



***COMUNE DI MONSELICE***

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI  
MASSIMA PER IL RECUPERO DELL'IMMOBILE  
EX-CASA DEL CUSTODE DEL CIMITERO  
MAGGIORE MEDIANTE ASSEGNAZIONE IN  
CONCESSIONE A GESTIONE PRIVATA**

Redatto da  
Studio di Consulenza  
Dottor Loris Rossato  
Via Marco Santarello,13  
MONSELICE

## AVVERTENZE

Il presente documento è stato elaborato nell'ambito dell'incarico di assistenza affidato dal Comune di Monselice (PD) con determina n. 213 del 13 aprile 2018 .

Il presente incarico professionale riguardante l'analisi e la valutazione economico-finanziaria, del progetto di recupero Ex Casa del Custode Cimitero Maggiore mediante assegnazione in concessione a gestione privata, pur essendo stato elaborato secondo principi di razionalità, oggettività e dimostrabilità, nel rispetto di un generale criterio di prudenza, copre un arco temporale di lungo periodo durante il quale le previsioni effettuate potrebbero subire sensibili variazioni.

Il Professionista redattore dello studio non assume alcuna responsabilità nel caso in cui tali variazioni dovessero verificarsi e le previsioni presentate non dovessero trovare riscontro.

In ogni caso il presente studio deve essere considerato di mera indicazione per chiunque.

Tutti i potenziali interessati all'iniziativa sono quindi tenuti ad effettuare proprie verifiche ed autonomi approfondimenti sui dati e sulle valutazioni contenute nel presente documento.

# INDICE

2. Introduzione.....	3
3. Normativa di riferimento.....	4
4. Analisi preliminare.....	6
5. Esegesi dell'intervento.....	7
6. Motivazioni dell'intervento.....	9
7. Ipotesi economiche.....	10
8. Disposizioni servizi cimiteriali.....	11
9. Contesto socio economico di riferimento.....	12
10. Pratiche funerarie in uso.....	13
11. Costi di ristrutturazione e arredamento.....	14
12. Finanziamento costi di ristrutturazione e arredamento.....	15
13. Costi annuali di gestione.....	17
14. Tariffe dei servizi erogati.....	18
15. Volumi di vendita.....	19
16. Elementi del piano finanziario di massima.....	20
17. Conto economico.....	21
18. Stato patrimoniale.....	22
19. Flussi di cassa.....	23
20. Break even point.....	24
21. Conclusioni.....	25

## 2. INTRODUZIONE

Il Comune di Monselice intende procedere alla realizzazione del recupero funzionale dell'ex casa del custode del cimitero maggiore, mediante la realizzazione di una struttura che raccolga le urne cinerarie e ossari, al fine di dotare la città di una nuova struttura adeguata e funzionale al fabbisogno attuale e prospettico della collettività.

Per la realizzazione di tale investimento, l'Amministrazione ha scelto di adottare la procedura ex art.165 e ss. Del D.lgs 50/2016 (**concessione di lavori pubblici e servizi**) al fine di coinvolgere soggetti privati, ottenendo dal mercato le necessarie risorse finanziarie e le competenze gestionali per fornire un servizio che concili la funzione pubblica con il dinamismo dell'imprenditorialità privata.

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

1. Illustrare il modello concessorio;
2. Indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario che caratterizzano l'investimento;
3. Indicare gli elementi di carattere qualitativo e quantitativo posti a base di gara.

### 3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il procedimento di realizzazione dell'investimento fa riferimento agli articoli 164 e seguenti del Codice dei contratti pubblici ( D.lgs, 18/04/2016 n. 50), riguardanti le **concessioni di lavori pubblici**.

La gara per la concessione di lavori pubblici avrà ad oggetto la progettazione esecutiva , l'esecuzione dell'opera pubblica e la gestione funzionale ed economica della stessa.

Verrà posto in gara il progetto definitivo approvato dall'Amministrazione comunale, rispetto al quale i concorrenti saranno chiamati a presentare un progetto definitivo contenente le migliori progettuali proposte;

Gli elementi del piano economico e finanziario *di massima* che verranno descritti nei punti successivi sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche innovative del servizio che l' Amministrazione Comunale intende fornire, come desumibili dal progetto definitivo che viene posto a base della gara.

Il contratto di concessione rappresenta uno strumento di sviluppo strutturale a lungo termine, idoneo a concorrere al miglioramento dei livelli di concorrenza del mercato, consentendo di beneficiare delle competenze del settore privato e contribuendo a conseguire innovazione ed efficienza nell'uso dei fondi pubblici.

La procedura di aggiudicazione della concessione segue gli schemi degli appalti ma con una peculiarità idonea a differenziarla dagli appalti, consistente nel trasferimento del rischio operativo di cui all'art. 165 D.lgs. n. 50/2016 in capo al concessionario nella gestione dei lavori e dei servizi. Tale rischio può riguardare sia il lato della domanda che quello della disponibilità – vale a dire la capacità di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti, o entrambi. Nello specifico, si tratta del rischio che, a normali condizioni operative, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario, così da non garantire al concessionario il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti. Si tratta di un rischio che va ben oltre quello sopportato dall'appaltatore, comportando una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata sia idonea a incidere

### **3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

significativamente sul valore netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario. In altre parole, si tratta del rischio derivante dal fare impresa.

In linea di principio, dunque, il concessionario non è direttamente remunerato dall'ente aggiudicatore, fatta salva, in ogni caso, la facoltà della stazione appaltante di prevedere anche la corresponsione di un prezzo secondo quanto disposto dagli articoli 164 e seguenti del Codice degli Appalti ( D.lgs n.50/2016).

La concessione ha di regola durata non superiore a 30 anni.

A ben vedere, tuttavia, la durata della concessione rappresenta un elemento essenziale della remunerazione del concessionario, dovendo consentire al medesimo, attraverso i proventi derivanti dal diritto di sfruttare l'opera (ad esempio, in forma di canone) il recupero dell'investimento e la remunerazione del capitale investito.

La stazione appaltante, infatti, al fine di assicurare il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti del concessionario, può stabilire che la concessione abbia durata superiore a 30 anni.

