

**OGGETTO:**

Progetto preliminare per la realizzazione dell'ampliamento del civico cimitero

**COMUNE DI CIVITA D'ANTINO**

**COMMITTENTE**

**AMA SERVICE SRLS**

DATA

TAVOLA

Luglio 2021

**R 6**

**TITOLO:**

**PROGETTO PRELIMINARE**  
Piano economico finanziario

**VARIANTI**

ED.	DATA	DESCRIZIONE	NOTE

**PROGETTISTA E CALCOLATORE**

Arch. Gaetani Giorgio



**COMMITTENTE**

Ama service s.r.l.s.

**AMA SERVICE SRLS**  
Via Nazionale 15  
**CIVITA D'ANTINO (AQ)**  
P.IVA 02116850666

Conformemente alle leggi vigenti, questo documento non puo' essere copiato, riprodotto, totalmente o in parte o divulgato, in Italia ed all'estero senza l'approvazione del Progettista, cui resta conservato il diritto di perseguire legalmente i trasgressori.

Spett.le **AMA SERVICE S.R.L.S**

Via Nazionale, 15  
67050 Civita D'Antino (AQ)  
P.IVA: 02116850666

*Gentili Signori,*

in relazione proposta per l'affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. n° 50/2016 e ss.mm.ii., finalizzata alla costruzione e gestione dell'ampiamiento del cimitero del comune di Civita d'Antino (AQ), nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci avete presentato in data 16 luglio 2021, vi facciamo presente quanto segue.

*Premesso che:*

- la vostra società intende proporsi, in qualità di promotore, per l'affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. n° 50/2016 e ss.mm.ii., finalizzata alla costruzione e gestione dell'ampiamiento del cimitero del comune di Civita d'Antino (AQ);

- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto sopra citato, allegato alla presente, e l'ha sottoposto alla presente società di revisione per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'art. 183 – commi 9 e 15 del Decreto Legislativo 50/2016 e ss.mm.ii.;

La Unica Asseverazioni s.r.l., società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, autorizzata all'esercizio dell'attività di organizzazione e revisione contabile di aziende inclusa l'asseverazione di piani economici - Decreto Direttoriale del MISE (Ministero Sviluppo Economico) del 2 ottobre 2017, assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società, attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- della durata della concessione;
- del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- della struttura finanziaria e dei relativi indici;
- dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

La Unica Asseverazioni s.r.l. ha inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel piano economico e finanziario con la bozza di convenzione presentata dalla vostra società.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Unica Asseverazioni s.r.l. si è basata su dati e documentazione relativi al progetto da voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

**UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.**  
Presidente del C.d.A.  
Dott. Tommaso Mazziotti

**UNICA ASSEVERAZIONI srl**

Società soggetta a direzione e coordinamento della Atlante S.p.A. – Capitale sociale euro 200.000,00 i.v. – P.Iva: 03769360714

Autorizzata all'esercizio dell'attività di organizzazione e revisione contabile di aziende inclusa l'asseverazione di piani economici - Decreto Direttoriale del MISE (Ministero Sviluppo Economico) del 2 ottobre 2017.

Via De Cesare, 8 - 71036 Lucera (FG) - Tel. 0881.1783556 Fax. 0881 1891284

P.IVA: 04143870717 Pec: [unica.asseverazioni@pec.net](mailto:unica.asseverazioni@pec.net) - [info@unicaasseverazioni.it](mailto:info@unicaasseverazioni.it) [www.unicaasseverazioni.it](http://www.unicaasseverazioni.it)

La vostra società si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla Unica Asseverazioni s.r.l. ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa alla vostra società con l'espresso avvertimento che:

1. la Unica Asseverazioni s.r.l. non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
2. la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione di competenza della Pubblica Amministrazione.

Lucera, li 20 luglio 2021

*Dott. Tommaso Mazziotti*  
Presidente del C.d.A.  
Firmato Digitalmente



## RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

### Premessa

La AMA SERVICE SRLS con sede a Civita D'Antino in via Nazionale, 15 intende presentare una proposta in finanza di progetto ad iniziativa privata per la costruzione e gestione dell'ampliamento del cimitero. Le nuove disposizioni previste dal D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii prevedono all'art.183, comma 15 quanto segue:

- Gli operatori possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente;
- La proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile;
- La proposta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17, della cauzione di cui all'articolo 93, e dall'impegno a presentare una cauzione nella misura pari al 2,5% dell'investimento, nel caso di indizione di gara;
- Il comune di Civita d'Antino valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta. A tal fine l'amministrazione può invitare il proponente ad apportare di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non può essere valutata positivamente. Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, è inserito negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed è posto il approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto l progetto si intende non approvato;
- Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Nel bando è specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione;

- A termine della gara se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta; se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta.

Precisata la cornice legislativa, il proponente con la proposta allega il piano economico finanziario dell'iniziativa, di cui la presente relazione ne spiega i contenuti.

