DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

O R I G I N A L E

PROMOZIONE DELL'ACCORDO DI RILANCIO ECONOMICO, SOCIALE E TERRITORIALE (AREST) FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DENOMINATO "RIGENERAZIONE URBANA PER IL RECUPERO E IL RILANCIO ECONOMICO/COMMERCIALE DELL'EX FABBRICATO INDUSTRIALE (MANIFATTURIERO – TESSILE) NELL'AREA EX PESSINA & SALA". PRESA D'ATTO PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.	*Nr. Progr.* **17** *Data* **14/02/2023** *Seduta NR.* **7**

L'anno DUEMILAVENTITRE questo giorno QUATTORDICI del mese di FEBBRAIO alle ore 17:30 convocata con le prescritte modalità, NELLA SOLITA SALA DELLE ADUNANZE si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	*Carica*	*Presente*
BIONDI SUSANNA	PRESIDENTE	N
MILAN ANDREA	ASSESSORE	S
CAMPETTI PATRIZIA	ASSESSORE	S
RIGIROLI GIOVANNI	ASSESSORE	S
CARNEVALI STEFANO	ASSESSORE	S
SELMO RAFFAELA	ASSESSORE	S
TOTALE Presenti: ***5***	*TOTALE Assenti:* ***1***	

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, il Dott. GIACINTO SARNELLI.

In qualità di VICESINDACO, il Sig. MILAN ANDREA assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:
PROMOZIONE DELL'ACCORDO DI RILANCIO ECONOMICO, SOCIALE E TERRITORIALE (AREST) FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DENOMINATO "RIGENERAZIONE URBANA PER IL RECUPERO E IL RILANCIO ECONOMICO/COMMERCIALE DELL'EX FABBRICATO INDUSTRIALE (MANIFATTURIERO – TESSILE) NELL'AREA EX PESSINA & SALA". PRESA D'ATTO PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- la L.R. n. 19 del 29.11.2019, “Programmazione negoziata di interesse regionale” che disciplina gli strumenti della programmazione negoziata di interesse regionale e, in particolare l’articolo 6 “Accordo di rilancio economico, sociale e territoriale” (di seguito AREST) finalizzato ad attuare una specifica strategia di rilancio di un particolare territorio coerente con gli obiettivi della programmazione regionale;
- il regolamento regionale 22 dicembre 2020, n. 6 “Attuazione dell'articolo 13, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19” e in particolare il Titolo III che specifica le modalità di attuazione dell’”Accordo di rilancio economico, sociale e territoriale – AREST”;
- la D.G.R. 18.10.2021 n. XI/5387 “Piano Lombardia. approvazione della manifestazione di interesse ai sensi dell’art. 6, comma 2 della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19 per la presentazione di proposte di accordo di rilancio economico sociale e territoriale (AREST) finalizzata ad attuare un programma di interventi che favoriscano l’attrattività e la competitività di territori e imprese e il sostegno all’occupazione”;

DATO ATTO che:

con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/5387 del 18/10/2021 veniva approvata la manifestazione di interesse ai sensi dell’art. 6, comma 2 della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19 per la presentazione di proposte di Accordo di Rilancio Economico Sociale e Territoriale (in seguito “AREST”) finalizzata ad attuare un programma di interventi che favoriscano l’attrattività e la competitività di territori e imprese e il sostegno all’occupazione;

RILEVATO che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 80 in data 16/6/2022 è stato dato avvio alla procedura esplorativa per raccogliere manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati a costituire il partenariato per la realizzazione degli obiettivi di pubblico interesse legati alla realizzazione degli interventi in AREST;
- sono pervenute n. due adesioni da parte della Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate e Birrificio Di Legnano Srl;
- che le proposte avanzate dai citati soggetti sono confacenti alle esigenze ed alle finalità del progetto in oggetto e, pertanto, entrambi selezionati ai fini del partenariato necessario alla presentazione della proposta di AREST:

DATO ATTO CHE:

