



COMUNE DI PRAIANO

Proposta di ampliamento dell'offerta di loculi ed ossari all'interno del Cimitero di Praiano (proposta ai sensi dell'art. 153 comma 19 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i.)

ELABORATO:

Piano economico finanziario

REDATTO DA:



Via acquedotto n 34 Ischia (NA)- info@ad-progetti.it



Data	Aggiornamento	N elaborato	Riferimento
------	---------------	-------------	-------------

Progettista
Arch. Giuseppe Mattera

Proponente





Comune di Praiano (SA)

Sistemazione e ampliamento strutture funerarie del cimitero comunale
ai sensi dell'art. 153 comma 19 del D.lgs. 163/2006

Studio Mannara

Castellammare di Stabia (NA)

Piazza Principe Umberto, 16

30 Novembre 2015



1. Oggetto dell’incarico	3
1.1 Premessa ed ipotesi di lavoro.....	4
1.2 Tempi.....	7
1.3 Ipotesi investimento.....	7
1.4 Piano di Investimento.....	9
2. Le voci del conto economico	10
2.1 Oneri tributari	11
3. Piano di Vendita	12
4. Indici	16

1. Oggetto dell'incarico


Il sottoscritto, Dr. Ottavio Mannara, nato a Vico Equense (NA), l'1 novembre 1980, con studio in Castellammare di Stabia, in piazza Principe Umberto n. 16, dottore commercialista e revisore contabile, codice fiscale MNN TTV 80S01 L845 B, iscritto nel Registro dei Revisori Contabili al n. 149612 - pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 4° serie speciale, n. 20, dell'11/3/2008 - è stato incaricato di redigere il piano economico-finanziario di seguito illustrato dalla società Parlato Costruzioni S.r.l., azienda promotrice per l'aggiudicazione di un project financing ai sensi dell'art. 153 comma 19 del D.lgs. 163/2006 con oggetto la sistemazione e l'ampliamento delle strutture funerarie del cimitero comunale di Praiano (SA).



1.1 Premessa ed ipotesi di lavoro

Il Piano Economico Finanziario (PEF) di seguito indicato persegue l'obiettivo, attraverso l'ausilio di schemi di elaborazione, di illustrare l'analisi e le osservazioni che l'incaricato ha effettuato per dimostrare in maniera oggettiva la validità del progetto proposto dalla Parlato Costruzioni srl a Codesta Amministrazione valutatrice.

L'analisi economico-finanziaria è stata sviluppata nel rispetto dei criteri di:

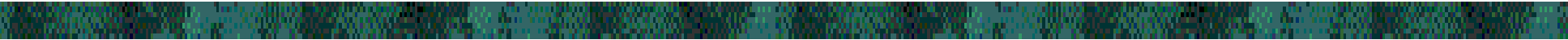
1. Razionalità: nel senso che l'analisi deve basarsi su un percorso logico, chiaro, convincente e quindi condivisibile.
 2. Obiettività: l'analisi deve essere fondata su dati certi o almeno notevolmente credibili.
 3. Dimostrabilità: nei riguardi dell'individuazione e misurazione delle variabili sulle quali è stata impostata ed elaborata l'analisi che consente di valutare il grado di convenienza economica e la sostenibilità finanziaria del progetto.
 4. Stabilità: il risultato della valutazione non deve subire fluttuazioni a seguito di fatti contingenti o mutamenti di opinione, ma solo in conseguenza della creazione di un nuovo valore o diminuzione del valore preesistente.
- 




L'elaborazione del PEF che l'azienda si accinge a presentare si struttura in tre componenti di seguito descritte:

- Progettazione e costruzione delle strutture;
- Investimenti;
- Ricavi.

Il primo punto di questa ipotesi di lavoro è l'ampliamento della struttura cimiteriale, necessaria per poter avviare la costruzione e, quindi, la successiva vendita di 136 loculi e 32 ossari. Le principali voci di costo sono:


- Opere di scavo e trasporto e rifiuto;
 - Manufatti;
 - Opere edili in opera;
 - Opere in verde;
 - Opere di completamento;
 - Impianti elettrici;
- 

- 
- Nolo attrezzature;
 - Oneri per sicurezza;
 - Lavori in economia non suscettibili di preventivazione;
 - Spese per polizze e fidejussioni;
 - Spese tecniche per attività di consulenza e supporto;
 - Spese per pubblicità;
 - Spese per commissioni giudicatrici;
 - Spese per accertamenti tecnici e collaudi;
 - Spese per predisposizione della proposta.