Nel caso di specie come si dimostrerà in seguito il periodo di 30 anni è ritenuto congruo al fine del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario del concessionario.

## 4. ANALISI PRELIMINARE

La presente relazione, avente ad oggetto la redazione di un piano economico finanziario per il recupero dell'immobile Ex-Casa del Custode del Cimitero Maggiore mediante assegnazione in concessione a gestione privata, è stata sviluppata secondo principi di razionalità, oggettività e dimostrabilità, nel rispetto di un generale criterio di prudenza, considerando anche che il progetto, copre un arco temporale di lungo periodo.

Lo studio si basa sull'analisi dei seguenti dati e considerazioni:

- Analisi del contesto nel quale si sviluppa il progetto
- Analisi progettuali;
- Analisi dati sulla mortalità nel territorio del Comune di Monselice;
- Analisi sulla pratica funeraria in uso e di consuetudine;
- Analisi dei costi di finanziamento ;
- Analisi sui costi di funzionamento;
- Analisi tariffe;
- Analisi volumi di vendita stimabili;
- Elaborazione del Conto Economico e Stato Patrimoniale;
- Analisi flussi di cassa;
- Analisi del break even point;
- Considerazioni finali.

Allegati:

- Redazione del capitolato prestazionale;
- Indicazioni per assegnazione concessione.

## 5. ESIGESI DELL'INTERVENTO

Il progetto nasce dall' esigenza di ristrutturare e dare una nuova destinazione alla vecchia e fatiscente "Casa del Custode del Cimitero Maggiore" della città, che data la sua ubicazione, risulta essere di difficile riqualificazione se non in funzione del contesto cimiteriale.

L'Amministrazione Comunale pertanto ha deciso di ricavare all'interno dell' Ex Casa del Custode del Cimitero Maggiore un luogo idoneo ad ospitare manufatti per la collocazione di urne cinerarie ed ossari.



Figura 1

L' intenzione dell' amministrazione è quella di trasformare l' edificio, che una volta adeguato e ristrutturato, potrà infatti essere arredato con appositi contenitori per la custodia di urne cinerarie ed ossari realizzati con strutture interne in metallo e rivestimenti con marmi decorati.

Il progetto prevede quindi oltre alla ristrutturazione dell' edificio anche un nuovo arredamento dei varie ambienti che rispetti le esigenze di un luogo preposto alla memoria dei defunti.

Pertanto, sia i lavori di restauro e sia gli arredi verranno eseguiti dall'aggiudicatario di una gara ad evidenza pubblica con i criteri e le modalità

## **5. ESIGESI DELL'INTERVENTO**

previsti dal D.lgs. 50 del 18 aprile 2016, il quale in controprestazione otterrà la concessione dell'immobile per la durata di 30 anni, con vincolo di destinazione

La struttura dovrebbe anche essere un luogo idoneo alla sosta dei visitatori che si recano a trovare i loro cari estinti, prevedendo di ricavare all'interno dell'opera una serie di stanze dotate di climatizzazione e arredamento con affreschi a tema religioso.

L'intento dell'amministrazione è quello di creare una struttura innovativa per la tipologia del percorso ricavato e degli arredi e sculture artistiche a tema religioso inserite, tali da creare un'ambiente particolarmente idoneo al ricordo e alla memoria dei parenti ed amici dei defunti.

❖ La figura 1 riporta lo stato di fatto dell' immobile EX CASA CUSTODE CIMITERO MAGGIORE.

## 6. MOTIVAZIONI DELL'INTERVENTO

Il progetto si basa sulle seguenti considerazioni prese a riferimento nell'esecuzione dell'investimento.

Di seguito si espongono le ipotesi di base principali che danno fondamento al progetto stesso:

- offrire al cittadino un servizio innovativo;
- creare un “luogo della memoria” per estendere i servizi relativi alle concessione cimiteriale;
- offrire locali logisticamente attigui al cimitero e di facile accessibilità;
- offrire locali accoglienti riscaldati d'inverno, climatizzati l'estate;
- offrire locali accoglienti per chi vi riposa;
- offrire la custodia dei resti all'interno di un ambiente appositamente studiato;
- offrire l'ospitalità di urne singole;
- offrire l'ospitalità di cellette complete contenenti 4/5 urne (per famiglie);
- offrire l'ospitalità per resti ossei a seguito di esumazioni/esumazioni;
- offrire un “momento di raccoglimento” per i visitatori;
- offrire un servizio di assistenza alle famiglie dei defunti “post mortem”
- offrire l'accesso all'utenza tutti i giorni della settimana;
- offrire un servizio di custodia e video sorveglianza.

## 7. IPOTESI ECONOMICHE

Le ipotesi economiche sulle quali si fonda il progetto sono le seguenti:

- valutazione delle limitazioni previste dal regolamento del servizio cimiteriale;
- il numero dei decessi nel Comune di Monselice;
- la costante crescita statistica della pratica di cremazione;
- la statistica della percentuale che in Italia praticano la cremazione attualmente pari al 20% dei decessi;
- la statistica della percentuale delle pratiche di cremazione nel Comune di Monselice anch'essa pari al 20% dei decessi;
- la statistica della percentuale di conservazione in ossari cimiteriali dei resti mortali di estumulazioni e esumazioni, attualmente pari al 30%;
- le convenzioni stipulate con forni crematori delle vicinanze;
- la valutazione del minor costo economico, nonché del minor impatto igienico sanitario rispetto alle sepolture tradizionali;
- la creazione di una logistica ideale che possa motivare l'accesso alla conservazione dei resti umani in un luogo confortevole appositamente studiato;
- la dislocazione e la funzionalità che la ex casa del custode del cimitero maggiore può offrire quale: "Il Luogo della Memoria" della città di Monselice.

