

# COMUNE DI MONTESCAGLIOSO

Provincia di Matera



## OGGETTO:

Proposta progetto di fattibilità, relativa all'ampliamento del cimitero comunale, la costruzione e gestione funzionale ed economica di loculi, cappelle e ossari del cimitero del Comune di Montescaglioso.  
(Finanza di Progetto ai sensi dell'art.183 del D.lgs. n°50/2016)

## PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Piano Economico Finanziario

Allegato:

**G**

Progettista

*timbro&firma*

Promoter

*timbro&firma*

**F.lli CHIODI COSTRUZIONI S.R.L.**  
L'AMMINISTRATORE UNICO

*timbro&visi*

**UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.**  
Presidente del C.d.A.  
Dott. Tommaso Mazziotti

Comune di Montescaglioso (MT)	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
	<i>Relativo all'ampliamento del cimitero comunale, alla costruzione di loculi, ossari, edicole e servizi ed alla gestione funzionale ed economica del cimitero del Comune di Montescaglioso (MT)</i>

## Sommario

1.0 - PREMESSA .....	2
2.0 - SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE .....	3
3.0 - ANALISI FATTIBILITA' FINANZIARIA .....	7
4.0 - COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE ANNUIE .....	9
5.0 - RIFERIMENTI NORMATIVI .....	10

  
**CHIODI COSTRUZIONI S.R.L.**  
 L'AMMINISTRATORE UNICO

Comune di Montescaglioso (MT)	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
	Relativo all'ampliamento del cimitero comunale, alla costruzione di loculi, ossari, edicole e servizi ed alla gestione funzionale ed economica del cimitero del Comune di Montescaglioso (MT)

## 1.0 - PREMESSA

Il presente studio economico finanziario è finalizzato alla verifica della fattibilità e dunque alla verifica finanziaria dei flussi d'investimento, legati alla realizzazione di un intervento di ampliamento della capacità ricettiva del cimitero di Montescaglioso (MT) e la successiva gestione per 15 anni. Lo studio è costituito da un insieme di analisi, verifiche preliminari e conclusioni circa la fattibilità tecnica, urbanistica, economica e finanziaria del progetto migliorativo offerto in fase di partecipazione alla procedura di concessione in gestione per 15 anni del plesso cimiteriale. Tale analisi ha l'ulteriore obiettivo di offrire indicazioni utili a definire le priorità, le linee di azione, le strategie e le modalità dell'intervento.

Nello specifico, in conformità alla normativa vigente, lo studio mira a:

Definire le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali, economico-finanziarie dei lavori da realizzare;

Analizzare le possibili alternative rispetto alla soluzione realizzativa individuata;

Analizzare lo stato di fatto, nelle sue componenti tecnico-architettoniche, geologiche, socio-economiche, amministrative;

Descrivere, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento - i requisiti dell'opera da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree interessate dall'intervento, nonché l'individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici.

L'intervento proposto prevede un costo complessivo di € 1.575.041,04.

Tale intervento, prevede, un ampliamento del cimitero mediante la realizzazione di 450 loculi, 16 cappelle gentilizie e 60 ossari.

La proposta, prevede altresì, la realizzazione di una sala del commiato, servizi igienici e di ulteriori ed aggiuntivi lavori di ammodernamento e risanamento degli impianti elettrici, nonché la realizzazione di interventi di urbanizzazione necessari nell'area di ampliamento cimiteriale.

Nella presente ipotesi di gestione, per il periodo di 15 anni del cimitero è prevista la realizzazione dell'intervento in un'unica soluzione, tenendo conto della mortalità media del Comune di Montescaglioso, pari a circa 92 morti l'anno. Tale intervento, soddisfa le

CHICHI COSTRUZIONI S.R.L.  
 L'AMMINISTRATORE UNICO

Comune di Montescaglioso (MT)	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
	<i>Relativo all'ampliamento del cimitero comunale, alla costruzione di loculi, ossari, edicole e servizi ed alla gestione funzionale ed economica del cimitero del Comune di Montescaglioso (MT)</i>

esigente di tumulazione del prossimo quindicennio. Per tale motivo, l'intervento in essere, prevede il finanziamento delle opere al 100% e nello specifico, lo studio finanziario è stato sviluppato considerando un investimento con Equity pari a zero, tasso 2% in 15 anni, come di seguito riportato nella tabella semplificativa.

Va da se, che all'atto della realizzazione dell'intervento, l'impresa valuterà la percentuale di Equity da investire.

