



COMUNE DI FAVARA

(Provincia Regionale di Agrigento)

BUSINESS PLAN

PROJECT FINANCING

RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI (MINIMONUMENTINI) A PIÙ ELEVAZIONI CON OSSARIO E RELATIVE OPERE D'URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE NELL'AREA CIMITERIALE DI PIANA TRAVERSA NEL COMUNE DI FAVARA



INDICE

<u>1. Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>2. Autorità pubblica.....</u>	<u>3</u>
<u>3. Descrizione progetto</u>	<u>3</u>
<u>4. Livello minimo qualità gestione.....</u>	<u>10</u>
<u>4. Promotore.....</u>	<u>12</u>
<u>4. Gestore</u>	<u>12</u>
<u>5. Impresa di costruzione</u>	<u>12</u>
<u>6. Investimenti previsti.....</u>	<u>13</u>
<u>6. Piano generale dei costi da sostenere.....</u>	<u>15</u>
<u>6. Fonti di sostenimento.....</u>	<u>16</u>
<u>7. Previsione economico finanziaria.....</u>	<u>17</u>
<u>8. Costi.....</u>	<u>19</u>
<u>9. Note e considerazioni.....</u>	<u>21</u>
<u>10. Piano di copertura finanziaria.....</u>	<u>22</u>

1. Premessa

- In data 8/07/2010, giusta delibera n°40 il Consiglio Comunale ha approvato il piano triennale delle OO.PP. per il triennio 2010-2012.

- Nel Programma triennale è stata inserita la Realizzazione di minisezioni cimitero Piana Traversa con il seguente codice identificativo dell'intervento tipologia 01 categoria A05 30.

2. Autorità pubblica

Comune di Favara

3. Descrizione della proposta

L'Amministrazione Comunale di Favara, nel corso degli anni, ha avvertito la crescente esigenza di acquisire nuovi spazi cimiteriali, necessari per fare fronte alle numerose richieste di tumulazione che la comunità cittadina avanza.

Attualmente l'Amministrazione gestisce il complesso cimiteriale con mezzi e personale propri, fornendo un servizio non rispondente alle esigenze della collettività, che si ritiene da migliorare, e non limitarne l'attività alla costruzione dei loculi ed alla lottizzazione per la realizzazione di edicole e di cappelle che vengono edificate senza alcun riferimento altimetrico, propedeutico per le opere successive di urbanizzazione primaria.

Le attuali costruzioni sorgono senza un piano quotato e conseguentemente sarà difficoltosa la successiva realizzazione delle infrastrutture urbanistiche (rete per acque bianche, rete idrica ed elettrica) in un luogo a molti sacro.

Il cimitero assume sempre più le caratteristiche che rispecchiano l'abusivismo edilizio realizzato finora sul nostro territorio.

Proponimento del soggetto promotore dell'intervento in questione, visto l'attuale situazione finanziaria dell'ente locale a seguito del taglio alle entrate previsto dalla ultime leggi Finanziarie, è la ridefinizione dell'assetto generale del cimitero nelle aree da costruire, conferendo all'insieme un aspetto di migliore inserimento nel contesto ambientale e cercando di mediare le viste delle strutture cimiteriali per privilegiare il valore del contesto stesso cimiteriale .

Nasce dalle superiori considerazioni, la possibilità di affidare in *project financing* la costruzione e la gestione di edicole familiari (Realizzazione mini sezioni Cimitero Piana Traversa – Piano triennale Opere Pubbliche del Comune di FAVARA) e la Successiva cessione dei relativi diritti ai privati che ne hanno espresso richiesta.

Il progetto proposto, evidenzia l'intenzione del proponente ad assumere totalmente a proprio carico tutti i costi di progettazione ed esecuzione dei lavori, necessari per la realizzazione, su alcune aree del cimitero, di edicole a carattere familiare con relative opere d'urbanizzazione.

La proposta del soggetto promotore consentirà all'Amministrazione Comunale di Favara, senza alcun costo, la realizzazione di n° 56 blocchi di mini sezioni così distinte:

- Lato Ovest muro di cinta
 1. N° 2 mini sezioni, ogni minisezione comprende 3 edicole familiari composte ciascuna da due loculi + ossario;
 2. N° 5 mini sezioni, ogni minisezione comprende 3 edicole familiari composte ciascuna da tre loculi + ossario;
 3. N° 1 doppia mini sezione, comprendente 6 edicole familiari composte ciascuna da tre loculi + ossario;
- Lato Ovest a monte della Chiesa
 1. N° 10 mini sezioni, ogni minisezione comprende 3 edicole familiari composte ciascuna da quattro loculi + ossario;
- Lato Nord muro di cinta
 1. N° 11 mini sezioni, ogni minisezione comprende 3 edicole familiari composte ciascuna da tre loculi + ossario;
 2. N° 8 mini sezioni, ogni minisezione comprende 3 edicole familiari composte ciascuna da quattro loculi + ossario;
- Lato Nord
 1. N° 16 edicole familiari composte ciascuna da cinque loculi in elevazione e rispettivi cinque ossari in elevazione;

A tal fine si predispone di seguito una valutazione economico finanziaria che tiene conto dei parametri tecnico-economici previsti per l'attuazione del provvedimento di affidamento.