## **8. DIPOSIUZIONI GENERALI SUL SERVIZIO CIMITERIALE**

Il regolamento del servizio cimiteriale del Comune prevede alcune limitazioni relative alle sepolture come da stralcio allegato:

### **Art. 41 - *Aventi titolo alla sepoltura***

1. Nei cimiteri devono essere seppelliti, quando non venga richiesta altra destinazione:

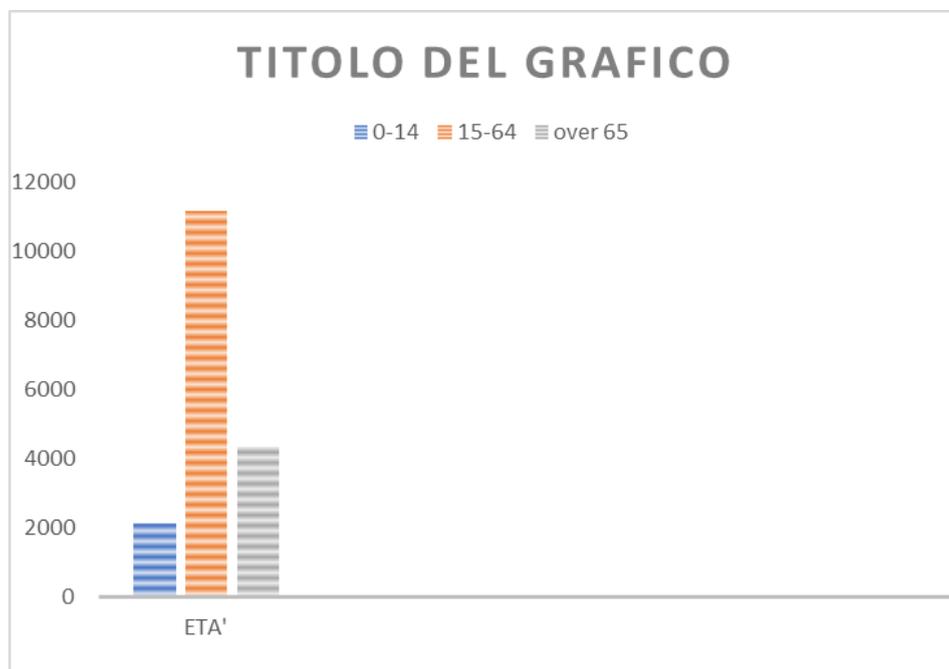
- a) le salme delle persone morte nel territorio del Comune, qualunque ne sia stata in vita la residenza;
- b) le salme delle persone morte fuori del Comune, ma che, in vita, avevano in esso la residenza;
- c) le salme delle persone residenti in vita fuori del Comune, ma in territorio rientrante nell'ambito di parrocchie ricadenti nel territorio di Monselice;
- d) le salme delle persone residenti in passato fuori del Comune, ma che avevano legami di parentela entro il IV grado con cittadini residenti in Monselice;
- e) le salme delle persone residenti in vita fuori del Comune, ma che, al momento della morte, avevano parenti entro il IV grado sepolti nei cimiteri comunali di Monselice;
- f) le salme delle persone non residenti in vita nel Comune e morte fuori di esso, ma aventi diritto al seppellimento in una sepoltura privata esistente nel cimitero di Monselice;
- g) i nati morti ed i prodotti del concepimento di cui agli artt. 9 e 10 del presente Regolamento;
- h) i resti mortali e le ceneri delle persone sopra elencate;
- i) i cittadini onorari.

## 9. CONTESTO SOCIO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

La popolazione residente nel comune di Monselice al 01/01/2017 è rappresentata nel prospetto sotto indicato:

- ✓ abitanti: 17.616 (dato ISTAT 01/01/2017)
- ✓ numero famiglie: 7.247 (dato ISTAT 2015)
- ✓ reddito medio pro-capite: 14.516 euro (anno 2015)
- ✓ età media: 46,3 anni (dato ISTAT 01/01/2017)

**Distribuzione per età**



## 10. PRATICHE FUNERARIE IN USO

La tabella seguente evidenzia la composizione delle pratiche funerarie degli ultimi anni.

Dall'analisi emerge il costante aumento del numero delle cremazioni mentre rimane costante il numero di inumazioni e tumulazioni in loculi

Le pratiche funerarie risultano dal prospetto che segue:

1) Per i defunti:

ANNO	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Defunti totali</b>	209	221	232	200	198	230

ANNO	DEFUNTI TOTALI	CONCESSIONI LOCULI	INUMAZIONE SALME	CREMAZIONE SALME
2012	209	121	35	53
2013	221	170	25	26
2014	232	147	30	55
2015	200	141	33	26
2016	198	138	26	44
2017	230	140	43	47

2) Per le estumulazioni ed esumazioni

ANNO	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Esumazioni</b>	*	210	90	110	90	102
<b>Estumulazioni</b>						

ANNO	ESTUMULAZIONI	ESUMAZIONI	DI CUI CREMAZIONI RESTI MORTALI
2012	*	*	*
2013	100	110	48
2014	90	0	48
2015	110	0	100
2016	90	0	82
2017	102	0	96

\*Dati non disponibili

# 11. COSTI DI RISTRUTTURAZIONE E ARREDAMENTO

Il piano economico finanziario per il recupero dell'immobile Ex-Casa del Custode del Cimitero Maggiore prevede costi relativi al recupero dell'edificio e quelli relativi all'installazione di un arredamento consono alla conservazione delle urne cinerarie e agli ossari.

Gli interventi da realizzare sono finalizzati a:

- recupero integrale dell'edificio a mezzo di un intervento di restauro conservativo;
- la destinazione dell'edificio a "Luogo della Memoria" ;
- la creazione di locali idonei a ospitare celle cinerarie e ossari con arredamenti di valore artistico;
- la creazione di un percorso con aree dedicate alla sosta ed il ristoro dei visitatori.

I costi relativi all'intervento sull'immobile e agli arredi necessari è quantificato in:

- € 200.000,00 per acquisto di arredamenti (arredo dei vari locali, acquisto ed installazione di cinerari ed ossari);
- € 380.000,00 per costo lavori di restauro conservativo edifici di proprietà Comunale;  
( spese di progettazione e direzione lavori, restauro conservativo e relativi impianti, inclusi impianti di videosorveglianza);

Per i costi di cui sopra si è proceduto all'ammortamento con durata pari alla concessione trentennale.