*Con la vidimazione della presente ipotesi finanziaria, l'istituto bancario non prende alcun impegno per apertura di alcuna linea di credito dedicata, limitandosi, ad una valutazione oggettiva sulla fattibilità economica dell'investimento che, a rigor di logica, trovando il presupposto di fattibilità senza alcun apporto di equity, non potrà che essere migliorato (da un punto di vista del ricavo netto per l'impresa) con la riduzione degli oneri finanziari derivanti dall'apporto di capitali da parte della stessa.*

Alla base delle analisi effettuate, che di seguito si andranno ad esporre, vi è il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento di ampliamento che fornisce:

- le indicazioni di massima riguardo i principali problemi tecnico gestionali e le esigenze riscontrati, a seguito di accurate analisi dello stato di fatto, del cimitero oggetto di intervento;
- le indicazioni di massima circa alcuni interventi strategici per la riqualificazione ed il miglioramento della fruizione dei plessi da parte dei cittadini;
- l'analisi dei principali indicatori demografici, (popolazione residente e mortalità) ai fini della determinazione del fabbisogno futuro di posti-salma, individuato nell'arco temporale minimo di 15 anni.

## 2.0 - SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE

### 2.1 Funzioni delegate con la concessione

Il soggetto Promotore dovrà assumere la gestione dei plessi cimiteriali in progetto, dopo l'aggiudicazione e la sottoscrizione della Convenzione, intendendo comprese nella stessa le seguenti funzioni amministrative ed attività di gestione:

istruttoria ed emissione di provvedimenti di rilascio di tutte le "concessioni cimiteriali", ivi comprese la predisposizione e stipula dei contratti di concessione cimiteriale relativi ai loculi realizzati, la gestione delle tariffe e dei diritti per le attività stesse;

gestione dell'archivio cimiteriale e dei registri previsti dal Regolamento di "Polizia Mortuaria", limitatamente alle opere realizzate;

CHICCI COSTRUZIONI S.R.L.  
 L'AMMINISTRATORE UNICO

<i>Comune di Montescaglioso (MT)</i>	<b>PIANO ECONOMICO FINANZIARIO</b>
	<i>Relativo all'ampliamento del cimitero comunale, alla costruzione di loculi, ossari, edicole e servizi ed alla gestione funzionale ed economica del cimitero del Comune di Montescaglioso (MT)</i>

attività di vigilanza e controllo nel rispetto del Regolamento di Polizia Mortuaria, delle altre norme vigenti e del presente "disciplinare";

rapporti con Uffici Comunali relativamente a statistiche, ecc.;

manutenzione ordinaria e straordinaria di reti e manufatti realizzati e/o interferenti con il plesso di loculi realizzato;

attività di pulizia e guardiana, negli orari di apertura al pubblico, della struttura realizzata;

attività di ricezione delle salme, tumulazione, ed estumulazione;

smaltimento rifiuti cimiteriali. Tutte le attività di gestione dovranno essere organizzate e svolte nel rispetto del Regolamento di Polizia Mortuaria approvato con "D.P.R. 10/09/1990, n. 285" e nel rispetto del vigente Regolamento Comunale. Per tutta la durata della concessione, resta attribuita al Concessionario la facoltà di organizzare i servizi di cui al comma precedente, anche avvalendosi di prestazioni di servizi esterni, nel rispetto delle norme vigenti.

F.lli CHIOPPI COSTRUZIONI S.R.L.  
L'AMMINISTRATORE UNICO

## 2.2 Disposizioni generali

Tutte le funzioni delegate di cui all'articolo precedente saranno svolte dal Concessionario in linea con le norme vigenti ed, in particolare, nel rispetto del principio di imparzialità della pubblica amministrazione e dei principi contenuti nella Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27/01/1994, recante "Principi sull'erogazione dei servizi pubblici" e nel rispetto del vigente Regolamento di Polizia Mortuaria, il D.P.R. 10/09/1990, n. 285. In particolare nessuna discriminazione nell'erogazione delle prestazioni potrà essere compiuta per motivi riguardanti: sesso, etnia, lingua, religione, opinioni politiche, condizioni psicofisiche e socio economiche.

Il Concessionario si impegna a garantire:

riservatezza, continuità e regolarità nell'erogazione dei servizi delegati;

tempestività nella prestazione dei servizi;

trasparenza nei rapporti con l'utenza e garanzia di accesso ai dati del servizio;

rispetto delle norme in materia di tutela della privacy (D. Lgs n. 196/03).

Il perfezionamento degli atti di concessione cimiteriali, fermo restando l'espletamento dei procedimenti di pubblicità previsti negli articoli seguenti, potrà avvenire esclusivamente a favore di persone fisiche esattamente individuate nell'atto concessorio.

