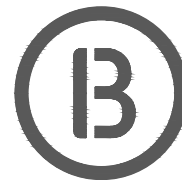


STUDIO ASSOCIATO BARBIERI

ARCH. RICCARDO BARBIERI
ARCH. ING. FILIPPO BARBIERI
ARCH. LORENZO TAPPI
info@studioassociatobarbieri.it
studioassociatobarbieri@pec.it

VIALE OSSERVANZA 145
47521 CESENA (FC)
T/F +39 0547.611227



COMUNE DI CESENA

Progetto

Richiesta approvazione P.U.A. 03/02 AT4b
Case Frini Via Assano - Via Madonna, Cap 47521, Cesena (FC)

Committente

Rocchi 2010 S.r.l.
Via dei Mille n. 5, 47121 Forlì (FC)
P.IVA 03315850408
L.R. Sig. Alberani Alessandro
C.F. LBRLSN45R28D704R

Albergo Olimpia s.n.c. di Baldinini Gimmi
Via Alberazzo n. 990, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)
P.IVA 01734560400
L.R. Sig. Baldinini Gimmi
C.F. BLDGMM45B16I027I

Sig.ra Bastoni Adriana
C.F. BSTDRN40A62D899Z

Sig.ra Zacchi Mafalda
C.F. ZCCMLD63D57C573V

Progetto Architettonico

Arch. Riccardo Barbieri
CF: BRBRCR47D04C573N
Viale Osservanza n. 145, 47521 Cesena (FC)
riccardo.barbieri@archiworldpec.it

APRILE 2022

Integrazioni

Firma committenti

Timbro e firma progettisti

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Allegato
16.0

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

03/02 - AT4b

AREA DI CINTURA A DESTINAZIONE POLIFUNZIONALE A PREVALENZA COMMERCIALE "CASE FRINI VIA ASSANO - VIA MADONNA"

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Committenti:

ROCCHI 2010 S.r.l.

Via dei Mille, 5

47121, Forlì (FC)

P.IVA 03315850408

Bastoni Adriana e Zacchi Mafalda

Via Cesenatico 580

47521, Cesena (FC)

Società albergo Olimpia di Baldinini Gimmi

Via Alberazzo 990

47039, Savignano al Rubicone (FC)

Area stradale Demaniale

Professionista:

Dott. Franco Santarelli



Via del Mare n. 109 - 47521 - Cesena (FC)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
03/02 - AT4b
Case Frini Via Assano - Via Madonna

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

(ai sensi della D.G. n°352 del 14/11/2019)

Terminologia

01 PREMESSA.....	<i>pag. 04</i>
02 DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	<i>pag. 04</i>
03 PROPRIETARI COMPARTO.....	<i>pag. 06</i>
04 STIMA SOMMARIA DEI COSTI	
04.1 Opere di urbanizzazione.....	<i>pag. 07</i>
04.2 Progettazione e spese tecniche.....	<i>pag. 09</i>
04.3 Commissioni su polizze fidejussorie.....	<i>pag. 11</i>
05 DIMOSTRAZIONE SOSTENIBILITA' ECONOMICA E FINANZIARIA	
05.1 Conto Economico previsionale.....	<i>pag. 13</i>
05.2 Stato Patrimoniale previsionale.....	<i>pag. 16</i>
05.3 Rendiconto finanziario previsionale (Cash-Flow).....	<i>pag. 20</i>
05.4 Indici di Rendimento.....	<i>pag. 21</i>
05.5 Conclusioni.....	<i>pag. 23</i>

Terminologia

- **Ster**: per «*superficie territoriale*» si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento comprendente le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché all'edificazione sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale
- **Ap**: l'«*area pubblica*» comprende le aree a standard urbanistici obbligatori relativi a verde pubblico e parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente e/o asservire all'uso pubblico contestualmente all'attuazione degli interventi;
- **Se**: la «*superficie edificabile*» è la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti;
- **St**: si definisce «*superficie totale*» la somma delle superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprensive degli elementi strutturali.
- **Ut**: si definisce «*indice di utilizzazione territoriale*» il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie totale (St) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (Ster);

01. PREMESSA

La presente relazione economico finanziaria contiene un piano di investimento che illustra la fattibilità economica del PUA in oggetto, partendo da una stima sommaria dei costi per la realizzazione delle nuove attività previste dal progetto edilizio/urbanistico,

Il seguente piano da un lato consente agli investitori di calcolare il rendimento del progetto e dall'altro lato al comune, di valutarne la sostenibilità economica.

L'intento è dimostrare, ai sensi della Delibera di Giunta n. 352 del 14/11/2019 dell'Amministrazione comunale: *“analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati nonché la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola”*.

02. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto d'insediamento proposto dal Committente, è situato in località Case Frini di Cesena, ricade nell'ambito della pianura centuriata a conformazione sostanzialmente regolare, contigua al centro urbano nella zona compresa tra via Assano e via Madonna.

L'intento del progetto è la trasformazione urbana dell'area a destinazione polifunzionale con prevalente destinazione commerciale, che possa rendere funzionale ed integrare il comparto commerciale, in fase di sviluppo, denominato “Montefiore”.

La zona è interessata da due aree di trasformazione, la AT4a e AT4b che complessivamente interessano una superficie di circa 255.000 mq.

