

**CENTRO AGROALIMENTARE
LEVANTE LIGURE E LUNIGIANA SRL
Via Variante Cisa n.53/A
19038 SARZANA (SP)**

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA

Introduzione.

La società sta attuando un processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare e che nell'ambito di questo si intende consentire la fruizione di un bene, per il suo efficiente e proficuo utilizzo, attraverso l'affidamento a soggetti terzi interessati alla gestione pluriennale con contestuale valorizzazione mediante un intervento di realizzazione e gestione di un immobile commerciale.

La società intende procedere alla realizzazione di questo progetto, con un significativo investimento finanziario, al fine di ampliare le funzioni del centro agroalimentare di "Pallodola" con nuove opportunità commerciali e di servizi agli acquirenti nel settore del commercio all'ingrosso nel settore dei prodotti alimentari.

Per la realizzazione di detto investimento la società ha scelto la procedura della concessione per la valorizzazione a fini economici dei beni immobili (di cui all'art. 3-bis ss. D.L. n. 351/2001 conv. con mod. dalla L. 410/2001 e ss.mm.ii.) al fine di coinvolgere soggetti privati, ottenendo dal mercato le necessarie risorse finanziarie e le competenze gestionali per fornire un servizio e una funzione che concili il ruolo di grossista del centro agro-alimentare, ampli l'offerta e la gamma commerciale della distribuzione commerciale del settore dell'ingrosso e la valorizzazione del patrimonio societario con il dinamismo della dimensione imprenditoriale privata.

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

Al fine di garantire la correttezza economica finanziaria del piano che verrà elaborato da ciascun concorrente in sede di offerta, il bando richiede, a pena di esclusione, la presentazione di un piano economico finanziario (PEF).

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

- 1) illustrazione del modello concessorio,
- 2) indicare e quantificare gli elementi di carattere economico finanziario che caratterizzano l'investimento.
- 3) Indicare gli elementi di carattere qualitativo e quantitativo posti alla base della gara.

Modello concessorio.

Oggetto della concessione consiste nella disponibilità dell'area in diritto di superficie per la durata fissata nel Bando e la sua valorizzazione economica attraverso la progettazione esecutiva e la realizzazione di un immobile ad uso commercio all'ingrosso alimentare e la sua gestione funzionale ed economica, il tutto a cura e spese del concessionario.

I documenti principali che regolano la concessione sono:

- a) Bando di gara
- b) Schema di contratto di concessione.

Modello economico finanziario; ipotesi progettuale.

Il presente piano economico finanziario di massima è finalizzato a individuare la dinamica finanziaria generata dalla realizzazione e gestione dell'immobile realizzato, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare, sulla base del progetto definito, i costi di costruzione, di gestione, di manutenzione e di individuare gli equilibri economico finanziari dell'iniziativa di investimento.

1) Progetto (Indici e volumetrie)

Il progetto preliminare prevede la realizzazione di un immobile commerciale all'ingrosso, sito in nell'area in oggetto e avente le seguenti caratteristiche:

- superficie utile dell'area stimata in 8.433,97 mq. (Superficie catastale) situata in Sarzana (SP), in via variante Cisa n.53/A - località denominata "Pallodola" ed identificata catastalmente al NCT del Comune di Sarzana al Foglio 43 Mappale 305 porzione di mq. 5.540,37 e al Foglio 43 Mappale 465 porzione di mq. 2.893,60 e la strada pubblica; il tutto come da sovrapposizione catastale delle aree; Allegato "D".

Detta area è classificata dal Piano regolatore generale in vigore approvato dalla Giunta regionale con deliberazione DPGR n°97 del 11/03/1998, che prevede:

- Zona territoriale omogenea - tessuto art. 33 in zona M – Mercato all'ingrosso – art. 35.7 delle NTA.

- l'area è sottoposta al vincolo paesaggistico e ricade in area esondabile dell'Autorità di Bacino zona P13B.

Per le nuove realizzazioni si applicano i seguenti Parametri quantitativi:

- Uf. Max. = 0,60 mq/mq.

- H. Max. = 15 ml.

- Limite massimo di esposizione al rumore:

Classe IV "aree di intensa attività umana" - tab. 1) all. D.P.C.M. 01/III/19.