## 12. FINANZIAMENTO COSTI RISTRUTT. ARREDAM.

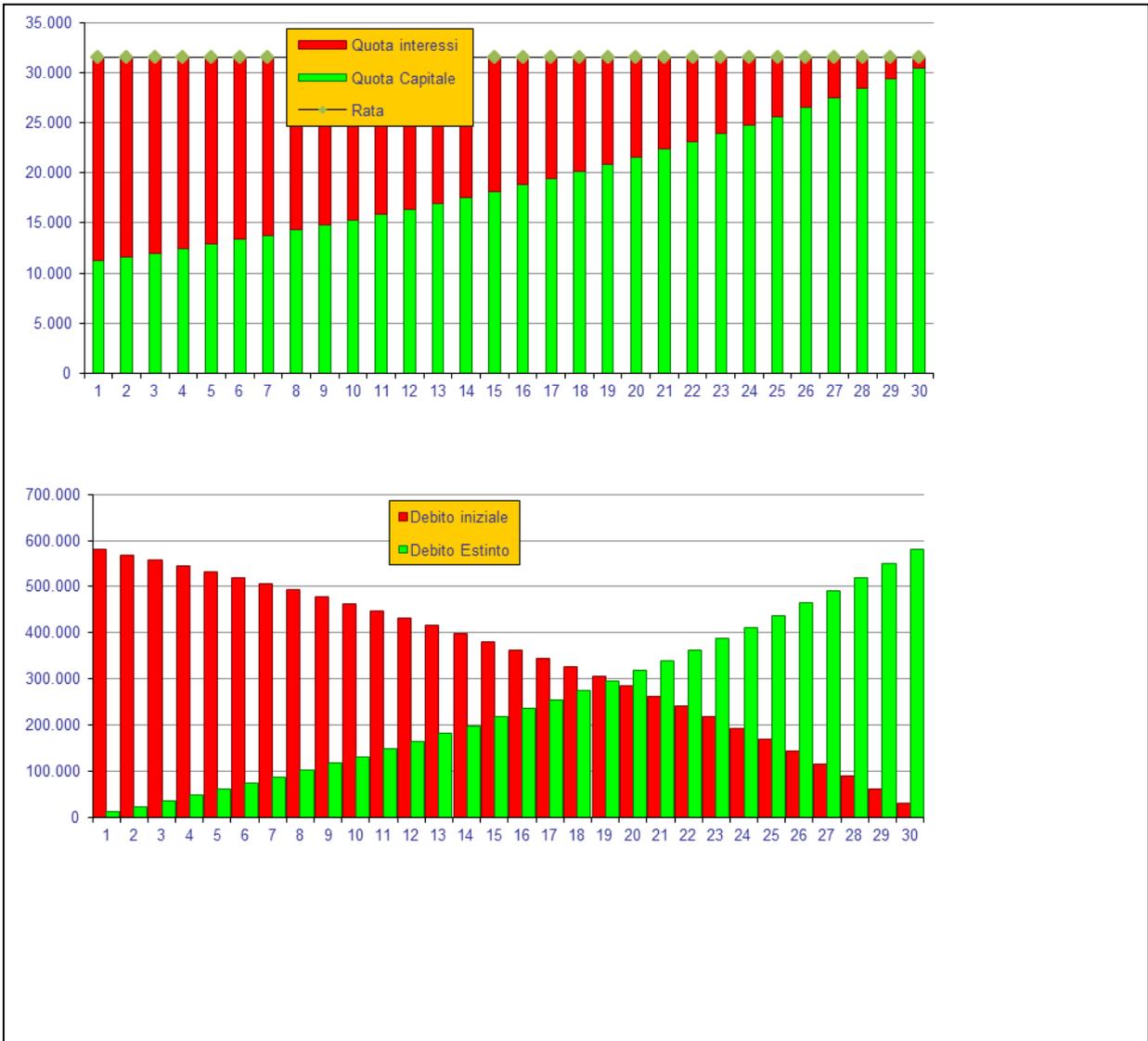
Si è ipotizzato che per realizzare gli investimenti necessari per i lavori di restauro pari a Euro 380.000 e per l' acquisto dell' arredamento pari a Euro 200.000 il concessionario ricorra alla stipula di un mutuo della durata di anni 30 al tasso fisso del 3,5% con ammortamento alla francese ( rata costante, capitale crescente e interessi decrescenti).

AMMORTAMENTO MUTUO	Mutuo originario	Tasso di periodo	Num. Periodi	Rata
	<b>580.000,00</b>	<b>3,50%</b>	<b>30</b>	<b>31.535,37</b>

Periodo numero	Debito iniziale	Quota interessi	Quota Capitale	Rata	Debito residuo	Debito Estinto
1	580.000,00	20.300,00	11.235,37	31.535,37	568.764,63	11.235,37
2	568.764,63	19.906,76	11.628,61	31.535,37	557.136,02	22.863,98
3	557.136,02	19.499,76	12.035,61	31.535,37	545.100,41	34.899,59
4	545.100,41	19.078,51	12.456,86	31.535,37	532.643,55	47.356,45
5	532.643,55	18.642,52	12.892,85	31.535,37	519.750,70	60.249,30
6	519.750,70	18.191,27	13.344,10	31.535,37	506.406,60	73.593,40
7	506.406,60	17.724,23	13.811,14	31.535,37	492.595,46	87.404,54
8	492.595,46	17.240,84	14.294,53	31.535,37	478.300,93	101.699,07
9	478.300,93	16.740,53	14.794,84	31.535,37	463.506,09	116.493,91
10	463.506,09	16.222,71	15.312,66	31.535,37	448.193,43	131.806,57
11	448.193,43	15.686,77	15.848,60	31.535,37	432.344,83	147.655,17
12	432.344,83	15.132,07	16.403,30	31.535,37	415.941,52	164.058,48
13	415.941,52	14.557,95	16.977,42	31.535,37	398.964,11	181.035,89
14	398.964,11	13.963,74	17.571,63	31.535,37	381.392,48	198.607,52
15	381.392,48	13.348,74	18.186,64	31.535,37	363.205,84	216.794,16
16	363.205,84	12.712,20	18.823,17	31.535,37	344.382,67	235.617,33
17	344.382,67	12.053,39	19.481,98	31.535,37	324.900,69	255.099,31
18	324.900,69	11.371,52	20.163,85	31.535,37	304.736,85	275.263,15
19	304.736,85	10.665,79	20.869,58	31.535,37	283.867,26	296.132,74
20	283.867,26	9.935,35	21.600,02	31.535,37	262.267,25	317.732,75
21	262.267,25	9.179,35	22.356,02	31.535,37	239.911,23	340.088,77
22	239.911,23	8.396,89	23.138,48	31.535,37	216.772,75	363.227,25
23	216.772,75	7.587,05	23.948,33	31.535,37	192.824,42	387.175,58
24	192.824,42	6.748,85	24.786,52	31.535,37	168.037,90	411.962,10
25	168.037,90	5.881,33	25.654,05	31.535,37	142.383,86	437.616,14
26	142.383,86	4.983,44	26.551,94	31.535,37	115.831,92	464.168,08
27	115.831,92	4.054,12	27.481,26	31.535,37	88.350,67	491.649,33
28	88.350,67	3.092,27	28.443,10	31.535,37	59.907,57	520.092,43
29	59.907,57	2.096,76	29.438,61	31.535,37	30.468,96	549.531,04
30	30.468,96	1.066,41	30.468,96	31.535,37		580.000,00

