



Roma, 28 settembre 2018

Spett.le

V.I.C.O. S.r.l.

Loc. Closallaz n. 1,

11020 Hone (AO)

in relazione alla proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016, avente ad oggetto la realizzazione in concessione di un parcheggio a raso comprendente posti auto interrati sito nel Comune di Ayas (AO), e sulla base della documentazione che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue

*Premesso che:*

- la vostra Società, V.I.C.O. S.r.l., intende formulare un'offerta relativa all'intervento di cui all'oggetto;
- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto di cui sopra, che si allega alla presente, e l'ha sottoposto alla Società Arcadia 888 Srl, società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, per il rilascio dell'asseverazione come disposto dall'art. 183 comma 9 del decreto legislativo n. 50/2016,

Arcadia 888 assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società attestandone la coerenza nel suo complesso, così come disposto dall'art. 96, comma 4, D.P.R. n. 207/2010 sulla base:

- ✓ del prezzo che il promotore intende chiedere all'Amministrazione per l'affidamento della concessione (pari a zero);

*Società di revisione*  
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma  
Tel. 06/37514219  
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000  
[www.revis.it](http://www.revis.it)

- ✓ del prezzo di realizzo dei posti auto (Euro 30.000 oltre Iva per i coperti ed Euro 10.000 oltre Iva per quelli scoperti);
- ✓ dell'investimento complessivo (pari ad Euro 519.125 oltre Iva);
- ✓ della durata della concessione;
- ✓ del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- ✓ della struttura finanziaria;
- ✓ dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

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

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

La presente asseverazione è resa con l'espresso avvertimento che la Arcadia 888 non svolge alcuna funzione di natura pubblica; la presente asseverazione, inoltre, non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

### **Arcadia 888 S.r.l.**

*Società di revisione ai sensi dell'art. 1 Legge 1966/39*

**Il Legale Rappresentante**

  
Società di revisione  
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma  
Tel. 06 37514219  
P.Iva - Cod. Fis. 11946441000  
www.revis.it

(Eugenio Sigismondi)

**COMUNE DI AYAS**  
**PROVINCIA DI AOSTA**  
**Rue Des Guides, Champoluc**

**PROPOSTA DI PROJECT FINANCING PER LA  
REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO A RASO  
COMPRENDENTE POSTI AUTO INTERRATI**

**PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO**

**IL PROGETTISTA**  
**Arch. Fabrizio Ferrari**



*Arcadia* 898 srl  
Società di Revisione  
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma  
Tel. 06/37514219  
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000  
[www.revis.it](http://www.revis.it)

## SOMMARIO

0. INTRODUZIONE.....	3
1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE .....	4
2. LE IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO E FINANZIARIO .....	5
2.1 Il progetto preliminare .....	5
2.2 Gli aspetti metodologici.....	5
2.3 L'investimento.....	6
2.4 I tempi di realizzazione .....	7
2.5 Il piano degli ammortamenti.....	7
2.6 I costi di esercizio .....	7
2.7 I ricavi di esercizio .....	7
3. IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.....	8
3.1 La finanziabilità del progetto.....	8
3.2 Il fabbisogno finanziario.....	8
3.3 I flussi di cassa attesi .....	8

## 0. INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce piano economico e finanziario relativo alla Proposta presentata di project financing per la realizzazione di un parcheggio a raso comprendente posti auto interrati in rue Des Guides ad Ayas frz. Champoluc.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

1. illustrare brevemente l'operazione;
2. indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario per il soddisfacimento degli obiettivi dell'Amministrazione;
3. riportare gli elementi di carattere quantitativo posti a base di gara

## 1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

### 1.1 Oggetto della Concessione

L'oggetto della concessione consiste nella progettazione definitiva ed esecutiva e nella realizzazione del parcheggio a raso in sostituzione di quello attualmente esistente, delle sistemazioni superficiali e della realizzazione di un parcheggio interrato con posti auto.

