

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

ALLEGATO N. 18S ALL'ACCORDO OPERATIVO 2° STRALCIO AMBITO A13-06

Proponenti:

ISOLANTI S.R.L.

Via Palmiro Togliatti n. 19 - 47034 Forlimpopoli (FC)

P.Iva e C.F. – Iscrizione Registro Imprese 02428910406

S.I.F. S.R.L.

Via Palmiro Togliatti n. 19 - 47034 Forlimpopoli (FC)

P.Iva e C.F. – Iscrizione Registro Imprese 00188040406

Progettisti:

Arch. Maurizio Vitali

Viale Matteotti, 75 – 47122 Forlì (FC)

Cod.Fisc. VTLMRZ57L05D705S - P.Iva 01694060409

Ing. Roberto Santolini

Via O. Campri, 33 - 35

Cod.Fisc. SNTRRT51B03D704D - P.Iva 00845670405

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Redatta da: **Dott.ssa Silvia Romboli**

Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti

Via M. D'Azeglio, 58 – 47034 Bologna (Bo)

Cod. Fisc. RMB SLV 67P62 D704Y – P.Iva 02291460406



A handwritten mark, possibly a signature or initials, located in the bottom right corner of the page.

INDICE

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA	4
1. PREMESSA	4
2. DESCRIZIONE PROPOSTA DI ACCORD OPERATIVO 2° STRALCIO AMBITO A13-06	4
3. PLANIMETRIA GENERALE	5
4. SCHEMA DEL QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO COMPLESSIVO	6
5. USI AMMESSI	6
6. ANALISI DEI COSTI	6
6.a Costruzione edifici adibiti ad uso produttivo-artigianale compresi di oneri e competenze tecniche	6
6.b Opere di Urbanizzazione	6
6.c Spese tecniche opere di urbanizzazione	7
6.d Costi Commercializzazione	7
6.e Oneri finanziari, garanzie fideiussorie	7
6.f Varie ed imprevisti	8
7. ANALISI DEI RICAVI	8
8. CASH FLOW	9
9. SIMULAZIONE TEMPISTICA DI COSTRUZIONE	11
10. CONCLUSIONI	12

ALLEGATI



RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

La sottoscritta Romboli Silvia, nata a Forlì il 22/09/1967, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della circoscrizione del Tribunale di Forlì - Cesena al n° 260/A ed iscritta al Registro dei Revisori Contabili (Suppl. straordinario G.U.4° serie speciale n. 45 del 08/06/1999 al n. 76662), iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Forlì e d'iscritto all'Albo dei Gestori della Crisi d'impresa al n. 3944, domiciliata presso lo studio sito in Bologna, Via M. D'Azeglio n. 58, c.f. RMB SLV 67P62 D704Y, in qualità di revisore legale delle Società S.I.F. S.R.L. e Isolanti S.r.l., ha ricevuto l'incarico dalle società proponenti di redigere la presente relazione economica-finanziaria.

1. PREMESSA

La presente Relazione viene redatta in osservanza a quanto disposto dall'art. 38, comma 3 lett. C della Legge Urbanistica Regione Emilia-Romagna n. 24/2017:

"c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare 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;".

La presente Relazione si propone pertanto di dimostrare l'adeguatezza delle disponibilità finanziarie in base al quadro economico di seguito descritto.

