



**PROPOSTA DI PROJECT FINANCING PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA
PROGETTAZIONE DEFINITIVA, PROGETTAZIONE ESECUTIVA, REALIZZAZIONE E GESTIONE
ECONOMICA DEI LAVORI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEI PADIGLIONI
SEPOLCRALI 16/21 E 17/20 CON COSTRUZIONE DI NUOVO PADIGLIONE NELL'AREA "ZONA
PONENTE - CINQUE SASSI" NEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA (RM).**

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



Sommario

- 1. Premessa**
- 2. Il Concessionario**
- 3. Il progetto**
- 4. Il mercato**
- 5. Profilo gestionale**
- 6. Piano Finanziario**
- 7. Conclusioni**

1 – PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto l'asseveramento del piano economico-finanziario redatto dalla società ICHER srl, con sede in Montelibretti, via Roma n. 50, la quale intende rivestire, nei confronti del Comune di Palombara Sabina, la qualità di "Promotore" di un "Project Financing" avente ad oggetto la realizzazione e la gestione economica in concessione di un'opera pubblica ai sensi e per gli effetti dell'art. 183 del D.Lgs n. 50/2016 (Codice degli Appalti). Nella specie la proposta di "project financing" ha ad oggetto la presentazione di un progetto di fattibilità alla Stazione Appaltante, affinché questa possa accettare e fare propria la proposta ed indire una procedura di gara di appalto avente ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, l'intero finanziamento ed anticipo di risorse, la realizzazione, la gestione economica e la cessione in concessione trentennale dei loculi sepolcrali ricostruiti a seguito della demolizione dei Padiglioni nn. 16/21 e 17/20 (demolizione di n. 552 loculi e ricostruzione di n. 430) nonché dei loculi di nuova costruzione (n. 318 loculi sepolcrali). I loculi sepolcrali saranno costruiti e ricostruiti all'interno vecchio Cimitero di Palombara Sabina, nella zona "ponente - strada dei cinque sassi" e si inseriscono nelle iniziative di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio cimiteriale

La Finanza di Progetto costituisce una delle procedure di realizzazione dei lavori pubblici disciplinate dal codice dei contratti pubblici (D.lgs. n. 50/2016) e costituisce uno degli strumenti di partenariato pubblico/privato disciplinati dalla Parte IV del codice medesimo. A livello di fonte normativa secondaria, il Regolamento di attuazione del codice dei contratti (DPR 207/10) completa il quadro della disciplina, unitamente alle linee guida dell'ANAC emanate in materia. L'operatore economico che propone all'ente il progetto finanziario di opera pubblica si chiama "PROMOTORE"; il soggetto aggiudicatario della concessione di opera pubblica a seguito della procedura pubblica indetta dall'ente è definito CONCESSIONARIO.

Relazione di accompagnamento al PEF

Per la stesura del piano economico e finanziario è stata utilizzata la seguente documentazione fornita dall'aspirante concessionario dell'opera pubblica:

- Progetto di fattibilità che si intende proporre.
- Relazione geologica allegata al Progetto di Fattibilità.
- Studio e Proposta Economica e Finanziaria dell'iniziativa economica elaborata dalla ICHER srl

Gli aspetti peculiari del progetto sono stati ulteriormente chiariti ed approfonditi nel corso di incontri con la società ICHER srl e il suo legale rappresentante, nella sua qualità di promotrice ed aspirante concessionaria dell'opera pubblica.

2 – IL CONCESSIONARIO: LA FINANZA DI PROGETTO E LA CONCESSIONE DI OPERA PUBBLICA.

