

ANALISI ECONOMICO FINANZIARIA

Valore dell'investimento

Nella tabella che segue è riportata la sintesi dei costi relativi alla realizzazione del progetto e la loro ripartizione temporale.

Tali valori sono riportati nella Tab. 1 "Piano Investimenti" dell'allegato "Tabelle di analisi finanziaria".

Valore dell'investimento (Euro)

Descrizione	Totale	anno 1	anno 2
Opere edili ed impiantistiche	303.000,00	181.800,00	121.200,00
Oneri per la sicurezza	15.000,00	7.500,00	7.500,00
Totale importo lavori	318.000,00	189.300,00	128.700,00
Spese tecniche ed acc.	36.000,00	34.000,00	2.000,00
Iva e Cnpaia	39.864,00	26.696,00	13.168,00
Imprevisti e spese procedurali	1.136,00	818,00	318,00
Somme a disposizione dell'Amministrazione	77.000,00	61.514,00	15.486,00
Totale investimento	395.000,00	250.814,00	144.186,00

Ripartizione temporale dell'investimento

Descrizione	Totale	anno 1	anno 2
Opere edili ed impiantistiche	100%	60%	40%
Oneri per la sicurezza	100%	50%	50%
Spese tecniche ed acc.	100%	95%	5%
Iva e Cnpaia	100%	66%	34%
Imprevisti e spese procedurali	100%	72%	28%

Nei costi di realizzazione del progetto non è stato considerato il costo del terreno, in quanto l'area, su cui realizzare l'investimento, è di proprietà comunale e viene ceduta in concessione nell'ambito della complessiva procedura di costruzione e gestione oggetto della presente analisi economico-finanziaria.

I costi per acquisizione di arredi e attrezzature non sono stati computati in quanto tale costo risulta coperto da specifici contributi già concessi all'Amministrazione comunale.

Non sono previsti costi per oneri di urbanizzazione a carico del concessionario.

Le spese tecniche comprendono le spese di progettazione, quelle necessarie ad attività preliminari e di supporto nella redazione degli atti amministrativi, di conferenza dei servizi e di gara, alle spese per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, alla direzione

lavori, all'assistenza giornaliera e contabilità, al collaudo tecnico-amministrativo, al collaudo statico e ad altri eventuali collaudi specialistici.

La controprestazione a favore del concessionario per la realizzazione delle opere consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati, oltre alla percezione di un prezzo, come verrà specificato nel bando di gara e nel contratto di concessione, necessario ad assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

L'asse temporale di riferimento dell'intera operazione è fissato in anni 32, durata in linea con la tempistica prevista di concessione del suolo pubblico al potenziale costruttore gestore dell'opera, di cui due anni relativi alla fase di costruzione (anno 1, anno 2). La durata prevista per la gestione è pari ad anni 30; il primo anno di gestione risulta quindi essere convenzionalmente l'anno 3.

E' ipotizzato che al termine della concessione il concessionario riconsegna gratuitamente all'Amministrazione Comunale tutti i beni in suo possesso, non è cioè previsto un valore residuo dell'investimento, in quanto al termine della concessione interamente ammortizzato. Gli immobili dovranno in ogni caso essere riconsegnati in condizioni di buona efficienza e manutenzione

Ipotesi sul finanziamento dell'intervento

La componente finanziaria del progetto ipotizza un intervento a titolo di risorse proprie pari a oltre il 50% dell'intero fabbisogno, per complessivi € 200.000,00.

La restante parte, pari a € 195.000,00 è ipotizzata come finanziata con un prestito a lungo termine ad un tasso stimato del 4,5%, rimborsabile in 20 anni con un preammortamento di due anni.

Tale ipotesi di finanziamento è riportata nella Tab. 2 "Ammortamenti, accantonamenti e interessi" dell'allegato "Tabelle di analisi finanziarie". Nella stessa tabella sono anche riportati gli ammortamenti economici dell'investimento parametrati alla durata della concessione (30 anni) a partire dal primo anno di gestione.

Gli ammortamenti nonché il ricorso ad un finanziamento, entrambi elementi sopra descritti, influiscono notevolmente sui risultati economico finanziari, in quanto determinano per quanto riguarda gli ammortamenti un abbattimento dell'utile di esercizio, mentre per quanto riguarda il finanziamento sia la presenza di oneri finanziari, anch'essi elemento negativo di reddito, che quote capitale di prestito da rimborsare, influenzano negativamente i flussi di cassa.

Il soggetto imprenditore, che si aggiudicherà la realizzazione del progetto, potrà pertanto utilizzare una percentuale più alta di risorse proprie e/o linee di credito diverse con tassi di interesse differenti e quindi anche con risultati economico-finanziari tendenzialmente differenti e migliori.

Costi di esercizio

I costi annui di esercizio vanno considerati nel periodo di gestione pari a 30 anni, periodo convenzionalmente definito dall'anno 3 all'anno 32, che vanno correlati all'andamento

dell'inflazione (ipotizzata nel 2% annuo), trattandosi di costi di esercizio da sostenere a partire dal primo anno di gestione.

<u>COSTI</u>	n. unità	Personale costi	Costo complessivo ogni onere	Costo totale annuo
Erogazione servizio				
educatori	4	18.500	74.000	74.000
coordinatori interni	1	3.500	3.500	3.500
Altri operatori	1	8.000	8.000	8.000
tot	6	30.000	85.500	85.500
Costo della struttura e delle attrezzature				
Riscaldamento dei locali				2.000
Manutenzione dei locali				1.000
Pulizia dei locali				1.200
tot				4.200
Servizi di mensa e refezione				
materiali				800
tot				800
Altri costi – spese generali				
Utenze				1.500
Assicurazioni rischi bambini				300
segreteria				1.200
tot				3.000
Tot costo del servizio				93.500

L'analisi dei costi ha tenuto conto delle spese di personale e di tutto quello che risulta necessario all'erogazione del servizio; si è ipotizzato che il servizio di refezione venga svolto direttamente da personale proprio e con mezzi propri, senza far ricorso a servizi esterni.