2. DESCRIZIONE PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 2° STRALCIO AMBITO A13-06

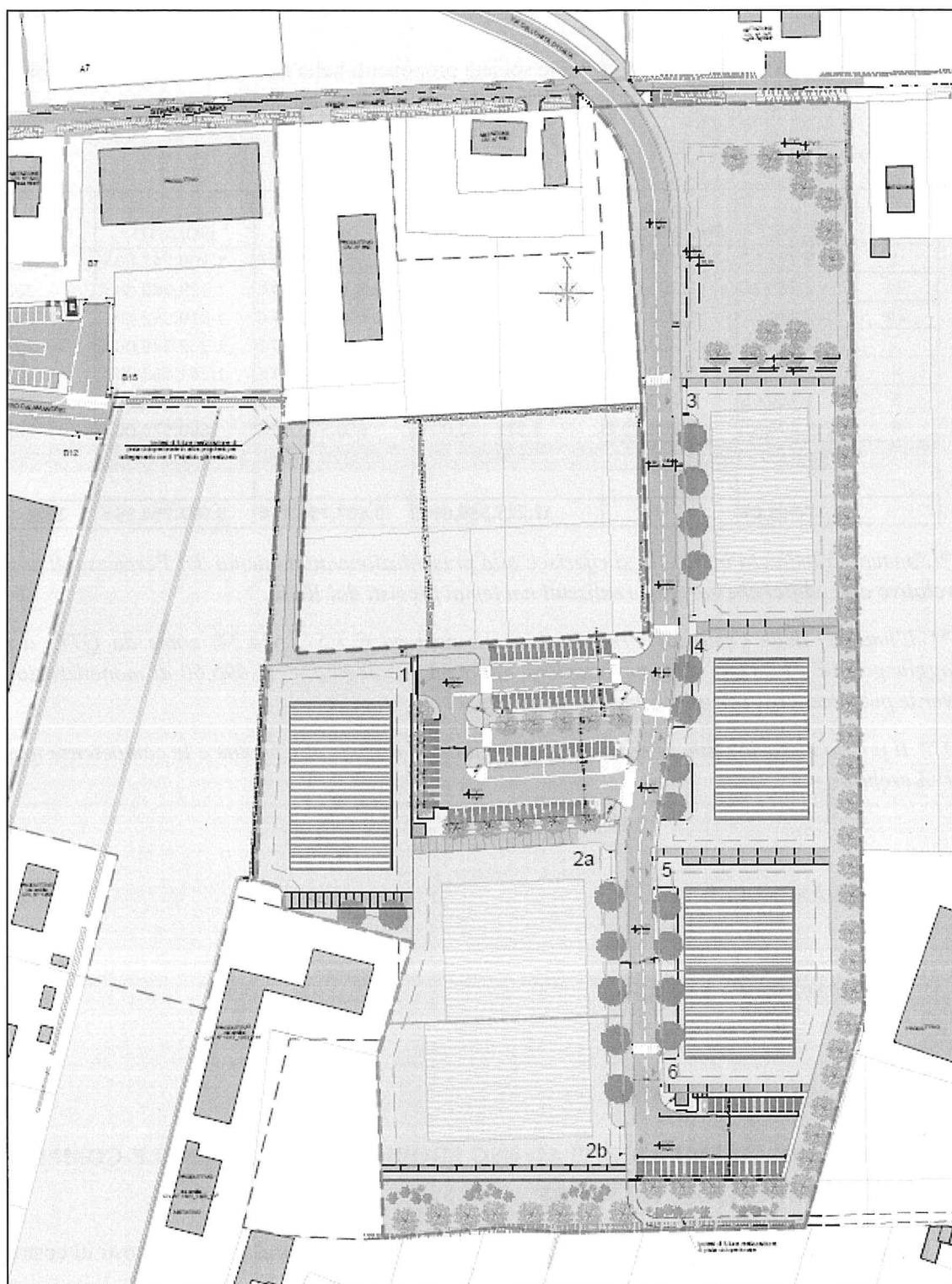
L'Accordo Operativo proposto dalle società proprietarie ISOLANTI S.R.L. e S.I.F. S.R.L., è finalizzato a dare attuazione alle previsioni del 2° Stralcio Ambito A13-06 8 localizzato nel Comune di Forlimpopoli.

La descrizione dell'intervento è riportata nella relazione illustrativa dell'AO (All.01) alla quale si rimanda per una trattazione più approfondita.

3. PLANIMETRIA GENERALE

PLANIMETRIA GENERALE AMBITO A13-06 2°STRALCIO (fuori scala)

Proprietà ISOLANTI S.r.l. e S.I.F. S.r.l.