<i>Comune di Montescaglioso (MT)</i>	<b>PIANO ECONOMICO FINANZIARIO</b>
	<i>Relativo all'ampliamento del cimitero comunale, alla costruzione di loculi, ossari, edicole e servizi ed alla gestione funzionale ed economica del cimitero del Comune di Montescaglioso (MT)</i>

Per le sepolture previste, nel caso in cui la richiesta di concessione venga effettuata dall'utenza successivamente al completamento delle opere, il pagamento delle tariffe vigenti all'epoca della stipula del contratto potrà avvenire con le agevolazioni di seguito descritte. All'utenza, saranno concesse le agevolazioni nascenti da facilitazioni dei pagamenti sia in termini di modalità che in termini di dilazioni così come da bozza di convenzione. Infatti, i versamenti delle tariffe dovute al Concessionario potranno essere effettuate tanto presso gli uffici dello stesso Concessionario all'uopo aperti, quanto a mezzo di versamento su conto corrente bancario e/o conto corrente postale allo stesso intestati. Quest'ultimo, verrà aperto per favorire coloro i quali sono correntisti delle Poste Italiane (tipologia di deposito a risparmio più diffusa fra le persone anziane che percepiscono pensione) e per coloro che procederanno all'acquisto in vita, verrà altresì consentito il pagamento dilazionato senza interessi in tre tranches: 50% (cinquanta) alla stipula del contratto, il 40% (quaranta) entro l'avvenuto collaudo statico e il 10% (dieci) alla consegna.

SOCIETÀ CHIODI COSTRUZIONI S.R.L.  
L'AMMINISTRATORE UNICO

### **2.3 Responsabilità**

Una volta stipulata la Convenzione, il Concessionario è l'unico responsabile del funzionamento e del buon andamento delle attività comprese nella gestione ed a tal fine, presta le idonee garanzie assicurative specificate nella "Convenzione" su citata, sollevando esplicitamente l'Amministrazione concedente da ogni responsabilità connessa con l'attività di gestione.

### **2.4 Concessioni cimiteriali - loculi e ossari**

Entro 30 gg. dalla validazione del progetto esecutivo, il Concessionario, a proprie spese ed a mezzo avvisi murali e pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune concedente, il concessionario rende nota agli utenti della disponibilità di concessioni, specificando il numero dei loculi disponibili e indicando la tariffa della concessione.

Possono essere titolari di concessione tutti i cittadini residenti nel Comune di Rotondella e non e/o loro congiunti senza limitazione di età.

Gli interessati, comunicano, a titolo di prenotazione, la propria disponibilità al perfezionamento della concessione con lettera raccomandata A.R. da inoltrare al Concessionario, a mezzo servizio postale, ovvero da consegnare direttamente presso gli Uffici del Concessionario stesso.

E' fatto obbligo di rispettare nel rilascio delle concessioni l'ordine di ricezione delle prenotazioni. A tal fine verrà comunicato ai richiedenti l'importo e le modalità del pagamento a titolo di corrispettivo di concessione, chiedendo la sottoscrizione del relativo contratto. In caso di inottemperanza da parte del richiedente, nei quindici giorni successivi a detta comunicazione, quest'ultimo potrà essere, a tutti gli effetti, considerato rinunciatario alla richiesta di prenotazione effettuata.

Comune di Montescaglioso (MT)	<b>PIANO ECONOMICO FINANZIARIO</b>
	<i>Relativo all'ampliamento del cimitero comunale, alla costruzione di loculi, ossari, edicole e servizi ed alla gestione funzionale ed economica del cimitero del Comune di Montescaglioso (MT)</i>

In sede di prima applicazione della procedura di cui al presente articolo, l'Amministrazione concedente potrà comunicare al concessionario di riservare parte della disponibilità al fine di soddisfare le istanze preesistenti ovvero per eliminare situazioni di grave carenza precedentemente accertate, nei limiti di seguito esposti.

Le tariffe massime di concessione e realizzazione opere, soggette ad adeguamento annuale, in relazione all'aggiornamento ISTAT - Indice FOI - e comunque con limitazione massima del 2,5% annuo sono fissate come segue:

#### IPOTESI DI LAVORO

Investimento complessivo	€ 1.575.041,04
anni durata concessione	15
n. morti annue	92
n. loculi nuova realizzazione	450
n. ossari nuova realizzazione	60
n. cappelle gentilizie	16
n. loculi preesistenti	2.500
ricavo unitario da vendita loculi	€ 2.600,00
ricavo unitario da vendita cappelle	€ 35.000,00
ricavo unitario da vendita ossari	400,00
canone annuo manutenzione loculi	€ 10,00
canone annuo manutenzione ossari	€ 10,00
canone annuo manutenzione cappelle	€ 25,00
tariffa allaccio illuminazione votiva	€ 50,00
canone annuo illuminazione votiva	€ 20,00
Altri ricavi da vendita arte funebre cdu	€ 350,00
spese annue Utenze/Servizio	€ 20.000,00
costo del personale	€ 64.740,00

  
**F.lli CHIODI**  
 L'AMMINISTRATORE UNICO

E' fatto obbligo al concessionario di istituire e tenere aggiornato il registro delle concessioni effettuate, corredato con le annotazioni circa le tumulazioni avvenute.