Nell'area dovrà essere realizzato dal Concessionario un complesso immobiliare/opificio, con le seguenti caratteristiche di massima:

- immobile prefabbricato in c.a.p. con copertura piana,
- superficie utile coperta massima di circa 3.845 mq.;
- realizzato su un unico piano,
- altezza utile di circa ml.7,00
- dimensioni di circa 93,00 mt da un lato e da 31,00 a 44,00 dall'altro
- spazio esterno adibito a parcheggio posti auto
- spazi adibiti al carico e scarico e la movimentazione delle merci

2) Le funzioni del Progetto

Il Concessionario potrà svolgere, nell'immobile, l'attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore merceologico alimentare così come previsto dal testo Unico sul commercio della Regione Liguria; legge regionale n°1/2007 e D.Lgs 26/03/201 n°59 art.1.

3) Piano degli Investimenti.

Il Piano degli Investimenti prevede la stima dell'ammontare degli investimenti necessari alla realizzazione funzionale dell'immobile commerciale, la sistemazione delle aree interne per la movimentazione (strade, carico e scarico ecc) e parcheggi oltre agli oneri per la sistemazione delle aree del mercato ortofrutticolo all'ingrosso interessate dalla realizzazione del progetto.

Il costo di costruzione complessivo per la realizzazione dell'opera nel suo insieme ammonta ad euro 4.070.000,00

Quadro Economico

Opere edili

| | | |
|---|------|------------|
| - Approntamento cantiere | euro | 5.000,00 |
| - Movimento terra, asfalti e discarica | euro | 149.115,25 |
| - Strutture prefabbricate in fondazione | euro | 209.062,49 |
| - Strutture prefabbricate in elevazione | euro | 601.171,29 |
| - Tamponamenti e rivestimenti laterali | euro | 148.881,25 |
| - Serramenti | euro | 129.400,00 |
| - Pavimentazione industriale | euro | 220.280,16 |
| - Copertura e lattonerie | euro | 191.551,04 |
| - Opere edili interne (incidenza) | euro | 659.649,00 |

Sistemazione area

| | | |
|--|------|------------|
| - Murature e contenimento terra (incidenza) | euro | 50.000,00 |
| - Movimento terra sistemazione | euro | 30.000,00 |
| - asfalti e opere sistemazione esterna (incidenza) | euro | 146.605,95 |

Impianti

| | | |
|--------------------------------------|------|------------|
| - Elettrico | euro | 54.000,00 |
| - Idraulico | euro | 50.000,00 |
| - Estrazione | euro | 20.000,00 |
| - Gas/riscaldamento | euro | 30.000,00 |
| - Antincendio | euro | 200.000,00 |
| - Rete fognaria, allacci e pompaggio | euro | 40.000,00 |

Varie

| | | |
|------------------------------------|------|------------|
| Fabbro, pensiline e baie di carico | euro | 175.000,00 |
| Arrotondamento | euro | 283,57 |

Totale opere civili, realizzazione immobile euro **3.110.000,00**

Spese per rilascio del permesso di costruire euro **590.000,00**

Spese per progettazione e DD.LL. euro **70.000,00**

Spese sistemazione area interna del mercato

| | | |
|---|------|-----------|
| - taglio degli alberi e loro smaltimento (n. 10 alberi) | euro | 8.000,00 |
| - espianto delle radici (n°10 alberi) | euro | 4.000,00 |
| - sistemazione buche, eliminazione aree verdi e asfalto binder (800 mq.) | euro | 39.000,00 |
| - asfaltatura area (scarifica e tappeto asfalto 4 cm x 5.000 mq) | euro | 59.000,00 |
| - impianto illuminazione n. 2 pali n. 2 plinti e pozzetti | | |

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| n. 8 frutti | | |
| n. 100 mt. linea | euro | 5.000,00 |
| - Sistemazione guardrail (125 mt) | euro | 8.000,00 |
| - sistemazione buca pesa (3,50x 8,00x h3,00) | euro | 4.000,00 |
| - realizzazione trave cancello (12 mt x 0,40x 0,80) | euro | 5.000,00 |
| - sistemazione cancello (taglio/sistemazione impianto elettrico) | euro | 6.000,00 |
| - sistemazione box portineria | euro | 7.000,00 |
| - segnaletica | euro | 5.000,00 |
| | ----- | |
| Totale opere sistemazione aree interne | euro | 150.000,00 |
| Spese amministrative, bolli e imprevisti | euro | 50.000,00 |
| Spese spostamento attrezzature antenna telefonica | euro | 100.000,00 |
| Totale spesa per la realizzazione dell'immobile : | euro | 4.070.000,00 |
| | ===== | |

Spesa con imponibile IVA 22%

3) Tempi di realizzazione dell'immobile.