### 1.2 Il modello della Concessione

Lo schema di Concessione prevede quanto segue:

- progettazione definitiva ed esecutiva di tutte le opere;
- realizzazione delle opere in conformità al progetto preliminare presentato e a quello definitivo/esecutivo approvato dal Concedente;
- retrocessione gratuita all'Amministrazione, ad avvenuto collaudo, del parcheggio a raso.

A fronte di tali attività il Concessionario avrà il diritto di sfruttare economicamente le opere realizzate nell'interrato (circa 24 posti auto) tramite cessione (vendita) degli stessi come previsto dalla Convenzione.

## 2. LE IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO E FINANZIARIO

Il presente piano economico e finanziario è finalizzato ad individuare i flussi generati dalla progettazione, realizzazione e cessione di parte delle opere secondo il modello concessorio descritto in precedenza nonché di individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo dell'iniziativa progettuale.

### 2.1 Il progetto preliminare

Il progetto preliminare prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico scoperto e un parcheggio privato al piano interrato da realizzarsi nel Comune di Ayas fraz. Champoluc a lato della rue Des Guides, strada che collega Champoluc ad Antagnod. La capacità del parcheggio scoperto pubblico è di 20 posti auto di cui uno riservato ai disabili e un parcheggio interrato di 24 posti auto, di cui 4 scoperti. Nella fase di esecuzione dei lavori sono previste anche le opere di inserimento architettonico/ambientale.

Tabella 1

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEGLI INTERVENTI  
unità di misura varie

opere	u.d.m.	valori
parcheggio a raso - superficie complessiva indicativa	m <sup>2</sup>	580
parcheggio a raso - posti auto	unità	20
parcheggio interrato - superficie complessiva	m <sup>2</sup>	740 (comprensivi di rampa)
parcheggio interrato - posti auto	unità	24

### 2.2 Gli aspetti metodologici

La metodologia per la valutazione economico finanziaria dell'intervento prevede la predisposizione di uno schema in grado di valutare i flussi di cassa in uscita ed in entrata. Gli elementi oggetto della valutazione sono quindi quelli inerenti la realizzazione delle opere e quelli derivanti dalle cessioni (vendite) dei posti auto interrati.

Le ipotesi assunte alla base della valutazione fanno riferimento a:

- dati tecnici del progetto;
- costi di investimento;
- ipotesi di quantificazione dei ricavi di vendita dei posti auto interrati.

La valutazione della quantificazione dei ricavi è ipotizzata tenendo in considerazione il periodo concessorio per i posti auto interrati di 90 anni.

### 2.3 L'investimento

Il costo dell'intervento è stimato come da seguente tabella e quantificato in 576.664 € iva inclusa, di cui circa 15.000 € di oneri per la sicurezza.