Comune di Montescaglioso (MT)	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	
	Relativo all'ampliamento del cimitero comunale, alla costruzione di loculi, ossari, edicole e servizi ed alla gestione funzionale ed economica del cimitero del Comune di Montescaglioso (MT)	

### 3.0 - ANALISI FATTIBILITA' FINANZIARIA

L'intervento progettuale proposto prevede il seguente quadro economico finanziario, i cui importi sono espressi in euro:

<b>A) SOMME A BASE D'APPALTO</b>		
lavori a misura		
lavori a corpo		1.138.785,21
<b>A.1) Importo dei lavori</b>	sommano	<b>1.138.785,21</b>
oneri per la sicurezza		39.096,37
<b>A.2) Importo dei lavori al lordo</b>		<b>1.177.881,58</b>
<b>A.3) Importo a base d'asta senza sicurezza</b>	<b>1.138.785,21</b>	
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>		
imprevisti (5% di A.2)	58.894,08	
Lavori di manutenzione ordinaria cimitero esistente	30.000,00	
progettazione (def-esec-csp)	37.100,00	
dir. lavori, mis. e cont. /cse	32.050,00	
geologo	6.000,00	
Collaudo tecnico/amministrativo	3.750,00	
collaudo statico	4.350,00	
Pratiche catastali	5.000,00	
Spese commissione aggiudicatrice	5.000,00	
Incentivi funzioni tecn. ex art.113 D. Lgs. 50/2016 (2% di A.2)	23.557,63	
spese di pubblicazione	2.000,00	
spese ripristino allacci e sotto servizi	3.000,00	
Indennità espropri	0,00	
	sommano	<b>210.701,71</b>
<b>C) VALORE INVESTIMENTO AL NETTO DI ONERI FISC. E ACC.</b>		
		<b>1.388.583,29</b>
<b>D) SPESE DI PREDISPOSIZIONE PROPOSTA Max 2,5% di C</b>	sommano	<b>34.714,58</b>
<b>E) ONERI FISCALI ED ACCESSORI</b>		
IVA su lavori (10% di A.2)	117.788,16	
IVA su imprevisti e lavori di manutenzione	8.889,41	
IVA su spese tecniche	21.335,60	
contributo integrativo spese tecniche 4%	3.730,00	
	sommano	<b>151.743,17</b>
<b>TOTALE PROGETTO (C+D+E)</b>		<b>1.575.041,04</b>

CHIODI COSTRUZIONI S.R.L.  
 L'AMMINISTRATORE UNICO

Comune di Montescaglioso (MT)	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
	Relativo all'ampliamento del cimitero comunale, alla costruzione di loculi, ossari, edicole e servizi ed alla gestione funzionale ed economica del cimitero del Comune di Montescaglioso (MT)

L'ipotesi d'investimento, cautelativa, prevede la realizzazione dell'intervento in una unica soluzione, decorsi i 60gg dalla sottoscrizione del contratto. In tale ipotesi cautelativa, in quanto non considera l'eventuale apporto di equity da parte del concessionario, prevederà una rata annuale calcolata nel rispetto dei parametri di seguito in tabella riportati:

#### PIANO DI AMMORTAMENTO FINANZIAMENTO BANCARIO

Debito =	€ 1.575.041,00	Importo rata	Anni di amm. =	15
Tasso =	2,00%	€ 122.578,31	N. rate =	15

Anno	Q.ta Interessi	Q.ta capitale	Capitale Residuo	Valore Attuale
1	€ 31.500,82	€ 91.077,49	€ 1.483.963,51	€ 120.174,81
2	€ 29.679,27	€ 92.899,04	€ 1.391.064,47	€ 117.818,44
3	€ 27.821,29	€ 94.757,02	€ 1.296.307,45	€ 115.508,28
4	€ 25.926,15	€ 96.652,16	€ 1.199.655,29	€ 113.243,41
5	€ 23.993,11	€ 98.585,20	€ 1.101.070,09	€ 111.022,95
6	€ 22.021,40	€ 100.556,91	€ 1.000.513,18	€ 108.846,03
7	€ 20.010,26	€ 102.568,05	€ 897.945,13	€ 106.711,80
8	€ 17.958,90	€ 104.619,41	€ 793.325,73	€ 104.619,41
9	€ 15.866,51	€ 106.711,80	€ 686.613,93	€ 102.568,05
10	€ 13.732,28	€ 108.846,03	€ 577.767,90	€ 100.556,91
11	€ 11.555,36	€ 111.022,95	€ 466.744,95	€ 98.585,20
12	€ 9.334,90	€ 113.243,41	€ 353.501,54	€ 96.652,16
13	€ 7.070,03	€ 115.508,28	€ 237.993,26	€ 94.757,02
14	€ 4.759,87	€ 117.818,44	€ 120.174,81	€ 92.899,04
15	€ 2.403,50	€ 120.174,81	€ 0,00	€ 91.077,49