== Considerazione economiche ==

I costi previsti dalla proposta di affidamento della concessione in project financing, che comprende :

- a) progettazione definitiva
- b) progettazione esecutiva
- c) esecuzione delle edicole familiari a più elevazioni con ossario
- d) opere d'urbanizzazione

come da computo metrico estimativo preliminare e conformemente al vigente "prezzario della Regione Sicilia per le OOPP " , ammontano a € **2.205.000,00** (Euro duemilioniduecentocinquemila/00) ed in dettaglio :

1. spese generali e utile d'impresa	€ 1.996.000,00
2. Ammortamenti(oneri finanziari)	€ 161.000,00
3. Spese di gestione	€ 48.000,00

- 1) Le spese generali e l'utile d'impresa sono stati previsti in € **1.996.000,00** di costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei lavori pubblici e conseguenti al computo metrico estimativo di massima con prezzi unitari ricavati dal prezzario regionale e da listini ufficiali vigenti nell'area interessata.

Le ulteriori somme a disposizione sono state determinate attraverso valutazioni di massima effettuate in sede di accertamenti preliminari.

- 2) Determinazione degli ammortamenti (oneri finanziari)
Qualora l'Amministrazione Comunale ,per la realizzazione diretta delle opere, stimate in €.1.996.000, dovesse ricorrere al finanziamento sotto forma di mutuo presso la " Cassa Depositi e Prestiti " al tasso agevolato di riferimento del 3,5 % ammortizzabile in anni 8 (periodo previsto per il rientro dell'investimento) dovrebbe pagare rate annuali di €. 290.371,38 comprensive di interessi complessivi di €. 326.971,10 (cfr. Piano di ammortamento- all. A)

ALLEGATO "A"

PIANO DI AMMORTAMENTO

COSTO AMMORTAMENTO MUTUO COMUNE					
Importo	€ 1.996.000,00				
Durata Mutuo	8 anni				
Rate	n°8				
Periodicità	Annuale				
Tasso	3,50%				
Numero Anni	Scadenza	Importo Rata	Quota Capitale	Quota Interessi	Debito Residuo
1	27/06/2011	€ 290.371,38	€ 220.511,38	€ 69.860,00	€ 1.775.488,62
2	27/06/2012	€ 290.371,38	€ 228.229,28	€ 62.142,10	€ 1.547.259,34
3	27/06/2013	€ 290.371,38	€ 236.217,30	€ 54.154,08	€ 1.311.042,04
4	27/06/2014	€ 290.371,38	€ 244.484,91	€ 45.886,47	€ 1.066.557,13
5	27/06/2015	€ 290.371,38	€ 253.041,88	€ 37.329,50	€ 813.515,25
6	27/06/2016	€ 290.371,38	€ 261.898,35	€ 28.473,03	€ 551.616,91
7	27/06/2017	€ 290.371,38	€ 271.064,79	€ 19.306,59	€ 280.552,12
8	27/06/2018	€ 290.371,38	€ 280.552,12	€ 9.819,32	-€ 0,00
		€ 2.322.971,04	€ 1.996.000,00	€ 326.971,10	

La presente proposta , che include nella valorizzazione delle opere € 161.000, per oneri finanziari o ammortamenti, qualora approvata consentirebbe, tra l'altro, all'Amministrazione Comunale l'abbattimento degli oneri finanziari complessivi previsti dal superiore piano di ammortamento di circa il 50%.

3) Spese di gestione.

Tra le prestazioni contemplate dalla Convenzione è previsto il mantenimento ordinario dei loculi costruiti.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare al Concessionario, che ha obbligo ad eseguire, tutti i lavori necessari ed opportuni per il mantenimento ordinario delle edicole dovuti ad deterioramenti ed usura, determinati ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Per lavori di mantenimento ordinario, si intendono i lavori contemplati e descritti in appresso nel livello minimo della qualità di gestione del servizio.

Considerato che, come da proposta di convenzione per anni 10 , il proponente si impegna a realizzare l'opera in 4 anni ed a gestirla per i rimanenti 6 anni con mezzi e strumenti propri, le valutazioni scaturite dall'esperienza e la utilizzazione di materiali di prima qualità nella realizzazione delle opere, il livello qualitativo offerto, si ritiene con buona approssimazione che le spese di gestione per i sei anni ammontino a € 48.000,00 .

