

Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

per

la "Realizzazione di nuovo blocco loculi cimiteriali"

Giugno 2017

Il Tecnico Com.le
(Geom. Domenico Procaccini)



Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

INDICE

1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1 Introduzione
- 1.2 Obiettivi del progetto
- 1.3 Schema di realizzazione

2. IL MERCATO

- 2.1 Identificazione del mercato

3. PIANO FINANZIARIO

- 3.1 Entità e caratteristiche del fabbisogno finanziario
- 3.2 Finanziamenti al progetto

4. STRUTTURA ECONOMICA

- 4.1 Ipotesi sulle variabili economiche rilevanti per il progetto
- 4.2 Struttura dei ricavi
- 4.3 Struttura dei costi di gestione
- 4.4 Normativa fiscale
- 4.5 Prospetti economico finanziari

Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

1. Introduzione

Il presente documento redatto dal Comune di Montappone è necessario al procedimento di affidamento in concessione delle prestazioni di progettazione esecutiva, realizzazione delle opere e gestione economica dei loculi cimiteriali, ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. uu) del D. Lgs. n.50/2016 e s.m.i. relativo alla esecuzione dei lavori di "Realizzazione di nuovi loculi nel cimitero del capoluogo"; col presente documento si intende:

- dimostrare la convenienza economica ossia la capacità del progetto di creare valore generando un livello di redditività per il capitale investito adeguato rispetto alle aspettative dell'investitore privato;
- dimostrare la sostenibilità finanziaria ossia la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati.

La metodologia applicata per la redazione dello stesso è sintetizzata nel seguente diagramma

L'obiettivo è quello di elaborare, attraverso l'individuazione dei principali parametri economici e finanziari tipici del progetto di investimento in esame (costi di realizzazione, costi gestionali, sistema ricavi, ecc...), un piano economico finanziario, con le finalità di valutare:

- i fabbisogni finanziari correlati alla realizzazione delle opere e dell'investimento nel suo complesso;
- le capacità di reddito della attività che si intende realizzare con il progetto

La sostenibilità economica sarà individuata attraverso il confronto del livello di redditività della iniziativa con quella mediamente ritenuta accettabile dagli investitori privati e dagli istituti di credito in relazione a iniziative similari realizzate nello stesso settore di appartenenza del progetto. In relazione a tale confronto, nella prospettiva di avvicinare la redditività del progetto a quella attesa e/o richiesta dagli investitori privati, le ipotesi di strutturazione dell'investimento potranno essere modificate durante l'iter sino a raggiungere un livello di redditività soddisfacente che trovano sintesi nel presente documento.

Al termine di questo processo, l'analisi si conclude con l'individuazione degli scenari di riferimento per la realizzazione e gestione del progetto che ha costituito la base di partenza per le analisi di sostenibilità finanziaria, in particolare modo per l'analisi di bancabilità.

L'elaborazione del piano è scaturita da una analisi dei seguenti dati di input:

1. Costi di investimento (ipotesi)

Essi sono stati riportati suddivisi per categoria e ben specificati relativamente alla tempistica prevista per l'esecuzione dei lavori.

2. Ipotesi operative

a) ricavi operativi

Sono stati stimati in considerazione della domanda potenziale basata sulla stima del tasso di mortalità elaborato in base ad indagini statistiche di seguito riportate.

b) costi operativi i costi operativi sono stati adeguati, su base annua, all'andamento della inflazione previsto per il periodo della concessione ipotizzato per il progetto.

L'adeguamento della inflazione è stato effettuato indicizzando i valori di costi operativi ad un tasso annuo presumibilmente del 1,5%

Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

3. Ipotesi finanziarie

a) imposizione fiscale

Viene esaminato l'impatto che l'imposizione diretta e indiretta ha sul livello di redditività del progetto e sulla sua capacità di far fronte al rimborso dei finanziamenti che dovranno essere accesi.