II CHIODI COSTRUZIONI S.R.L.  
L'AMMINISTRATORE UNICO

Comune di Montescaglioso (MT)	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
	Relativo all'ampliamento del cimitero comunale, alla costruzione di loculi, ossari, edicole e servizi ed alla gestione funzionale ed economica del cimitero del Comune di Montescaglioso (MT)

#### 4.0 - COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE ANNUIE

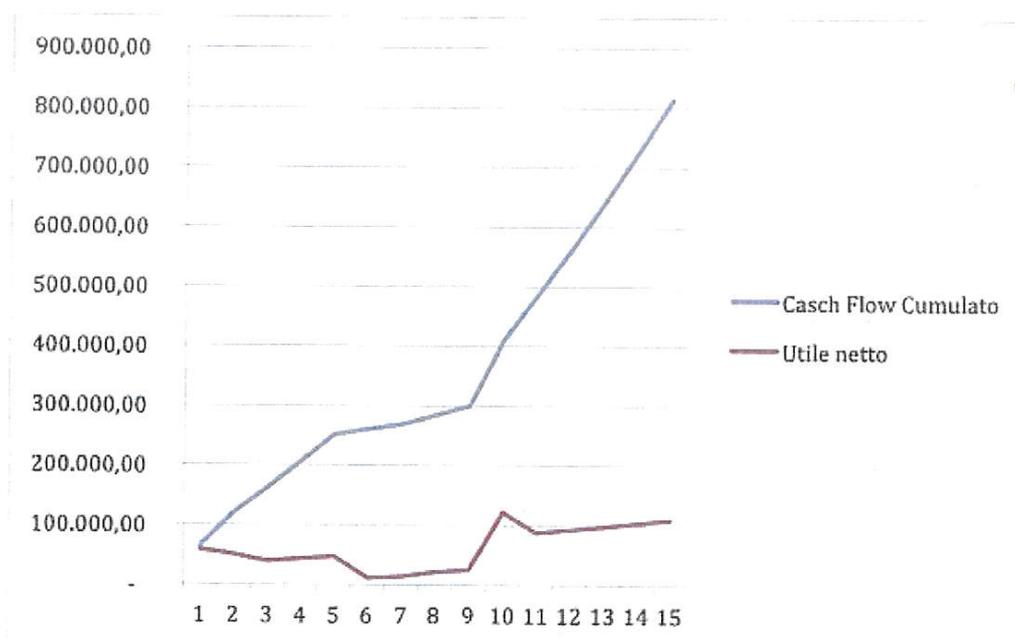
Sinteticamente si riportano i parametri adottati per il Piano Economico Finanziario a supporto dell'offerta:

Durata concessione a base di gara: 15 anni;

Tasso di attualizzazione 2% annuo;

Sulla scorta di tali ipotesi si riporta, in allegato alla presente relazione (Allegato 1) il Piano Economico Finanziario (di seguito indicato come P.E.F.) inteso come analisi dei flussi finanziari per periodo (rapportato all'anno).

Di seguito viene riportato il grafico riassuntivo dei flussi annuali ed i parametri di valutazione dell'investimento.



il CHIODI COSTRUZIONI S.p.A.  
L'AMMINISTRATORE UNICO

Nel grafico sopra riportato desunto dal P.E.F. (cfr. Allegato 1), sono stati riportati:  
in blu, i valori dell'utile netto (dopo la tassazione) in corrispondenza di ciascun anno;  
in rosso, i flussi di cassa cumulati, ovvero la sommatoria, riferita all'intero periodo di durata della concessione, delle esistenze finali di cassa riferite a ciascun esercizio di durata della concessione.

L'Amministrazione difatti, pur non esponendosi finanziariamente e non assumendo alcun rischio d'impresa, otterrà i benefici legati ad una gestione del servizio per i propri

Comune di Montescaglioso (MT)	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
	Relativo all'ampliamento del cimitero comunale, alla costruzione di loculi, ossari, edicole e servizi ed alla gestione funzionale ed economica del cimitero del Comune di Montescaglioso (MT)

cittadini, senza alcun aggravio sulle casse comunali. Tale attività garantirà alla popolazione, con prezzi congrui, il mantenimento del diritto di seppellire i propri cari nel territorio comunale, per la durata della concessione, ovvero per 15 anni.