Il prezzo complessivo preventivato per la gestione comprende: € 16.000,00 per opere di manutenzioni edili, € 16.000,00 per opere di manutenzione pavimentazione stradale e € 16.000,00 per opere di manutenzione arredo urbano. Annualmente incide per € 8.000,00.

L'affidamento al soggetto privato, esclude qualsiasi onere a carico dell'Ente concedente, con notevoli vantaggi derivanti da una maggiore flessibilità gestionale ed efficienza.

Con riferimento all'art.85 del DPR 554/99 che fissa le modalità di compilazione del bando per l'aggiudicazione della gara per l'affidamento della concessione, assimilandola alla promozione privata d'opera pubblica, di seguito si illustrano le indicazioni richieste dal bando medesimo.

- a) *Prezzo massimo che l'amministrazione aggiudicatrice intende corrispondere:* nessuno poiché l'opera verrà realizzata interamente a spese del concessionario;
- b) *Eventuale prezzo minimo che il concessionario è tenuto a corrispondere per la costituzione o il trasferimento di diritti:* nessun indennizzo, poiché lo stesso Concedente, a seguito della realizzazione immediata delle opere (vedi bando con graduatoria delle richieste di concessione effettuate dai cittadini anno 2006 e graduatoria aggiornata nell'anno 2009) **riscuoterà direttamente i diritti di occupazione del suolo pubblico ed il trasferimento dei diritti sui loculi in concessione a terzi;**
- c) *Eventuale canone da corrispondere all'amministrazione aggiudicatrice:* nessuno;
- d) *Percentuale dei lavori da appaltare obbligatoriamente a terzi secondo le modalità e le condizioni fissate dall'art. 2, comma 4, della Legge:* non occorre appaltare a terzi alcuna percentuale dei lavori, trattandosi di promozione della progettazione definitiva e realizzazione di opera pubblica ai sensi dell'art. 37 bis della 109 /94;
- e) *Tempo massimo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione:* 48 (quarantotto) mesi consecutivi a partire dalla registrazione del contratto;
- f) *La durata massima della concessione:* 10 (dieci) anni solari consecutivi;
- g) *Il livello minimo della qualità di gestione del servizio, nonché delle relative modalità:* vedi allegato "B"

h) Il livello iniziale massimo e la struttura delle tariffe da praticare all'utenza e la metodologia del loro adeguamento nel tempo:

la tariffa applicata all'utenza per l'acquisto dei diritti sui loculi é definita in ragione delle valutazioni tecnico-economiche di cui sopra.

Esse saranno fatte proprie dall'Amministrazione Concedente che riscuoterà e depositerà su apposito capitolo con conto corrente all'uopo creato (Somme affidamento **project financing** per la realizzazione di edicole familiari a più elevazioni con ossario e relative opere d'urbanizzazione da realizzare nell'area cimiteriale di Piana Traversa nel Comune di Favara (AG) ai sensi dell'art. 37 bis della Legge 11 febbraio 1994, n° 109, così come recepita dalla Legge Regione Siciliana n° 7/2002 e n° 7/2003.) con le seguenti modalità:

- 40% alla stipula del contratto di concessione della mini sezione o edicola familiare
- 30% all'inizio dei lavori
- 15% al collaudo in corso d'opera
- 15% alla consegna.

Si è pertanto pervenuto e stabilito che i costi di acquisto di un loculo sono individuati nei parametri illustrati nella tabella che segue:

Posizione	Tipologia	Costo singolo loculo	n°	Costo edicola e/o cappella	IVA 10%	Importo Totale	N°	Costo TOTALE
Area Ovest	Edicola 2 elev,ni + ossario	€ 3.021,03	2,5	€ 7.552,58	€ 755,26	€ 8.307,83	6	€ 49.847,00
Area Ovest	Edicola 3 elev,ni + ossario	€ 3.260,00	3,5	€ 11.410,00	€ 1.141,00	€ 12.551,00	15	€ 188.265,00
Area Ovest	Edicola 3 elev,ni + ossario	€ 3.260,00	3,5	€ 11.410,00	€ 1.141,00	€ 12.551,00	6	€ 75.306,00
Lato Chiesa	Edicola 4 elev,ni + ossario	€ 3.430,00	4,5	€ 15.435,00	€ 1.543,50	€ 16.978,50	30	€ 509.355,00
Area Nord	Edicola 3 elev,ni + ossario	€ 3.260,00	3,5	€ 11.410,00	€ 1.141,00	€ 12.551,00	33	€ 414.183,00
Area Nord	Edicola 4 elev,ni + ossario	€ 3.430,00	4,5	€ 15.435,00	€ 1.543,50	€ 16.978,50	24	€ 407.484,00
Area Nord	Cappella 5 elev,ni + ossario B	€ 4.400,00	7	€ 30.800,00	€ 3.080,00	€ 33.880,00	8	€ 271.040,00
Area Nord	Cappella 5 elev,ni + ossario A	€ 4.700,00	7	€ 32.900,00	€ 3.290,00	€ 36.190,00	8	€ 289.520,00
								€ 2.205.000,00