## 12. GRAFICI COSTI DI FINANZIAMENTO RISTRUT. ARRED.

### GRAFICI DELL'AMMORTAMENTO



## 13. COSTI ANNUALI DI GESTIONE

I costi annuali di gestione, sotto riportati, indicano le spese necessarie ad una funzionale e corretta gestione dell'attività da svolgere.

Nella redazione del prospetto dei costi si è tenuto conto delle spese per un accesso funzionale all'attività per otto ore giornaliere tutti i giorni della settimana oltre ad una ordinaria e straordinaria manutenzione dell'edificio ed un adeguato standard di sicurezza degli ambienti sia per i visitatori che per i resti mortali dei defunti.

La stima prudenziale delle spese complessive sono riportate nella tabella seguente:

<b>COSTI ANNUALI DI GESTIONE</b>			
Acquisto materie prime	A	€	2.000,00
Energia elettrica, gas, acqua	S	€	4.800,00
Polizia locali	S	€	5.760,00
Spese di manutenzione	S	€	5.000,00
Servizi di vigilanza e videosorveglianza	S	€	4.200,00
Spese pubblicità e informazione alla clientela	S	€	2.400,00
Consulenze amministrative	S	€	4.000,00
Spese telefoniche, postali e affrancatura	S	€	1.000,00
Assicurazioni diverse	S	€	1.500,00
Altri spese diverse generali	S	€	3.000,00
Servizio smaltimento rifiuti	O	€	300
Altri tributi	O	€	410
Spese del personale dipendente	P	€	30.000,00
<b>TOTALE COSTI ANNUALI DI GESTIONE</b>		<b>€</b>	<b>64.370,00</b>

## 14. TARIFFE DEI SERVIZI EROGATI

Il prospetto sotto proposto esplica le tariffe che il gestore dovrebbe applicare

Per la gestione della casa della memoria e del ricordo.

La griglia riguarda le tariffe per la custodia delle urne cinerarie e delle cassette ossario, con tre distinte tariffe:

- Urna cineraria a posto singolo;
- Intera cella cineraria da 4/5 posti ;
- Intera cella ossario da 1 posto.

Oltre alla singola tariffa proposta viene anche prevista la relativa “quota annuale di gestione” in similitudine alle lampade votive, che nella concessione cimiteriale viene versata con periodicità annuale.

Quest’ultimo servizio decorre dalla seconda annualità successiva alla stipula del contratto

**Tutte le concessioni offerte nella “ex casa del custode – cimitero maggiore” ora “casa della Memoria e del ricordo” avranno la durata di 30 anni.**

### TARIFFE APPLICATE

TIPO DI CONCESSIONE	TARIFFA APPLICATA	QUOTA ANNUALE MANTENIMENTO	DURATA DELLA CONCESSIONE
URNA CINERARIA A POSTO SINGOLO	€ 1.200,00	€ 100,00	30 anni
CELLETTA COMPLETA DA 4/5 POSTI URNA	€ 3.500,00	€ 300,00	30 anni
CELLETTA DA 1 POSTO OSSARIO	€ 800,00	€ 100,00	30 anni

## 15. VOLUMI DI VENDITA

I volumi di vendita, calcolati in modo prudenziale, indicano per ogni singola categoria di prestazione la tariffa offerta per tutta la durata della concessione (30 anni).

Nella formulazione delle tariffe si è tenuto conto del tasso di mortalità e sugli usi delle pratiche funerarie riferite ai potenziali utenti, precisando che relativamente alla richiesta di cremazioni, negli ultimi tempi, si registra un continuo aumento della domanda.

La valutazione dei volumi tiene conto di un congruo periodo di avviamento necessario a far comprendere all'utenza "l'innovativo" servizio proposto.

Nei primi anni di gestione della concessione non sono attesi utili, i primi effetti positivi si dovrebbero verificare dal ottavo anno come evidenziato dal conto economico che segue.

### VOLUMI DI VENDITA

ANNO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SINGOLO POSTO URNA	10	14	16	17	17	18	18	19	20	21
CELLETTA COMPLETA DA 4/5 POSTI URNA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
CELLETTE A DA 1 POSTO OSSARIO	40	45	50	50	50	50	50	50	50	50

## 16. ELEMENTI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Nella tabella che segue sono elaborate le previsioni di massima relative al conto economico del soggetto gestore per i primi 10 anni della concessione.

La previsione è stata limitata ai primi 10 anni di gestione perchè si ritiene che entro tale periodo il concessionario possa raggiungere l'assetto obiettivo di riferimento, oltre il quale restano possibili importanti miglioramenti in termini di contratti stipulati e risultati, i cui benefici devono rimanere nell'ambito esclusivo del rischio d'impresa e quindi non considerati ai fini dell'equilibrio economico finanziario nel presente piano di massima.