## 5.0 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Come detto, il riferimento normativo principale per la regolamentazione delle azioni nelle aree a destinazione cimiteriale è il D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 - Approvazione del regolamento di polizia mortuaria (GU n.239 del 12-10-1990 - Suppl. Ordinario n. 63); questo, in aggiunta alle prescrizioni di cui al Titolo VI del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n. 1265/34 rappresenta l'apparato legislativo cardine per la pianificazione cimiteriale, da intendersi come: la definizione di specifiche politiche comunali relative ai servizi cimiteriali, la costruzione, gestione e custodia dei cimiteri e dei locali annessi, la concessione di aree e manufatti destinati a sepoltura privata e loro vigilanza, nonché tutte le diverse attività connesse con la cessazione della vita, la custodia delle salme e dei cadaveri.

*Ulteriore legislazione di riferimento:*

- R.D. n.1265 del 27-07-1934 - "Approvazione testo unico leggi sanitarie"; - Legge 17-10-1957 - "Determinazione della zona di rispetto dei cimiteri"; - Circolare Ministero della Sanità n. 24 del 24-06-1993; - Circolare Ministero della Sanità n. 10 del 31-07-1998;
- Legge n. 130 del 30-03-2001 - "Disposizioni in materia di cremazione e dispersione delle ceneri"; - D.M.I. n.24317 del 01-07-2002 - "Determinazione delle tariffe per la cremazione dei cadaveri e per la conservazione o la dispersione delle ceneri nelle apposite aree cimiteriali - adeguamento tariffe"; - Legge n. 166 del 01-08-2002 - "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti"; - Decreto 21-06-2004 - "Direttive e norme procedurali in tema di igiene e sanità pubblica nelle funzioni trasferite dallo Stato alle Regioni ai sensi del D.P.C.M. 26-05-2000".

UNICA COSTRUZIONI S.R.L.  
MINISTERO UNICO

Costi di gestione

Voci di costo	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno
Ul.serv	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Personele	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00
Totale	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00	106.320,00

  
 CHIODI COSTRUZIONI S.r.l.  
 AMMINISTRATORE UNICO

  
 UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.  
 Presidente del C.d.A.  
 Dott. Tommaso Mazziotti

Budget delle vendite

Voce di ricavo	q.tà 6° anno	ricavi 6° anno	q.tà 7° anno	ricavi 7° anno	q.tà 8° anno	ricavi 8° anno	q.tà 9° anno	ricavi 9° anno	q.tà 10° anno	ricavi 10° anno	q.tà 11° anno	ricavi 11° anno	q.tà 12° anno	ricavi 12° anno	q.tà 13° anno	ricavi 13° anno	q.tà 14° anno	ricavi 14° anno	q.tà 15° anno	ricavi 15° anno	
vendita locali (medici)	2.600,00	130.000,00	50	130.000,00	50	130.000,00	50	130.000,00	50	130.000,00	50	130.000,00	50	130.000,00	50	130.000,00	40	104.000,00	40	104.000,00	
vendita cappelle	35.000,00	76.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	
vendita ossari	400,00	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	
allaccio il. vettura	50,00	2.000,00	303	5.150,00	154	2.700,00	205	10.250,00	256	10.250,00	256	10.250,00	256	10.250,00	256	10.250,00	297	14.850,00	338	16.300,00	
servizio manutenzione	10,00	25.540,00	50	26.080,00	50	26.620,00	50	27.160,00	50	27.700,00	50	28.240,00	50	28.780,00	50	29.320,00	40	28.100,00	40	28.350,00	
manut. nuovi locali			4		4		4		4		4		4		4		4		4		
manut. locali vecchi	2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		
servizio manut. cappelle	25,00	50,00	1	75,00	4	100,00	5	125,00	6	150,00	7	175,00	8	200,00	9	225,00	7	175,00	8	200,00	
costo annuo il. vettura nuovo	30,00	31.040,00	100	32.060,00	54	33.080,00	54	34.100,00	54	35.120,00	54	36.140,00	54	37.160,00	54	38.180,00	44	39.200,00	44	40.220,00	
costo annuo il. vettura vecchi	2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		
costo annuo il. vettura cappelle	2		3		3		3		3		3		3		3		3		3		
Totale		280.830,00		249.965,00		233.180,00		255.275,00		258.390,00		234.705,00		234.705,00		234.705,00		234.705,00		234.705,00	