L'importo di €2.205.000 è comprensivo di Iva al 10 % e comprende tutti gli oneri di

- Lavori come da computo metrico
- Spese tecniche (progettazione, progett.esecutiva, DL, sicurezza lavori, costi RUP, Comm.ne valutazione, asseverazione bancaria, contributi INPS, diritti di segreteria, Inarcassa)
- Oneri finanziari per 161.000
- Iva al 10 e 20 %
- Costi di manutenzione ordinaria di €48.000,00 compresa Iva .
- Utile di impresa

NB.: unità loculo equivalente ad 1
 unità ossario equivalente ad 0,5

ALLEGATO "B"

=====LIVELLO MINIMO DELLA QUALITÀ DI GESTIONE DEL SERVIZIO=====

Per riqualificazione, costruzione e gestione s'intendono tutte le attività tese ad assicurare la necessaria ed indispensabile regola di buona tecnica costruttiva e gestionale volta a garantire le condizioni ottimali della gestione del servizio, nel rispetto della vigente normativa.

La superiore riqualificazione è svolta attraverso le seguenti attività:

- La progettazione esecutiva;
- La realizzazione dei manufatti strutturali e la posa in opera dei rivestimenti e quand'altro occorra, a perfetta regola d'arte con materiali di buona qualità;
- **Tempestiva di intervento;**

=====LAVORI DI MANUTENZIONE E GESTIONE

Tra le prestazioni contemplate è compreso il mantenimento ordinario dei loculi costruiti.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare al Concessionario, che si obbliga di eseguire, tutti i lavori necessari ed opportuni per il mantenimento ordinario dei loculi dovuti ad deterioramenti, usura, determinati ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Dopo la scadenza del contratto di gestione della durata di 10 anni, come da convenzione stipulata con l'amministrazione, dette edicole restano di proprietà comunale fatto salva la concessione (vendita delle edicole) fatta a terzi, anche antecedentemente la scadenza della Convenzione.

Per Lavori di mantenimento ordinario, previsti nella presente convenzione, s'intendono:

1. Lavori di mantenimento preventivo effettuati ad intervalli predeterminati e corrispondenti a criteri prescritti (per esempio distacco di muratura);
2. Lavori di mantenimento correttivo eseguiti dopo la comparsa di una eventuale
Difformità strutturale od altro (per esempio infiltrazione d'acqua)

Nei lavori di mantenimento preventivo rientrano:

- Controllo periodico dei loculi, volto a prevenire appunto eventuali danni.

Nei lavori di mantenimento correttivo rientrano:

- ripristino di intonaci o stuccature che possano deteriorarsi. Per le evenienze di cui sopra, l'intervento sarà effettuato entro le 72 (settantadue) ore dall'avvenuta segnalazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Non rientrano nel mantenimento ordinario:

- I danni causati in conseguenza di grave calamità naturale, eventi bellici, sommosse popolari, atti vandalici o altri eventi straordinari;
- L'esecuzione di Lavori dichiarati urgenti per necessità di pubblica sicurezza;
- La progettazione e l'esecuzione di eventuali ampliamenti ricadenti nell'ambito del Cimitero stesso in aree diverse da quelle prospettate nell'allegata proposta di *project financing*.

SERVIZIO DI GESTIONE

Il servizio di gestione cimiteriale sarà organizzato direttamente a mezzo di proprio personale.

PENALITA'

- tempo di risposta ai reclami:
10 gg. lavorativi (penale: € 20 per ogni giorno di ritardo);
- tempo di intervento su segnalazione da parte dell'Amministrazione 72 ore (penale: € 5,00 per ogni ora di ritardo)

4. Promotore e gestore

Ditta Individuale intestata :

MATINA geom. GIOVANNI

Via Ugo La Malfa n.32

92026 FAVARA

C.F.: MTN GNN 78C12 A089G

Impresa edile-Lavori Pubblici e privati

CCIAA di Agrigento n. 159882.