Il Conto Economico del concessionario è caratterizzato dai seguenti elementi fondamentali:

- Costi di gestione;
- Costi di manutenzione Ordinaria e straordinaria;
- Quote di ammortamento dell'investimento;
- Oneri finanziari del prestito;
- Imposte e tasse.

L'ammortamento dell'investimento è stato determinato per una durata di anni 30 pari alla concessione.

Nel presente piano si è ipotizzando che il concessionario assolva nel corso della durata della concessione agli obblighi ed oneri relativi all'effettuazione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, anche programmate per complessivi euro 150.000 indicizzati.

Per i costi inerenti alla gestione sono si è ipotizzato un indice di inflazione costante pari al 2% annuo.

Sono state inoltre determinate le imposte sul reddito e IRAP tenendo presente il riporto delle perdite relative ai primi esercizi ( solo IRES )

# 17. CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO										
input	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	anno 8	anno 9	anno 10
formula										
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>										
1) Ricavi vendita URNE	€ 12.000	€ 16.800	€ 19.200	€ 20.808	€ 21.224	€ 22.922	€ 23.381	€ 25.173	€ 27.028	€ 28.947
2) Ricavi mantenimento URNE		€ 1.000	€ 2.400	€ 4.080	€ 5.930	€ 7.853	€ 9.958	€ 12.145	€ 14.527	€ 17.115
3) Ricavi vendita CELLE per urne	€ 3.500	€ 3.500	€ 3.500	€ 3.570	€ 3.641	€ 3.714	€ 3.789	€ 3.864	€ 3.942	€ 4.020
4) Ricavi mantenimento CELLE per urne	€ -	€ 300	€ 600	€ 918	€ 1.248	€ 1.592	€ 1.948	€ 2.319	€ 2.703	€ 3.101
5) Ricavi vendita OSSARI	€ 32.000	€ 36.000	€ 36.000	€ 36.720	€ 37.454	€ 38.203	€ 38.968	€ 39.747	€ 40.542	€ 41.353
6) Ricavi mantenimento OSSARI	€ -	€ 4.000	€ 8.500	€ 13.000	€ 17.500	€ 22.440	€ 27.571	€ 32.897	€ 38.426	€ 44.163
7) Altri ricavi e proventi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>TOTALE DEL VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	€ 47.500	€ 61.600	€ 70.200	€ 79.096	€ 86.999	€ 96.725	€ 105.614	€ 116.145	€ 127.168	€ 138.700
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>										
6) Per materie prime, sussidiarie , di consumo e di merci	€ 2.000	€ 2.040	€ 2.081	€ 2.122	€ 2.165	€ 2.208	€ 2.252	€ 2.297	€ 2.343	€ 2.390
7) Per servizi	€ 31.660	€ 32.293	€ 32.853	€ 33.510	€ 34.181	€ 34.864	€ 35.562	€ 36.273	€ 36.998	€ 37.738
8) Per godimento di beni di terzi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9) Per il personale	€ 30.000	€ 30.600	€ 31.212	€ 31.836	€ 32.472	€ 33.122	€ 33.784	€ 34.460	€ 35.149	€ 35.852
10) Ammortamenti e svalutazioni	€ 19.333	€ 19.333	€ 19.333	€ 19.333	€ 19.333	€ 19.333	€ 19.333	€ 19.333	€ 19.333	€ 19.333
11) Variazioni delle rim.di materie p., suss., di cons.e merci	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12) Accantonamenti per rischi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13) Altri accantonamenti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14) Oneri diversi di gestione	€ 710	€ 710	€ 710	€ 710	€ 710	€ 710	€ 710	€ 710	€ 710	€ 710
<b>TOTALE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	€ 83.702	€ 84.975	€ 86.188	€ 87.511	€ 88.860	€ 90.237	€ 91.641	€ 93.073	€ 94.533	€ 96.023
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	-€ 36.202	-€ 23.375	-€ 15.988	-€ 8.415	-€ 1.862	€ 6.488	€ 13.973	€ 23.073	€ 32.635	€ 42.677
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (+/-)	-€ 20.300	-€ 19.907	-€ 19.500	-€ 19.079	-€ 18.643	-€ 18.191	-€ 17.724	-€ 17.241	-€ 16.741	-€ 16.223
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE										
15) Rivalutazioni (+)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16) Svalutazioni (-)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (+/-)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	-€ 56.502	-€ 43.282	-€ 35.488	-€ 27.494	-€ 20.504	-€ 11.703	-€ 3.751	€ 5.832	€ 15.894	€ 26.454
17) Imposte correnti sul reddito dell'esercizio e differite (-/+)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 253	€ 545	€ 900	€ 1.273	€ 1.664
<b>18) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	-€ 56.502	-€ 43.282	-€ 35.488	-€ 27.494	-€ 20.504	-€ 11.957	-€ 4.296	€ 4.932	€ 14.621	€ 24.790