4. SCHEMA DEL QUADRO ECONOMICO – FINANZIARIO COMPLESSIVO

Nella seguente tabella A (Colonne 2-3-4), per ogni lotto viene riportata la superficie lorda, il costo complessivo al mq previsto per la costruzione degli immobili e il costo previsto per le opere di urbanizzazione.

Nelle colonne 5-6 il costo è ripartito fra le società proponenti nella misura del 50% e nella colonna 7 vengono indicati gli anni in cui si prevede la realizzazione degli interventi.

TABELLA A

Lotti	S.L. mq.	Prezzo a mq.	LAVORI PUBBLICI E PRIVATI	SIF	ISOLANTI	*ANNUALITA'
1	2.182,07	1.200,00 €	2.618.484,00 €	1.309.242,00 €	1.309.242,00 €	2027
2a	2.215,10	1.200,00 €	2.658.120,00 €	1.329.060,00 €	1.329.060,00 €	2028
2b	2.184,27	1.200,00 €	2.621.124,00 €	1.310.562,00 €	1.310.562,00 €	2029
3	2.112,71	1.200,00 €	2.535.252,00 €	1.267.626,00 €	1.267.626,00 €	2031
4	2.069,78	1.200,00 €	2.483.736,00 €	1.241.868,00 €	1.241.868,00 €	2030
5	1.100,95	1.200,00 €	1.321.140,00 €	660.570,00 €	660.570,00 €	2030
6	1.100,95	1.200,00 €	1.321.140,00 €	660.570,00 €	660.570,00 €	2031
	Opere di Urbanizzazione**		1.656.593,69 €	828.296,85	828.296,85	2024/2026
	12.965,84		17.215.589,69 €	8.607.794,85 €	8.607.794,85 €	2024 / 2031

*L'annualità indicata in tabella si riferisce alla presentazione/ottenimento del Permesso di costruire relativo agli edifici che saranno realizzati nei tempi previsti dal RUE.

** L'importo delle Opere di Urbanizzazione è pari ad € 1.573.614,24, come da QTE, a cui si aggiungono € 71.282,85 di monetizzazione della rete ecologica, € 11.696,60 di monetizzazione del verde pubblico, così per un totale di € 1.656.593,92

*** Il prezzo unitario tiene in considerazione gli oneri dovuti al Comune e le competenze tecniche, IVA esclusa.

5. USI AMMESSI:

Uso Artigianale/Produttivo.

6. ANALISI DEI COSTI

a) COSTRUZIONE EDIFICI ADIBITI AD USO PRODUTTIVO-ARTIGINALE COMPRESI DI ONERI E COMPETENZE TECNICHE

Si stima un costo unitario pari a 1.200 €/mq di S.U.L., determinato sulla base dei costi di costruzione attuali, così per complessivi € 15.558.996,00.

b) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si assume il valore indicato nel quadro tecnico economico allegato alla proposta di AO.

TABELLA B

QUADRO TECNICO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ACCORDO OPERATIVO - AMBITO A13-06 2° STRALCIO SCHEDA N. 16-45-46-49 PROPRIETA' SIF S.R.L. 50% DI PROPRIETA' ISOLANTI S.R.L. 50% DI PROPRIETA'		
A	Opere di urbanizzazione primaria soggette a ribasso	1.276.814,24 €
B	Opere fuori comparto	80.000,00 €
C	Oneri per l'Attuazione dei Piani di Sicurezza, non a ribasso	20.000,00 €
	TOTALE LAVORI A + B + C	1.376.814,24 €
D	ALTRE SOMME	
D.1	Spese tecniche (progetto e D.L. architettonico - reti impiantistiche) - incluso Cassa	124.800,00 €
D.2	IVA SUI LAVORI (10%)	137.681,42 €
D.3	IVA SU COMPETENZE (22%)	27.456,00 €
D.4	SOMMA PER IMPREVISTI COMPRESO IVA	72.000,00 €
	TOTALE ALTRE SOMME A DISPOSIZIONE D	361.937,42 €
	TOTALE GENERALE A + B + C + D	1.738.751,66 €