Attestazione di qualificazione alla esecuzione di lavori pubblici n.859/68/07 rilasciato da

GERIMSOA rilasciato il 14.07.2010 e valido fino al 13.07.2013

Certificazione registrazione sistema gestione qualità ISO 9001:2008 rilasciato il 14 luglio 2010 e

Valido fino al 13 luglio 2013

5. Impresa di costruzione

Costituenda società di capitali sotto forma giuridica di srl, in capo allo stesso promotore

6. Investimenti previsti

Quadro economico dell'investimento: prospetto n. 1

PIANO GENERALE DELL'INVESTIMENTO(comprensivo utile d'impresa)			
Importo lavori *		1.457.882,32	
Spese tecniche (progettazione,direzione, sicurezza fase progettazione,colloquio **		264.370,37	
Insedimento comm.ne valutazione		18.404,97	
R.U.P-		21.426,02	
Predisposizione proposta(piano economico finanziario, assever. bancaria, consulenze **		10.000,00	
Contributo previdenziale-INPS		10.574,81	
Inarcassa		5.498,90	
Diritti di segreteria applicata		3.965,56	
Totale costi al netto di Iva		1.792.122,95	
Iva 10 % su voci *	145.788,23		
Iva 20 % su voci **	58.088,81	203.877,05	
Totale investimento con Iva		1.996.000,00	
Oneri finanziari		161.000	
manutenzioni		48.000	
totale computo metrico		2.205.000,00	

pagina 2	COMUNE DI FAVARA- realizzazione di edicole familiari nell'area cimiteriale			
computo metrico per periodo di				
realizzazione				
	2012	2013	2014	2015
descrizione lavori	l/ nord muro	lato ovest	muro lato	cappelle
	cinta	monte chiesa	ovest	lato nord
MURATURE/TRAMEZZI	45.080,34	23.726,50	14.257,42	
CONGLOMERATI / ACCIAI				
conglomerato di cemento	30.037,88	15.442,04	12.250,08	17.844,80
acciaio	32.645,31	16.754,88	13374,01	19.361,92
casseformi	17.781,61	6.105,12	6.802,11	15.864,85
intonaco interno	38.921,60	20.485,05	13.699,07	8.066,00
intonaco esterno	85.265,65	49.301,29	36.145,27	15.226,97
coibentazione	4.470,32	2.352,80	2.366,64	2.475,80
impermeabilizzazione	7.459,02	3.925,80	3.915,90	3.990,53
pavimentazione	8.423,84	4.433,60	4.459,68	4.665,39
STRUTTURE SPECIALI				
scavi	1.196,82	837,38	551,73	273,91

pali	42.678,60	40.783,00	34.622,30	39.429,00
acciaio	52.495,51	36.192,03	42.539,88	25.244,82
conglomerati di cemento	33.087,01	19.119,12	21.943,57	9.403,10
OPERE STRADALI E PAVIMENT.				
sottoservizi /impianti	64.947,44	17.684,29	13.718,60	
acciai		6.865,01		
conglomerato di cemento		3.318,40		
pavimentazione	31.095,25	30.230,90	13.379,81	
illuminazione pubblica	31.489,33	22.280,95	11.736,56	
OPERE DI ARREDO URBANO				
ringhiere in acciaio	20.929,97	8.831,48	10.325,78	
fontanelle in ghisa	7.000	4.200,00	2.800,00	
panchina di marmo	21.660	11.400,00	7.980,00	
contenitore rifiuti	5.000	3.000,00	2.000,00	
copertina copri muretto	12.800	8.848,00	5.600,00	
fornitura e collocaz. Marmi	12.505,39	6.581,81	5.871,88	16.543,30
oneri speciali di sicurezza	12.527,50	7.511,60	5.760,34	3.681,87
Importo lavori *	619.498,39	370.211,05	286.100,63	182072,26
Inarcassa **	2.336,64	1.396,28	1.079,23	686,75
Contr.Prev.le INPS **	4.493,56	2.685,15	2.075,43	1.320,67
Spese tecniche **	112.338,98	67.128,90	51.885,75	33.016,74
comm.ne valutazione	18.404,97			
R.U.P-				21.426,02
Predisp. Proposta-spese **	10.000,00			
Diritti di segret.applicata	3.965,56			
Importo altri costi	151.539,71	71.210,33	55.040,41	56.450,18
Totale costi al netto di Iva	771.038,10	441.421,38	341.141,04	238.522,44
IVA al 10 % *	61949,839	37021,105	28610,063	18207,226
IVA al 20 % **	25833,83	14242,066	11008,082	7004,832
Totale IVA	87783,669	51263,171	39618,145	25212,058
Totale Imponibile +IVA	858.821,77	492.684,55	380.759,19	263.734,50
oneri finanziari	68.414	40.881	31.598	20.107
Manutenzione				48.000
Totale altri oneri	68.414	40.881	31.598	68.107
Totale	927.235,77	533.565,55	412.357,19	331.841,50
Totale generale				2.205.000,00