# 18. STATO PATRIMONIALE

<b>ATTIVO</b>	<b>anno 1</b>	<b>anno 2</b>	<b>anno 3</b>	<b>anno 4</b>	<b>anno 5</b>	<b>anno 6</b>	<b>anno 7</b>	<b>anno 8</b>	<b>anno 9</b>	<b>anno 10</b>
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERS. DOVUTI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
B) IMMOBILIZZAZIONI	€ 560.667	€ 541.335	€ 522.002	€ 502.670	€ 483.337	€ 464.005	€ 444.672	€ 425.340	€ 406.007	€ 386.675
I Immobilizzazioni immateriali	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000
(-) Fondo di ammortamento	€ 12.667	€ 25.333	€ 38.000	€ 50.666	€ 63.333	€ 75.999	€ 88.666	€ 101.332	€ 113.999	€ 126.665
II Immobilizzazioni materiali	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000
(-) Fondo di ammortamento	€ 6.666	€ 13.332	€ 19.998	€ 26.664	€ 33.330	€ 39.996	€ 46.662	€ 53.328	€ 59.994	€ 66.660
III Immobilizzazioni finanziarie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
C) ATTIVO CIRCOLANTE	-€ 59.982	-€ 106.537	-€ 145.093	-€ 175.452	-€ 198.621	-€ 213.044	-€ 219.611	-€ 216.758	-€ 204.026	-€ 180.941
I Rimanenze	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
II Crediti:	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- scadenti entro l'anno	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- scadenti oltre l'anno	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
III Attività finanz. che non costituiscono immobil.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
IV Disponibilità liquide	-€ 59.982	-€ 106.537	-€ 145.093	-€ 175.452	-€ 198.621	-€ 213.044	-€ 219.611	-€ 216.758	-€ 204.026	-€ 180.941
D) RATEI E RISCOINTI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>TOTALE DELL' ATTIVO</b>	€ 500.685	€ 434.798	€ 376.909	€ 327.218	€ 284.716	€ 250.961	€ 225.061	€ 208.582	€ 201.981	€ 205.734
<b>NETTO E PASSIVO</b>	<b>anno 1</b>	<b>anno 2</b>	<b>anno 3</b>	<b>anno 4</b>	<b>anno 5</b>	<b>anno 6</b>	<b>anno 7</b>	<b>anno 8</b>	<b>anno 9</b>	<b>anno 10</b>
A) PATRIMONIO NETTO	-€ 56.502	-€ 99.784	-€ 135.272	-€ 162.765	-€ 183.270	-€ 195.226	-€ 199.522	-€ 194.590	-€ 179.969	-€ 155.179
I Capitale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
II-VII Riserve	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	€ -	-€ 56.502	-€ 99.784	-€ 135.272	-€ 162.765	-€ 183.270	-€ 195.226	-€ 199.522	-€ 194.590	-€ 179.969
Riserve in sospensione d'imposta	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
IX Utile (perdita) dell'esercizio	-€ 56.502	-€ 43.282	-€ 35.488	-€ 27.494	-€ 20.504	-€ 11.957	-€ 4.296	€ 4.932	€ 14.621	€ 24.790
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	€ -	€ 2.308	€ 4.661	€ 7.062	€ 9.511	€ 12.009	€ 14.557	€ 17.156	€ 19.807	€ 22.510
D) DEBITI:	€ 526.478	€ 472.563	€ 418.241	€ 363.497	€ 308.318	€ 252.687	€ 196.589	€ 140.008	€ 82.926	€ 25.327
Mutui	€ 526.478	€ 472.563	€ 418.241	€ 363.497	€ 308.318	€ 252.687	€ 196.589	€ 140.008	€ 82.926	€ 25.327
Altri debiti a lungo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Fornitori	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Banche a breve	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Diversi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tributari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
E) RATEI E RISCOINTI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>TOTALE DEL PASSIVO</b>	€ 526.478	€ 474.870	€ 422.902	€ 370.559	€ 317.829	€ 264.696	€ 211.146	€ 157.164	€ 102.733	€ 47.838
<b>TOTALE DEL NETTO E DEL PASSIVO</b>	€ 469.976	€ 375.087	€ 287.630	€ 207.794	€ 134.559	€ 69.470	€ 11.624	€ 37.426	€ 77.236	€ 107.341

## 19. FLUSSI DI CASSA

<b>CASSA e BANCA</b>										
<b>ANNO</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
Banca (inizio anno)	€ 580.000	-€ 48.405	-€ 83.983	-€ 112.174	-€ 132.792	-€ 146.856	-€ 152.824	-€ 151.599	-€ 141.629	-€ 122.470
Investimenti	-€ 580.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Costi fissi	-€ 64.369	-€ 65.643	-€ 66.856	-€ 68.179	-€ 69.528	-€ 70.904	-€ 72.308	-€ 73.740	-€ 75.201	-€ 76.691
Costi variabili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rimborso mutuo	-€ 31.535	-€ 31.535	-€ 31.535	-€ 31.535	-€ 31.535	-€ 31.535	-€ 31.535	-€ 31.535	-€ 31.535	-€ 31.535
Tasse	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-€ 253	-€ 545	-€ 900	-€ 1.273	-€ 1.664
Incassi	€ 47.500	€ 61.600	€ 70.200	€ 79.096	€ 86.999	€ 96.725	€ 105.614	€ 116.145	€ 127.168	€ 138.700
<b>TOTALE</b>	-€ 48.405	-€ 83.983	-€ 112.174	-€ 132.792	-€ 146.856	-€ 152.824	-€ 151.599	-€ 141.629	-€ 122.470	-€ 93.660

Nel prospetto si evidenzia che i flussi di cassa sono negativi fino al 8° anno momento a afra data dal quale si inizia ad invertire la tendenza della gestione.

Nel primo anno sono stati inseriti i costi per l' esecuzione dell' opera e l' acquisto degli arredi.

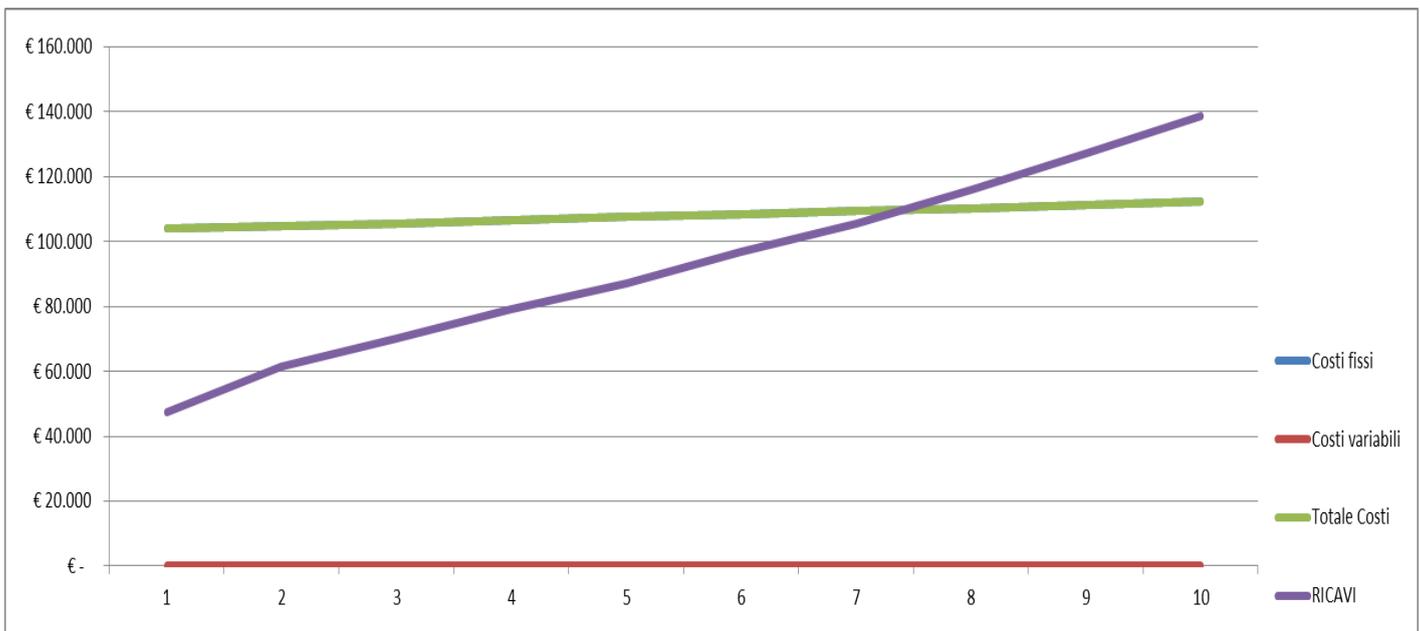
Nel medesimo anno si è ipotizzato di pagare le opere eseguite e gli acquisti effettuati dal concessionario.