### QUADRO ECONOMICO DEL PROGETTO

Le indicazioni rinvenibili dal quadro economico del progetto sono le seguenti:

- Importo esecuzione delle lavorazioni a corpo: € 130.000,00, di cui € 5.000,00 per oneri di sicurezza;
  - Somma a disposizione dell'amministrazione: € 40.500,00 di cui € 1.500,00 dovranno essere versate entro trenta giorni dall'aggiudicazione e riferite, ai compensi per cui il responsabile Unico del Procedimento; € 3.500,00 per spese di pubblicazione dei bandi (G.U.R.I., quotidiani nazionali e locali) e dei compensi previsti per la commissione di gara stimati pari ad € 4.000,00. A tali spese si aggiungono gli oneri di registrazione stimati in € 4.500,00 e per spese di polizza assicurativa pari ad € 2.000,00, nonché dell'asseverazioni del piano economico finanziario. Le altre spese previste riguardano in modo prevalente la progettazione (definitiva ed esecutiva) la direzione lavori, coordinatore per la progettazione ed esecuzione, il responsabile per la sicurezza per un importo totale di € 20.000,00, ed altri oneri classificati come imprevisti per complessivi € 5.000,00;
  - IVA su lavori al 10%: € 13.500,00;
  - IVA su spese tecniche al 22%: € 8.910,00;
- l'investimento totale è pari pertanto a circa € 175.500,00 ai quali si aggiunge l'IVA per complessivi € 22.410,00;
- Infine a tale spesa va aggiunto il costo del 2.5% previsto per l'investimento pari ad € 4.387,50 che sarà versato al promotore in caso di mancata aggiudicazione.
  -

I parametri definiti nel piano economico – finanziario di massima sono i seguenti:

Indici di mortalità residenti:

INDICE DI MORTALITA'	MEDIA	POPOLAZIONE	DECESSI
ANNO 2002	1,21%	1.079	13
ANNO 2003	1,58%	1.062	17
ANNO 2004	0,64%	1.089	7
ANNO 2005	1,29%	1.089	14
ANNO 2006	1,49%	1.082	16
ANNO 2007	1,43%	1.059	15
ANNO 2008	1,26%	1.042	13
ANNO 2009	1,37%	1.028	14
ANNO 2010	0,79%	1.017	8
ANNO 2011	1,79%	1.016	18
ANNO 2012	0,91%	994	9
ANNO 2013	0,40%	987	4
ANNO 2014	0,91%	993	9
ANNO 2015	1,53%	980	15
ANNO 2016	1,62%	979	16
ANNO 2017	0,70%	995	7
ANNO 2018	1,27%	1.013	13
ANNO 2019	1,00%	1.027	10

#### Parametri fiscali:

Ires 24%

IRAP 4,82%

Iva investimenti 10%

Iva progettazione e altro 22%

Iva vendita loculi 10%

Iva altri servizi 22%

#### Manutenzione ordinaria

Euro 1.782,23 relativa a manutenzione e servizio di tumulazione.

**Tariffe applicate:**

- LOCULI 1^ FILA RESIDENTI EURO 1.900,00  
NON RESIDENTI Euro 3.000,00
- LOCULI 2^ FILA RESIDENTI EURO 1.900,00  
NON RESIDENTI Euro 3.000,00
- LOCULI 3^ FILA RESIDENTI EURO 1.900,00  
NON RESIDENTI Euro 3.000,00
- LOCULI 4^ FILA RESIDENTI EURO 1.800,00  
NON RESIDENTI Euro 2.900,00

Tumulazione Euro 100,00

Tutti i prezzi sono al netto dell'iva di legge.

**ALTRI PARAMETRI**

ANNO	1	2	3	4	5	6 E SUCC.
DEBITI V/FORNITORI	50%	33%	25%	20%	16,66%	8,33%

Il numero complessivo dei loculi da costruire e vendere è 108.

## ANALISI INVESTIMENTI

Sulla base del quadro economico del progetto preliminare nella realizzazione in tre lotti funzionali, è stata effettuata la seguente ripartizione delle spese nei citati tre lotti:

Quadro economico generale		
	Lavori a corpo	130.000,00 €
A)	Oneri per la sicurezza	5.000,00 €
	<b>Sommano</b>	<b>135.000,00 €</b>
	Somme a disposizione	
B)	Imprevisti	5.000,00 €
C)	Progettazione definitiva ed esecutiva, sicurezza in fase di progettazione, PSC, direzione lavori, sicurezza in fase di esecuzione, collaudi	20.000,00 €
D)	RUP	1.500,00 €
E)	Pubblicazione gara	3.500,00 €
F)	Commissione gara	4.000,00 €
G)	Spese di registrazione	4.500,00 €
H)	Spese polizza aggiudicazione	2.000,00 €
	<b>Sommano</b>	<b>40.500,00 €</b>
	Iva 10%	13.500,00 €
	Iva 22%	8.910,00 €
	<b>Totale complessivo</b>	<b>197.910,00 €</b>

## CONTO ECONOMICO

- Ricavi di esercizio

Per quanto riguarda l'analisi dei ricavi gli stessi sono stati distinti in ricavi da vendite per le concessioni sia dei locali, sia per gli altri ricavi alle tumulazioni effettuate nella gestione e quelli per la gestione delle lampade votive.