- con nota n. 17633 in data 22/7/2022 (protocollo regionale n. - O1.20220018853 del 22/7/2022) veniva presentata alla Regione Lombardia la proposta progettuale denominata “Rigenerazione urbana per il recupero e il rilancio economico/commerciale dell’ex fabbricato industriale

(manifatturiero – tessile) nell'AREA EX PESSINA & SALA", a valere sulla Manifestazione di Interesse di cui alla dgr 5387/21;

- la proposta progettuale è stata inserita nell'elenco delle proposte ammissibili alla fase di negoziazione, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/7024 del 26/9/2022;
- nel corso dei tavoli di negoziazione, tenutisi presso gli uffici regionali in data 7/10/2022 e 9/11/2022 si è provveduto a:
    - approfondire i contenuti della proposta;
    - definire i ruoli e le azioni in capo ai soggetti che compongono il partenariato al fine di individuare quali di questi dovranno sottoscrivere l'accordo;
    - definire gli aspetti relativi alle fonti di finanziamento, le relative coperture finanziarie e la quota di cofinanziamento regionale;
- a seguito degli esiti dei tavoli di negoziazione è possibile procedere alla promozione dell'AREST secondo le procedure previste dall'art.7 della lr 19/19 e dal Titolo IV del RR 6/20 finalizzata alla sua sottoscrizione da parte del Comune di Busto Garolfo, quale soggetto promotore, Regione Lombardia e Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate e Birrificio Di Legnano Srl quali soggetti in adesione;

VISTO l'art. 25 comma 1 del RR 6/20 che individua i contenuti dell'atto di promozione dell'AREST che, con riferimento al progetto in argomento, di seguito si elencano:

a) le opere e gli interventi, gli obiettivi generali degli stessi, gli elementi di complessità procedurale per i quali l'accordo assicura il coordinamento integrato e coordinato;
b) la perimetrazione dell'ambito territoriale di intervento;
c) il costo degli interventi e delle opere, le relative fonti di finanziamento, l'entità dell'eventuale cofinanziamento regionale, la stima dei costi di gestione;
d) gli enti e i soggetti di cui all'articolo 1 della Legge ai quali è richiesta l'adesione, al fine di assicurarne l'azione integrata e coordinata:
e) il termine entro il quale deve essere sottoscritto l'accordo.

VISTA E RICHIAMATA la delibera n. 12 del 25.01.2023 avente per oggetto "Promozione dell'accordo di rilancio economico, sociale e territoriale (AREST) finalizzato alla realizzazione del progetto denominato Rigenerazione urbana per il recupero e il rilancio economico/commerciale dell'ex fabbricato industriale (manifatturiero – tessile) nell'area ex Pessina & Sala".

DATO ATTO che:

- il progetto presentato, denominato "Rigenerazione urbana per il recupero e il rilancio economico/commerciale dell'ex fabbricato industriale (manifatturiero – tessile) nell'AREA EX PESSINA & SALA" ha come finalità quella di attuare un programma di interventi in grado di rigenerare l'ex fabbricato in argomento coniugando tradizione ed innovazione da un punto di vista architettonico costruttivo e, soprattutto, destinandolo al rilancio di attività economiche/commerciali onde favorire lo sviluppo economico locale, la crescita occupazionale e la rivitalizzazione del centro storico di Busto Garolfo;
- gli interventi proposti, come di seguito elencati ed individuati nella Tavola di inquadramento territoriale di cui agli elaborati n. 1-2-3 e meglio descritti nella Tavola di Inquadramento nonché nella Relazione, allegati alla succitata delibera di Giunta Comunale n. 12 del 25.01.2023, consistono nel recupero ai fini economico/sociali dell'ex fabbricato industriale di interesse storico di proprietà comunale ubicato nel centro storico di Busto Garolfo;
- in particolare si prevedono le seguenti destinazioni d'uso:
    - piano terra, per una superficie stimata di mq 787,50 circa, costituzione di un'area food con servizi di bar ristorazione, inserita in un polo culturale e di socialità diffusa, per la quale si

prevede l'assegnazione di tale spazio, tramite accordo di partenariato pubblico/privato al Birrificio Di Legnano Srl così come sopra richiamato;