In linea generale, per lo sviluppo del modello sono state considerate ed esplicitate le tipologie e le modalità di calcolo di versamento dell'imposta diretta considerato

b) tassi di interesse

Per lo sviluppo dell'analisi finanziaria è stata identificata la struttura dei tassi d'interesse idonea a rappresentare il costo base (i.e. tasso-base) dei finanziamenti di cui essere aggiunto il margine richiesto dai finanziatori in funzione del livello di rischio associato al progetto (i.e. spread). In linea generale, per l'individuazione del tasso-base, si fa riferimento al tasso EURIBOR sei mesi.

1.2 Obiettivi del progetto

L'oggetto dell'intervento è la realizzazione di un nuovo colombario nel cimitero del capoluogo con struttura a in cemento armato su 2 piani con scala interna.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo colombario su 2 livelli capace di contenere 188 loculi. In particolare lo sviluppo prevede:

- al piano terra – lato Est, sono previste n. 14 file da 5 per un totale di n. 70 loculi;
- al piano primo – lato Ovest, sono previste 12 file da 4 per un totale di n. 48 loculi.
- al piano primo – lato Est, sono previste 14 file da 5 per un totale di n. 70 loculi.

1.3 Schema di realizzazione

Nella tabella di seguito allegata si evidenziano i costi relativi alla realizzazione dell'investimento:

1	Spese tecniche ed altri oneri da rimborsare al Comune in quanto già sostenuti o da sostenere per il compimento dell'opera.				
	Descrizione	Importo netto	Oneri Prev.: 2/4%	IVA: 10/22%	IMPORTI LORDI
1a	Spese tecniche per progetto preliminare	3.421,28	136,85		€ 3.558,13
1b	Spese Tecniche per indagini e relazione geologiche	887,01	17,74	199,05	€ 1.103,80
1c	Spese per Prove penetrometriche	210,00		46,20	€ 256,20
1d	Spese Tecniche per Progetto Definitivo	15.483,60	619,34		€ 16.102,94
1e	Spese Tecniche per Collaudo statico	7.000,00	280,00	1.601,60	€ 8.881,60
1f	Spese di cui all'art. 113 D.Lgs. 50/2016 - solo quota parte x RUP	4.016,18			€ 4.016,18
1g	Spese per contributo ANAC	225,00			€ 225,00

Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

1h	Spese per SUAP affidamento lavori	984,91			€ 984,91
1i	Spese per Commissione di gara di appalto	2.301,06	92,04	526,48	€ 2.919,58
	Importo totale somme da rimborsare al Comune	34.529,04	1.145,98	2.373,33	€ 38.048,35
	<i>Totale importi netti + oneri prev.</i>	35.675,02			
2	ONERI A BASE DI GARA				
2a	Spese tecniche per Progetto Esecutivo	22.700,21	908,01	5.193,81	€ 28.802,03
2b	Per lavori a base d'asta - a misura	334.681,47		33.468,15	€ 368.149,62
	Importo totale somme a base d'asta	357.381,68	908,01	38.661,96	€ 396.951,65
	Importo totale concessione (netto IVA)	393.964,71			
	Importo totale IVA			41.035,29	
	IMPORTO TOTALE DELL'INTERVENTO				€ 435.000,00

Il trattamento economico delle opere è desunto dalla disciplina dell'art. 93 del D.lgs. n. 344 del 12/12/2003 (modifiche al testo unico imposte sui redditi). In sintesi l'investimento in argomento si riferisce ad un contratto a prestazioni divisibili autonomamente determinabili e liquidabili in modo definitivo. In tale situazione la parte liquidata delle prestazioni (loculi), sarà contabilizzata tra i ricavi, mentre la parte dell'investimento già realizzata ma non ancora liquidata viene iscritta a magazzino che nella fattispecie viene valutata adottando il metodo del costo storico. Il costo di investimento viene inserito tra i costi di esercizio e pertanto non sottoposto ad ammortamento. Per quanto concerne la durata dei lavori si stima in gg. come da crono programma allegato alle prime indicazione del PSC, migliorabili in sede di gara, nei modi e termini previsti dal bando.