A. Ricavi vendite. Al fine di definire l'orizzonte temporale delle vendite, è stata supposta una domanda da soddisfare e soprattutto una vendita su carta che permetterà di anticipare il numero dei loculi basati sull'indice di mortalità e quello di effettiva richiesta dei cittadini. La tabella che segue mostra l'andamento per la

durata delle concessioni pari a 10 anni il primo anno è zero poiché è l'anno di costruzione.

### Andamento vendite su indici di mortalità

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
LOCULI RES. FILE 1-2-3		7	6	8	7	6	8	7	5	7
LOCULI RES. FILA 4		2	2	1	2	1	2	1	2	2
LOCULI FILA NON RES. FILE 1-2-3		3	4	3	3	3	2	4	2	2
LOCULI FILA NON RES. FILA 4		1	0	0	1	1	0	1	1	1
<b>TOTALE N. LOCULI</b>		<b>13</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>12</b>

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
TUMULAZIONI		13	12	12	13	11	12	13	10	12

- Costi di esercizio

I costi e le spese di esercizio sono state evidenziate nelle tabelle predisposte nel conto economico di massima fornito dall'amministrazione e con utilizzazione dei parametri in esso indicati.

A. Materiali di consumo

Trattasi delle spese sostenute dal concessionario per acquisti legati alla gestione molto limitate delle attività (tumulazioni) e per le spese legate alle manutenzioni richieste e alla gestione delle lampade votive. Le spese stimate sono pari a Euro 2.175,00 in dieci anni.

B. Costo del personale dedicato a manutenzioni e tumulazioni

Il costo del personale limitato alle sole attività di tumulazione durante il periodo di concessione, nonché per la manutenzione ordinaria richiesta ad un operaio. Le spese di incidenza del personale sono state calcolate in 1782,23 annuali incluso ferie permessi, mensilità aggiuntive e tfr.

- C. Gestione lampade votive. Le spese inserite sono relative alle utenze delle lampade votive e sostituzione lampadine.
- D. Interessi e oneri bancari sono stati stimati sulla base dello scoperto stimato da Euro 10.000 il primo anno fino a quasi azzerarsi l'ultimo anno. È stato fatto in via prudenziale tenuto conto del fatto che i lavori saranno finanziati con mezzi propri.
- E. Imposte e tasse. Il tasso IRES utilizzato è pari 24%, mentre l'IRAP è del 4,82% per una incidenza media del 20% a causa della perdita generata nel primo esercizio.

### STATO PATRIMONIALE

- ATTIVITA'
  - Rimanenze di loculi invenduti si riferisce ai loculi di anno in anno costruiti e non ancora venduti, il valore delle rimanenze è stato calcolato sulla base del costo di realizzo ipotizzato.
  - Credito Iva. Il credito IVA si riferisce al fatturato sia di investimento ( in cui importo IVA è indicato nel piano di investimenti) sia che di esercizio. Per i consumi, le manutenzioni ed i costi amministrativi, l'IVA utilizzata è pari al 22%, mentre per l'IVA per corrispettivo per le vendite delle concessioni dei loculi ceduti è stata considerata al 10% in quanto si riferisce all'IVA assolta a monte dal concessionario per la vendita di urbanizzazioni primarie.
  - Credito verso clienti. Il valore del credito verso i clienti calcolato è pari al 13% medio dei ricavi di vendita. Trattasi di stima prudenziale.
  
- PATRIMONIO NETTO
  - Risultato esercizio precedente a nuovo. Trattasi della somma tra il risultato di esercizio quello dell'anno precedente e la distribuzione degli utili disposti.
  - Risultato di esercizio. Il valore indicato è quello riportato nel conto economico, nell'anno di riferimento, dopo il pagamento delle imposte di esercizio.
  - Le perdite del primo esercizio sono state portate a scomputo degli utili generati negli esercizi successivi.
  
- PASSIVITA'
  - Mezzi propri. Trattasi di risorse già in possesso della società o dei soci messe a disposizione del progetto.
  - Debiti verso fornitori. Trattasi di debiti individuati nelle spese o costi evidenziati annualmente nel conto economico ad esclusione delle spese per il personale

dipendente. La percentuale annuale utilizzata in media è stata pari al 24% delle spese sostenute.

- DEBITI PER IMPOSTE. Rappresenta il debito delle imposte di esercizio IRES e IRAP così come evidenziato annualmente nel conto economico. Non sono stati considerati per semplicità gli anticipi previsti sull'anno successivo.
- Debito IVA. Trattasi dell'IVA ricevuta a fronte delle vendite delle concessioni la cui aliquota è stata del 10, nonché dell'IVA dei servizi di gestione la cui aliquota è del 22%
- Banche. Trattasi delle disponibilità bancarie maturate a seguito della vendita di tutti i lotti (dedotte quanto anticipato con mezzi propri) il nono ed il decimo anno.

### **VARIAZIONE CAPITALE CIRCOLANTE**

La variazione del capitale circolante, ossia la variazione tra le attività e passività correnti, rappresenta quanta disponibilità in termini di cassa ha a disposizione l'operatore economico. Rappresenta pertanto per ogni anno il deficit o il surplus di cassa generato dalla gestione corrente.