Non si è computato tra i costi quelli relativi a spese di arredi e altro materiale didattico, in quanto tali spese verranno coperte da specifico contributo già messo a disposizione dell'amministrazione comunale.

Parimenti non si è tenuto conto dei costi necessari per la locazione dei locali, in considerazione del fatto che l'opera una volta realizzata verrà gestita direttamente dal concessionario per il periodo necessario a coprire i costi dell'investimento.

Sono invece state prese in considerazione le spese necessarie a mantenere in buono stato d'uso l'immobile, in quanto le modalità di gestione dell'opera prevedono che il concessionario si faccia carico delle spese di manutenzione durante tutto il periodo di concessione. Al termine del periodo di gestione il concessionario dovrà retrocedere l'immobile all'Amministrazione Comunale in condizioni di buona efficienza e manutenzione.

Le attività previste per l'erogazione del servizio sono:

- attività didattica e ausiliaria per mezzo di operatori educativi e collaboratori ausiliari

- servizio di mensa e refezione
- manutenzione della struttura e degli impianti
- pulizia dei locali
- gestione delle utenze e delle polizze assicurative

I costi di esercizio sono stati determinati analizzando bilanci di strutture analoghe.

Per quanto riguarda le imposte (IRES e IRAP) la stima delle stesse e il relativo trend sono dettagliati nella Tab. 3 "Imposte" dell'allegato "Tabelle di analisi finanziaria". Nella simulazione è stata considerata l'applicazione di una aliquota pari al 27,5% per IRES e del 3,90% per IRAP.

Ricavi della gestione

Le modalità di rientro dell'operazione tengono sostanzialmente conto dei ricavi derivanti dalle quote pagate dagli utenti per l'erogazione del servizio di asilo nido che si ritiene di poter stimare in numero di 24; anche i ricavi vanno correlati all'andamento dell'inflazione a partire dal primo anno di gestione (come sopra stimato nel 2% annuo).

Le proiezioni sui rientri prevedono anche ricavi accessori derivanti dall'organizzazione di rinfreschi per feste di compleanno e/o altri eventi da organizzare anche nel periodo estivo, che è stata indicata in via forfetaria in € 6.000 all'anno.

Per ragioni prudenziali non si è tenuto conto di altri ulteriori rientri derivanti dalla realizzazione di possibili servizi aggiuntivi.

<u>RICAVI</u>	n. unità	Ricavi unitari	Costo totale annuo
Numero utenti del servizio	24		
Ricavo medio per utente		4.000	
Totale ricavi per erogazione servizi			96.000
Contributi da enti pubblici			8.000
altre entrate relative al servizio (es. feste compleanno, servizio estivo)		forfait	6.000
Totale ricavi			110.000

Il primo anno di riferimento è convenzionalmente definito, anno 3, mentre l'ultimo, anno 32.

Tra i ricavi è stato inserito un contributo comunale in conto gestione di € 8.000,00 da prestarsi a partire dal primo anno della gestione e fino al termine della concessione, anch'esso indicizzato ad inflazione.

Tale contributo si giustifica in ragione del tipo di servizio prestato che si caratterizza per aspetti di socialità e che non consente di praticare nei confronti degli utenti prezzi uguali a quelli corrispondenti alla remunerazione degli investimenti e dei costi di gestione.

Pertanto il contributo rappresenta il prezzo massimo che l'amministrazione intende pagare al concessionario e che la stessa intende porre a base di gara, quale elemento di valutazione

dell'offerta.

Capitale di funzionamento

Il capitale da investire nell'attività di gestione imprenditoriale deve tener conto anche del circolante da investire per consentire una corretta gestione della liquidità.

La necessità di investire in capitale circolante deriva dalla tempistica del ciclo gestionale acquisti-vendite che non avviene nello stesso momento e determina uno spostamento temporale tra le uscite e le entrate.

Per le stime del capitale di funzionamento, ai fini dell'analisi finanziaria, sono state formulate le seguenti ipotesi:

- tempi medi di incasso dei crediti: 30 giorni
- tempi medi di pagamento dei fornitori: 60 giorni

L'ipotesi sopra indicata e il relativo trend è riassunto nella Tab. 4 "capitale di funzionamento" dell'allegato "Tabelle di analisi finanziaria".

Valutazione economica e finanziaria del progetto

La valutazione della fattibilità economica e finanziaria del progetto è riassunta nella Tab. 5 "Conto economico, cash flow – indici" e nella Tab. 6 "Quadro economico finanziario e risorse" dell'allegato "Tabelle di analisi finanziaria".

Il risultato netto del conto economico, al netto delle imposte, diviene positivo solo a partire dal 9° anno della gestione, con uno sbilancio negativo massimo il primo anno di gestione pari a poco più di 6 mila euro.

Il flusso di cassa (cash flow) indica l'ammontare delle risorse annualmente rese disponibili o richieste senza considerare gli investimenti fissi necessari per la realizzazione dell'opera, flusso che risulta sempre positivo, fin dal primo anno della gestione.

La considerazione di un cash flow comprensivo delle spese per investimenti, le quali implicheranno quindi il ricorso a risorse proprie e finanziamenti, come sopra indicati e descritti, comporteranno, date le ipotesi qui assunte, uno sbilancio di cassa negativo cumulato, per un massimo di circa 2,8 mila euro al secondo anno di gestione.