Voce di ricavo	q.tà 6° anno	ricavi 6° anno	q.tà 7° anno	ricavi 7° anno	q.tà 8° anno	ricavi 8° anno	q.tà 9° anno	ricavi 9° anno	q.tà 10° anno	ricavi 10° anno	q.tà 11° anno	ricavi 11° anno	q.tà 12° anno	ricavi 12° anno	q.tà 13° anno	ricavi 13° anno	q.tà 14° anno	ricavi 14° anno	q.tà 15° anno	ricavi 15° anno	
vendita locali (medici)	40	104.000,00	30	78.000,00	30	78.000,00	30	78.000,00	30	78.000,00	30	78.000,00	30	78.000,00	30	78.000,00	30	78.000,00	30	78.000,00	
vendita cappelle	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	1	35.000,00	
vendita ossari	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	4	1.600,00	
allaccio il. vettura	179	18.850,00	410	20.300,00	416	20.800,00	422	21.300,00	428	21.800,00	434	22.300,00	440	22.800,00	446	23.300,00	452	23.800,00	458	24.300,00	
servizio manutenzione	40	25.000,00	30	25.540,00	30	26.080,00	30	26.620,00	30	27.160,00	30	27.700,00	30	28.240,00	30	28.780,00	20	28.100,00	20	28.350,00	
manut. nuovi locali	4		4		4		4		4		4		4		4		4		4		
manut. locali vecchi	2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		
servizio manut. cappelle	5	50,00	1	75,00	4	100,00	5	125,00	6	150,00	7	175,00	8	200,00	9	225,00	7	175,00	8	200,00	
costo annuo il. vettura nuovo	30	31.040,00	100	32.060,00	54	33.080,00	54	34.100,00	54	35.120,00	54	36.140,00	54	37.160,00	54	38.180,00	44	39.200,00	44	40.220,00	
costo annuo il. vettura vecchi	2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		2500		
costo annuo il. vettura cappelle	2		3		3		3		3		3		3		3		3		3		
Totale		246.895,00		223.190,00		158.035,00		158.630,00		171.175,00		174.770,00		174.770,00		174.770,00		174.770,00		174.770,00	

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.  
 Presidente del C.d.A.  
 Dott. Tommaso Mazziotti

IL CHIODI COSTRUZIONI S.R.L.  
 L'AMMINISTRATORE UNICO

Conto Economico  
Previsionale

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno
Ricavi delle vendite	280.830,00	249.965,00	252.360,00	255.275,00	258.350,00	234.705,00	237.220,00	246.895,00	223.190,00	158.035,00	158.630,00	171.175,00	173.770,00	174.765,00	175.760,00
Altri ricavi/rend. attive funebere	18.200,00	36.050,00	17.850,00	17.850,00	17.850,00	17.850,00	17.850,00	17.850,00	17.850,00	145.600,00	147.700,00	151.550,00	155.400,00	159.250,00	163.100,00
Valore della produzione	299.030,00	286.015,00	270.010,00	273.125,00	276.240,00	252.555,00	255.070,00	264.745,00	241.040,00	303.635,00	306.330,00	322.725,00	329.170,00	334.015,00	338.860,00
Spese per il personale	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00
Ammortamenti imm. Materiali	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52	94.886,52
Spese per prestazioni di servizio	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Altre uscite	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Imprevisti	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00
Costi di produzione	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52	209.206,52
Utile lordo operativo	89.823,48	76.808,48	60.803,48	63.918,48	67.033,48	43.348,48	45.863,48	55.538,48	31.833,48	94.428,48	97.123,48	113.518,48	119.963,48	124.808,48	129.653,48
Interessi passivi	31.500,82	29.679,27	27.821,29	25.925,15	23.993,11	22.021,40	20.010,26	17.958,90	15.866,51	13.732,28	11.553,36	9.334,90	7.070,03	4.759,87	2.403,50
Utile lordo/Perdita	58.322,66	47.129,21	32.982,19	37.993,33	43.040,37	21.327,08	25.853,22	37.579,58	15.966,97	80.696,20	85.568,12	104.183,58	112.893,45	120.048,61	127.249,98
Imposte e tasse	16.890,29	13.979,99	10.301,77	11.604,40	12.916,89	7.271,44	8.448,24	11.497,09	5.877,81	22.707,41	23.974,11	28.314,13	31.078,70	32.939,04	34.811,39
Utile netto/Perdita	41.432,36	33.149,21	22.680,42	26.388,92	30.123,47	14.055,64	17.404,98	26.082,49	10.089,15	57.988,78	61.594,01	75.369,45	81.814,75	87.109,57	92.438,58
Utile netto/Fatturato	15%	13%	9%	10%	12%	6%	7%	11%	5%	37%	39%	40%	47%	50%	53%