### **DETERMINAZIONE FLUSSO CASSA (CASH-FLOW)**

Il flusso generato dal reddito operativo, ossia dalla differenza tra ricavi e costi di gestione, prima degli ammortamenti, degli interessi e delle imposte, corretto dalla variazione del capitale circolante, rispetto agli investimenti previsti, permette di calcolare il tasso di rendimento del progetto, ossia quanto genera annualmente il progetto. Tale tasso di rendimento deve essere superiore al tasso corrente di rivalutazione economica (prevista pari al 3%), al rischio insito nel progetto (andamento previsionale difforme dal reale, varianti in corso d'opera non previste, rischio di domanda e quant'altro) al quale si aggiunge il reddito che l'operatore economico rinuncia con l'investimento in concessione. Il tasso utilizzato è pari al 9%, mentre un tasso maggiore del 9% garantisce l'amministrazione da eventuali rischi, non prevedibili al momento dell'aggiudicazione. Che potrebbero compromettere l'affidabilità economica del progetto.

Altro indicatore dell'affidabilità dell'offerta presentata è data dal Valore Attuale Netto generato dal progetto alla fine della concessione. Tale indicatore, utilizzando un tasso di sconto dei flussi finanziari pari al 9% diventa nullo, per valori inferiori al 9% il valore economico diventa negativo ed il progetto non è economicamente redditizio, per valori superiori al 9% il valore attuale netto diviene positivo ed indica il margine economico e finanziario a disposizione dell'operatore economico superiore al tasso obiettivo indicato dall'amministrazione.

L'indicatore di redditività attualizzato, nella formula utilizzata permette di capire il margine che ha l'operatore economico, in termini attuali, rispetto all'investimento effettuato. Tanto più il valore di tale indice risulti superiore a 1 tanto più il rendimento economico dell'investimento risulta positivo.

Al fine della determinazione del saldo finanziario netto disponibile annualmente, è stato necessario inserire le componenti monetarie escluse dal reddito operativo, ossia gli interessi, le imposte sul reddito, il valore del capitale sociale, eventuali variazioni per accantonamento delle riserve ed eventuali utili disponibili. Per quanto concerne gli utili distribuiti, è stata utilizzata l'ipotesi della distribuzione nell'ultimo anno della concessione, al fine di garantire le banche e la stessa amministrazione comunale.

Il calcolo del tasso interno degli azionisti, nell'ipotesi di distribuzione degli utili al termine dell'ultimo anno di concessione è significativo e remunera anche l'immobilizzazione del capitale versato per tutta la durata della concessione.

### **Analisi di rischio e di sensibilità**

Va innanzitutto specificato che la gestione di evento incerto e/o di rischio nella concessione dei lavori pubblici è di natura ed entità tali da richiedere un approccio finalizzato. Nell'ambito di un progetto, infatti, si possono riconoscere le seguenti tipologie di incertezza:

- L'incertezza dovuta all'unicità del progetto.
- L'incertezza dovuta all'orizzonte temporale.
- L'incertezza dovuta a cambiamenti delle condizioni a contorno del progetto.
- L'incertezza dovuta a particolari eventi che modificano l'allocazione delle risorse.

In particolare, assume una rilevanza predominante l'incertezza dovuta all'orizzonte temporale, in quanto coinvolge aspetti legati alle tipologie d'incertezza. L'incertezza relativa al tempo, infatti, è essenzialmente di duplice natura: da una parte, il progetto suddiviso in lotti funzionali con una durata complessiva di 10 anni si traduce nella possibilità che le condizioni (economiche, politiche, etc.) a contorno varino anche considerevolmente modificando, talvolta, la giustificazione a realizzare il progetto stesso; dall'altra, la durata di esecuzione delle attività può modificarsi rispetto alla pianificazione iniziale, con una diretta influenza sui termini di completamento, in ragione di cambiamenti nella disponibilità e nella allocazione delle risorse. Da quanto sopra esposto, emerge che, essendo i progetti dei sistemi complessi, anche i differenti tipi di incertezza che li caratterizzano sono in diversa maniera interrelati, con conseguenze rilevanti per che deve assumere le decisioni: di qui l'evoluzione del

rischio a “variabile” predominante nella concessione dei lavori pubblici. Infatti, i modelli di Risk Analysis applicati al Project Management devono presentare i requisiti essenziali:

- Incorporare la componente dinamica del progetto;
- Usare un approccio stocastico differenziato in funzione della tipologia d’incertezza di volta in volta considerata;
- Garantire un’alta flessibilità nella strutturazione delle procedure computazionali;
- Essere facile da usare, al fine di consentire un efficiente controllo sull’evoluzione delle situazioni a rischio;
- Essere in grado di prendere in considerazione la componente qualità, nella realizzazione del progetto.