L' area oggetto dell'intervento di proprietà della società Rocchi 2010, della società Albergo Olimpia di Baldinini Gimmi , Bastoni Adriana- Zacchi Mafalda e la porzione di via Nilde Iotti , area demaniale copre il 94% della superficie dell'intero comparto, mentre la parte rimanente, per un totale complessivo di mq 10.130 pari al

6% del totale, è di proprietà di alcuni privati e società al momento non interessati all'intervento, ai quali viene lasciata completa libertà di poter sviluppare in modo indipendente le potenzialità edilizie di loro competenza, predisponendo tutti gli allacci e gli accessi fino alla loro proprietà.

Le proprietà non aderenti sono le seguenti :

Ruscelli Paolo Ster	mq. 1.333
Soc. E.D.E. Ster	mq. 1.720
Guardigli Piero	mq. 755
Domeniconi Christian	mq. 4.047
Domeniconi Antonio	mq. 2.275

Al fine di rendere sostenibile l'intervento e non immettere in un mercato oggi ancora poco recettivo aree per attività polifunzionali in quantità eccessive si è optato per suddividere l'intervento in due stralci funzionali.

La tipologia progettata, a vocazione prevalentemente commerciale, prevede la realizzazione di complessivi 8 lotti, così suddivisi:

Comparto 1-2 Aree di proprietà Soc.Rocchi, Bastoni-Zacchi,soc. Albergo Olimpia , Area demaniale

- lotto **A** di mq. 6.834 (Se) con potenzialità edificatoria pari a mq. 14283 (St), con previsti mq 2.500 di superficie di vendita, per una struttura di commercio non alimentare;
- lotto **B** di mq. 7.316 (Se) con potenzialità edificatoria par a mq. 7.316 (St),
- lotto **C** di mq. 5.174 (Se) con potenzialità edificatoria par a mq. 5.174 (St)
- lotto **D** di mq. 886 (Se) con potenzialità edificatoria pari a mq. 886 (St)
- lotto **E** di mq. 20.830 (Se) con potenzialità edificatoria pari a mq. 20.830 (St), per svolgere attività di logistica e commercio all'ingrosso che potrebbe in caso di necessità essere frazionata in più lotti;

- lotto **F** di mq. 6.284(Se) con potenzialità edificatoria pari a mq. 6.284(St)
Destinato alle politiche insediative previste dal PRG nella percentuale del 40% del 25% del totale realizzabile .
- lotto **G** di mq. 2.000 (Se) con potenzialità edificatoria pari a mq. 2.000 (St)
- lotto **H** di mq. 3.106 (Se) con potenzialità edificatoria pari a mq. 3.106 (St), per le attività recettive e ricreative collegate alla macro area di verde pubblico con destinazione sportiva e ricreativa prevista dagli indici urbanistico-ecologici.

Il lotto F per complessivi mq. 6284 (Se) e mq. 6284 di St , è a disposizione e a sostegno del potenziamento delle politiche insediative di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 42.08 bis delle Norme di Attuazione della variante generale al P.R.G., il quale prevede che un quarto dell'utilizzo territoriale (Ut) complessivo del progetto sia appunto riservato al Comune per le citate finalità, inoltre a seguito delle determinazioni del consiglio comunale la porzione del 40% di detta percentuale , urbanizzata a carico delle proprietà proponenti viene ceduta all' amministrazione comunale

L' intervento prevede la realizzazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico funzionali alle finalità dei lotti previsti nel progetto.

PROPRIETARI E METRATURE COMPARTI

	Proprietà	Ster	Ster vinc. Elett.	Ster tot.	%
Comparto 1	Rocchi 2010	145787,44	4167	149954,44	95
	Bastoni Zacchi	4729		4729	3
	Soc Albergo Olimpia	2970		2970	2
Comparto 2	Via Nilde lotti ANAS	2214,55		2214,55	100
	TOTALE INTERVENTO	155701	4167	159868	

PREVISIONI COMPLESSIVE DI PROGETTO

SUBCOMPARTO 1

USI	S.fond	St	Se	P2 standard (mq)	P2 progetto (mq)	Ip (St)30%	Ip (St) progetto	Area verde
Lotto A U3/3 - U4/2		14283	6834	3865		4284,9	5058	
Lotto B U4/2		7316	7316	1330		2194,8	3619	
Lotto C U4/2.		5174	5174	941		1552,2	2630	
Lotto E U4/2		20830	20830	3787		6249	6694	
Lotto F U3/6 Pol. Ins.		6284	6284	1143		1885,2	3192	
Lotto G U3/6 - U4/2		2000	2000	364		600	1454	
Lotto H U4/2		3106	3106	565		931,8	1916	
	149955	58993	51544	10590	12238	17698	24563	64555

PREVISIONI COMPLESSIVE DI PROGETTO

SUBCOMPARTO 2

USI	S.fond	St	Se	P2 standard (mq)	P2 progetto (mq)	Ip (St)30%	Ip (St) progetto	Area verde
Lotto D U4/2			886	886	161	265,8	640	
	886	886	886	161	12238	266	640	64555

TOTALE INTERVENTO	150841,00	59879,00	52430,00	12220	12238	17963,70	25203,00	129110,00
--------------------------	------------------	-----------------	-----------------	--------------	--------------	-----------------	-----------------	------------------

Come già specificato al precedente paragrafo l'area oggetto di trasformazione, è limitata alle proprietà della società ROCCHI 2010 SRL, Albergo Olimpia, Bastoni-Zacchi e area strada Nilde Iotti (demaniale) .