Per una migliore comprensione del prospetto si rimanda al Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (All.02). Si precisa che gli importi indicati sono comprensivi di IVA.

c) SPESE TECNICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si assume il valore indicato nel quadro tecnico economico di cui alla tabella sopra riportata. Si precisa che le Competenze-spesse tecniche risultano di € 208.000, di cui il 40% (€ 83.200,00) è già stato liquidato delle proprietà; pertanto, residua un importo di € 124.800,00.

d) COSTI COMMERCIALIZZAZIONE

Si ritiene di vendere gli immobili direttamente, senza intervento di mediatori. Il valore di vendita, stimato in riferimento ai prezzi di mercato attualmente vigenti per immobili simili, è pari a 1.500 €/mq.

e) ONERI FINANZIARI, GARANZIE FIDEIUSSORIE

Il costo della garanzia fideiussoria pari ad € 696.000,00, è il seguente:

- 0,20% commissioni annue (0,20% * 696.000 = 1.392,00) ipotizzati per 3 anni
- Spese di emissione (Una Tantum) € 110,00
- Spese per l'ausilio legale (Una Tantum) € 250,00

Inoltre, le società prevedono di sostenere interessi passivi per l'apertura di credito in conto corrente pari a complessivi € 116.000,00 per entrambi i proponenti così suddivisi:

TOTALE ONERI FINANZIARI-GARANZIETABELLA C

Riepilogo Oneri finanziari-garanzie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totale	Quota S.I.F.	Quota ISOLANTI S.R.L.
Commissioni annue su Fideiussione	1.392	1.392	1.392				4.176	2.088	2.088
Spese Una Tantum Fideiussione	360						360	180	180
Interessi passivi c/c				60.000	36.000	20.000	116.000	58.000	58.000
							-	-	-
Totale Oneri finanziari-Garanzie	1.752	1.392	1.392	60.000	36.000	20.000	120.536	60.268	60.268

f) VARIE ED IMPREVISTI

Si presume un'incidenza pari a € 5,40 per mq di SL

TOTALE IMPREVISTI: 5,40 €/mq*12.965,84 = € **72.000,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA COSTITABELLA D

Riepilogo dei costi	Totali	Quota S.I.F. S.R.L	Quota ISOLANTI S.R.L.
Costi Accordo operativo - Tab.A	17.215.589,69	8.607.794,85	8.607.794,85
Totale Oneri finanziari/garanzie - Tab. C	120.536,00	60.268,00	60.268,00
Vari ed Imprevisti	72.000,00	36.000,00	36.000,00
Costi Totali dell'intervento	17.408.125,69	8.704.062,85	8.704.062,85

7. ANALISI DEI RICAVI

La seguente tabella riporta le superfici lorde vendibili per ogni lotto, indicando la quota spettante alle singole società proponenti e le annualità in cui si prevede il realizzo. Il valore di realizzo è stimato con riferimento alle quotazioni del mercato immobiliare nella zona di Forlimpopoli per edifici simili.

TABELLA E**ACCORDO OPERATIVO - RICAVI**

PdC	Lotti	S.L. mq.	Prezzo a mq.	RICAVI	SIF (50%)	ISOLANTI (50%)	*ANNUALITA'
1°	1	2.182,07	1.500,00 €	3.273.105,00 €	1.636.552,50 €	1.636.552,50 €	2028
2°	2a	2.215,10	1.500,00 €	3.322.650,00 €	1.661.325,00 €	1.661.325,00 €	2029
3°	2b	2.184,27	1.500,00 €	3.276.405,00 €	1.638.202,50 €	1.638.202,50 €	2030
4°	3	2.112,71	1.500,00 €	3.169.065,00 €	1.584.532,50 €	1.584.532,50 €	2032
5°	4	2.069,78	1.500,00 €	3.104.670,00 €	1.552.335,00 €	1.552.335,00 €	2031
	5	1.100,95	1.500,00 €	1.651.425,00 €	825.712,50 €	825.712,50 €	
6°	6	1.100,95	1.500,00 €	1.651.425,00 €	825.712,50 €	825.712,50 €	2033
		12.965,84		19.448.745,00 €	9.724.372,50 €	9.724.372,50 €	2024 / 2031

Come si desume dalla tabella il totale dei ricavi previsto derivanti dalla vendita di tutti gli immobili costruiti è pari a complessivi € 19.448.745. Le società preponenti, negli anni 2028-2029-2030-2031, intendono cedere solo gli immobili n° 1,2,3,5.