E’ opportuno fare presente che è molto difficile sviluppare modelli che presentino contemporaneamente tutte le caratteristiche sopra evidenziate e, di conseguenza, nella maggior parte dei casi è necessario distinguere l’ambito di applicazione delle tecniche nonché i momenti decisionali da evidenziare. Bisogna riconoscere, comunque, che lo sviluppo di modelli di Risk Analysis per il Project Management, non ha avuto, a tutt’oggi, una completa sistemazione metodologica, a riprova delle difficoltà che gli studiosi incontrano in questo delicato campo, e ciò influisce negativamente sulla capacità di diffondere l’uso della Risk Analysis tra i responsabili di progetto. Nel presente documento vengono enucleati i principali rischi legati ad una operazione di concessione di lavori pubblici, come nel caso di specie, che possono essere così individuati:

1) Condizioni del sito	Rischio che il sito si rilevi inadeguato allo sviluppo del progetto causando aumento dei costi e ritardi
2) Approvazioni	Le autorizzazioni da parte di enti terzi potrebbe non essere ottenute o essere ottenute con varianti rispetto al progetto originario.
3) Ambiente	Rischio di contaminazione del sito con conseguente aumento dei costi e dei tempi di costruzione
RISCHIO PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE	DESCRIZIONE

1) Progettazione	Rischio che la progettazione dell'opera sia inadeguata al tipo di servizio da erogare
2) Costruzione	Rischio che eventi non previsti possano ritardare la realizzazione dell'opera e aumentarne il costo.
3) Collaudi	Rischio che l'opera pubblica e/o gli impianti non superino i collaudi con prescrizioni che ne aumentino costi e tempi
4) Modifiche	Necessità sopravvenuta da parte della P.A. di apportare modifiche alla struttura e/o agli impianti a seguito della concertazione successiva con la comunità amministrata.

RISCHI FINANZIARI	DESCRIZIONE
1) Aumento tassi di interesse	Rischio di aumento dei tassi con conseguente aumento dei costi dell'opera
2) Finanziamenti ulteriori non disponibili	Rischi legati all'erogazione dei finanziamenti e/o venir meno dei mezzi propri per cause estranee al progetto.

RISCHI OPERATIVI	DESCRIZIONE
1) Approvvigionamento	Rischio di aumento del costo dei fattori produttivi
2) Manutenzione e ristrutturazione	Rischio che la progettazione o costruzione non posseggano un'adeguata qualità con conseguente aumento dei costi manutentivi
3) Cambiamenti nei livelli qualitativi e/o quantitativi dei servizi	Rischio di pressioni da parte delle comunità tese ad ottenere modifiche e/o integrazioni ai livelli dei servizi prodotti
4) Domanda	Rischio di contrazione della domanda a seguito del cambiamento delle abitudini ad esempio cremazione

5) Inflazione	Rischi legati all'aumento non prevedibile dei prezzi
6) Cambiamento quadro legislativo	Rischi legati al cambiamento del quadro legislativo regolamentare dei servizi erogati o di norme fiscali sfavorevoli.

L'analisi della sensibilità è volta a stabilire quali siano le variabili che influenzano il VAN o il TIR del progetto. In particolare ogni variabile indipendente la cui variazione di una unità percentuale comporta una variazione uguale o superiore dell'VAN o TIR è veramente critica e pertanto meritevole di una accurata analisi. La valutazione dei rischi implica l'assegnazione di probabilità alle variabili critiche e il calcolo delle probabilità di distribuzione del VAN e TIR del progetto.

Nell'analisi delle variabili effettuate sul piano finanziario del concessionario, ossia del piano che è finanziariamente ed economicamente accettabile, sono stati considerati i seguenti effetti sul risultato con stima del rischio quantificato economicamente:

1. Cambiamenti nella progettazione richiesta dal committente. Tale rischio si manifesta nel periodo antecedente l'inizio dei lavori e riguarda, quindi, solo il primo anno di attività. Si considera che i cambiamenti nella progettazione richiesti direttamente dal Comune possano causare un aggravio dei costi di realizzazione. Il cambiamento del costo nell'ipotesi pessimistica di Euro 5.000,00 per il concessionario nel piano economico-finanziario presentato, il cui maggior costo sia inserito nel primo anno, comporta una variazione del TIR che passerebbe da 5,53% del piano base a 4.87% che resterebbe un risultato ancora positivo.
2. Errata previsione dei costi di costruzione. I costi di costruzione potrebbero subire un incremento per effetto di stime iniziali erranee. Il rischio di aggravio dei costi dovrà essere stimato in tutti e quattro gli anni di costruzione e sarà decrescente in termini di valore al passare degli anni dato che si ipotizzano meccanismi di graduale aggiustamento delle stime iniziali e maggior certezza dei costi man mano che si avvicina il termine del periodo di costruzione. In termini di valore, la probabilità più elevata è quella di un incremento moderato dei costi di costruzione. Non significativa pertanto appare la variazione da effettuare nel piano economico e finanziario;
3. Incremento tasso di interesse. Poiché il finanziamento utilizzato, proprio per la dinamica collegata alla variabilità dei periodi di costruzione, potrebbe essere un fattore di rischio, è stata effettuata la seguente simulazione sul piano

economico-finanziario di base, aumento tassi di interesse praticati pari al 9% comporta una lieve flessione del TIR che passerebbe da 5,53% al 5,27%.