La società ICHER SRL, con sede in Roma via Roma n. 55, è un operatore economico che intende presentare al Comune di Palombara Sabina una proposta relativa alla realizzazione in concessione dei lavori pubblici di "Demolizione e ricostruzione dei Padiglioni nn. 16/21 e 17/20 e costruzione di loculi di nuova costruzione all'interno del Cimitero di Palombara Sabina, nella zona "ponente - strada dei Cinque Sassi". La Proposta della ICHER srl contiene uno studio e progetto di fattibilità, una bozza di convenzione ed il presente piano economico - finanziario asseverato. La ICHER srl ha assunto l'iniziativa del "Promotore" del progetto per la realizzazione dell'opera pubblica e, in caso di accoglimento della proposta da parte dell'ente e conseguente indicazione di procedura d'incanto, intende partecipare alla gara per l'affidamento in concessione dell'opera pubblica al fine di diventare soggetto concessionario del Comune di Palombara Sabina. La concessione di opera pubblica avrà ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera pubblica, la sua realizzazione, il finanziamento per intero a carico del privato, la gestione economica finalizzata alla remunerazione dell'investimento attraverso la vendita di loculi sepolcrali. Nessun onere di natura economica e finanziaria graverà sul Comune di Palombara Sabina.

Relazione di accompagnamento al PEF

La società ICHER srl è un'impresa che opera con regolarità e correttezza nel settore delle costruzioni. E' dotata di una certificazione ISO 9001:2008 di qualità aziendale e, per l'esecuzione delle opere di cui al presente progetto, intende avvalersi dei propri strumenti organizzativi, finanziari e beni strumentali, risorse ed attrezzature. Per l'esecuzione diretta, ove necessario, intende ricorrere all'istituto dell'avvalimento e dell'ATI nei modi e limiti previsti dalla legge.

La società ICHER srl ha pluriennale esperienza nel campo dei lavori edili, delle costruzioni e dell'impiantistica ed è organizzata in maniera tale da poter far fronte alle esigenze finanziarie, tecniche, operative previste per la progettazione e realizzazione delle opere, nonché per la gestione economica del servizio.

I mezzi e le attrezzature a disposizione dell'impresa ICHER srl sono i seguenti:

| MEZZI E ATTREZZATURE ICHER SRL | | |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| MARCA | MODELLO | TARGA/MATRICOLA |
| FIAT | IVECO STRALIS | FD 865 DA |
| GRU PM | 17524 HIR3 | 70258 |
| FIAT | IVECO | RM 89335H |
| GRU STERN | STE040/3 | 04120 |
| FIAT | IVECO 400 | CG 096 CCY |
| FIAT | DOBLO' | CH 478 SL |
| NEW HOLLAND | KOBELKO E35 | NSUE35BCNCLN00922 |
| NEW HOLLAND | KOBELKO E135B | YH0507414 |
| DE ANGELIS | RIMORCHIO DA 252TL | RM082528 |
| KOMATSU | MINI PALA SR 174 | AFH 513 |
| ATTREZZATURE | | |
| GASTECH ISTRUMENTS SRL | MONOGRAFO A TAMBURO | / |
| HILTI ITALIA SPA | ASPIRATUTTO CV 20 UL 230V | 12945 |
| HILTI ITALIA SPA | TELAIO PER CATOTATRICE | 48175 |

Relazione di accompagnamento al PEF

| | | |
|------------------|----------------------------|--------|
| HILTI ITALIA SPA | CORONA DIAMANTATA DD BR | / |
| HILTI ITALIA SPA | DEMOLITORETE1500+SCALPELLO | 99076 |
| SIC | RAMPE DA CARICO | 4571 |
| HILTI ITALIA SPA | SMERIGLIATRICE A BATTERIA | 30465 |
| HILTI ITALIA SPA | SEGHETTO FRONTALE | 121167 |
| HILTI ITALIA SPA | SMERIGLIATRICE ANGOLARE | 61961 |
| HILTI ITALIA SPA | CAROTATRICE DIAMANTE | 56916 |
| HILTI ITALIA SPA | PERFORATORE COMBINATO | 94 830 |
| ISOTANK | CABINA BAGNO | D1275 |
| STP SRL | TRABATTELLO | Z1 |