Per una migliore comprensione delle analisi, si ricorda che il progetto in esame riguarda un'area con una Superficie Territoriale reale (Ster) complessiva pari a mq. **159.868**, suddivisi come segue:

- Ster del comparto, **159.868,00** mq.
- Ster del vincolo elettrodotto, **4.167** mq.
- Ster strada pubblica esistente, **2.214** mq. (via Nilde Iotti

Dalle previsioni del P.R.G. ed ai sensi delle N.d.A, la Superficie Territoriale complessiva va considerata comprensiva dell'area sulla quale insiste la strada pubblica esistente e dunque risultante pari a mq. **159.868,00**, si calcola un'Utilizzazione Territoriale (Ut), ovvero di Superficie Edificale (Se), pari complessivamente a mq. **51.544** di cui:

- mq. **45.260** a disposizione dei lottizzante in ragione delle quote di partecipazione ;
- mq. **6284,00** a disposizione delle politiche insediative di interesse pubblico in aderenza a quanto recita l'art. 42.08bis delle Norme d'Attuazione.

Il progetto prevede una Superficie Edificabile totale di mq. **52.430,00**, in linea con quanto previsto dal P.R.G, dei quali 886,00 mq. maturano dall' inserimento nel comparto della superficie stradale di via Nilde Iotti individuata come comparto 2 nel piano complessivo di attuazione ma il coui potenziale edificatorio rientra nell' ambito della superficie dei partecipanti all' intervento.

Una parte della potenzialità edificatoria , pari a mq. **45.260** è riservata ai Committente per lo sviluppo dei lotti, così come individuati al paragrafo precedente.

La restante parte, per mq. **6.284**, è riservata all'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art. 42.08bis delle NdA, superiore per 322,79 mq. rispetto alla metratura minima da cedere al comune, secondo quanto previsto dalle disposizioni sancite nel Piano Regolatore.

Il progetto, infine, prevede un Utilizzo Territoriale totale di mq. **59.879** in linea con quanto previsto dal P.R.G.

03. STIMA SOMMARIA DEI COSTI

03.1 Opere di urbanizzazione

Come già anticipato al paragrafo 2, il progetto di lottizzazione prevede il suo sviluppo in due fasi/stralci funzionali distinti.

Di seguito si riepilogano le opere di urbanizzazione primaria, relative all'insediamento urbano di nuova formazione, come analiticamente previste nell'

Allegato 7 "Computo Metrico Estimativo Sommario –

CAT.	DESIGNAZIONE DEI LAVORI "1° Stralcio"	OPERE URBANIZZAZIONE COMPARTO	incidenza %
1	Accantieramento	23.494,00	1%
2	Opere di Demolizione	12.000,00	1%
3	Opere di Scavo e Sbanramento	28.917,00	1%
4	Opere Edili Generiche	39.200,00	1%
5	Opere di Pavimentazione	1.499.334,00	40%
6	Opere per la realizzazione di Fognatura Bianca	871.580,00	24%
7	Opere per la realizzazione di Fognatura Nera	37.300,00	1%
8	Opere per la realizzazione Rete Acquedotto	116.580,00	3%
9	Opere per la realizzazione Rete Gasdotto	78.300,00	2%
10	Opere per la realizzazione Rete Enel	202.050,00	3%
11	Opere per la realizzazione Rete Telecom	52.300,00	2%
12	Opere per la realizzazione Rete Illuminazione Pubblica	178.810,00	5%

13	Opere per la realizzazione Rete Verde Pubblico ed Irrigazione	244.273,00	6%
14	Opere per la realizzazione di Arredo Urbano	45.150,00	1%
15	Opere per la realizzazione di Segnaletica	70.000,00	2%
16	Collaudi	9.500,00	0%
17	TELERISCALDAMENTO	207.072,00	6%
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE "		3.715.860,00	100%

03.2 Progettazione e spese tecniche

I corrispettivi per le attività di progettazione e delle altre attività ai sensi dell'articolo 17, comma 14 bis, della legge 11 febbraio 1994 n.109, alla luce dell'aggiornamento tariffario professionale per costruzioni edilizie ed impianti (classe Ib) emanato con Decreto Ministeriale 4 aprile 2001, calcolati su un importo complessivo delle opere stimate al paragrafo precedente, pari a Euro 3.921.312, ammontano complessivamente a Euro **270.000,00 (arrot.)**, di cui Euro 131.718,00 afferenti al 1° Stralcio di interventi ed Euro 138.282,00 relativi al 2° Stralcio.

Le prestazioni professionali includono le seguenti attività:

PROGETTO PRELIMINARE

- a) Relazioni, Planimetrie, Schemi grafici;*
- b) Calcolo sommario della spesa.*

PROGETTO DEFINITIVO

- c) Relazione illustrativa, Elaborati grafici per ottenimento autorizzazioni;*
- d) Disciplinare elementi tecnici;*
- e) Computo metrico estimativo, Quadro economico*

PROGETTO ESECUTIVO

- f) Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi;*
- g) Computo metrico estimativo definitivo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera;*
- i) Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma*

DIREZIONE DEI LAVORI

- l) Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove d'officina;*

Alle quali si aggiungono le seguenti maggiorazioni, previste alla tabella B1 del citato D.M. 04 aprile 2001, alle diverse fasi del progetto:

PROGETTO PRELIMINARE

- m) - Piano economico e finanziario di massima*
- o1) - Relazione di indagine geotecnica*
- o2) - Relazione di indagine idrologica*
- o3) - Relazione di indagine idraulica*
- o4) - Relazione di indagine sismica*