4. Aumento dei costi di manutenzione e/o del personale. La richiesta da parte della comunità potrebbe spingere nel tempo le richieste di maggiori servizi da parte del concessionario o migliorarne la fruibilità per eventi al momento non prevedibili. È possibile ad esempio stimare un maggiore impegno del personale ed un costo ad esempio maggiore dell'80% di quello previsto nel piano finanziario di base, ciò comporterebbe una variazione del TIR da 5,53% di base a 5,01%.

Per quanto riguarda le altre variabili la situazione non genera particolare rischio, quale ad esempio il tasso di inflazione in quanto i ricavi sono aggiornati a tale variabile, l'aumento dell'imposizione fiscale non è al momento, infatti, prevedibile un aumento della pressione fiscale, anzi i governi attualmente sono protesi verso un alleggerimento dell'imposizione sia a livello IRES che IRAP.

In conclusione, anche in relazione ad ulteriori rischi legati al progetto, il piano economico -finanziario si presenta e si conferma abbastanza affidabile.

CONTO ECONOMICO	COSTRUZIONE										TOTALE
	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	
Vendite LOCALI RES. FILE 1-2-3	0	7	6	8	7	6	8	7	5	7	61
Vendite LOCALI RES. FILA 4	0	2	2	1	2	1	2	1	2	2	15
Vendite LOCALI FILA NON RES. FILE 1-2-3	0	3	4	3	3	3	2	4	2	2	26
Vendite LOCALI FILA NON RES. FILA 4	0	1	0	0	1	1	0	1	1	1	6
TOTALE N. LOCALI	0	13	12	12	13	11	12	13	10	12	108
RICAVI LOCALI RES. FILE 1-2-3	-	13.300,00 €	11.400,00 €	15.200,00 €	13.300,00 €	11.400,00 €	15.200,00 €	13.300,00 €	9.500,00 €	13.300,00 €	115.900,00 €
RICAVI LOCALI RES. FILA 4	-	3.600,00 €	3.600,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	3.600,00 €	1.800,00 €	3.600,00 €	3.600,00 €	27.000,00 €
RICAVI LOCALI FILA NON RES. FILE 1-2-3	-	9.000,00 €	12.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	6.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	78.000,00 €
RICAVI LOCALI FILA NON RES. FILA 4	-	2.900,00 €	-	-	2.900,00 €	2.900,00 €	-	2.900,00 €	2.900,00 €	2.900,00 €	17.400,00 €
TOTALE RICAVI VENDITE LOCALI	-	28.800,00 €	27.000,00 €	26.000,00 €	28.800,00 €	25.100,00 €	24.800,00 €	30.000,00 €	22.000,00 €	25.800,00 €	238.300,00 €
TOTALE RICAVI TUMULAZIONI	-	1.300,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.300,00 €	1.100,00 €	1.200,00 €	1.300,00 €	1.000,00 €	1.200,00 €	10.800,00 €
RICAVI GESTIONE LAMPADE VOTIVE	-	195,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	195,00 €	180,00 €	195,00 €	150,00 €	180,00 €	1.620,00 €
RICAVI GESTIONE LAMPADE VOTIVE	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	108
RICAVI FINALI	32.000,00 €	44.740,74 €	58.962,96 €	73.185,19 €	85.925,93 €	69.629,63 €	51.851,85 €	32.592,59 €	17.777,78 €	0,00 €	108
TOTALE RICAVI COMPLESSIVI	32.000,00 €	75.035,74 €	87.342,96 €	100.565,19 €	116.220,93 €	95.994,63 €	78.031,85 €	64.087,59 €	40.927,78 €	27.180,00 €	717.386,67 €
SCAVI E MOVIMENTI TERRA	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	10.000,00 €
OPERE IN C.A. DI FONDAZIONE etc.	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	100.000,00 €
OPERE DI FINITURA ESTERNE	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	100.000,00 €
IMPIANTO ELETTRICO E FOTOVOLTAICO	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	50.000,00 €
TOTALE LAVORI A CORPO	26.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	260.000,00 €
ONERI PER LA SICUREZZA	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	10.000,00 €
IMPREVISTI E VARIE	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	10.000,00 €
PROGETTAZIONE	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	40.000,00 €
R.U.P.	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	15.000,00 €
PUBBLICAZIONE GARA	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €	35.000,00 €
COMMISSIONE GARA	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	40.000,00 €
SPESE DI REGISTRAZIONE	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	45.000,00 €
SPESE POLIZZA AGGIUDICAZIONE	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	20.000,00 €
TOTALE ONERI GARA	15.500,00 €	15.500,00 €	15.500,00 €	15.500,00 €	15.500,00 €	15.500,00 €	15.500,00 €	15.500,00 €	15.500,00 €	15.500,00 €	155.000,00 €
MANUTENZIONE CIMITERO	1.782,23 €	1.782,23 €	1.782,23 €	1.782,23 €	1.782,23 €	1.782,23 €	1.782,23 €	1.782,23 €	1.782,23 €	1.782,23 €	17.822,28 €
GESTIONE LAMPADE VOTIVE	192,72 €	385,44 €	578,16 €	770,88 €	946,08 €	946,08 €	946,08 €	946,08 €	946,08 €	946,08 €	7.603,68 €
MATERIALE DI CONSUMO	44,00 €	92,40 €	138,60 €	193,60 €	270,00 €	275,40 €	280,80 €	286,70 €	291,60 €	302,40 €	2.175,00 €
TOTALE COSTI GESTIONE CIMITERO	2.018,95 €	2.260,07 €	2.498,99 €	2.746,71 €	2.998,31 €	3.003,71 €	3.009,11 €	3.014,51 €	3.019,91 €	3.030,71 €	27.600,96 €
INTERESSI E ONERI BANCARI	650,00 €	585,00 €	552,50 €	520,00 €	487,50 €	325,00 €	292,50 €	260,00 €	227,50 €	162,50 €	4.062,50 €
TOTALE	50.168,95 €	34.845,07 €	35.051,49 €	35.266,71 €	35.485,81 €	33.287,71 €	33.016,61 €	32.741,51 €	32.474,41 €	31.951,21 €	207.163,46 €
RIMANENZE INIZIALI	-	32.000,00 €	44.740,74 €	58.962,96 €	73.185,19 €	85.925,93 €	69.629,63 €	51.851,85 €	32.592,59 €	17.777,78 €	717.386,67 €
TOTALE	50.168,95 €	66.845,07 €	79.792,23 €	94.229,67 €	108.670,99 €	85.254,63 €	72.931,24 €	55.126,36 €	35.840,00 €	20.970,99 €	673.830,13 €
UTILI/PERDITA DI PERIODO ANTE IMPOSTE	18.168,95 €	8.190,67 €	7.550,73 €	6.335,51 €	7.549,93 €	6.740,00 €	5.100,63 €	8.961,23 €	9.087,78 €	6.209,01 €	43.556,54 €
IMPOSTA IRES	-	-	393,15 €	304,10 €	727,68 €	1.617,60 €	1.224,15 €	2.150,70 €	1.221,07 €	1.490,16 €	9.491,04 €
IMPOSTA IRAP	-	480,69 €	449,85 €	391,28 €	449,81 €	410,77 €	331,75 €	517,83 €	331,13 €	385,18 €	3.748,30 €
UTILI/PERDITA DI PERIODO POSTI IMPOSTE	18.168,95 €	7.318,83 €	7.339,45 €	5.640,13 €	6.322,95 €	4.711,63 €	3.544,71 €	6.297,70 €	3.535,58 €	4.333,67 €	30.317,20 €

