

PRESUPPOSTI E CONDIZIONI DI BASE CHE DETERMINANO L'EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO DELL'INVESTIMENTO E DELLA CONNESSA GESTIONE.

Il presente piano economico finanziario, predisposto dagli uffici comunali, serve a dimostrare la sostenibilità dell'intervento, per il soggetto aggiudicatario, in termini economici.

La costruzione dello stesso è avvenuta considerando i seguenti aspetti e considerando tutti gli importi al netto dell'IVA ove applicabile:

Totale Ricavi (A): Il Concessionario ha il diritto di introitare la sub-concessione di tutti i 400 loculi che vengono costruiti. Sulla base delle serie storiche del Comune si è ipotizzato un ricavo medio di 48 loculi sub concessi per gli anni 1 e 2, e un ricavo medio costante di 38 loculi sub concessi per gli anni dal 3 al 10. Le entrate sono state poi calcolate al prezzo medio di vendita dei loculi (3.045,45 al netto di I.V.A.).

Totale Costi Investimento (B): L'investimento iniziale per le costruzioni delle opere da parte del concessionario si realizzerà nei primi dieci mesi e sarà suddiviso in "spese tecniche" (nel periodo tra 0 e 4 mesi) e "spese di costruzione" (tra il 5° e il 10° mese).

Totale Costi di Gestione (C): All'interno dei costi di gestione non è stata calcolata una quota forfetaria per l'utilizzo dei locali comunali, in quanto si ritiene che il personale che verrà impiegato dalla ditta che si aggiudicherà l'appalto opererà negli stessi spazi del personale del Comune di Morciano e pertanto tali spazi presenterebbero a monte già dei costi. E' invece presente una quota per il costo del personale legato alla presenza di un incaricato per n. 6 ore settimanali (1 ora di presenza garantita tutti i giorni in Comune dal Lunedì al Sabato per il front office delle pratiche e i raccordi con gli uffici comunali).

Totale Costi di Manutenzione Ordinaria (D): L'investimento non richiederà molti interventi di manutenzione, vista l'esigua durata della concessione che vedrà i loculi praticamente nuovi alla sua conclusione. Pertanto i pochi costi di manutenzione sono stati stimati a decorrere dal secondo anno, in maniera progressiva crescente, fino a trovare una costante dal 5° anno al 10°.

Totale Ammortamenti (H): All'interno di questa voce sono presenti gli ammortamenti dell'investimento iniziale calcolati, a partire dal primo anno di vendita dei loculi e per tutta la durata della concessione, quali rapporto tra il costo complessivo dell'investimento iniziale, rapportato al numero dei loculi complessivi che il concessionario può sub-concedere per rientrare dell'investimento e moltiplicati per il numero medio dei loculi venduti in un anno.

Totale Oneri Finanziari (L): Si è ipotizzato che il concessionario debba rivolgersi interamente ad un Istituto di credito per far fronte all'investimento iniziale. In relazione a ciò si è considerata l'accensione di un mutuo chirografario con piano di ammortamento alla francese e rientro in 10 anni, al tasso fisso del 4,00%. Tale operazione produrrà quindi interessi passivi di medio-lungo periodo come rappresentati in tabella. Prudenzialmente si è ipotizzato che il concessionario debba finanziare anche l'IVA da pagare sulla realizzazione dell'opera per cui gli interessi sono calcolati sull'intero esborso finanziario dell'opera, pari a 950.000,00 IVA compresa ove applicabile. Gli interessi sono stati conteggiati inoltre sin dal primo anno.

Totale Imposte Presunte (N): All'interno della categoria sono state considerate l'Ires e l'Irap alle aliquote di legge tempo per tempo vigenti.

INDICATORI DI REDDITIVITÀ

VAN = È stato calcolato prendendo come riferimento il rendimento di un titolo di Stato (BTP a 5 Anni) la cui cedola è prevista allo 0,45%. Tale tasso è stato applicato sulla base dell'assunto che l'investimento sia interamente finanziato con capitale di debito, come detto più sopra a commento della voce "L". Inoltre nel calcolo del VAN si è ipotizzato per semplificazione che il primo periodo di investimento (anno "n" corrisponda con i 10 mesi previsti per la realizzazione.