PROGETTO DEFINITIVO

- p) - Studio di inserimento urbanistico*

03.3 Commissioni su polizze fidejussorie

Poiché secondo quanto previsto dal T.U. sull'Edilizia D.P.R. 380/2001 in materia di nuove costruzioni, demolizioni, ristrutturazioni e mutamenti di destinazione d'uso, a scomputo totale o parziale della quota a carico del lottizzante, medesimo soggetto titolare del permesso di costruire, questo possa obbligarsi a realizzare direttamente le opere pubbliche di urbanizzazione. Pertanto a garanzia degli impegni assunti dal titolare della licenza di costruire, nonché della puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione quest'ultimo deve prestare idonea polizza fidejussoria. Alla luce di quanto sopra detto, ed in considerazione degli oneri finanziari richiesti per

l'emissione di polizze fidejussorie, attualmente diffusi sul mercato tra i principali istituti finanziari, si è ipotizzato un costo di commissioni di tale servizio pari al **1%** dell'ammontare complessivo delle spese di urbanizzazione.

Pertanto, applicando la citata percentuale al valore complessivo delle opere di urbanizzazione riportate al punto 04.1, si stima un ammontare arrotondato delle commissioni su polizze fidejussorie pari a Euro **39.000,00**, imputabile per Euro 19.000,00 al 1° stralcio di opere e i restanti Euro 20.000,00 al 2° stralcio.

04.DIMOSTRAZIONE SOSTENIBILITA' ECONOMICA E FINANZIARIA

Con il presente elaborato, oltre a voler soddisfare le pretese comunali già espresse in premessa, si intende perseguire l'obiettivo di fornire sia all'Amministrazione comunale sia all'investitore privato, a partire dalla fase di pianificazione embrionale dell'investimento, un valido strumento capace di ottimizzare le risorse nonché finalizzarle per il migliore conseguimento degli scopi vantati da ambo le parti.

In particolare, dal punto di vista dell'investitore pubblico, la realizzazione del presente progetto di urbanizzazione oltre alla già citata espansione di un'area caratterizzata da una forte attrattiva commerciale, a completamento ed integrazione dell'attuale area in via di ampliamento denominata "Centro Montefiore", consentirà anche la realizzazione di un'ampia superficie di verde pubblico che utilmente si coniuga con il conseguimento delle politiche di insediamento pubblico, come può essere la realizzazione di centri sportivi e/o per lo svolgimento di attività ricreative.

Viceversa nell'ottica dell'investitore privato, il progetto consentirà come vedremo nel prosieguo, la realizzazione di un margine economico adeguato, tale da poter rientrare dell'importante investimento già effettuato in occasione dell'interramento dell'elettrodotto di proprietà della società "Rete Ferroviaria Italiana S.p.a.", che ha consentito una notevole riduzione dell'impatto ambientale e dell'inquinamento elettromagnetico.

Volendo qui di seguito dimostrare la sostenibilità economica e finanziaria del progetto in esame, in linea con la prassi diffusa in dottrina economica, il relatore ha suddiviso l'analisi sotto tre principali aspetti:

- Economico: in cui l'obiettivo è verificare dal punto di vista reddituale dei costi e dei ricavi, se l'investimento genera o viceversa assorbe ricchezza e, in quale misura;
- Patrimoniale: dove l'intento è quello di analizzare a livello patrimoniale quale sia la combinazione delle fonti finanziarie più efficiente e meno onerosa per l'investitore privato;
- Finanziario (*Cash Flow*): nel quale l'analisi si concentra sui flussi finanziari, mettendo a confronto le entrate e le uscite monetarie riscontrabili nel corso dello sviluppo del progetto, portando in evidenza eventuali squilibri di liquidità che potrebbero verificarsi.

I draft successivi, che si considerano strettamente dipendenti l'uno dall'altro, sono stati elaborati prevedendo un orizzonte temporale di proiezione di 6 anni, in conformità alle tempistiche definite dall'art. 4 della L.R. 24/2017.

04.1 Conto Economico previsionale

Il conto economico previsionale consente di rilevare il risultato economico atteso generato dalla contrapposizione, in ciascun esercizio futuro, dei ricavi e dei costi previsti dal progetto.

Per quanto riguarda l'analisi analitica dei costi si rimanda al precedente punto 4 del presente testo, puntualizzando che secondo le stime avanzate dal professionista tecnico, è previsto che i due stralci siano realizzati l'uno in successione all'altro, il primo stralcio nei primi 3 anni ed il secondo entro i successivi 3.

È inoltre utile precisare che ai fini della presente analisi, come ampiamente diffuso in campo edile, è stato ipotizzato che la fatturazione dei costi di urbanizzazione dell'area sia effettuata a stato avanzamento lavori (*c.d.* SAL).

In considerazione di quanto sopra, al fine di determinare per il principio della competenza, l'ammontare annuo dei costi che il committente delle opere dovrà versare all'azienda appaltatrice, si stima uno stato di avanzamento dei lavori che preveda una distribuzione nel tempo degli esborsi, in percentuale pari al 50% il primo anno, il 40% il secondo anno e il restante 10% per il terzo anno, questo per entrambi gli stralci delle opere, già citati in precedenza.