8. CASH FLOW

TABELLA F

S.I.F. S.R.L.						
	2024-2026	2027	2028	2029	2030	2031
Disponibilità liquide iniziali	200.000,00	467.508,15	22.266,15	205.758,15	340.521,15	170.285,15
Investimenti in titoli di stato	1.104.073,00					
Autofinanziamento (utile es precedenti)		300.000,00	200.000,00	100.000,00	100.000,00	-
utilizzo Apertura di credito in cc		600.000,00				
Totale Disponibilità liquide	1.304.073,00	1.367.508,15	222.266,15	305.758,15	440.521,15	170.285,15
Incassi dalle vendite			1.636.552,00	1.661.325,00	1.638.202,00	2.378.047,00
Totale Incassi	-	-	1.636.552,00	1.661.325,00	1.638.202,00	2.378.047,00
Opere di urbanizzazione	-828.296,85					
Costruzione Immobili		-1.309.242,00	-1.329.060,00	-1.310.562,00	-1.902.438,00	-1.928.196,00
Interessi e commissioni	-2.268,00	-30.000,00	-18.000,00	-10.000,00		
Rientro apertura di credito			-300.000,00	-300.000,00		
Varie e imprevisti	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
Totale Uscite	-836.564,85	-1.345.242,00	-1.653.060,00	-1.626.562,00	-1.908.438,00	-1.934.196,00
Cash Flow	467.508,15	22.266,15	205.758,15	340.521,15	170.285,15	614.136,15

Per far fronte ai costi delle opere di urbanizzazione da sostenersi **nel periodo 2024-2026** e pari ad € 828.296,85, la società S.I.F. S.r.l. mette a disposizione parte della liquidità disponibile sui conti correnti intestati alla società per € 200.000,00 oltre agli investimenti in Titoli di Stato che ammontano ad € 1.104.073. (All.n.03-04-05)

Nell'anno 2027, esercizio in cui inizieranno i lavori di costruzione degli immobili, la società prevede di coprire i costi di costruzione, pari ad € 1.309.242,00, integrando la liquidità disponibile, in parte mediante autofinanziamento, ovvero utilizzando parzialmente gli utili maturati negli anni 2024-2025-2026 per € 300.000,00¹ e per il residuo utilizzando un'apertura di credito in conto corrente per € 600.000,00. In questo modo la società riesce a far fronte ai costi di costruzione degli immobili, a pagare gli interessi maturati sull'apertura di credito in conto corrente stimati in € 30.000,00, nonché a generare un flusso di cassa positivo pari a circa € 22.266.

Per l'anno 2028 si prevede di vendere l'immobile costruito l'anno precedente al prezzo di € 1.636.552,00. La liquidità derivante dalla vendita è in grado di coprire interamente i costi da sostenere per la costruzione del secondo immobile pari ad € 1.329.060,00. Si prevede inoltre di rientrare dallo scoperto di conto corrente per € 300.000,00 e di restituire i relativi interessi passivi stimati in € 18.000,00, oltre alle spese varie. Per l'anno 2028 si prevede pertanto che la società sia in grado di

¹ Negli ultimi tre esercizi (2021-2022-2023) gli utili della società sono stati rispettivamente pari ad euro 382.014, 425.408 e 402.084.

generare un flusso di cassa positivo di circa € 205.758.

Nell'esercizio 2029 grazie alla vendita dell'immobile costruito l'anno precedente al prezzo di € 1.661.325 si prevede di coprire per intero i costi di costruzione del nuovo immobile e di ultimare il rientro dello scoperto di conto corrente, pagando anche i relativi interessi passivi ipotizzati in € 10.000,00, oltre agli altri costi.