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.  
 Presidente del C.d.A.  
 Dott. Tommaso Mazziotti

STATO PATRIMONIALE	COSTRUZIONE									
	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10
RIMANENZE DI LOCULI INVENDUTI	20.148,15 €	37.333,33 €	54.518,52 €	70.222,22 €	84.444,44 €	69.629,63 €	51.851,85 €	32.592,59 €	17.777,78 €	0,00 €
CREDITI IVA	5.532,08 €	7.707,20 €	9.125,99 €	10.624,58 €	11.978,51 €	9.228,34 €	6.899,95 €	4.387,45 €	1.330,84 €	- €
CREDITI CLIENTI	4.800,00 €	3.700,00 €	3.000,00 €	3.700,00 €	1.900,00 €	1.900,00 €	1.900,00 €	3.800,00 €	2.900,00 €	1.900,00 €
BANCHE	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.900,00 €
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>30.480,23 €</b>	<b>48.740,54 €</b>	<b>66.644,51 €</b>	<b>84.546,80 €</b>	<b>98.322,96 €</b>	<b>80.757,97 €</b>	<b>60.651,80 €</b>	<b>40.780,05 €</b>	<b>27.787,38 €</b>	<b>33.723,19 €</b>
UTILE/PERDITA ESERCIZIO	- 18.168,95 €	7.316,83 €	6.738,45 €	5.640,13 €	6.372,45 €	4.711,63 €	3.544,71 €	6.292,70 €	3.535,58 €	4.333,67 €
UTILE/PERDITA A NUOVO	- €	- 18.168,95 €	- 10.852,12 €	- 4.113,67 €	1.526,46 €	7.898,91 €	12.610,53 €	16.155,25 €	22.447,95 €	25.983,53 €
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>- 18.168,95 €</b>	<b>- 10.852,12 €</b>	<b>- 4.113,67 €</b>	<b>1.526,46 €</b>	<b>7.898,91 €</b>	<b>12.610,53 €</b>	<b>16.155,25 €</b>	<b>22.447,95 €</b>	<b>25.983,53 €</b>	<b>30.317,20 €</b>
DEBITO IVA	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DEBITI FORNITORI	17.009,47 €	11.420,02 €	8.624,75 €	6.949,34 €	5.833,05 €	250,31 €	250,76 €	251,21 €	251,66 €	1.278,09 €
DEBITI IMPOSTE	- €	873,85 €	812,28 €	695,38 €	1.177,49 €	2.028,37 €	1.555,90 €	2.668,53 €	1.552,20 €	252,56 €
MEZZI PROPRI	31.639,70 €	47.298,79 €	61.321,15 €	75.375,61 €	83.413,51 €	65.868,76 €	42.689,90 €	15.412,36 €	- €	1.875,34 €
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>30.480,23 €</b>	<b>48.740,54 €</b>	<b>66.644,51 €</b>	<b>84.546,79 €</b>	<b>98.322,96 €</b>	<b>80.757,97 €</b>	<b>60.651,81 €</b>	<b>40.780,05 €</b>	<b>27.787,39 €</b>	<b>33.723,19 €</b>
A PAREGGIO	0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €	0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.