Viceversa per stimare l'ammontare dei ricavi derivanti dalla cessione del comparto reso urbanizzato, è stata adottata la seguente formula:

$$RT = (ST * Val IMU) + CT$$

dove:

RT: ricavi totali

ST: superficie territoriale del comparto

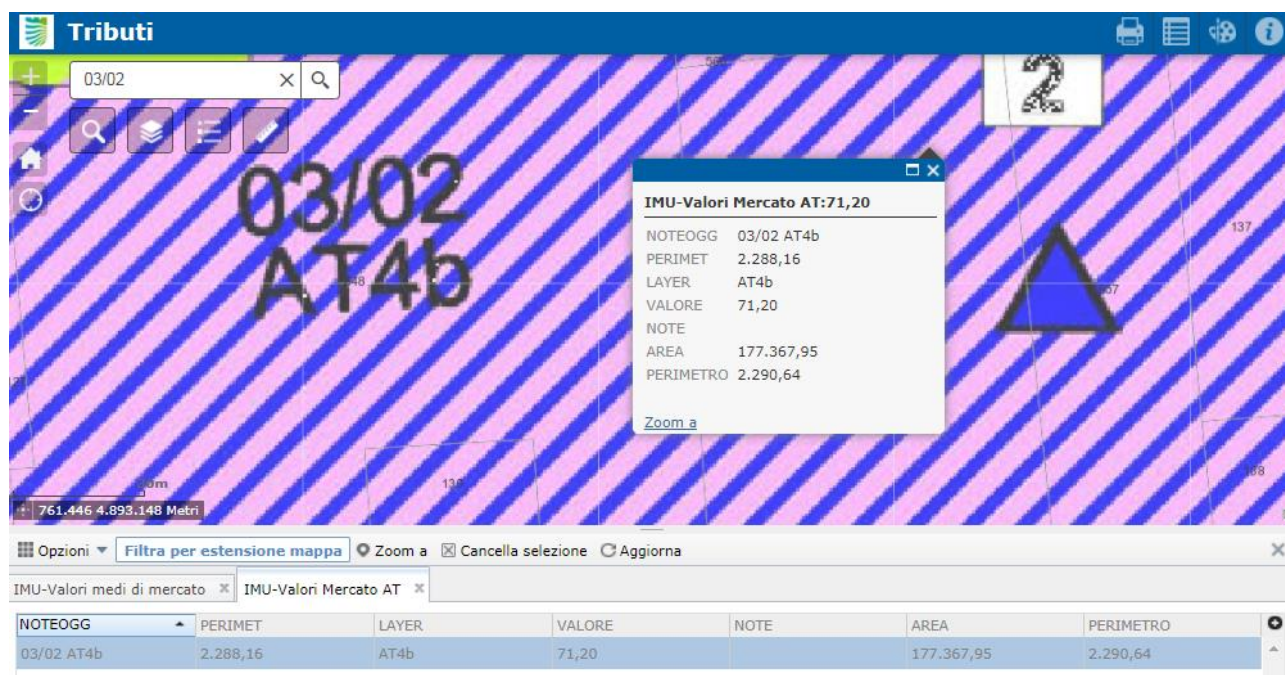
Val IMU: valore di mercato-IMU

CT: costi totali di urbanizzazione

Per quanto riguarda il calcolo del valore totale del terreno, si ricorda che il valore **Ster** ammonta a 159.868 mq., il quale moltiplicato per il valore di mercato-IMU pari a Euro 71,20, genera un valore complessivo del terreno pari a Euro 11.382.601,60.

Il valore di mercato-IMU sopra esposto, è stato ottenuto mediante interrogazione sul portale “*Servizio Tributi - Valori medi di mercato Aree Edificabili*”, dal sito del Comune di Cesena.

Di seguito si riporta la rappresentazione cartografica con l'identificazione dei valori medi di mercato delle aree “03/02 AT4b” oggetto di nostro interesse:



Al valore netto del terreno precedentemente calcolato vanno sommati i costi finalizzati a rendere edificabile l'area, analiticamente indicati al precedente punto 04, di seguito riepilogati:

<i>Voci di spesa</i>			TOTALE INTERVENTI
Opere di urbanizzazione			3.715.860,00
Progettazione e spese tecniche			270.000,00
Commissioni su polizze fidejussorie			39.000,00
Totale Costi Urbanizzazione terreno			4.024860,00

I ricavi complessivamente stimati, con l'applicazione della formula sopraesposta, risultano pari a Euro 15.064.744, che corrispondono, se calcolati sulla *Se* del progetto, a 252,34 Euro/mq (*arrot.*).

I ricavi complessivi indicati sopra, sono comprensivi di Euro 3.847.692 relativi alla quota di *Se* del progetto, pari a 15.248 mq, relativa al lotto da cedere al comune ai sensi dell'articolo 42.08 bis delle Norme tecniche d'Attuazione, per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico, il quale erogherà la somma solo al collaudo dell'area.

Si riporta, nel draft sottostante, le previsioni dei costi e dei ricavi del progetto:

CONTO ECONOMICO	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ricavi cessione terreno edificabile	-	-	-	-	-	15.064.744
Rimanenze finali	11.274.638	12.091.396	12.295.585	13.390.294	14.250.060	-
TOTALE RICAVI	11.274.638	12.091.396	12.295.585	13.390.294	14.250.060	15.064.744
Costi per opere di urbanizzazione	- 955.089	- 764.071	- 191.018	- 1.005.568	- 804.454	- 201.114
Spese per progettazione e spese tecniche	- 65.859	- 52.687	- 13.172	- 69.141	- 55.313	- 13.828
Rimanenze iniziali	- 10.234.690	- 11.274.638	- 12.091.396	- 12.295.585	- 13.390.294	- 14.250.060
Commissioni su polizze fidejussorie	- 19.000	-	-	- 20.000	-	-
TOTALE COSTI	-11.274.638	- 12.091.396	- 12.295.585	- 13.390.294	- 14.250.060	- 14.465.002
RISULTATO ANTE IMPOSTE	-	-	-	-	-	599.742
Imposte dirette	-	-	-	-	-	167.328
RISULTATO NETTO	-	-	-	-	-	432.414