PIANO GENERALE DEI COSTI EFFETTIVI DA SOSTENERE

Costo reale complessivo materiali e trasporti *		540.507,27
costo effettivo mano d'opera		157.769,69
costo effettivo oneri sociali		236.654,54
costo oneri sicurezza *		66.921,38
totale costo lavori		1.001.852,88
spese tecniche(progettazione,dir.lavori, sicur.fase progettaz., collaudo **		264.370,37
predispos.proposta(piano finanziario, assev.bancaria,consulenze **		10.000,00
commissione valutazione		18.404,97
R.U.P.		21.426,02
contributo previdenziale		10.574,81
Inarcassa		5.498,90
Diritti di segreteria applicati		3.965,56
Totale altri costi		334.240,63
 Totale costi al netto di Iva		 1.336.093,51
Iva al 10 % *	60742,865	
Iva al 20 % **	58088,816	118831,681
Totale costi compreso Iva		1.454.925,19
 Oneri finanziari		 161.000
manutenzioni		30.240
 totale costi effettivi da sostenere		 1.646.165,19

FONTI

RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO INIZ. E FONTI DI FINANZIAMENTO

COSTI		FONTI	
Costi di costruz.	1.001.852,88	Capitale sociale	10.000,00
Spese tecniche	264.370,37	Apporto soci	190.000,00
Spese varie	69.870,26	Antic.c/vendite	882.000,00
Oneri finanziari	161.000	Finanz. a breve	300.000,00
IVA 10 e 20%	118.831,68	Fornitori	233.925,19
 Totale	 1.615.925,19	 Totale	 1.615.925,19

NB: nella fase iniziale non sono prese in considerazione i costi di gestione per €30,240 in quanto da sostenere successivamente al completamento dell'investimento

SOSTENIMENTO DELL'INVESTIMENTO

COSTI COMPLESSIVI DA SOSTENERE / FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO PER COMPETENZA ANNUA

	ANNO 2012	ANNO 2013	ANNO 2014	ANNO 2015
	COSTI	COSTI	COSTI	COSTI
Costo lavori	425.717,66	254.390,39	196.625,26	125.119,57
Altri costi	151.539,71	71.210,33	55.040,41	56.450,18
IVA 10 e 20 %	51.645,31	29.665,89	22.929,58	14.590,90
Oneri finanziari	68.414,00	40.881,00	31.598,00	20.107,00
Totale	697.316,68	396.147,61	306.193,25	216.267,65
	FONTI	FONTI	FONTI	FONTI
Capitale sociale	10.000	10.000	10000	10.000
Apporto soci	76.000,00	39.000,00	28.000,00	17.000,00
Antic.c/vendite	380.000	216.250	167.150	118.600
Finanz. A breve	130.000	75.000	57.000	38.000
Fornitori	101.316,68	55.897,61	44.043,25	32.667,65
	697.316,68	396.147,61	306193,25	216.267,65

NB: COSTI E RICAVI DAL 2016 AL 2021 RIGUARDANO LA GESTIONE ORDINARIA AMMONTANTE AD 48.000,00 - NETTO D'IVA €. 40.000-

7- Previsione economico-finanziaria relativo all'investimento descritto-

Dettaglio dei valori relativi alle singole voci di bilancio.

RICAVI

I ricavi sono esclusivamente derivanti dalla cessione dei diritti sulle edicole funerarie, che sarà effettuata, unitamente ai diritti per l'occupazione del suolo pubblico, esclusivamente dall'Ente Pubblico.

Gli incassi, secondo le modalità ed entità come da tariffe sotto riportate, saranno accreditati su apposito conto corrente con specifica destinazione:

“ Somme affidamento project financing per la realizzazione di edicole familiari a più elevazioni con ossario e relative opere di urbanizzazione da realizzare nell'area cimiteriale di Piana Traversa nel Comune di Favara ai sensi dell'art. 37 bis della Legge 11 Febbraio 1994, n.109, così come recepita dalle Regione Siciliana con la Legge n. 7/2002 e n. 7/2003 “

Posizione	Tipologia	Costo singolo loculo	n°	Costo edicola e/o cappella	IVA 10%	Importo Totale	N°	Costo TOTALE
Area Ovest	Edicola 2 elev,ni + ossario	€ 3.021,03	2,5	€ 7.552,58	€ 755,26	€ 8.307,83	6	€ 49.847,00
Area Ovest	Edicola 3 elev,ni + ossario	€ 3.260,00	3,5	€ 11.410,00	€ 1.141,00	€ 12.551,00	15	€ 188.265,00
Area Ovest	Edicola 3 elev,ni + ossario	€ 3.260,00	3,5	€ 11.410,00	€ 1.141,00	€ 12.551,00	6	€ 75.306,00
Lato Chiesa	Edicola 4 elev,ni + ossario	€ 3.430,00	4,5	€ 15.435,00	€ 1.543,50	€ 16.978,50	30	€ 509.355,00
Area Nord	Edicola 3 elev,ni + ossario	€ 3.260,00	3,5	€ 11.410,00	€ 1.141,00	€ 12.551,00	33	€ 414.183,00
Area Nord	Edicola 4 elev,ni + ossario	€ 3.430,00	4,5	€ 15.435,00	€ 1.543,50	€ 16.978,50	24	€ 407.484,00
Area Nord	Cappella 5 elev,ni + ossario B	€ 4.400,00	7	€ 30.800,00	€ 3.080,00	€ 33.880,00	8	€ 271.040,00
Area Nord	Cappella 5 elev,ni + ossario A	€ 4.700,00	7	€ 32.900,00	€ 3.290,00	€ 36.190,00	8	€ 289.520,00
								€ 2.205.000,00