Il secondo punto è caratterizzato dagli investimenti necessari ad affrontare gli impegni necessari alla realizzazione delle opere, per i quali si prevede un mutuo di k/ € 300 ed un apporto di capitale proprio per k/€ 110.

Il terzo e ultimo punto è costituito dalle assunzioni poste ai ricavi, i quali hanno il compito di remunerare l'investimento.

Il progetto prevede la vendita dei loculi e degli ossari in tre stati di avanzamento. La durata della concessione proposta è di dieci anni, nei quali si prevede di terminare la concessione e termine entro il quale, qualora ci siano invenduti nel totale massimo del 20%, gli stessi saranno ceduti al comune con uno sconto del 20% sul prezzo standard di vendita.






1.2 Tempi

Il piano temporale dei lavori prevede la realizzazione dell'intervento in due esercizi e la vendita invece di durata decennale.

1.3 Il Piano di investimento

Il piano degli investimenti, che hanno determinato le seguenti voci di costo di esercizio, sono di seguito rappresentati:

Quadro economico	
1. Lavori	
1.1 Importo lavori al netto della sicurezza	
Opere di scavo e trasporto a rifiuto	€ 30.691,50
Manufatti	€ 70.400,00
Opere edili in opera	€ 157.275,83
Opere in verde	€ 20.000,00
Opere di completamento	€ 130.240,00
Impianti elettrici	€ 30.000,00
Nole attrezzature	€ 25.000,00
Totale	€ 463607,33
1.2 Oneri per la sicurezza inerente ai lavori	
1.2.1 Oneri per la sicurezza	€ 10.000,00
Totale	€ 10.000,00
1.3 Totale importo investimento per lavori	€ 473607.33
2. Somme a disposizione	
2.1 Lavori in economia non suscettibili di preventivazione	€ 10.000,00
2.2 Spese per polizze e fidejussioni	€ 5.000,00
2.3 Spese tecniche per attività di consulenza e supporto	€ 30.000,00
2.4 Spese per pubblicità	€ 2.500,00
2.5 Spese per commissione giudicatrici	€ 2.000,00
2.6 Spese per accertamenti tecnici e collaudi	€ 5.000,00
Totale	€ 54.500,00
2.7 IVA	
Totale	€ 54.500,00
3. Imposta totale dell' investimento	€ 528107.,33
4. Spese per predisposizione della proposta	€ 10.000,00
5. Impegno di spesa	€ 538.107,33



Il piano sopra descritto prevede investimenti per totali € 538.107, che saranno investiti per semplicità di calcolo nell'arco di due anni.

1.4 Piano di Investimento

Il piano finanziario prevede a copertura dell'investimento i seguenti mezzi:

- Mutuo;
- Capitale proprio;

L'azienda prevede l'accensione di un mutuo per totali K/€ 300 al tasso del 5%, che sarà erogato in due *tranches* di diverso importo, con un preammortamento di 3 anni della durata totale di 10 anni. Si prevede nel corso dei primi due anni un supporto finanziario da parte del soggetto Promotore di K/€ 110 necessario all'attuazione dei lavori. Il resto dell'investimento è finanziato con i ricavi delle vendite.

2. Le voci del conto economico

Per rendere maggiormente visibili i lavori da svolgere si sintetizza di seguito il piano degli investimenti:

descrizione/anno	Investimento	1° ANNO	2° ANNO
Opere di scavo e trasporto a rifiuto	€ 30.691,50	€ 15.345,75	€ 15.345,75
Manufatti	€ 70.400,00	€ 35.200,00	€ 35.200,00
Opere edili in opera	€ 157.275,83	€ 78.637,92	€ 78.637,92
Opere in verde	€ 20.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Opere di completamento	€ 130.240,00	€ 65.120,00	€ 65.120,00
Impianti elettrici	€ 30.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Noleggio attrezzature	€ 25.000,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00
Oneri per la sicurezza	€ 10.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lavori in economia non suscettibili di preventivazione	€ 10.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Spese per polizze e fidejussioni	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -
Spese tecniche per attività di consulenza e supporto	€ 30.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Spese per pubblicità	€ 2.500,00	€ -	€ 2.500,00
Spese per commissione giudicatrici	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ -
Spese per accertamenti tecnici e collaudi	€ 5.000,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Totale	€ 528.107,33	€ 266.303,67	€ 261.803,67
IVA	€ -	€ -	€ -
4. Spese per predisposizione della proposta	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0
TOTALE PAGAMENTI	€ 538.107,33	€ 276.303,67	€ 261.803,67



2.1 Oneri tributari

Gli oneri tributari comprendono l'imposta sul reddito di impresa IRES e l'IRAP. L'aliquota applicata delle imposte dirette è

- IRES 27.5%
- IRAP 4.90%

La gestione dell'IVA prevede un saldo totale a debito nel corso della concessione di K/ € 30. L'andamento dell'imposta sul valore aggiunto è stato calcolato per tutta la durata della concessione.