Per una maggiore completezza espositiva, si ricorda che per quanto riguarda le imposte dirette, nel caso in esame essendo il terreno iscritto in bilancio tra le rimanenze, considerato pertanto come immobile merce, ai sensi dell'art. 85, comma 1, lett. a), del TUIR, il ricavo da cessione di quest'ultimo viene tassato, secondo il principio di competenza nell'esercizio in cui il ricavo si manifesta, con l'aliquota IRES vigente in quel determinato momento. Tuttavia considerata l'incapacità di effettuare stime sulle future aliquote in vigore, si presume che alla data di cessione l'aliquota sarà uguale a quelle attualmente in vigore pari al 24%.

Stesso ragionamento viene effettuato per quanto riguarda l'aliquota IRAP, che si assume pari a quella attuale del 3,9%.

In materia di imposte indirette, ai fini IVA, ai sensi dell'art.2, comma 3, lettera c) del DPR n. 633/72, la cessione di terreni edificabili, da parte di un soggetto passivo è soggetta a IVA del 22%, alla quale si sommano le imposte di Registro, Ipotecaria e

Catastale in misura fissa pari a Euro 200,00, ma essendo una voce di “giro” solamente finanziaria, non assumendo rilevanza ai fini del presente piano, si è pertanto deciso di non prendere in considerazione tale aspetto.

04.2 Stato Patrimoniale previsionale

Lo stato patrimoniale previsionale è il documento che proietta la situazione del patrimonio e delle componenti finanziarie al termine di ciascuno degli esercizi futuri oggetto di previsione.

Per far fronte ai costi del presente progetto, le fonti di finanziamento, di cui si intende usufruire sono:

- ***Permute a fornitori:***

La seguente formula di finanziamento in campo edile è frequentemente usata nella pratica e nell'attuale periodo di scarsa liquidità, al fine di rilanciare il settore immobiliare, in quanto consente al futuro costruttore di acquistare la proprietà del terreno senza esborso di denaro.

Sono pertanto numerose le imprese edili che accondiscendono a tale tipologia contrattuale, che sostanzialmente consiste nella realizzazione delle opere necessarie, previste da progetto, per rendere edificabile il terreno, in cambio del trasferimento di una percentuale di proprietà del medesimo.

L'ammontare delle risorse finanziarie che si stima di ottenere mediante l'utilizzo della presente formula contrattuale ammonta al 50% delle opere di urbanizzazione, più precisamente pari a Euro 955.089 per il primo stralcio e Euro 1.005.568 per il secondo stralcio, ripartite annualmente con le medesime percentuali stimate dal lato dei costi, ovvero 50% il primo anno, 40% il secondo ed il restante 10% il terzo, per entrambi gli stralci delle opere.

- ***Anticipi da clienti:***

Sovente, nell'ambito delle operazioni relative alla cessione di beni immobili, acquirente e venditore stipulano accordi preliminari in cui si impegnano a

formalizzare il successivo accordo definitivo di trasferimento della proprietà del bene.

A garanzia della serietà dell'operazione, l'acquirente versa alla parte venditrice somme di denaro, che assumono la natura di acconti del prezzo di vendita, ovvero, in caso di inadempimento dell'accordo, premi per il risarcimento del danno procurato.

Nel presente progetto si è stimato, un importo complessivo di risorse ricevute a titolo di acconto da clienti del 9% circa del prezzo di vendita, per un ammontare complessivo pari a Euro 1.300.000, di cui Euro 500.000 erogati nel 2020, Euro 100.000 nel 2021, Euro 50.000 nel 2022, per quanto riguarda il primo stralcio ed Euro 500.000 erogati nel 2023, Euro 100.000 nel 2024, Euro 50.000 nel 2025 per quanto riguarda il secondo stralcio delle opere.

- **Capitale proprio (Equity):**

Il presente piano economico finanziario, oltre all'impiego del terreno da rendere edificabile, non prevede ulteriori esborsi di risorse di capitale da parte della proprietà, eccetto le risorse già sostenute dalla Società per le opere di interrimento dell'elettrodotto, iscritte in contabilità a titolo di finanziamento soci per Euro 1.768.286.

Tuttavia in caso di necessità, in seguito a disallineamenti nelle stime, che comporti uno stress all'equilibrio di cassa, i proprietari accederanno al credito cedendo ad un istituto bancario il credito verso il comune per la cessione prevista.

Di seguito si rappresenta la situazione finanziaria-patrimoniale, sulla base del bilancio chiuso al 31.12.2019, che caratterizza il progetto nell'arco temporale di previsione:

STATO PATRIMONIALE	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<i>Rimanenze (terreno)</i>	10.234.690	9.734.690	9.634.690	9.584.690	9.084.690	0
<i>Rimanenze lavori in corso (Urbaniz. terreno)</i>	1.039.948	1.379.161	1.201.315	2.200.515	2.557.498	0
TOTALE RIMANENZE (Terreno)	11.274.638	11.113.851	10.836.005	11.785.205	11.642.188	0