Nb:- Gli importi riportati sono comprensivi di Iva al 10 % e pertanto si avrà

- Ricavo totale imponibile	€. 2.004.545,45
- Iva al 10 %	200.454,55

Le suddette tariffe non comprendono i diritti per l'occupazione del suolo pubblico

MODALITA' CONTRATTUALE DI RISCOSSIONE PER LA VENDITA DEI DIRITTI:

- **40 % alla stipula del contratto di concessione della mini sezione o edicola familiare**
- **30 % all'inizio dei lavori**
- **15 % al collaudo in corso d'opera**
- **15 % alla consegna del manufatto**

Criteri generali per la determinazione dei ricavi da imputare a conto economico:

L'investimento verrà realizzato progressivamente, con cadenza annuale in 4 anni, secondo le seguenti localizzazioni:

- Lato nord muro di cinta	compreso Iva	€.	821.667
	al netto	€.	746.970
- Lato ovest a monte Chiesa	compreso Iva	€.	509.355
	al netto	€.	463.050
- Lato ovest muro di cinta	compreso Iva	€.	410.218
	netto	€.	372.925,45
- Cappelle lato nord	compreso Iva	€.	463.760
	Netto	€.	421.600

Si prevede inizio lavori nel 2012 e la consegna dei manufatti prima della fine dell'anno solare.

Altri servizi – Servizio manutenzione

La proposta di affidamento in project financing prevede anche il servizio di mantenimento ordinario dei loculi costruiti da parte della Impresa Concessionaria per la durata di anni 6, successivi al completamento delle strutture edificate.

Il corrispettivo considerato forfettario e comunque determinato secondo le seguenti modalità, è

Compreso nell'importo che l'Ente Pubblico riscuoterà dai privati che ammonta ad € 2.205.000,000

L'importo di € 48.000,00 Iva compresa comprende il servizio di mantenimento ordinario per 6 anni e specificatamente:

€ 16.000,00 per le opere di manutenzione edile

€ 16.000,00 per opere di manutenzione della pavimentazione stradale

€ 16.000,00 per opere di manutenzione dell'arredo urbano

Ai fini del conto economico verranno contabilizzate nel 2015 come altri ricavi, al netto Iva, e sullo Stato Patrimoniale riportate alla voce "Risconti Passivi".

Dal conto citato viene detratta annualmente l'importo di competenza.

8- COSTI

Costi di costruzione

Sono riportati analiticamente sui prospetti di pagine 3/4/5

Costi per il personale

I costi di mano d'opera per le costruzioni sono riportati analiticamente sui prospetti alle pagine 3/4/5

I costi di mano d'opera ed oneri sociali per l'attività di manutenzione ordinaria sono riportati Sul prospetto di pagina 14

Immobilizzazioni-

Non sono previste immobilizzazioni a carico dell'Impresa Concessionaria in quanto i Diritti sui manufatti saranno ceduti immediatamente ai privati cittadini al completamento dei lavori edili

Servizi vari – Costi previsionali

Sono state previste spese per i seguenti servizi :

- Contabilità ordinaria
- Canoni di telefonia

Naturalmente sono stati previsti importi differenziati per i primi 4 anni e per

I successivi 6 per la manutenzione ordinaria come da contratto

Oneri finanziari:

a) Anticipazioni bancarie:

E' previsto il ricorso alle anticipazioni bancarie a breve termine che verranno estinte prima della fine dell'anno solare di riferimento con l'incasso dei diritti sui loculi destinati ai privati.

La dinamica d'incasso di questi diritti, il 70 % complessivamente verrà introitato dal Comune ad inizio lavori, consente al Concessionario ricavi certi a termini certi, progressivamente ed a stato di avanzamento lavori.

La previsione delle anticipazioni e degli oneri finanziari, determinati per una media annuale di gg.245 al tasso del 12% tutto compreso, è riportata sul prospetto di pagina 14

Imposte

Sono state determinate nella misura unica del 45 % sul reddito, al netto degli oneri finanziari
Riportate sul conto economico previsionale (prospetto di pagina 8) e naturalmente sul rendiconto finanziario (prospetto di pagina 10

Utili (Perdite) di esercizio-

Al netto delle imposte.