2. Il Mercato

2.1 Identificazione del mercato

Al fine di effettuare una stima della richiesta di manufatti cimiteriali, si ritiene opportuno indicare dei dati di sintesi del Comune di Montappone,

DATI DEMOGRAFICI

Anno	2000	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Popolazione	1774	1754	1745	1753	1754	1758	1749	1744	1715	1697	1679	1688
Nati - n°	12	15	19	13	10	19	16	10	9	10	11	9
Morti - n°	20	23	23	23	19	17	16	21	24	16	33	29

Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

Dai dati anagrafici del Comune risulta che:

- il numero degli abitanti ha subito un decremento del 4,85% negli ultimi dodici anni e del 3,21% negli ultimi cinque anni;
- nel periodo 2005-16 sono state eseguite in totale n.266 tumulazioni, per una media di 22,17/anno;
- nell'ultimo quinquennio (2012-2016), il numero dei defunti è cresciuto fino alla media di n.24,60/anno; pari ad un incremento di mortalità di circa il 10,00%, e quindi con un aumento medio annuale del 2%;
- nel raffronto con gli stessi periodi, il numero dei nati è diminuito di circa il 3%.

Sulla scorta dei dati sopra elencati e, tenuto conto:

- a- del decremento delle nascite;
- b- del conseguente aumento dell'età media della popolazione montapponese,
- c- del conseguente aumento percentuale della mortalità;

il numero medio dei defunti per i prossimi quindici anni può essere stimato, sulla quota di partenza – anno 2018 di n. 25/anno, incrementata della percentuale di aumento medio della mortalità annua del 2% , per i successivi 14 anni, per un totale di n.432: Tab. 1

ANNI concessione	Incremento annuo composto del 2%
1 2018	25
2 2019	25
3 2020	26
4 2021	27
5 2022	27
6 2023	28
7 2024	28
8 2025	29
9 2026	29
10 2027	30
11 2028	30
12 2029	31
13 2030	32
14 2031	32
15 2032	33
<hr/> totali	432

A detto quantitativo però bisogna dedurre una quota percentuale di loculi esistenti e già acquistati in concessione da cittadini, così distinta:

Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

- loculi nuovi prenotati in precedenza ed ancora disponibili n.243 disponibili; a detta disponibilità deve essere però detratta una quota del 25%, di cui:
 - a) quota del 5% per la presenza di loculi acquistati da cittadini dei Comuni limitrofi e che quindi non rientrano nella media comunale;
 - b) quota del 20% in quanto non tutti i concessionari, per la loro età media, utilizzeranno i loculi nei prossimi 15 anni,per cui la reale disponibilità può essere determinata sulla base del seguente calcolo: $(243 \times 0,75) = \mathbf{n. 182,00}$ loculi disponibili;
 - loculi nuovi, di proprietà Comunale, ancora disponibili pari a **n.4**;
 - loculi già usati (causa estumulazioni): pari a circa **n. 2** (*il numero è variabile in quanto il loculi che si sono liberati al 5à o 6à fila, non vengono richiesti e di fatto rimangono liberi e inutilizzati*)
 - su tombe di famiglia: pari al 40% di n. 119 disponibili (tenuto conto dell'età media dei concessionari e che alcune tombe, sono di proprietà di non residenti) = **n. 48,00**;
 - per tumulazioni a terra pari allo 0,5% = **n. 2** (*tenuto conto che si sono avute n.1 inumazione negli ultimi 10 anni*)
- per un totale disponibile, nei prossimi quindici anni di n. 238 $(182,00+4+2+48,00+2)$ loculi.
- Sulla scorta di quanto sopra esposto si ritiene che, per i prossimi quindici anni, il fabbisogno di loculi per sepoltura possa quindi **calcolarsi in n.194**, pari alla differenza tra il numero dei defunti previsti – n.432 e la quota parte di quelli ancora disponibili - n.238 e quindi superiore a quello oggetto di realizzazione.