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA		
	DENOMINAZIONE	IMPORTO
	OPERE EDILI	
	ALLESTIMENTO CANTIERE	€ 16.300
	DEMOLIZIONI E MOVIMENTI DI TERRA	€ 32.700
	OPERE STRUTTURALI, CASSERI, ACCIAIO	€ 152.000
	IMPERMEABILIZZAZIONI	€ 19.300
	OPERE DI FINITURA	
	PAVIMENTAZIONI E RAMPA	€ 126.000
	RIVESTIMENTI	€ 5.000
	OPERE COMPLEMENTARI	
	SERRAMENTI E PENSILINA	€ 28.000
	SBARRE, PARAPETTI E FRANGISOLE, ARREDO URBANO	€ 11.000
	IMPIANTI MECCANICI	
	IMPIANTI MECCANICI E SMALTIMENTO ACQUE	€ 19.000
	IMPIANTI ELETTRICI	
	IMPIANTI ELETTRICI E ILLUMINAZIONE	€ 19.600
	SEGNALETICA E ATTREZZATURE ANTINCENDIO	€ 3.000
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 431.900</b>
QUADRO ECONOMICO		
A	LAVORI	
	Opere edili e strutture OG1	
	Impianti tecnologici OG11	
		€ 431.900
B	Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza	€ 15.000
	<b>TOTALE IMPORTO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 446.900</b>
C	Importo contrattuale soggetto a ribasso d'asta	€ 431.900
D	Importo contrattuale non soggetto a ribasso d'asta	€ 15.000
E	SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE	
E1	rilievo planialtimetrico	€ 1.500
E2	relazione geologica ai sensi del DM 14/01/2008	€ 6.316
E3	relazione clima acustico	€ 900
E4	Spese tecniche per progettazione, D.L., sicurezza	€ 45.000
	Attività tecnico amministrative connesse alla progettazione:	
E5	accatastamento, verifica e validazione	€ 3.000
	accertamenti di laboratorio, collaudo tecnico amministrativo,	
E6	collaudo statico e prove specialistiche	€ 6.000
E7	cassa previdenziale 4%	€ 2.509
E8	allacciamenti a pubblici servizi	€ 5.000
E9	spese per commissioni giudicatrici	€ 1.500
E10	spese per pubblicità inclusi oneri	€ 500
	<b>TOTALE SPESE TECNICHE E AMINISTRATIVE</b>	<b>€ 72.225</b>
F	IVA	
F1	IVA 10% (lavori)	€ 43.190
F2	IVA 22% (spese tecniche)	€ 14.349
	<b>TOTALE IVA</b>	<b>€ 57.539</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 576.664</b>

## 2.4 I tempi di realizzazione

Il cronoprogramma prevede un periodo di realizzazione pari a 6 mesi lavorativi oltre eventualmente ritardi non quantificabili a causa di condizioni metereologiche avverse o richieste di modifica da parte dell'Amministrazione in c.o.

Sulla base dei tempi indicati si è quindi ipotizzato un investimanto sul singolo esercizio annuale.

## 2.5 Il piano degli ammortamenti

Considerata la brevità dell'esecuzione delle opere il piano di ammortamento viene effettuato ipotizzando un periodo di 2 anni, il primo contestuale al periodo di realizzazione.

## 2.6 I costi di esercizio

I costi di esercizio sono legati all'impegno di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a verde e arredo urbano del parcheggio pubblico per la durata di 10 anni.

Si considera che nel decennio di cui il Concessionario si occuperà della manutenzione del verde e dell'arredo urbano considerando una curva con andamento a "vasca da bagno" il costo sarà di 5.000 €. Tale costo viene inserito nel costo totale dell'investimento iniziale.

## 2.7 I ricavi

I ricavi fanno riferimento alla alienazione dei posti auto nell'interrato.

Considerando che attualmente la zona è abitata sia da residenti che da possessori di seconde case che hanno ristrutturato nel corso degli anni gli immobili e che pertanto sono sprovvisti di adeguato parcheggio interno la domanda di parcheggio non è soddisfatta a pieno.

Si ipotizza una vendita dei posti auto da realizzarsi cautelativamente in 2 anni di esercizio.

SINTESI DEI RICAVI (valori in euro)

voci	numero	prezzo cad.	valori
Posto auto coperto (IVA esclusa)	20	€ 30.000,00	
Posto auto scoperto (IVA esclusa)	4	€ 10.000,00	
totale ricavi primo anno (IVA esclusa)	10+2		€ 320.000,00
totale ricavi secondo anno (IVA esclusa)	10+2		€ 320.000,00
totale ricavi (IVA esclusa)	10+2		€ 640.000,00

voci	numero	prezzo cad.	Iva 10%	valori (iva inclusa)
Posto auto coperto (IVA inclusa)	20	€ 30.000,00	€ 3.000,00	
Posto auto scoperto (IVA inclusa)	4	€ 10.000,00	€ 1.000,00	
totale ricavi primo anno (IVA inclusa)	10+2			€ 352.000,00
totale ricavi secondo anno (IVA inclusa)	10+2			€ 352.000,00
totale ricavi (IVA inclusa)	10+2			€ 704.000,00

### 3 IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Nella realizzazione di un'opera pubblica una delle tematiche più rilevanti è data dalla finanziabilità del progetto.