Lo schema di contratto prevede che il progetto esecutivo venga consegnato al Comune di Sarzana, per il conseguimento del permesso a costruire, entro 90 giorni naturali e consecutivi alla data di sottoscrizione del contratto medesimo.

Per la realizzazione del complesso immobiliare sono assegnati al massimo 30 (trenta) mesi decorrenti dalla data di consegna dell'area e avuti termine con la data del certificato di agibilità rilasciato dagli Enti preposti

4) La durata della concessione

La durata della concessione dell'area in diritto di superficie è fissata in anni 35 decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione

5) Corrispettivo per il concedente.

Il canone di concessione annuale, posto a base di gara, è fissato in euro 70.000,00

Nella determinazione di detto canone annuo si è tenuto conto:

- del modello di traffico,
- della posizione della concorrenza,
- delle aree di sosta
- del reddito medio della popolazione,
- del potenziale volume d'affari dell'attività commerciale,
- delle analisi di mercato per i fitti di immobili della tipologia commerciale della banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare La Spezia – Agenzia Entrate.
- del valore attuale dell'area come da perizia giurata,
- della rendita fondiaria calcolata nel 5,75% del Valore di Mercato dell'area, rivaluta in considerazione della posizione commerciale nel contesto territoriale.

Piano economico finanziario di massima

Tenuto conto dell'ammontare dell'investimento si fa un'ipotesi finanziaria media, in quanto le scelte di natura finanziaria possono essere le più varie ed articolate, a seconda delle disponibilità dell'investitore, a seconda del costo del denaro e a seconda anche del rapporto tra capitale di proprietà e capitale di prestito a cui le banche si uniformano per concedere il fido per operazioni a medio lungo termine.

Possiamo osservare che alcuni anni fa, in specie nei confronti di operatori economici di grosso spessore finanziario e patrimoniale, le banche erano disposte a finanziare l'intera opera, mentre oggi gli stessi istituti di credito pongono una linea di intervento intorno al 50-70% massimo del costo dell'intera opera. Così le società di leasing (che si stanno orientando anche sul leasing in costruzione) in genere finanziano l'opera chiedendo un maxi canone che va dal 10 al 20 % del prezzo o del costo dell'opera.

Fare quindi un piano finanziario, per conto di una stazione appaltante ipotetica, è operazione quanto mai complicata perché è soggetta a variabili di difficile stima e ponderazione.

Vi è da dire che complessivamente il mercato finanziario al momento è caratterizzato da una forte consistenza di contante esistente presso il sistema bancario o le società di leasing; denaro con un costo effettivamente molto basso del quale non si ha memoria nel medio/lungo termine.

Si deve ipotizzare che per l'operatore commerciale che intende realizzare l'opera di cui si è detto sopra, si prevede flussi di cassa per complessivi € 4.800.000 iva compresa.

Per quanto riguarda la parte che la banca non copre con i finanziamenti a lungo termine, si deve necessariamente ritenere che l'azienda che intende affrontare un investimento di queste dimensioni sia in grado di liberare quelle risorse finanziarie che consentono di gestire il problema.

Anche per il credito "iva" si deve osservare che lo stesso si auto liquida in quanto l'Iva pagata sugli investimenti potrà essere detratta sulle somme da versare per l'Iva sui corrispettivi, oppure essere anticipata dal sistema bancario con forme di smobilizzo ormai ben collaudate.

Per quanto riguarda i risvolti sul conto economico degli investimenti si può supporre che gli ammortamenti incidano, tenuto conto anche dell'acquisto di strutture mobili operative, in ragione di circa € 150.000 annui, mentre il costo degli interessi passivi per un finanziamento medio di € 3.000.000 possa incidere mediamente per circa € 75.000 annui e di ciò si darà evidenza nel conto economico.