3. Piano Finanziario

3.1 Determinazione valore cessione loculi. Entità e caratteristiche del fabbisogno finanziario

Il valore economico dei loculi da concedere all'utenza, viene stimato alla base delle verifiche finanziarie, come di seguito riportato:

- a) loculi della 1 e 3 fila (n. 80): euro 2.600,00 al lordo dell'IVA al 10% (euro 2.363,40 al netto)
- b) loculi della 2 fila (n. 40): euro 3.150,00 al lordo dell'IVA al 10% (euro 2.863,40 al netto)
- c) loculi della 4 fila (n. 40): euro 2.050,00 al lordo dell'IVA al 10% (euro 1.863,64 al netto)
- d) loculi della 5 fila (n. 28): euro 1.850,00 al lordo dell'IVA al 10% (euro 1.681,82 al netto)

Il fabbisogno finanziario viene stimato attraverso la copertura dei seguenti apporti:

- quanto ad Euro 217.671,00 di cui € 46.980,00,00 già incassati, pari alla quota del 20% del prezzo di concessione già stabilito dal Comune;

Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

- quanto ad Euro 6.420,12, pari all'importo della vendita nel primo anno di n.3 loculi x €.2.140.04 cadauno;
- quanto ad Euro 130.000,00 con finanziamento da parte di istituto di credito, per la durata di anni 7, al tasso di interesse fisso del 2,75%;
- la differenza per mezzi propri della ditta concessionaria.

3.2 Finanziamenti al progetto

Per il finanziamento al progetto ad un tasso variabile del 2,75% per anni 7, viene ipotizzato il seguente piano di ammortamento, con preammortamento di un anno (capitale 130.000 euro; interessi 13.062,12 euro):

Tab. 2

Quota capitale	130.000,00	17.076,62	17.552,19	18.041,00	18.543,43	19.059,85	19.590,66	20.136,25
Interessi	13.062,12	3.360,83	2.885,26	2.396,44	1.894,01	1.377,59	846,79	301,20
Debito residuo	143.062,12	20.437,45	20.437,45	20.437,44	20.437,44	20.437,44	20.437,45	20.437,45

4. Struttura economica

4.1 Ipotesi sulle variabili economiche rilevanti del progetto

Per la redazione della valutazione economico finanziaria sono state formulate alcune ipotesi di base circa l'andamento di parametri economici, finanziari e monetari di interesse ai fini della analisi, come appresso riportato:

- il trattamento economico delle opere è desunto dalla disciplina dell'art. 93 del D.lgs. n. 344 del 12/12/2003 (modifiche al testo unico imposte sui redditi). In sintesi l'investimento in argomento si riferisce ad un contratto a prestazioni divisibili autonomamente determinabili e liquidabili in modo definitivo. In tale situazione la parte liquidata delle prestazioni (loculi), sarà contabilizzata tra i ricavi, mentre la parte dell'investimento già realizzata ma non ancora liquidata viene iscritta a magazzino che nella fattispecie viene valutata adottando il metodo del costo storico;
- La durata della concessione è di anni 15 e decorre dalla data di stipula del contratto di concessione tra il Comune e la ditta concessionaria;

La valorizzazione delle rimanenze viene effettuata al costo di realizzazione, con una ipotesi di ribasso del 5% sull'importo della concessione, tenuto conto:

- dello sconto sui prezzi di base di appalto già decurtati del 10% sul Prezziario Regionale 2016;
- delle migliorie qualitative richieste, quantificabili in ulteriore sconto del 5%;
- della cessione gratuita al Comune di ulteriori loculi di quinta fila, quantificabili pari ad un ulteriore sconto del 5%

viene così determinata:

- Euro $393.964,71 * 0,95 = 374.266,47$, arrotondato ad euro 374.000,00.