<i>Crediti vs fornitori (permutate su lavori)</i>	477.544	382.035	95.509	502.784	402.227	100.557
<i>Altri crediti</i>	9.959	9.959	9.959	9.959	9.959	9.959
TOTALE CREDITI COMMERCIALI	487.503	391.994	105.468	512.743	412.186	110.516
TOTALE IMPIEGHI	11.763.141	11.506.846	10.942.473	12.298.948	12.055.374	111.516
Capitale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Riserve di rivalutazione	181.299	181.299	181.299	181.299	181.299	181.299
Altre riserve	7.808.550	7.808.550	7.808.550	7.808.550	7.808.550	7.808.550
Utile	0	0	0	0	0	432.414
PATRIMONIO NETTO	8.089.849	8.089.849	8.089.849	8.089.849	8.089.849	8.522.263
Debiti finanziari mlt:	1.768.286	1.768.286	1.768.286	1.768.286	1.768.286	1.768.286
<i>Finanziamento soci</i>	1.768.286	1.768.286	1.768.286	1.768.286	1.768.286	1.768.286
Debiti finanziari a bt:	1.952.961	1.892.174	1.664.328	3.113.528	3.070.511	3.000.554
<i>Debiti commerciali vs fornitori</i>	1.039.948	1.379.161	1.201.315	2.200.515	2.557.498	2.370.213
<i>Debiti Tributarî (IMU non pagata)</i>	385.456	385.456	385.456	385.456	385.456	385.456
<i>Debiti per Anticipi da Clienti</i>	500.000	100.000	50.000	500.000	100.000	50.000
<i>Debiti Tributarî (IRES)</i>	0	0	0	0	0	167.328
<i>Altri debiti</i>	27.557	27.557	27.557	27.557	27.557	27.557
TOTALE DEBITI	3.721.247	3.660.460	3.432.614	4.881.814	4.838.797	4.768.840
RATEI E RISCONTI PASSIVI	25	25	25	25	25	25
(liquidità)	(47.980)	(243.489)	(580.015)	(672.740)	(873.297)	(13.179.612)
PFN	3.195.723	3.034.936	2.757.090	3.706.290	3.563.273	(8.511.329)
TOTALE FONTI	11.763.141	11.506.846	10.942.473	12.298.948	12.055.374	111.516

Per garantire una migliore comprensione al lettore dello schema di stato patrimoniale riportato sopra, sono stati evidenziati in giallo le voci che si generano dal progetto, di seguito analiticamente definite.

Alla voce “*Rimanenze (terreno)*” si intende il valore del terreno, iscritto in bilancio al 31.12.2019, pari a Euro 10.234.690, che nel corso del periodo esaminato vede decrementarsi, per l’importo di competenza dei debiti verso clienti per gli anticipi ricevuti sulla futura cessione del terreno. La voce “*Rimanenze lavori in corso (Urbanizzazione terreno)*”, ricomprende la capitalizzazione del terreno per le opere di urbanizzazione svolte, che negli anni, al pari di quanto visto sopra, viene decrementato per la quota dei terreni ceduti in permuta ai fornitori.

La voce “*Debiti commerciali verso fornitori*” consiste nella contropartita debitoria dei costi per le opere di urbanizzazione previste da progetto, il cui saldo aperto alla

fine di ogni anno consiste nella quota di debito, in parte compensata con la quota dei Crediti vs fornitori per permutate sui lavori dell'esercizio precedente.

Infine alla voce “*Altri debiti per anticipi da clienti*”, sono incluse le somme anticipate dai clienti, a titolo di acconto sulle future cessioni dei lotti edificabili.

Infine la voce “*Liquidità*”, riassume il saldo delle risorse finanziarie liquide risultanti alla fine di ogni esercizio in base alle ipotesi di finanziamento elencate sopra. Per chiarire eventuali dubbi, si ricorda che nell'esercizio 2020 il saldo è già comprensivo di Euro 25.524, come risulta dalla voce di bilancio “Disponibilità liquide” al 31.12.2019. Per un maggior analisi della movimentazione delle risorse finanziarie in ogni esercizio, che determina il saldo della liquidità al termine di ogni anno, si rimanda al paragrafo successivo.

Tutte le altre voci non evidenziate nello schema di stato patrimoniale, si riferiscono ai saldi contabili già presenti nel bilancio della Società al 31.12.2019.

04.3 Rendiconto finanziario previsionale (*Cash-Flow*)

Il documento in oggetto ha lo scopo di verificare la capacità del flusso di cassa generato dal progetto, di far fronte anno per anno alle uscite previste. Nella sostanza costituisce un utile strumento di programmazione e controllo della liquidità.

Qui di seguito vengono riportati i flussi di cassa, che si stima di generare al termine di ogni esercizio, per l'intero arco previsionale:

CASH FLOW	2020	2021	2022	2023	2024	2025
RISULTATO ANTE IMPOSTE	-	-	-	-	-	599.742
<i>Variazione Debiti commerciali vs fornitori</i>	1.039.948	339.214	(177.846)	999.200	356.983	(187.285)
<i>Debiti Tributarî (IMU non pagata)</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Variazione Debiti per Anticipi da clienti</i>	500.000	(400.000)	(50.000)	450.000	(400.000)	(50.000)
VARIAZIONE DELLE PASSIVITA'	1.539.948	(60.786)	(227.846)	1.449.200	(43.017)	(237.285)

<i>Variazione Rimanenze lavori in corso (Urbanizz. terreno)</i>	(1.039.948)	(339.214)	177.846	(999.200)	(356.983)	2.557.498
<i>Variazione Rimanenze (terreno)</i>	0	500.000	100.000	50.000	500.000	9.084.690
<i>Variazione Crediti vs fornitori (permute su lavori)</i>	(477.544)	95.509	286.527	(407.275)	100.557	301.670
VARIAZIONE DELLE ATTIVITA'	(1.517.492)	256.295	564.372	(1.356.475)	243.574	11.943.858
VARIAZIONI DI CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	22.456	195.509	336.527	92.725	200.557	11.706.573
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	22.456	195.509	336.527	92.725	200.557	12.306.315

