CIÒ PREMESSO

A seguito della verifica effettuata, la Società di Revisione assevera l'allegato Piano economico-finanziario e attesta che lo stesso:

- presenta integrità logica, coerenza e accuratezza delle formule, algoritmi, calcoli e macro contenuti nel PEF;
- è in linea con i Principi Contabili Italiani emessi dal “Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili” e dall’“Organismo Italiano di Contabilità”;
- è in linea con la normativa italiana fiscale vigente;
- non prevede esborsi da parte dell'amministrazione aggiudicatrice, che liquiderà eventuali somme a disposizione solo in seguito al versamento delle stesse da parte del concessionario;
- è stato analizzato in relazione alle previsioni dell'art. 96 D.P.R. 207/2010, valutando altresì i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario, ex art. 143, D.Lgs. 163/2006;
- risulta coerente nel suo complesso sulla base:
 - della durata della concessione, pari a 10 anni;
 - dell'importo dei lavori, pari a € 1.491.840,42 IVA esclusa;
 - del valore complessivo dell'investimento, pari a € 1.784.131,90 IVA esclusa;
 - del numero di manufatti da cedere (loculi, ossari e cappelle);
 - delle tariffe previste;
 - dei costi, dei ricavi e delle tempistiche ipotizzate, nonché dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto rispetto alle assunzioni di base;

- delle modalità di adeguamento di tariffe, costi e ricavi;
- 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 dei profili di bancabilità, dimostrata dall'analisi dei principali indicatori di sostenibilità finanziaria (DSCR e LLCR);
- del costo medio ponderato del capitale (WACC);
- degli indicatori di redditività (VAN e TIR).

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la CORE FINANCE si è basata su assunzioni, ipotesi, dati e documentazione relativi al Progetto da voi fornitici. La CORE FINANCE, pertanto, non assume alcuna responsabilità circa la veridicità e correttezza delle ipotesi e dei dati suddetti e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata ai fini della redazione del presente documento.

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 siamo in grado, dunque, di esprimere giudizi in merito al grado di coincidenza dei dati previsionali con quelli che saranno effettivamente da Voi conseguiti nel tempo.

Il nostro mandato non include la fornitura di consulenza legale, pertanto la CORE FINANCE non assume alcuna responsabilità di natura legale relativamente a problematiche legate alla bozza di convenzione o di interpretazione contrattuale. 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.

La presente relazione di asseverazione non dovrà intendersi in nessun modo come un impegno delle banche a finanziare il progetto.

Con l'occasione porgiamo distinti saluti.

Salerno, 27 giugno 2015

Core Finance - Società di revisione S.r.l.



CORE FINANCE
Società di revisione s.r.l.
L'Amministratore

Roberto De Luca

Socio – Legale Rappresentante

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: BARONE PASQUALE

CODICE FISCALE: BRNPQL65D04H785U

DATA FIRMA: 27/07/2015 09:47:57

IMPRONTA: 461F0FB28E18A1112CDDBD7397DDC3C2E69B0ECF1B789894EF8B59C4504EAF8C8
E69B0ECF1B789894EF8B59C4504EAF8C90B71C5FC39D820592C33C1EC1EF8FCD
90B71C5FC39D820592C33C1EC1EF8FCD78F66B353FDEA040E5E7A30DE1B1E2C8
78F66B353FDEA040E5E7A30DE1B1E2C86EBB30ADDE2FD7B376712A89F4B966AD

NOME: GUIDO LUTMAN

CODICE FISCALE: LTMGDU65E08L483B

DATA FIRMA: 17/12/2015 12:04:24

IMPRONTA: 37AFEE79FA7996D1A81B6C1F5A551701734C6A998CE5E1916507A104C2CA528F
734C6A998CE5E1916507A104C2CA528FF79FAE3CDEC3B78E431111C37557C570
F79FAE3CDEC3B78E431111C37557C5705BB0EFC6AF20CA4C84D5CA14852A6C1B
5BB0EFC6AF20CA4C84D5CA14852A6C1BF52938E78498871AD6E5F3705CC9DBB5

NOME: PEROSA PRIMO

CODICE FISCALE: PRSPRM57D04C714C

DATA FIRMA: 17/12/2015 18:09:49

IMPRONTA: 1AB1D9F95BDD31401E856283DA3C073D41CCDCAB27794B0FBA347A4897EEE111
41CCDCAB27794B0FBA347A4897EEE11135654215C3A02D4501E6F98AEFFB128F
35654215C3A02D4501E6F98AEFFB128F32ECC096CD453C8B46295EA3FECF8C9
32ECC096CD453C8B46295EA3FECF8C93F539A57C53DE19FB5E9D9C1C3936334

NOME: MICHELE BORTOLUSSI

CODICE FISCALE: BRTMHL67T04I403K

DATA FIRMA: 19/12/2015 07:46:24

IMPRONTA: 4CB83F74F2D80B4EE40DF93B0821AE4A51CE9667BD73D723E626D8294B41EA6C
51CE9667BD73D723E626D8294B41EA6C2331DCF429A8882AB1B306CF7EBEC1BD
2331DCF429A8882AB1B306CF7EBEC1BDCCE2CE38C2FFE4F85E78CABE9DC9D346
CCE2CE38C2FFE4F85E78CABE9DC9D346A640250E009F2760745C4C805C51CF49

NOME: PEROSA PRIMO

CODICE FISCALE: PRSPRM57D04C714C

DATA FIRMA: 21/12/2015 10:02:59

IMPRONTA: 1CDBAC5664C7241D57D76A56E94E1E2CECBA34599CEA6F7DE02003BF52391BEC
ECBA34599CEA6F7DE02003BF52391BECCA6813D4C83D7C0D7633AB94B599415F
CA6813D4C83D7C0D7633AB94B599415FB70B76E304A5EDD9BDF0F851DC692E48
B70B76E304A5EDD9BDF0F851DC692E48BEC9889375BD462DB2DE3518BDC61C0A

NOME: CLAUDIO PEDROTTI

CODICE FISCALE: PDRCLD50L22A952A

DATA FIRMA: 07/01/2016 13:20:55

IMPRONTA: 3168E642E60623672F1C24502F350F7312715103B41CAC124E58FB5DDC5CF428
12715103B41CAC124E58FB5DDC5CF42805100070F7DBAD3943BB237225A66EE5
05100070F7DBAD3943BB237225A66EE55FBA5CE0163A0F08C83637A6499BBCC5
5FBA5CE0163A0F08C83637A6499BBCC5B9EBA27FD7FE7959EB82DCF1CDC71AD94