Il fatturato in lavori nel settore edile e dell'impiantistica realizzato dall'Impresa ICHER srl, nel settore delle costruzioni edili e impiantistiche, negli ultimi 3 anni è così ripartito:

| Anni | Fatturato in K€ |
|--------------------|-----------------|
| 2016 | 1'625 |
| 2015 | 852 |
| 2014 | 39 |
| TOTALE | 2'516 |
| MEDIA ANNUA | 839 |

N.B: I prezzi di seguito elencati sono calcolati in K€ (= € / 1000; Es: € 1.000,00 = K€ 1,00)

3 - IL PROGETTO

L'intervento consiste da una parte nella demolizione e ricostruzione dei padiglioni sepolcrali, dall'altra nella costruzione di nuovi loculi e Padiglioni sepolcrali.

La realizzazione di opere di edilizia cimiteriale avverrà in un'area situata all'interno dell'attuale cimitero del Comune di Palombara Sabina. L'area dell'intervento della costruzione di nuovi loculi si estende per circa 200 mq ed è interamente di proprietà comunale, mentre la ricostruzione di loculi a seguito della demolizione avverrà nell'area ove sono collocati attualmente i Padiglioni nn. 16/21 e 17/20. Le aree di intervento sono dunque tutte nella piena disponibilità del Comune di Palombara Sabina. Potranno dunque dall'ente medesimo essere messe a disposizione del concessionario per tutta la durata della concessione.

Il progetto di fattibilità proposto dall'impresa prevede la demolizione di n. 552 loculi sepolcrali e ricostruzione in luogo di essi di n. 430 loculi, nonché la nuova costruzione di altri 318 loculi sepolcrali: per un totale complessivo di 748 (settecentoquarantotto) loculi di nuova costruzione. La demolizione dei vecchi padiglioni dovrà avvenire previa estumulazione e riduzione in cassette di n. 552 salme: tutti i costi di estumulazione, riduzione e smaltimento dei rifiuti graveranno esclusivamente sull'impresa concessionaria. Si tratterà di opere, a progettazione esecutiva eseguita, tutte rifinite e comprendenti tutte le annesse prestazioni relative all'urbanizzazione primaria dei padiglioni. Nel progetto inoltre sono previsti interventi di consolidamento del terreno per la stabilizzazione della zona dove saranno erette le strutture in cemento armato, in conformità alla normativa antisismica, urbanistica e geologica.

Le dimensioni dei loculi sepolcrali sono le seguenti: lunghezza di ml 2,25; larghezza di ml 0,75; altezza di ml 0,70. I piani dei loculi sepolcrali hanno una pendenza del 2% verso l'interno. Le opere saranno realizzate in calcestruzzo conformemente alle disposizioni antisismiche ed a seguito delle relative autorizzazioni. Per ogni loculo sepolcrale è prevista la pittura in quarzo plastico, mentre il rivestimento in pietra e/o lapidi in granito.

Relazione di accompagnamento al PEF

L'area cimiteriale dove sarà costruita l'opera sarà provvista della necessaria urbanizzazione e riqualificazione dell'area.

Relativamente all'intervento di demolizione e ricostruzione dei Padiglioni nn. 16/21 e 17/20, il progetto prevede la cessione all'ente del n. 6 loculi sepolcrali per fronteggiare i casi in cui la riduzione della salma non sarà possibile a seguito del processo di mummificazione che in alcuni casi pure si verifica. Ne deriva che i loculi a disposizione dell'impresa per la gestione e la cessione in concessione trentennale agli utenti sono in totale n. 742.

Si riportano di seguito i costi che l'impresa ad un'analisi preliminare ha stimato necessari per la demolizione di n. 552 loculi, il processo di estumulazione e la ricostruzione in luogo di essi di n. 430, nonché per la nuova costruzione di n. 318 loculi sepolcrali.