3. Piano di vendita

Il piano di vendita è costituito da due linee di ricavo, che avranno il compito di generare un fatturato e conseguenti flussi positivi per garantire un'adeguata remunerazione all'investimento.

Assumption tariffe					
Operazioni	Prezzo	IVA AL 22%	Totale	Unitario	
Loculi	€ 5.200,00	€ 1.144,00	€	6.344,00	
Ossari	€ 2.800,00	€ 616,00	€	3.416,00	

Assumption Fatturato					
Operazioni	Totale	Unitario	Numero	Totale	
Loculi	€	5.200,00	136	€	707.200,00
Ossari	€	2.800,00	32	€	89.600,00

Il sistema di vendita sarà effettuato sin dal primo anno di concessione attraverso pagamenti in tre stati di avanzamento lavori (SAL).

PIANO DI VENDITA				
prodotto: LOCULI		30% acconto	30% acconto	40% a saldo
		30%	30%	40%
Loculi	€ 707.200,00	€ 42.432,00	€ 42.432,00	€ 42.432,00
prodotto: OSSARI		30% acconto	30% acconto	40% a saldo
		30%	30%	40%
Ossari	€ 89.600,00	€ 5.376,00	€ 5.376,00	€ 7.168,00
TOTALI	€ 796.800,00	€ 47.808,00	€ 47.808,00	€ 49.600,00

ASSUMPTION VENDITE CONCESSIONI									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
20	15	12	5	5	6	6	6	5	20
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
€ 141.440,00	€ 106.080,00	€ 84.864,00	€ 35.360,00	€ 35.360,00	€ 42.432,00	€ 42.432,00	€ 42.432,00	€ 35.360,00	€ 117.866,67
€ 17.920,00	€ 13.440,00	€ 10.752,00	€ 4.480,00	€ 4.480,00	€ 5.376,00	€ 5.376,00	€ 5.376,00	€ 4.480,00	€ 14.933,33
€ 159.360,00	€ 119.520,00	€ 95.616,00	€ 39.840,00	€ 39.840,00	€ 47.808,00	€ 47.808,00	€ 47.808,00	€ 39.840,00	€ 132.800,00

ANDAMENTO VENDITE LOCULI									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
€ 42.432,00	€ 42.432,00	€ 56.576,00							
	€ 31.824,00	€ 31.824,00	€ 42.432,00						
		€ 25.459,20	€ 25.459,20	€ 33.945,60					
			€ 10.608,00	€ 10.608,00	€ 14.144,00				
				€ 10.608,00	€ 10.608,00	€ 14.144,00			
					€ 12.729,60	€ 12.729,60	€ 16.972,80		
						€ 12.729,60	€ 12.729,60	€ 16.972,80	
							€ 12.729,60	€ 29.702,40	
								€ 35.360,00	
									€ 117.866,67
42.432,00	74.256,00	113.859,20	78.499,20	55.161,60	37.481,60	39.603,20	42.432,00	82.035,20	117.866,67



ANDAMENTO VENDITE OSSARI									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
€ 5.376,00	€ 5.376,00	€ 7.168,00							
	€ 4.032,00	€ 4.032,00	€ 5.376,00						
		€ 3.225,60	€ 3.225,60	€ 4.300,80					
			€ 1.344,00	€ 1.344,00	€ 1.792,00				
				€ 1.344,00	€ 1.344,00	€ 1.792,00			
					€ 1.612,80	€ 1.612,80	€ 2.150,40		
						€ 1.612,80	€ 1.612,80	€ 2.150,40	
							€ 1.612,80	€ 3.763,20	
								€ 4.480,00	
									€ 14.933,33
€ 5.376,00	€ 9.408,00	€ 14.425,60	€ 9.945,60	€ 6.988,80	€ 4.748,80	€ 5.017,60	€ 5.376,00	€ 10.393,60	€ 14.933,33