#### 3.1 La finanziabilità del progetto

Il Concessionario realizza con il proprio capitale le opere previste in convenzione sulla base del progetto definitivo ed esecutivo e garantisce, sempre con il suo capitale, la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde e dell'arredo urbano.

#### 3.2 Il fabbisogno finanziario

L'ammontare totale dell'intervento è in questo caso dettato dalle opere da realizzare, incluso progetto definitivo ed esecutivo, e dalle manutenzioni necessarie come previsto da convenzione.

Sulla base delle ipotesi formulate, l'ammontare complessivo del fabbisogno finanziario

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA	
DENOMINAZIONE	IMPORTO
OPERE EDILI	€ 431.900
ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA	€ 15.000
SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE	€ 72.225
TOTALE IVA	€ 57.539
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	€ 5.000
<b>TOTALE</b>	<b>€ 581.664</b>

L'iva è calcolata al 10% per le opere edili e al 22% per le spese tecniche e consulenze

#### 3.3 I flussi di cassa attesi

Ai fini della determinazione della sostenibilità dell'intervento la comparazione fra entrate ed uscite può essere riassunta nella seguente tabella

ANNO DI ESERCIZIO	FABBISOGNO ECONOMICO	RICAVI (IVA ESCLUSA)
PRIMO	€ 581.664,00	€ 320.000,00
SECONDO		€ 320.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 581.664,00</b>	<b>€ 640.000,00</b>

*Arca* 888 srl  
Società a partecipazione  
Via Durazzo, 100 - 00195 Roma  
Tel. 06/47514219  
R.I.v.a. - C.C.I.A.A. 11946441000  
www.revis.it

## CONTO ECONOMICO

(Dati in Euro)

	1° anno	2° anno
Ricavi vendita parcheggi	320.000	320.000
<b>Totale ricavi</b>	<b>320.000</b>	<b>320.000</b>
Manutenzioni ordinarie	5.000	5.000
<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Margine operativo lordo (Ebitda)</b>	<b>315.000</b>	<b>315.000</b>
% su totale ricavi	98%	98%
Ammortamenti	259.563	259.563
Accantonamenti manutenzione ciclica	-	-
<b>Risultato operativo (Ebit)</b>	<b>55.438</b>	<b>55.438</b>
% su totale ricavi	17%	17%
Proventi/(Oneri) finanziari	-	-
Rivalutazioni/(Svalutazioni) Attività Finanziarie	-	-
Proventi/(Oneri) straordinari	-	-
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>55.438</b>	<b>55.438</b>
IRES	13.305	13.305
IRAP	-	-
<b>Risultato netto</b>	<b>42.133</b>	<b>42.133</b>
% su totale ricavi	13,2%	13,2%

## FLUSSI DI CASSA OPERATIVO E DELL'INVESTIMENTO

(Dati in Euro)

	1° anno	2° anno
<u>Entrate</u>		
EBIT	55.438	55.438
Aliquota Imposte (*)	24,00%	24,00%
Imposte	13.305	13.305
<b>Noplat (net operating profit less adjusted tax)</b>	<b>42.133</b>	<b>42.133</b>
Ammortamenti	259.563	259.563
<b>Noplat + amm.ti</b>	<b>301.695</b>	<b>301.695</b>
Δ CCN Gestione corrente	0	0
<b>Flusso di cassa operativo</b>	<b>301.695</b>	<b>301.695</b>
Δ Investimenti	519.125	-
<b>Flusso di cassa operativo disponibile</b>	<b>(217.430)</b>	<b>301.695</b>