Prima di proseguire nell'analisi è però necessario fare due ordini di considerazioni: 1) i prezzi di seguito elencati sono calcolati in K€ (= € / 1000; Es: € 1.000,00 = K€ 1,00); tutti i prezzi di seguito elencati in tabella si intendono al netto dell'IVA di legge.

Relazione di accompagnamento al PEF

| DESCRIZIONE | INVESTIMENTO |
|---|-------------------------|
| Estumulazioni e Inumazioni | K€ 130 |
| Opere provvisionali e sicurezza | K€ 67 |
| demolizioni | K€ 41 |
| Scavi | K€ 11 |
| Carico e trasporti | K€ 33 |
| Oneri discarica | K€ 30 |
| Opere in cemento armato | K€ 490 |
| Impermeabilizzazioni | K€ 15 |
| Opere in pietra e lapidei | K€ 106 |
| Opere fognatizie ed idrauliche | K€ 10 |
| Massetti e vespai, tetti e coperture, pavimenti rivestimenti | K€ 100 |
| Opere varie di completamento | K€ 23 |
| Sistemazioni esterne e opere fognarie | K€ 10 |
| Spese generali tecniche di progettazione, D.L. e collaudo | K€ 132 |
| Spese procedura gara, CUC - ANAC | K€ 9 |
| Oneri di gestione | K€ 88 |
| | Totale K€= 1'295 |

I costi relativi al progetto di fattibilità e alla proposta di finanza di progetto sono stati stimati in K€ 30 (incidenza del 2,32% sul quadro economico di spesa). Le suddette opere saranno realizzate in un unico lotto strutturato in modo tale da arrecare meno disagi possibili all'interno del cimitero mettendo a servizio della collettività la sicura disponibilità di loculi sepolcrali non solo per i defunti, ma anche per coloro che vogliono acquistare quando ancora in vita, ancorché nei rigorosi limiti fissati dal Regolamento Edilizio Comunale. La progressione temporale vedrà dunque l'esecuzione da subito dei lavori di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione che dovranno avvenire tutti all'inizio della concessione e a seguito della consegna delle aree da parte dell'ente.

4 - IL MERCATO

Il Comune di Palombara Sabina è un Comune della Provincia di Roma. Dista dalla capitale circa 30 Km e si trova in un territorio collinare.

Il Comune confina: a nord con il territorio di Monteflavio e di Moricone, ad est con Montelibretti e Monterotondo, a sud con San Polo dei Cavalieri, ad ovest con Mentana e Santi' Angelo Romano.

In base al Censimento ISTAT 2001, il Comune di Palombara Sabina ha una popolazione di 10.639 abitanti e si estende per una superficie di 75, 19 Kmq: ha una densità di popolazione per Kmq pari a 141,49 abitanti. Dalle ultime rilevazioni anagrafiche, la popolazione, in continuo incremento, è arrivata a circa 15.000 abitanti.

Ad oggi il numero dei loculi presenti nel cimitero del Comune di Palombara Sabina è a malapena sufficiente a soddisfare le esigenze della collettività per i prossimi due anni, considerando che il Comune di Palombara Sabina registra un tasso di mortalità annuo di poco inferiore al 1,00%. Muoiono infatti ogni anno circa 105/110 abitanti. Di questi abitanti si calcola che in media circa n. 15 salme vengono tumulate nel cimitero di Cretone (frazione del Comune di Palombara Sabina), altre 15 salme vengono tumulate nelle loro cappelle o loculi costruiti privatamente. La richiesta media annua di loculi sepolcrali al Comune di Palombara Sabina si aggira dunque attorno alle 80 unità.

Tuttavia, tale cifra è considerata quale parametro minimo di domanda di loculi, in quanto tiene conto solamente della vendita dei loculi per persone decedute. Nei paesi con un elevato culto dei morti come il Comune di Palombara Sabina va inoltre considerata la propensione delle persone all'acquisto di loculi sepolcrali quando ancora in vita (circa 20%). Considerare comunque quale criterio di vendita annua n. 78 loculi sepolcrali circa, significa adottare, ai fini della redazione e realizzazione del piano economico e finanziario, un criterio di sana e prudente gestione.