4.2 Struttura dei ricavi

Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

Premesso che il progetto prevede la realizzazione di n.188 loculi, la struttura dei ricavi è stimata compatibilmente con le stime di previsione dei defunti effettuata al punto 2.1 (ultimo comma) del presente documento.

La tempistica di concessione in uso dei loculi è di seguito stimata (in quantità), sulla base di seguenti parametri:

- 1) Media delle tumulazioni degli ultimi 5 anni, pari a n.25, a partire dal 1° anno, ed incrementata della quota percentuale del 2% annuo
- 2) A sottrarre la quota sopra stimata per loculi esistenti:
 - già concessi prima del 2016: $n.182/15 = n.12,13/\text{anno}$, arrotondato a **12,00/anno**;
 - su cappelline private: $n.48/15 = n.3,20$, arrotondato a **n. 3.50/anno**;
 - da estumulazioni, loculi liberi e sepolture a terra: $n.8/15 = \mathbf{0,50/anno}$;
- 3) A sottrarre una ulteriore quota dei loculi già assegnati nella cosiddetta “prevendita”, in quanto non tutti verranno occupati nel primo anno, e quindi ripartita uniformemente nell’arco dei 15 anni: $n.90/15 = n.\mathbf{6,00/anno}$,
- 4) Dall’analisi di quanto sopra ipotizzato a partire dall’anno 2018, si avranno n.3 tumulazioni ($25-(12+3.50+0,50+6,00)$), che andranno ad aumentare, per le motivazioni sopra evidenziate, dovute all’invecchiamento della popolazione residente, così come esplicito nella seguente tabella di: tempistica di concessioni.

Tab. 3

Anni di concessione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Totali
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
n. tumulaz. totali	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	30	31	32	32	33	432
Loculi già disponibili	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	330
Residuo tumulaz. x anno	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	10	10	7	98
Loculi concessi in prevendita	90															90
totale loculi venduti sul disponibile di 188	93	97	101	105	110	116	122	129	136	144	152	161	171	181	188	188
Loculi in concessione	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188
Residuo loculi da vendere sul disponibile: totali 188	95	91	87	83	78	72	66	59	52	44	36	27	17	7	0	0

Il prezzo medio di concessione in uso dei loculi, iva al 10% esclusa, è di.

Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

- Euro 2.363,64 per i loculi dalla prima alla quarta fila con la ulteriore seguente suddivisione: Euro 2.363,40 per la 1° e 3° fila; Euro 2.863,64 per la seconda fila ed Euro 1.863,64 per la quarta fila;
- Euro 1.681,82 per i loculi della quinta fila.

Si schematizza la situazione dei loculi, sia i termini numerici che economici: Tab. 4

<i>Pianto terra</i>	loculi	Prezzo unitario	totale
Prima fila	12	2.363,40	28.360,80
Seconda fila	12	2.863,64	34.363,68
Terza fila	12	2.363,40	28.360,80
Quarta fila	12	1.863,64	22.363,68
<i>Piano Primo</i>			
Prima fila	28	2.363,40	66.175,20
Seconda fila	28	2.863,64	80.181,92
Terza fila	28	2.363,40	66.175,20
Quarta fila	28	1.863,64	52.181,92
Quinta fila	28	1.681,82	47.090,96
TOTALE	188		425.254,16

4.3 Struttura dei costi di gestione

Nella determinazione dei costi di gestione ci si dovrà attenere alle seguenti voci di spesa:

- spese di gestione iniziali – primo anno per concessione e utenza: Euro 7.000;
 - spese per polizze assicurative dopo il primo anno: Euro 500/anno
 - manutenzione ordinaria parti comuni: Euro 500/annuo, a partire dal 2° anno;
 - manutenzione straordinaria Euro 2.500,00 al 5°, al 9° e 13° anno;
- così distinte: Tab. 5