CONTO ECONOMICO		ANNO									
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Ricavi Loculi		42.432,00	74.256,00	113.859,20	78.499,20	55.161,60	37.481,60	39.603,20	42.432,00	82.035,20	117.866,67
Ricavi Ossari		5.376,00	9.408,00	14.425,60	9.945,60	6.988,80	4.748,80	5.017,60	5.376,00	10.393,60	14.933,33
RICAVI TOTALI		47.808,00	83.664,00	128.284,80	88.444,80	62.150,40	42.230,40	44.620,80	47.808,00	92.428,80	132.800,00
Costi di operativi		266.303,67	261.803,67	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri costi		10.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COSTI TOTALI		276.303,67	261.803,67	-	-	-	-	-	-	-	-
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBIT)		- 228.495,67	- 178.139,67	128.284,80	88.444,80	62.150,40	42.230,40	44.620,80	47.808,00	92.428,80	132.800,00
Ammortamenti materiali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti immateriali		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MARGINE OPERATIVO NETTO (EBITDA)		- 228.495,67	- 178.139,67	128.284,80	88.444,80	62.150,40	42.230,40	44.620,80	47.808,00	92.428,80	132.800,00
Oneri finanziari		-	-	-	14.166,00	12.288,00	10.313,00	8.237,00	6.056,00	3.761,00	1.352,00
RISULTATO LORDO		- 228.495,67	- 178.139,67	128.284,80	74.278,80	49.862,40	31.917,40	36.383,80	41.752,00	88.667,80	131.448,00
Imposte e tasse		-	-	-	-	-	-	-	-	14.421,78	57.010,93
RISULTATO NETTO		-228.495,67	-178.139,67	128.284,80	74.278,80	49.862,40	31.917,40	36.383,80	41.752,00	103.089,58	188.458,93
FLUSSO DI CASSA		ANNO									
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
MARGINE OPERATIVO LORDO		- 228.495,67	- 178.139,67	128.284,80	88.444,80	62.150,40	42.230,40	44.620,80	47.808,00	92.428,80	132.800,00
Imposte		-	-	-	-	-	-	-	-	14.421,78	57.010,93
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO		- 228.495,67	- 178.139,67	128.284,80	88.444,80	62.150,40	42.230,40	44.620,80	47.808,00	106.850,58	189.810,93
Flusso Investimenti		276.303,67	261.803,67	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestione IVA		50.269,05	89.459,77	61.237,12	41.779,26	28.106,17	18.815,48	8.998,91	1.518,85	20.334,34	29.216,00
FLUSSO DI CASSA		- 228.495,67	- 178.139,67	128.284,80	88.444,80	62.150,40	42.230,40	44.620,80	47.808,00	86.516,25	160.594,93
ENTRATE (FONTI)											
Prestiti a rimborso					36.716,00	38.594,00	40.569,00	42.645,00	44.826,00	47.120,00	49.530,00
Mezzi Propri		50.000,00	60.000,00	60.000,00	50.000,00						
Banche		180.000,00	120.000,00								
Flusso di Cassa Netto		1.504,34	1.860,34	68.284,80	38.444,80	23.556,40	1.661,40	1.975,80	2.982,00	39.396,25	111.064,93
Flusso Finanziario Netto	- 538.107,33	1.504,34	3.364,67	71.649,47	110.094,27	133.650,67	135.312,07	137.287,87	140.269,87	179.666,12	290.731,05
Liquidità project		350.731,05									
Totale Investimento		538.107,33									
TIR		12,26%									
VAN		€ 170.476,45									
REDDITI CUMULATI		- 228.495,67	- 406.635,33	- 278.350,53	- 204.071,73	- 154.209,33	- 122.291,93	- 85.908,13	- 44.156,13	44.511,67	175.959,67
IRES	27,5%	-	-	-	-	-	-	-	-	12.240,71	48.388,91
IRAP	4,90%	-	-	-	-	-	-	-	-	2.181,07	8.622,02
IMPOSTE CUMULATE		-	-	-	-	-	-	-	-	14.421,78	57.010,93



4. Gli indici

L'analisi degli Indici di Progetto si possono riassumere come segue :

- EBIT e EBITA presentano un valore negativo solo nei primi tre anni di concessione dovuto alla presenza degli investimenti, mentre dal quarto anno il *trend* è sempre positivo.
- TIR (Tasso interno di rendimento) è pari a 12.26 % e quindi indica una buona redditività dell'investimento proposto.
- VAN pari a K/€ 171, è un valore positivo che attesta una buona propensione dell'investimento a generare flussi di dimensioni sufficienti a ripagare gli investimenti iniziali.

Castellammare di Stabia, 30/11/2015

Dott. Ottavio Mannara