Relazione di accompagnamento al PEF

In conclusione, la nuova disponibilità di loculi derivante dalla realizzazione del presente progetto permetterà di assorbire la domanda di Loculi Sepolcrali in almeno dieci anni con decorrenza delle cessioni in concessione a titolo oneroso a partire dal terzo anno di concessione (essendo stato stimata in via prudenziale l'ultimazione della progettazione delle opere e della loro costruzione - comprese le diverse fasi amministrative che vanno dall'espletamento della gara all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie, meglio elencate nel paragrafo successivo - nei primi due anni).

5 - PROFILO GESTIONALE

In caso di aggiudicazione del contratto di concessione, considerando anche quanto necessario per l'ottenimento di pareri, nulla osta e autorizzazioni necessarie, il progetto di fattibilità dell'impresa prevede la realizzazione delle opere cimiteriali in argomento in mesi 24 (due anni), decorrenti dall'espletamento della procedura di gara.

La concessione proposta avrà una durata stimata in anni 12.

Sulla base della suddetta concessione, il promotore prevede di gestire l'opera vendendo il diritto di concessione in uso di ogni singolo loculo sepolcrale e loculo ossario. Così come stabilito dal Regolamento di Polizia Mortuaria Comunale richiamato dalla bozza di convenzione, le concessioni in uso dei loculi agli utenti vendute dal promotore avranno una durata trentennale.

La gestione del servizio di cessione in concessione consisterà nell'approntare da parte dell'impresa un'organizzazione che consentirà un rapporto diretto con l'utenza, supervisionato dall'ente, e con la presenza di personale nell'area cimiteriale e comunque in luoghi del comune o del territorio comunale che costituiscono punti di riferimento fissi per l'utenza. All'impresa farà carico gestire la stipula e registrazione dei contratti ed ogni altro adempimento funzionale alla corretta e completa esecuzione del servizio.

Pertanto, il piano economico dell'iniziativa sarà funzione dei ricavi derivanti dalla cessione in concessione dei Loculi Sepolcrali e dei Loculi Ossari e dei costi sostenuti per il loro di finanziamento, la loro costruzione, la gestione e amministrazione delle vendite negli anni ed il ritorno economico in un arco temporale consistente in dodici anni di concessione.

Relazione di accompagnamento al PEF

Inoltre, il piano economico del progetto è stato predisposto sulla base di un conto economico tipico di una impresa di costruzioni, dove l'opera da realizzare rappresenta il "prodotto finito", da cedere in concessione all'utenza. Pertanto i costi di realizzazione dell'opera sono imputati come "costi di esercizio" e il valore dell'opera realizzata è imputato tra le "variazioni di rimanenze".

Si è ipotizzato che i tempi di espletamento delle fasi di gara, stipula del contratto, ottenimento delle autorizzazioni, realizzazione della progettazione definitiva, realizzazione della progettazione esecutiva, esecuzioni dei lavori siano pari a 24 mesi circa (nei primi due anni l'impresa non potrà vendere loculi perché avranno priorità le vendite dei loculi presenti nei Padiglioni Sepolcrali Zona Levante), mentre, come sopra indicato, i tempi di esecuzione dei lavori sono di 430 giorni. Nello specifico:

- 30 gg: tempi per l'aggiudicazione
- 35 gg: termine per la stipula del contratto
- 100 gg: termine per la consegna del progetto esecutivo al Comune e/o ottenimento pareri e autorizzazioni
- 30 gg: verifica, validazione del progetto e comunicazioni di legge
- 45 gg: termine di consegna delle aree e dei lavori
- 490 gg: esecuzione dei lavori.