Presidente del C.d.A.

Dott. Tommaso Mazzioni

PIANO FINANZIARIO	COSTRUZIONE										TIR	
	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10		
ENTRATE	-	33.503,90 €	31.383,60 €	30.283,60 €	33.503,90 €	29.153,30 €	28.963,60 €	34.823,90 €	25.603,00 €	30.063,60 €	277.282,40 €	TOTALE
USCITE	57.431,03 €	38.750,19 €	39.883,02 €	40.091,18 €	40.248,73 €	4.774,92 €	5.599,89 €	5.101,51 €	6.188,23 €	5.490,51 €	243.559,21 €	
CASH FLOW OPERATIVO	57.431,03 €	5.246,29 €	8.499,42 €	9.807,58 €	6.744,83 €	24.378,38 €	23.363,71 €	29.722,39 €	19.414,77 €	24.573,09 €	33.723,19 €	
CASH FLOW CUM.	57.431,03 €	62.677,32 €	13.745,71 €	18.307,00 €	16.552,40 €	17.633,55 €	47.742,09 €	53.086,10 €	49.137,16 €	43.987,86 €	5,50%	
ATTIVITA' CORRENTI	10.332,08 €	11.407,20 €	12.125,99 €	14.324,58 €	13.878,51 €	11.128,34 €	8.799,95 €	8.187,45 €	4.230,84 €	1.900,00 €		
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	20.148,15 €	37.333,33 €	54.518,52 €	70.222,22 €	84.444,44 €	69.629,63 €	51.851,85 €	32.592,59 €	17.777,78 €	0,00 €		
PASSIVITA' CORRENTI	17.009,47 €	12.293,87 €	9.437,03 €	7.644,72 €	7.010,54 €	2.278,68 €	1.806,66 €	2.919,74 €	1.803,86 €	3.405,99 €		
PASSIVITA' CONSOLIDATE	31.639,70 €	47.298,79 €	61.321,15 €	75.375,61 €	83.413,51 €	65.868,76 €	42.689,90 €	15.412,36 €	- €	- €		
CAPITALE NETTO	18.168,95 €	10.852,12 €	4.113,67 €	1.526,46 €	7.898,91 €	12.610,53 €	16.155,25 €	22.447,95 €	25.983,53 €	30.317,20 €		
CCNC	6.677,40 €	886,67 €	2.688,96 €	6.679,85 €	6.867,98 €	8.849,66 €	6.993,29 €	5.267,71 €	2.426,98 €	1.505,99 €		

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.

Presidente del C.d.A.

Dott. Tommaso Mazziotti

Quadro economico generale		
	Lavori a corpo	130.000,00 €
A)	Oneri per la sicurezza	5.000,00 €
	<b>Sommano</b>	<b>135.000,00 €</b>
	Somme a disposizione	
B)	Imprevisti	5.000,00 €
C)	Progettazione definitiva ed esecutiva, sicurezza in fase di progettazione, PSC, direzione lavori, sicurezza in fase di esecuzione, collaudi	20.000,00 €
D)	RUP	1.500,00 €
E)	Pubblicazione gara	3.500,00 €
F)	Commissione gara	4.000,00 €
G)	Spese di registrazione	4.500,00 €
H)	Spese polizza aggiudicazione	2.000,00 €
	<b>Sommano</b>	<b>40.500,00 €</b>
	Iva 10%	13.500,00 €
	Iva 22%	8.910,00 €
	<b>Totale complessivo</b>	<b>197.910,00 €</b>

  
 UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.  
 Presidente del C.d.A.  
 Dott. Tommaso Mazziotti

INDICE DI MORTALITA'	MEDIA	POPOLAZIONE	DECESSI
ANNO 2002	1,21%	1.079	13
ANNO 2003	1,58%	1.062	17
ANNO 2004	0,64%	1.089	7
ANNO 2005	1,29%	1.089	14
ANNO 2006	1,49%	1.082	16
ANNO 2007	1,43%	1.059	15
ANNO 2008	1,26%	1.042	13
ANNO 2009	1,37%	1.028	14
ANNO 2010	0,79%	1.017	8
ANNO 2011	1,79%	1.016	18
ANNO 2012	0,91%	994	9
ANNO 2013	0,40%	987	4
ANNO 2014	0,91%	993	9
ANNO 2015	1,53%	980	15
ANNO 2016	1,62%	979	16
ANNO 2017	0,70%	995	7
ANNO 2018	1,27%	1.013	13
ANNO 2019	1,00%	1.027	10
		media	12

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.  
 Presidente del C.d.A.  
 Dott. Tommaso Mazziotti