Gli utili di esercizio sono riportati analiticamente sul conto economico previsionale di pagina 8

La movimentazione dell'utile disponibile è evidenziata sullo stato patrimoniale di pagina 9 e sull'apposito prospetto di pagina 16

Accantonamenti –

Dal 2012 al 2015 è stato accantonato il 5% a riserva legale.- prospetto di pagina 15 e stato patrimoniale di pagina 9

Cash flow-

Il risultato economico ed il cash-flow, per tutti gli esercizi dal 2012 al 2021, è positivo e consente:

- la regolare distribuzione di dividendo ai soci dal 2013
- il regolare pagamento degli oneri finanziari, delle imposte e dell'Iva a debito

9-Note e considerazioni:

Sul piano economico finanziario é stato previsto l'avvio delle opere nell'anno 2012, dopo l' espletamento dell'iter burocratico relativo all'affidamento in Concessione, ed il loro completamento entro il 2015.

Dal 2016 al 2021 la società concessionaria rimane impegnata con i lavori di manutenzione ordinaria previsti dalla Convenzione sottoscritta.

Il Comune avrà cura di incassare i diritti sulla cessione delle edicole funerarie ed accreditare le somme sul conto corrente a specifica destinazione.

Le erogazioni relative agli incassi effettuati saranno effettuate a stato di avanzamento dei lavori.

Gli incassi sono certi e fanno riferimento a specifiche richieste da parte dei privati sintetizzate in apposite graduatorie pubbliche .

Le richieste superano considerevolmente la prossima disponibilità di loculi funerari.

La redditività derivante dalla esecuzione e vendita dei diritti è in linea con quella di qualsiasi appalto pubblico con la differenza sostanziale che nel nostro caso l'Impresa Concessionaria eseguirà tutti i lavori come da computo metrico esclusivamente a proprie spese.

Indici di bilancio- Prospetto di pagina 13

Con inizio esercizio 2012 e fino al 2021 sono stati riportati i rapporti degli indici ROE , ROI e ROS, che risultano sempre positivi.

10- Piano pluriennale di copertura finanziaria-2007/2038- prospetto di pag. 9

Note e descrizione dei valori inseriti nelle singole voci

Il piano in questione va dal 2012 fino al 2021.

Gli anni dal 2012 al 2015 vengono ipotizzati come gli anni della realizzazione della strutture, che verranno realizzate progressivamente e secondo le localizzazioni previste.

Il completamento delle opere avverrà entro il 2015.

Prima della fine del 2012 verranno consegnati i manufatti previsti dalla prima localizzazione.

Dalla fine dei lavori inizia per la Concessionaria l'obbligo della manutenzione ordinaria come previsto dalla Convenzione.

La concessionaria ricorrerà anche ad anticipazioni bancarie, che sono previste estinte prima dell'esercizio annuale.

La determinazione degli oneri finanziari previsionali è riportata sul prospetto di pagina 14

La concessionaria potrà usufruire delle anticipazioni a SAL fino alla concorrenza del 70% del prezzo finale di vendita dei diritti.

Immobilizzazioni:

Non sono previsti cespiti ammortizzabili.

Utili da distribuire ai soci:

prospetto di pagina 16

In previsione dal 2013, in rapporto agli utili conseguiti, al pagamento delle imposte Iva e sul reddito .

La evidenziazione della distribuzione degli utili è limitata nel tempo in quanto è limitata la stessa finalità dell'investimento

Disponibilità liquida

Importi variabili in rapporto all'utile di esercizio, agli accantonamenti effettuati(Utile a nuovo e Riserva Legale)

Capitale sociale ed apporti dei soci

Quota costante di capitale sociale €.10.000,00, con incrementi di versamenti infruttiferi, come evidenziati sul prospetto di pagina 5 e 6, comunque rientrati, alla stessa stregua delle anticipazioni bancarie, prima della fine di ciascun esercizio.

Versamento infruttifero Soci-

prospetto di pagina 5 e 6-

Comunque non riportato sullo stato patrimoniale in quanto rientrato prima della fine di ciascun esercizio

Riserva legale-***prospetto di pagina 15***

Determinata al 5% sui risultati di esercizio “ ante imposte “.

Decorrenza 2012 e fino al 2015.

Utili (perdite) a nuovo-

Dal 2013 al 2015

prospetto di pagina 16 ed evidenziati sul conto economico previsionale, pagina 8 e sullo stato patrimoniale di pagina 9

Risultato di esercizio

Prospetto di pagina 8 e 9

Costantemente positivo fin dal 2012, anno di avviamento dell'impianto.

Debiti/crediti tributari- Iva

– prospetto Iva pagina 12 e rendiconto finanziario pagina 10

Iva sempre a debito negli esercizi dal 2012 al 2021

.