Si riportata una sintesi delle singole aree gestionali riguardanti il progetto:

- Attività operativa: i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa sono un indicatore chiave nel determinare la sostenibilità finanziaria sufficiente a pagare i debiti, nonché garanzia della continuità del progetto. Nella nostra analisi, grazie alle modalità di finanziamento prescelte, si stima di chiudere il primo esercizio con un saldo di liquidità positivo pari a Euro 22.456, oltre ai già citati Euro 25.524 presenti in bilancio al 31.12.2019, i quali si incrementano di Euro 195.509 stimati per il secondo esercizio, Euro 336.527 il terzo, Euro 92.725 il quarto, Euro 200.557 il quinto infine per l'ultimo anno, con la cessione del terreno reso edificabile, si stima un flusso positivo pari a Euro 12.306.315;
- Attività di investimento: non si prevedono flussi derivanti da tale gestione, poiché i terreni, sul quale vengono svolte le opere di urbanizzazione, sono stati ricompresi ai fini della nostra analisi tra le rimanenze;
- Attività finanziaria: non essendo prevista la sottoscrizione di nuovi finanziamenti/mutui, le uniche fonti di finanziamento *c.d.* "esterne" riguardano le sole modalità previste in precedenza, che consistono in compensazioni di partite finanziarie, nel caso delle permute con i fornitori, o acconti da clienti sulla futura cessione dei terreni.

04.4 Indici di Rendimento

Al fine di dimostrare i risultati positivi che l'operazione in oggetto consente di ottenere si espongono, qui di seguito, una sintesi dei principali indici di rendimento che caratterizzano il progetto:

- Valore Attuale Netto (VAN): si definisce VAN del progetto la sommatoria dei valori attuali al momento della valutazione dei flussi di cassa operativi che l'attività è in grado di generare nell'orizzonte temporale stimato. Riportiamo di seguito i flussi di cassa disponibili in relazione al momento temporale in cui questi si realizzano:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Investimento iniziale	- 8.089.849					
Flussi di cassa operativi	22.456	195.509	336.527	92.725	200.557	12.306.315

Per il calcolo del valore attuale netto è stata adottata la seguente formula:

$$VAN = - I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{(1+k)^t}$$

Dove:

V_t : Rappresenta i flussi di cassa in t

I_0 : Rappresenta il valore dell'investimento iniziale

n : numero dei periodi considerati

k : costo del capitale utilizzato

Quale ammontare dell'investimento iniziale (I_0) viene considerato il Patrimonio netto, impegnato nel progetto, così come risulta dal bilancio al 31.12.2019. I valori dei flussi di cassa (V_t), sono quelli esposti nel draft al paragrafo precedente. Per quanto riguarda invece il numero dei periodi (n), essendo il tempo misurato in anni, il momento della valutazione 31.12.2020 corrisponderà all'istante $t = 1$, il momento di chiusura dell'anno 2025 corrisponderà a $t = 6$.

Infine per la stima del costo del capitale (k), ovvero il rendimento richiesto dagli azionisti (che equivale al ritorno medio offerto da investimenti con lo stesso grado di rischio), data un'analisi di mercato viene quantificato nel 8%.

Applicando la formula, il valore attuale netto del progetto ammonta a Euro 325.424.

L'analisi del valore attuale netto conferma in definitiva che il progetto risulta conveniente in quanto crea valore in misura superiore a quanto offerto da investimenti alternativi il cui costo-opportunità del capitale è pari a quello stimato.

- Tasso Interno di Rendimento (TIR): il tasso che azzerava la funzione VAN, ovvero rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa previsti dal progetto. Grazie a tale indice è possibile misurare la redditività del progetto di investimento inoltre consente di individuarne il tasso di rendimento effettivo e sulla base di questo prendere decisioni consapevoli in merito alla opportunità di intraprendere o meno il progetto.

La formula utilizzata è la seguente:

$$\sum_{t=0}^N \frac{FCO_t}{(1 + TIR)^t} = 0$$

Dove:

FCO_t : Rappresenta i flussi di cassa in t

TIR : Rappresenta il tasso interno di rendimento

N : numero dei periodi considerati

Il tasso reale del progetto applicando la formula sopra, ai flussi di cassa indicati in precedenza, risulta pari al 8,74%.

Se lo si confronta con il costo opportunità del capitale o tasso soglia, in precedenza stimato nel calcolo del VAN, emerge una positiva prevalenza del TIR.

04.5 Conclusioni

Pertanto, sulla base di quanto esposto nel presente piano, dalle asserzioni proposte e dalle risultanze delle analisi svolte indicate nelle tabelle esposte al paragrafo 05.1 e seguenti, si evidenzia una sostenibilità economica e finanziaria del piano programmato.

Inoltre dal punto di vista del Comune di Cesena, la buona riuscita del progetto in esame, consentirà al Comune di rientrare del proprio credito vantato nei confronti della Società per l'imposta municipale propria (I.M.U.) non versata.

Viceversa dal lato dell'investitore privato, il progetto consentirà la "monetizzazione" del patrimonio netto stimato al 2025 pari a Euro 8.522.263, a cui corrisponde un VAN positivo dell'operazione pari a Euro 325.424.

Il Professionista