I costi fissi sono stati rivalutati annualmente con coefficiente ISTAT stimato al 2% fisso per tutto il periodo considerato.

Il rimborso annuale del mutuo comprende la quota capitale e la quota interessi ( mutuo alla francese).

## 20. BREAK EVEN POINT

<b>DISTINZIONE tra COSTI FISSI e VARIABILI</b>	<b>anno 1</b>	<b>anno 2</b>	<b>anno 3</b>	<b>anno 4</b>	<b>anno 5</b>	<b>anno 6</b>	<b>anno 7</b>	<b>anno 8</b>	<b>anno 9</b>	<b>anno 10</b>
Totale costi della produzione (B)	€ 83.702	€ 84.975	€ 86.188	€ 87.511	€ 88.860	€ 90.237	€ 91.641	€ 93.073	€ 94.533	€ 96.023
di cui:										
Costi fissi	€ 104.002	€ 104.882	€ 105.688	€ 106.590	€ 107.503	€ 108.428	€ 109.365	€ 110.313	€ 111.274	€ 112.246
Costi variabili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totale Costi</b>	<b>€ 104.002</b>	<b>€ 104.882</b>	<b>€ 105.688</b>	<b>€ 106.590</b>	<b>€ 107.503</b>	<b>€ 108.428</b>	<b>€ 109.365</b>	<b>€ 110.313</b>	<b>€ 111.274</b>	<b>€ 112.246</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL PUNTO DI PAREGGIO</b>	<b>anno 1</b>	<b>anno 2</b>	<b>anno 3</b>	<b>anno 4</b>	<b>anno 5</b>	<b>anno 6</b>	<b>anno 7</b>	<b>anno 8</b>	<b>anno 9</b>	<b>anno 10</b>
<b>Punto di pareggio = (formula)</b> <b>Ricavi = C. fissi/1- % incid. C. variab.</b>										
<b>COSTI FISSI</b>	€ 104.002	€ 104.882	€ 105.688	€ 106.590	€ 107.503	€ 108.428	€ 109.365	€ 110.313	€ 111.274	€ 112.246
<b>INCIDENZA % COSTI VARIABILI</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>PUNTO DI PAREGGIO (ricavi)</b>	€ 104.002	€ 104.882	€ 105.688	€ 106.590	€ 107.503	€ 108.428	€ 109.365	€ 110.313	€ 111.274	€ 112.246
<b>RICAVI</b>	€ 47.500	€ 61.600	€ 70.200	€ 79.096	€ 86.999	€ 96.725	€ 105.614	€ 116.145	€ 127.168	€ 138.700
<b>MARGINE</b>	-€ 56.502	-€ 43.282	-€ 35.488	-€ 27.494	-€ 20.504	-€ 11.703	-€ 3.751	€ 5.832	€ 15.894	€ 26.454
<b>% DI SCOSTAMENTO</b>	-54%	-41%	-34%	-26%	-19%	-11%	-3%	5%	14%	24%



I grafici evidenziano il punto di pareggio dall' ottavo anno.

## 21. CONCLUSIONI

La concessione di lavori pubblici unisce in un medesimo vincolo i rischi relativi alla costruzione con i rischi relativi alla gestione, al concessionario viene chiesto di raggiungere congiuntamente tutti gli obiettivi posti a fondamento del piano economico finanziario.

Questo trasferimento di rischi a carico del concessionario , costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della concessione di lavori pubblici.

Il piano economico finanziario di massima commissionato dall'Amministrazione comunale ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa di investimento, rispetto al quale i concorrenti hanno il compito di sviluppare una proposta gestionale che ne migliori i risultati economici.

Le conclusioni che qui si riportano sono strettamente di carattere economico e brevemente così riassumibili:

- i dati in possesso sulla mortalità e sulle attuali pratiche funerarie di consuetudine non permettono di ipotizzare volumi di vendita più consistenti;
- le tariffe applicate sono quelle minime ipotizzabili per ottenere almeno un ridotto risultato economico positivo a partire dall'ottavo anno di attività;
- l'investimento per la realizzazione del restauro dell'edificio e l'acquisto degli arredi è piuttosto consistente tenuto conto del contenuto bacino di utenza per il servizio che si andrà ad erogare, considerate anche le limitazioni previste dal regolamento mortuario comunale;

## 21. CONCLUSIONI

- Il concessionario per far fronte alle perdite dei primi sette anni di attività dovrà apportare ulteriori finanziamenti con mezzi propri per circa € 152.000,00.
- solamente l'assegnazione di una concessione per un lungo periodo (almeno trentennale) potrà dare la possibilità ad un'azienda privata di rischiare l'investimento necessario per una corretta gestione dell'opera e dei servizi relativi.

Monselice 13 Giugno 2018

Dottor Loris Rossato \_\_\_\_\_