Per l'anno 2030 la società prevede di coprire i costi di costruzione di nr. 2 immobili, pari ad € 1.902.438,00, principalmente attraverso l'incasso del corrispettivo di vendita dell'immobile costruito nell'esercizio precedente (€ 1.638.202,00) e per il residuo, integrando il flusso di cassa positivo prodotto nell'esercizio precedente di circa € 340.521 mediante autofinanziamento (per circa € 100.000,00).

Infine, **per l'anno 2031** si prevede di ultimare la costruzione del complesso immobiliare mediante la costruzione degli ultimi due immobili, per i quali si stimano uscite pari ad € 1.934.196,00, che verranno interamente coperte grazie agli incassi derivanti dalla vendita dei nr. 2 immobili costruiti l'esercizio precedente. Per l'anno 2031 si stima che la società sarà in grado di generare un flusso di cassa positivo di circa € 614.136.

TABELLA G

ISOLANTI S.R.L.						
	2024-2026	2027	2028	2029	2030	2031
Disponibilità liquide iniziali	100.000,00	363.156,15	17.914,15	201.406,15	336.169,15	165.933,15
Investimenti in titoli di stato	1.099.721,00					
Autofinanziamento (utile es precedenti)		400.000,00	200.000,00	100.000,00	100.000,00	-
utilizzo Apertura di credito in cc		600.000,00				
Totale Disponibilità liquide	1.199.721,00	1.363.156,15	217.914,15	301.406,15	436.169,15	165.933,15
Incassi dalle vendite			1.636.552,00	1.661.325,00	1.638.202,00	2.378.047,00
Totale Incassi	-	-	1.636.552,00	1.661.325,00	1.638.202,00	2.378.047,00
Opere di urbanizzazione	-828.296,85					
Costruzione Immobili		-1.309.242,00	-1.329.060,00	-1.310.562,00	-1.902.438,00	-1.928.196,00
Interessi e commissioni	-2.268,00	-30.000,00	-18.000,00	-10.000,00		
Rientro apertura di credito			-300.000,00	-300.000,00		
Varie e imprevisti	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
Totale Uscite	-836.564,85	-1.345.242,00	-1.653.060,00	-1.626.562,00	-1.908.438,00	-1.934.196,00
Cash Flow	363.156,15	17.914,15	201.406,15	336.169,15	165.933,15	609.784,15

Per far fronte ai costi delle opere di urbanizzazione da sostenersi **nel periodo 2024-2026** e pari ad € 828.296,85, la società ISOLANTI S.r.l. mette a disposizione parte della liquidità disponibile sui conti correnti intestati alla società per € 100.000,00 oltre agli investimenti in Titoli di Stato che ammontano ad € 1.099.721. (All.n.3-4-5)

Nell'anno 2027, esercizio in cui inizieranno i lavori di costruzione degli immobili, la società prevede di coprire le uscite previste pari ad € 1.345.242,00, integrando la liquidità disponibile in parte mediante autofinanziamento, ovvero utilizzando parzialmente gli utili maturati negli anni 2024-2025-2026 per

€ 400.000,00² e per il residuo utilizzando l'apertura di credito in conto corrente per € 600.000,00. In questo modo la società si ritiene possa riuscire a far fronte ai costi di costruzione degli immobili, a pagare gli interessi maturati sull'apertura di conto corrente stimati in € 30.000,00 oltre ai costi vari ed a generare un flusso di cassa positivo di circa € 17.914.

Per l'anno 2028 si prevede di vendere l'immobile costruito l'anno precedente al prezzo di € 1.636.552,00. La liquidità derivante dalla vendita è in grado di coprire interamente le uscite previste per la costruzione del secondo immobile pari ad € 1.329.060,00. Si prevede inoltre di rientrare dallo scoperto di conto corrente per € 300.000,00 e di restituire i relativi interessi passivi stimati in € 18.000,00. Per l'anno 2028 la società sarà in grado di generare un flusso di cassa positivo di circa € 201.406.