Costi di gestione	Anno	Anno	Anno	Anno	Anno	Anno	Anno	Anno							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Spese di manutenzione ordinaria		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Spese di manutenzione straordinaria					2.500				2500				2500		
Spese di concessione	5.000														
Polizze assicurative	2000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Totali	7.000	1.000	1.000	1.000	3.500	1.000	1.000	1.000	3500	1000	1.000	1.000	3500	1.000	1.000

4.4 Normativa fiscale

Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

- l'IVA da applicare alla realizzazione dei lavori è quella ridotta del 10%;
- contributi previdenziali per spese tecniche al 4%;
- alle spese tecnico professionali per progettazione e d.l. si applicano l'IVA al 22%, ad eccezione del progettista interno che opera in regime di esenzione;
- l'aliquota IVA da applicare ai prezzi di concessione dei loculi è quella ridotta del 10% - ai costi di gestione, viene applicata l'IVA al 22%;

4.5 Prospetti economico finanziari.

Tab. 6

Rimanenze	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15
Costo realizzazione	374.000														
Interessi sul finanziamento	3.361	2.885	2.396	1.894	1.378	847	301								
Costi di gestione	7.000	1.000	1.000	1.000	3.500	1.000	1.000	1.000	3.500	1.000	1.000	1.000	3.500	1.000	1.000
Ricavo del venduto	222.352	8.543	8.543	10.679	10.679	12.815	12.815	14.951	14.951	17.087	17.087	19.222	21.358	21.358	12.815
Rimanenze finali	-162.009	-157.351	-152.204	-144.419	-138.618	-127.650	-116.136	-102.185	-90.735	-74.648	-58.561	-40.339	-22.481	-2.123	9.692

Nel prospetto finanziario, si è tenuto conto delle seguenti ulteriori tabelle esplicative:

Tab. 6/a

Totale incasso loculi in prevendita -esclusa IVA

10%

fila	n.	costo unitario	incasso
1	19	€ 2.363,40	€ 44.904,60
2	27	€ 2.863,64	€ 77.318,28
3	26	€ 2.363,40	€ 61.448,40
4	11	€ 1.863,64	€ 20.500,04
5	7	€ 1.681,82	€ 11.772,74
Totali	90		€ 215.944,06

Comune di MONTAPPONE

Ufficio Tecnico

Tab. 6/b

Totale incasso loculi ancora da vendere durante gli
anni in concessione - esclusa IVA al 10%

fila	n.	costo unitario		incasso	
1	21	€	2.363,40	€	49.631,40
2	13	€	2.863,64	€	37.227,32
3	14	€	2.363,40	€	33.087,60
4	29	€	1.863,64	€	54.045,56
5	21	€	1.681,82	€	35.318,22
Totali		98		€	209.310,10
Prezzo medio loculi da assegnare				€	2.135,82

In particolare

- nella riga "Ricavo del venduto" si è tenuto conto di quanto segue:

a) colonna 1 – Ricavo della prevendita - €215.944,06, di cui alla Tab. 6/a, con l'aggiunta dei ricavi per la vendita dei loculi (3), per l'anno 2018, di cui al prospetto della Tab.3

b) nelle colonne successive, per gli dal 2019 in poi, sono riportati i ricavi relativi alla vendita dei loculi, di cui alla citata Tab.3;

c) nel calcolo dei ricavi successi alla prevendita, è stato adottato un prezzo medio, riferito alla media dei costi dei locali rimanenti di cui alla Tab,6/b.

Si precisa inoltre che non vengono riportati gli aumenti ISTAT del costo dei loculi a partire al 2° anno, in quanto attualmente quasi irrilevanti;

La ditta partecipante dovrà allegare un conto economico finanziario ai sensi delle vigenti norme per la tipologia di gara.