E' di tutta evidenza che il presente conto economico di previsione è fatto di ipotesi medie che potranno evidentemente cambiare a seconda della struttura operativa e gestionale della società Concessionaria.

Il conto economico di massima è sviluppato nella durata massima di anni 35; di cui 2 anni utilizzati per la realizzazione dell'investimento ed è l'**Allegato A1** del presente documento.

I partecipanti alla gara saranno liberi di configurare un conto economico della società concessionaria in maniera differente da quanto sopra ipotizzato.

Il modello di PEF presentato serve unicamente a dimostrare la sostenibilità economica del progetto.

Gli elementi di gara

Si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali elementi che caratterizzano la gara, ovvero degli elementi sui quali si concentra la competitività e la selezione dei soggetti interessati.

Il Bando di gara potrà individuare ulteriori elementi ove ritenuti necessari ed opportuni.

Elementi tecnici

I partecipanti alla gara dovranno presentare un progetto definitivo elaborato a partire dal progetto di massima approvato dalla società concedente e posto a base di gara.

Il Bando stabilirà quali elementi del progetto preso a base di gara potranno essere oggetto di modifica e di proposta migliorativa da parte dell'offerente.

Elementi temporali.

I partecipanti alla gara saranno chiamati a presentare offerta su un elemento temporale che è la durata della concessione, dalla data di sottoscrizione del contratto, comprensivo anche dei tempi necessari per la redazione del progetto esecutivo e della costruzione dell'immobile, attualmente prevista in 35 anni .

I partecipanti possono offrire la riduzione in mesi della durata della concessione rispetto al limite massimo fissato in 35 anni (420 mesi).

Elementi economici.

I partecipanti alla gara saranno chiamati a presentare offerta sull'elemento economico quale quello dell'offerta al rialzo sul prezzo del canone di concessione annuale a favore della società concedente.

Conclusioni

Al Concessionario viene chiesto di raggiungere, congiuntamente, tutti gli obiettivi posti a fondamento del "PEF" (piano economico finanziario) dallo stesso presentato a corredo della gara.

Questo trasferimento di rischi a carico del concessionario, costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della concessione per la valorizzazione ai fini economici dei beni immobili della società, al quale deve essere aggiunto il fatto che il Concessionario riconosce inoltre un canone annuo a favore della società concedente. Al termine della durata contrattuale della concessione dell'area in oggetto il diritto di superficie si estingue e la società tornerà in piena disponibilità dell'area e altresì degli immobili e di ogni altra opera realizzata dal Concessionario, a titolo gratuito e senza alcun onere e/o corrispettivo. Il piano economico finanziario di massima, "PEF", elaborato dalla società Concedente 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.

**CENTRO AGROALIMENTARE
LEVANTE LIGURE E LUNIGIANA SRL
Via Variante Cisa n.53/A
19038 SARZANA (SP)**

“ALLEGATO A1”

“Allegato A1” - Analisi della sostenibilità economica- finanziaria della proposta

| <u>PIANO INVESTIMENTI</u> | Importo investimento | Tempo realizzazione | Tempo ammortamento |
|---|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| Opere edili | euro 2.314.110,48 | | |
| Sistemazione area | euro 226.605,95 | | |
| Impianti | euro 394.000,00 | | |
| Pensiline/baie | <u>euro 175.283,00</u> | | |
| Totale opere civili | euro 3.110.000,00 | | |
| Oneri permesso di costruire | euro 590.000,00 | | |
| Spese progettazione e DD.LL. | euro 70.000,00 | | |
| Spese sistemazione attrezzature | | | |
| Antenna telefonia mobile | euro 100.000,00 | | |
| Spese amministrative, e imprevisti vari, | <u>euro 50.000,00</u> | | |
| <u>Totale costi di investimento</u> | <u>euro 4.070.000,00</u> | 1° e 2° anno | 3° e 35° anno |

Conto Economico

Il Conto Economico prevede il risultato d’esercizio generato dall’attività

RICAVI

Tenuto conto della zona di collocazione dell’immobile, del contesto generale del territorio di riferimento, del vasto bacino di utenza commerciale e della circostanza che il concessionario possa usufruire di un immobile di media dimensione e, in tema di ricavi, si stima che il volume annuo medio delle vendite sia di almeno euro 12.000.000,00 al netto di iva, con una percentuale lorda di ricarica intorno al 19% annuo pari in valore assoluto a circa € 1.915.000.