Inoltre, l'impresa ha proposto una concessione di durata di dodici anni, mentre i tempi di cessione dei loculi sono stati stimati in 11 anni.

| ANNI | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-----------------------|---|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Loculi venduti | 0 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 2 |
| Loculi ossari venduti | 0 | 300 | 252 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Relazione di accompagnamento al PEF

Si evidenzia che il numero dei loculi che saranno ceduti in concessione sono pari a 742, ovvero quelli costruiti (n. 748) e previsti da progetto al netto dei n. 6 loculi concessi gratuitamente al Comune di Palombara Sabina.

Pertanto il piano economico sarà come segue:

| | ANNI | | | | | | | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Vendite in concessione loculi sepolcrali | - | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| Vendite in concessione loculi ossari | - | 90 | 76 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ricavi sulle vendite | - | 290 | 275 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| Rimanenze iniziali delle opere | - | 600 | 1.166 | 1.037 | 908 | 778 | 649 | 520 | 391 | 262 | 133 | 3 |
| Rimanenze finali delle opere | 600 | 1.166 | 1.037 | 908 | 778 | 649 | 520 | 391 | 262 | 133 | 3 | - |
| Variazione delle rimanenze | 600 | 566 | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 |
| VALORE DELLA PRODUZIONE | 600 | 856 | 146 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| Costo per la realizzazione delle opere | 600 | 695 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Costo per promozione vendite | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| COSTI DI GESTIONE | 600 | 695 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| VALORE AGGIUNTO | - | 161 | 146 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| Personale | - | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| MOL | - | 153 | 138 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 |
| Ammortamento | | | | | | | | | | | | |
| Canone di concessione | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| RISULTATO G.C. | - | 153 | 138 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 |
| Imposte e tasse | - | 58 | 52 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 |
| RISULTATO NETTO | - | 95 | 86 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| CASH FLOW | - | 600 | 471 | 215 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 |
| Cash flow degli investimenti | 600 | 695 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cash flow della gestione (vendita loculi) | - | 224 | 215 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 |

Relazione di accompagnamento al PEF

Relativamente ai prezzi di cessione dei Loculi Sepolcrali si è ipotizzato e si propone la vendita ai prezzi di seguito indicati ed attualmente praticati. Poiché ogni Padiglione Sepolcrale è suddiviso in quattro file orizzontali di loculi, al fine di venire incontro alle diversificate esigenze, anche economiche, della popolazione si è deciso di praticare tariffe diversificate a seconda delle file e precisamente:

TARIFFE LOCULI SEPOLCRALI

1. I FILA: € 2.450,00
2. II FILA: € 2.900,00
3. III FILA: € 2.900,00
4. IV FILA: € 2.550,00

TARIFFA MEDIA LOCULI OSSARI

€ 300,00

La tariffa media per la cessione in concessione dei loculi sepolcrali è pertanto pari ad € 2.700,00.

La tariffa media per la cessione in concessione dei loculi ossari è pertanto pari ad € 300,00

Il valore complessivo è stato calcolato sulla base dei prezzi previsti dal prezzario Regionale 2010 in vigore nella Regione Lazio, volendo indicare tale valore al solo fine di fornire parametri necessari alla Stazione appaltante per l'attribuzione di punteggi utili per la scelta dell'offerta economicamente più vantaggiosa e per la redazione dell'eventuale bando di gara.

Il progetto di fattibilità come proposto non potrà precludere all'impresa promotrice, nell'eventuale fase di gara, di fare proposte di migliore, a seconda dei limiti e modi stabiliti nel bando.

Le tariffe così come sopra proposte si intendono al netto dell'IVA di legge, delle tasse di registrazione e quanto altro necessario alla stipula dei contratti di cessione in concessione, oneri che saranno a carico dell'utente finale.

Relazione di accompagnamento al PEF

Non si è provveduto a determinare la quota di ammortamento degli investimenti, in quanto non sono stati rappresentati come immobilizzazioni, ma come un bene-merce.

6 - PIANO FINANZIARIO

Per la predisposizione del piano finanziario dell'iniziativa si è tenuto conto dell'articolazione delle tempistiche di realizzazione e di vendita esposte in precedenza.