Nell'esercizio 2029 grazie alla vendita dell'immobile costruito l'anno precedente al prezzo di € 1.661.325 si prevede di coprire per intero le uscite previste per la costruzione del nuovo immobile e di ultimare il rientro dello scoperto di conto corrente, pagando anche i relativi interessi passivi ipotizzati in € 10.000,00, oltre agli altri costi.

Per l'anno 2030 la società prevede di coprire i costi di costruzione di nr. 2 immobili, pari ad € 1.902.438,00, in gran parte grazie all'incasso del corrispettivo di vendita dell'immobile costruito l'esercizio precedente (€ 1.638.202,00) e per il residuo integrando il flusso di cassa positivo prodotto nell'esercizio precedente di circa € 336.000,00 mediante autofinanziamento (per circa € 100.000,00).

Infine, **per l'anno 2031** si prevede di ultimare la costruzione del complesso immobiliare con la costruzione degli ultimi due immobili, per i quali si stima un costo di costruzione pari ad € 1.928.196, che verrà interamente coperto grazie agli incassi della vendita dei nr. 2 immobili costruiti l'esercizio precedente. Per l'anno 2031 si stima che la società sarà in grado di generare un flusso di cassa positivo di circa € 609.784.

9. SIMULAZIONE TEMPISTICA DI COSTRUZIONE

Per ulteriore completezza si riporta di seguito la simulazione della tempistica relativa alla progettazione e realizzazione di un capannone di mq 1.100,95, ipotizzando un costo di costruzione di 1.200 €/mq ed un costo complessivo di € 1.321.400,00.

² Negli ultimi tre esercizi (2021-2022-2023) gli utili della società sono stati rispettivamente pari ad euro 633.887, 644.774 e 729.767.

TABELLA H

Lavorazione	Inc. %	Costo al mq.	Tempistica di realizzazione
Progetto e autorizzazioni	3%	39.634,20 €	
Fondazioni	10%	132.114,00 €	2 mesi
Struttura grezza platri, tamponamenti e copertura	35%	462.399,00 €	3 mesi
Impianti (elettrico e riscaldamento)	25%	330.285,00 €	3 mesi
Opere di finitura interna ed esterna (infissi e recinzione e sistemazione esterna)	25%	330.285,00 €	3 mesi
Collaudi e agibilità	2%	26.422,80 €	1 mese
TOTALE	100%	1.321.140,00 €	12 mesi

10. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Revisore contabile, sulla base di tutto quanto suesposto, ritiene che le scelte e gli obiettivi che le Società proponenti S.I.F. S.r.l. e ISOLANTI S.r.l. intendono perseguire attraverso gli interventi relativi al 2° stralcio ambito A13-06 descritti nel cronoprogramma redatto dall'Architetto Vitali Maurizio, siano sostenibili mediante l'utilizzo delle risorse attualmente presenti nelle Società (disponibilità liquide e investimenti finanziari in titoli di stato) per quanto concerne la fase iniziale.

In merito agli interventi previsti nel cronoprogramma per le annualità dal 2027 al 2031, è ragionevole prevedere che le risorse finanziarie possano essere reperite attraverso:

- risorse finanziarie a disposizione delle proponenti fin dalla data odierna;
- utilizzo di apertura di credito in conto corrente già nella disponibilità delle proponenti;
- generazione di utili in linea con gli esercizi precedenti;
- cessione degli immobili che verranno realizzati.

Bologna, 12 Aprile 2024


Dott.ssa Silvia Romboli

ALLEGATI

1. Relazione illustrativa dell'Accordo Operativo
2. Computo metrico relativo ai lavori di urbanizzazione
3. Bilanci CEE S.I.F. S.r.l e Isolanti S.r.l. anno 2021
4. Bilanci CEE S.I.F. S.r.l e Isolanti S.r.l. anno 2022
5. Bilancio S.I.F. S.r.l e Isolanti S.r.l. anno 2023
6. Visura CCIAA S.I.F. S.r.l e Isolanti S.r.l.