Totale dei ricavi annui lordi euro 1.915.000

COSTI ANNUALI GESTIONE

Per verificare l'andamento economico della gestione è necessario dedurre da detto risultato operativo lordo tutti i costi di gestione che vengono qui di seguito esposti per macro categorie:

| | |
|--|---------------------------|
| • Costo del lavoro, formazione | € 570.000 |
| • Ammortamento immobile | € 124.000 |
| • Ammortamento attrezzature/impianti | € 26.000 |
| • Interessi passivi su mutui e commissioni | |
| • | |
| • Fideiussioni e oneri bancari | € 45.000 |
| • Spese generali amministrative | € 75.000 |
| • Pubblicità | € 32.000 |
| • Manutenzione fabbricati, impianti | € 30.000 |
| • Consulenze varie | € 40.000 |
| • Varie e diverse | € 90.000 |
| • Canone di concessione | <u>€ 70.000</u> |
| • Totale dei costi annui lordi | <u>€ 1.177.000</u> |

L'analisi dei dati forniti porta ad evidenziare la sostenibilità economica-finanziaria dell'ipotesi formulata.

Margine operativo lordo

| | | |
|--|-------------|---------------------|
| Ricavi operativi | euro | 1.915.000,00 |
| Costi operativi | euro | <u>1.027.000,00</u> |
| Margine operativo lordo di gestione | euro | 888.000,00 |

| | | |
|----------------------------------|-------------|-------------------|
| Ammortamenti | euro | <u>150.000,00</u> |
| Risultato operativo lordo | euro | 738.000,00 |

| | | |
|--------------------|-------------|-------------------|
| Imposte | euro | <u>295.000,00</u> |
| Utile netto | euro | 443.000,00 |

Flussi finanziari di Cassa.

Gli aspetti economici generano flussi finanziari costituiti da entrate ed uscite finanziarie.

Le uscite si riferiscono:

- investimenti
- costi fissi
- costi variabili
-

Le entrate derivano dalla marginalità sugli acquisti.

(entrate determinate dalla ricarica sul fatturato previsto)

Il Piano di Cassa contiene i flussi finanziari di entrata e in uscita sopra descritti previsto per l'arco temporale di anni 35.

| Uscite | 1° anno | 2° anno | 3° anno dal 3° al 35° | |
|--|--|----------|--------------------------|----------------|
| Costi | | | | |
| Canone annuale | 70.000 | 70.000 | 70.000 x 33 = | 2.310.000 |
| Interessi passivi | | | 75.000 x 33 = | 2.475.000 |
| Costo lavoro | | | 570.000 x 33 = | 18.810.000 |
| Manutenzione fabbricati ed impianti | | | 30.000 x 33 = | 990.000 |
| Fidejussioni e oneri bancari | | | 45.000 x 33 = | 1.485.000 |
| Spese generali ed amministrative | | | 75.000 x 33 = | 2.475.000 |
| Pubblicità, promozioni | | | 32.000 x 33 = | 1.056.000 |
| Ammortamento immobili, impianti attrezzature | | | 150.000 x 33 = | 4.950.000 |
| Consulenze | | | 40.000 x 33 = | 1.320.000 |
| Spese varie | | | 90.000 x 33 = | 2.970.000 |
| Costi | saldo 70.000 | 70.000 | | = 38.841.000 |
| Entrate | 1° anno | 2° anno | 3° anno | n. anni |
| | zero | zero | dal 3 al 35° | |
| | | | 1.915.000 x 33 = | 63.195.000 |
| Saldo | - 70.000 | - 70.000 | | 24.354.000 |
| | (media annuale prima delle imposte) | | | 738.000 |

Allegati:

Allegato A) Progetto preliminare

Allegato B) Capitolato di massima opere murarie ed impianti.

Allegato D) Sovrapposizione catastale dell'area in concessione.

Allegato G) Quadro Economico delle opere.

Allegato A1) Conto Economico annuale/pluriennale