Si sottolinea che la suddetta articolazione obbliga il concessionario a finanziare la progettazione e costruzione dell'intero lotto.

Al fine di una migliore esposizione del piano finanziario dell'iniziativa si è provveduto a separare dal cash flow del piano economico i flussi di cassa derivanti dalla gestione e i flussi di cassa negativi relativi alla realizzazione dell'opera (investimento).

| | ANNI | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|--|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Capitale Sociale, smobilizzo crediti | 600 | 695 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ricavi sulle vendite | - | 290 | 275 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 5 |
| Costo per la realizzazione delle opere | 600 | 695 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Costo per promozione vendite | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Imposte e tasse | - | 58 | 53 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 4 |
| CASH FLOW | -600 | -471 | 215 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | -1 |
| di cui | | | | | | | | | | | | | | |
| Cash flow degli investimenti | 600 | 695 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cash flow della gestione (vendita loculi) | - | 224 | 215 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | -1 |

Relazione di accompagnamento al PEF

Per una migliore esposizione del piano finanziario dell'iniziativa si è provveduto a separare dal cash flow del piano economico i flussi di cassa derivanti dalla gestione e i flussi di cassa negativi relativi alla realizzazione dell'opera.

Pertanto il piano finanziario è stato così strutturato:

| | ANNI | | | | | | | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| opere | 600 | 695 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| FLUSSO INVESTIMENTI | 600 | 695 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| IVA da pagare | 60 | 70 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| IVA rimborsata | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| SALDO IVA | 60 | 70 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Quota capitale Mutuo | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Finanziamento IVA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| RIMBORSO FINANZIAMENTI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| FABBISOGNI (totale) | 660 | 765 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Capitale Sociale - smobilizzo crediti disp. Liquida | 600 | 695 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Contributo Comunale | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Finanziamento soci | 60 | 70 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTALE EQUITY | 660 | 765 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Mutuo Ordinario | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Finanziamento IVA | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTALE FINANZIAMENTI | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Flusso del circolante | - | 224 | 215 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 |
| Variazione del circolante | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| FLUSSO DELLA GESTIONE | - | 224 | 215 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 |
| FONTI (totale) | 660 | 989 | 215 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 |
| Flusso di Cassa del periodo | - | 224 | 215 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 |
| Cassa Fine Periodo | - | 224 | 215 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | 168 |

Il progetto così come proposto nella presente relazione evidenzia un Valore Attuale Netto pari a ca. 70.950,00 euro ad un tasso di attualizzazione del 6%.

Mentre il Tasso Interno di Rendimento è pari al 7,48%.

7 - CONCLUSIONI

La ICHER srl, che intende proporsi in qualità di concessionario dell'appalto per l'affidamento in concessione della progettazione definitiva, esecutiva, realizzazione e gestione economica dei lavori di "Demolizione e ricostruzione dei Padiglioni nn. 16/21 e 17/20 e costruzione di loculi di nuova costruzione all'interno del Cimitero di Palombara Sabina, nella zona "ponente - strada dei Cinque Sassi", nel Comune di Palombara Sabina (RM), ha presentato a codesta Banca il susposto piano economico-finanziario per l'asseveramento dello stesso.

I dati forniti nel presente piano economico-finanziario devono essere recepiti nella convenzione che la società andrà a stipulare.

La valutazione si è basata su dati, informazioni e documentazione relativi all'appalto forniti dall'impresa aspirante concessionaria e sulla base di essi si sono effettuate tutte le valutazioni.

L'analisi della citata documentazione ha permesso di verificare che:

- Il piano economico e finanziario così come rivisto in chiave di ricavi prudenziali mantiene la sua validità globale.
- La redditività del progetto è legata ai tempi di cessione dei loculi sepolcrali. Infatti, tale redditività potrebbe essere significativamente migliorata, nel caso in cui le vendite avvengano nel più breve tempo possibile.