Il CHIODY COOPERAZIONE S.R.L.  
L'AMMINISTRATORE UNICO

UNICA ASSEVERAZIONI S.R.L.  
Presidente del C.d.A.  
Dott. Tommaso Mazziotti

Flussi di cassa previsionale

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno
Uscite per prestazioni di servizio	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Uscite per costi del personale	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00	86.320,00
Uscite per oneri finanziari	31.500,82	29.679,27	27.821,79	25.926,15	23.993,11	22.021,40	20.010,26	17.958,90	15.895,51	13.732,28	11.555,35	9.334,90	7.070,03	4.759,67	2.403,50
Uscite per altri costi	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Oneri fiscali	16.090,29	13.979,89	10.301,77	11.604,50	12.916,89	7.271,44	9.448,24	11.497,09	5.877,81	27.707,41	23.974,11	28.814,13	31.074,70	32.939,04	34.811,39
IWA	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00
<b>Totale uscite di cassa gestione reddituale</b>	<b>159.611,11</b>	<b>154.879,26</b>	<b>149.343,06</b>	<b>148.750,55</b>	<b>148.130,00</b>	<b>140.512,04</b>	<b>139.878,50</b>	<b>140.675,29</b>	<b>132.964,32</b>	<b>147.659,69</b>	<b>146.745,47</b>	<b>149.358,73</b>	<b>149.358,73</b>	<b>148.918,91</b>	<b>148.434,89</b>
Entrate per la vendita di beni e/o servizi	299.020,00	286.015,00	270.010,00	273.125,00	276.340,00	252.555,00	255.070,00	264.745,00	241.040,00	303.635,00	306.330,00	322.725,00	329.170,00	334.015,00	338.860,00
Entrate per interessi attivi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IWA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre entrate (anticipi da clienti ecc.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale entrate di cassa gestione reddituale</b>	<b>299.020,00</b>	<b>286.015,00</b>	<b>270.010,00</b>	<b>273.125,00</b>	<b>276.340,00</b>	<b>252.555,00</b>	<b>255.070,00</b>	<b>264.745,00</b>	<b>241.040,00</b>	<b>303.635,00</b>	<b>306.330,00</b>	<b>322.725,00</b>	<b>329.170,00</b>	<b>334.015,00</b>	<b>338.860,00</b>
Cash flow gestione reddituale	139.418,89	131.135,74	120.666,94	124.374,45	128.110,00	112.042,96	115.191,50	124.069,71	108.075,68	155.975,31	159.584,53	173.355,97	179.801,27	185.096,09	150.425,11
Uscite per le opere edilizie e gli impianti civili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre uscite per investimenti	1.398.503,29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uscite per altri beni immateriali	3.740,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IWA	34.714,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uscite per altri beni immateriali	148.013,17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale uscite per investimenti</b>	<b>1.575.001,04</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uscite per restituzione di rate di mutuo	91.077,49	92.899,04	94.757,02	96.652,16	98.585,20	100.556,91	102.568,05	104.619,41	106.711,80	108.846,03	111.022,95	113.243,41	115.508,28	117.818,44	120.174,81
<b>Totale uscite per rimborsi di prestiti</b>	<b>91.077,49</b>	<b>92.899,04</b>	<b>94.757,02</b>	<b>96.652,16</b>	<b>98.585,20</b>	<b>100.556,91</b>	<b>102.568,05</b>	<b>104.619,41</b>	<b>106.711,80</b>	<b>108.846,03</b>	<b>111.022,95</b>	<b>113.243,41</b>	<b>115.508,28</b>	<b>117.818,44</b>	<b>120.174,81</b>
Entrate per apporto di capitale soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entrate per finanziamenti da parte dei soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entrate per mutui	1.575.041,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale delle entrate gestione extra reddituale</b>	<b>1.575.041,00</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash flow gestione extra reddituale	91.077,53	92.899,04	94.757,02	96.652,16	98.585,20	100.556,91	102.568,05	104.619,41	106.711,80	108.846,03	111.022,95	113.243,41	115.508,28	117.818,44	120.174,81
Esistenze finali di disponibilità monetarie	48.341,36	38.136,70	25.809,93	27.722,29	29.524,80	11.485,25	13.823,45	19.403,60	1.363,88	47.129,28	48.557,58	60.172,56	64.292,99	67.277,05	70.250,30
Esistenze iniziali di disponibilità monetarie	-	60.341,35	85.578,06	112.487,98	140.210,27	169.735,06	181.220,31	190.043,76	213.493,37	214.857,24	261.986,52	310.504,10	370.656,66	434.949,66	502.227,31
<b>Cash flow cumuliato</b>	<b>48.341,36</b>	<b>86.078,05</b>	<b>112.487,98</b>	<b>140.210,27</b>	<b>169.735,06</b>	<b>181.220,31</b>	<b>190.043,76</b>	<b>213.493,37</b>	<b>214.857,24</b>	<b>261.986,52</b>	<b>310.504,10</b>	<b>370.656,66</b>	<b>434.949,66</b>	<b>502.227,31</b>	<b>572.477,61</b>

**F.I.I. CHIODA ASSICURAZIONI S.R.L.**  
L'AMMINISTRATORE UNICO

**UNICA ASSICURAZIONI S.R.L.**  
Presidente del C.d.A.  
Dott. Tommaso Mazziotti