TIR = Tasso Interno di Rendimento, parametro numerico col quale il VAN sarebbe uguale a 0.

COSTO OPERATIVO ANNUO DI GESTIONE = È stato calcolato sulla media semplice del MOL dei 10 anni.



IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO CONTABILITÀ
(Dott. Francesco Benami)

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

	0-4° mesi progettazione ed ottenimento autorizzazioni	5-10° mese fase esecuzione	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno	totali
ricavi da utenza	0,00	0,00	146.181,60	146.181,60	115.727,10	115.727,10	115.727,10	115.727,10	115.727,10	115.727,10	115.727,10	115.727,10	1.218.180,00
TOTALE RICAVI (A)	0,00	0,00	146.181,60	146.181,60	115.727,10	1.218.180,00							
costo di investimento iniziale per costruzioni opere	62.402,43	796.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	858.402,43
TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO (B)	62.402,43	796.000,00	0,00	858.402,43									
costo forfait rimborso spese locali comunali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
costo del personale fase di gestione	0,00	0,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	7.300,00	73.000,00
TOTALE COSTI DI GESTIONE (C)	0,00	0,00	7.300,00	73.000,00									
TOTALE COSTI MANUTENZIONE ORDINARIA (D)	0,00	0,00	0,00	500,00	1.000,00	1.000,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	11.500,00
TOTALE COSTI (B + C + D) = (E)	62.402,43	796.000,00	7.300,00	7.800,00	8.300,00	8.300,00	8.800,00	8.800,00	8.800,00	8.800,00	8.800,00	8.800,00	942.902,43
MARGINE OPERATIVO LORDO (A-E) = (G)	-62.402,43	-796.000,00	138.881,60	138.381,60	107.427,10	107.427,10	106.927,10	106.927,10	106.927,10	106.927,10	106.927,10	106.927,10	275.277,57
ammortamento investimento iniziale	0,00	0,00	85.840,24	85.840,24	85.840,24	85.840,24	85.840,24	85.840,24	85.840,24	85.840,24	85.840,24	85.840,24	858.402,43
ammortamento investimenti di rinnovo (man. Ordinaria)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE AMMORTAMENTI (H)	0,00	0,00	85.840,24	858.402,43									
REDDITO OPERATIVO (G-H) = (I)	-62.402,43	-796.000,00	53.041,36	52.541,36	21.586,86	21.586,86	21.086,86	21.086,86	21.086,86	21.086,86	21.086,86	21.086,86	-583.124,85
interessi passivi di medio-lungo periodo	0,00	37.218,02	34.027,24	30.707,55	27.253,75	23.660,41	19.921,90	16.032,35	11.985,67	7.775,50	3.395,24	0,00	211.977,63
interessi passivi di breve periodo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE ONERI FINANZIARI (L)	0,00	37.218,02	34.027,24	30.707,55	27.253,75	23.660,41	19.921,90	16.032,35	11.985,67	7.775,50	3.395,24	0,00	211.977,63
UTILE ANTE IMPOSTE (I-L) = (M)	-62.402,43	-833.218,02	19.014,12	21.833,81	-5.666,89	-2.073,55	1.164,96	5.054,51	9.101,19	13.311,36	17.691,62	21.086,86	-795.102,48
TOTALE IMPOSTE PRESUNTE (N)	0,00	0,00	6.916,70	7.573,93	-233,47	628,93	1.386,68	2.320,17	3.291,37	4.301,81	5.353,08	6.167,93	37.707,14
UTILE NETTO (M-N) = (O)	-62.402,43	-833.218,02	12.097,42	14.259,88	-5.433,43	-2.702,49	-221,72	2.734,34	5.809,81	9.009,54	12.338,54	14.918,92	-832.809,62
MARGINE OPERATIVO NETTO (O+H) = (P)	-62.402,43	-833.218,02	97.937,66	100.100,12	80.406,82	83.137,76	85.618,52	88.574,58	91.650,06	94.849,79	98.178,78	100.759,17	25.592,81

Van = 2.941,06 €

Tir = 0,005099

Costo Operativo Annuo di gestione = 113.368,00



IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO CONTABILITÀ
(Dott. Francesco Bondini)