- primo piano, per una superficie stimata di mq 787,50 circa, insediamento di attività di servizi e/o professionali atte alla crescita economica territoriale, per la quale si prevede l'assegnazione di tale spazio, tramite accordo di partenariato pubblico/privato alla Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate, per l'insediamento di servizi dedicati alle imprese così come sopra richiamato;

- gli interventi di cui punto precedente sono conformi per settore e difformi per attività al PGT vigente del Comune Busto Garolfo in quanto realizzati su aree individuate come area parcheggio-piazza e attività collettive (vedasi scheda P-58 MODIFICATA di cui al Piano dei Servizi allegato al PGT, come modificata con deliberazione di C.C. n. 39 del 07.07.2022);
- ai fini della conformità urbanistica è stato dato Avvio al Procedimento di Variante al PGT giusta deliberazione di Giunta Comunale n. 50 in data 11/5/2021;
- il Quadro Economico complessivo è il seguente:

Totale opere a base di gara	€ 1.830.000,00
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 54.900,00
Totale importo lavori a base di gara oneri sicurezza compresi	€ 1.884.900,00
IVA 10% sulle opere a base d'asta	€ 188.490,00
Incentivo funzioni tecniche 2% ex art. 113 D.Lgs 50/2016	€ 37.698,00
Spese tecniche per attività di supporto al RUP, progettazione architettonica, indagini preliminari strutturali e geotecniche, direzione Lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, misura e contabilità, con Iva e contributi	€ 366.138,36
Imprevisti, accantonamenti, spese di pubblicazione, opere in economia, arrotondamenti e contributo ANAC	€ 22.773,64
TOTALE	€ 2.500.000,00

PRECISATO che la copertura finanziaria degli interventi che compongono il Quadro Economico sarà garantita come segue:

Comune di Busto Garolfo	Quota € 600.000	Fondi Propri
Regione Lombardia	Quota € 1.250.000	Fondi AREST
Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate	Quota € 600.000	Fondi propri
Birrificio Di Legnano Srl	Quota € 50.000	Fondi propri

QUANTO sopra premesso e considerato;

DATO ATTO che, ai fini della definizione della procedura presso Regione Lombardia, si rende necessaria la predisposizione di idoneo Piano Economico Finanziario (PEF) inerente l'intervento in oggetto;

RICIAMATA, all'uopo, la determinazione n. 791 in data 20/12/2022 di conferimento di incarico professionale per la predisposizione del sopra citato PEF;

VISTO l'allegato PEF redatto dalla ditta incaricata, pervenuto a questo Comune al n. di prot. 2277 del 31/1/2023;

RITENUTO di prendere atto del PEF in oggetto onde consentirne la presentazione presso Regione Lombardia previa sua asseverazione;

VISTO il parere favorevole, dal punto di vista tecnico espresso dal Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

D E L I B E R A

1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2) di prendere atto del Piano Economico Finanziario allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale riguardante la promozione dell'accordo di rilancio economico, sociale e territoriale (AREST) finalizzato alla realizzazione del progetto denominato "Rigenerazione urbana per il recupero e il rilancio economico/commerciale dell'ex fabbricato industriale (manifatturiero – tessile) nell'area ex Pessina & Sala";
3) di demandare al competente Responsabile di Area i conseguenti adempimenti.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Attesa la necessità di dare immediata attuazione a quanto deliberato;

Visto il 4^ comma dell'art. 134 del D.Lgs n. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Allegati: Conto economico;
Relazione al piano economico e finanziario

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 17 DEL 14/02/2023

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICESINDACO
ANDREA MILAN

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. GIACINTO SARNELLI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

O R I G I N A L E

Numero Delibera **17** del **14/02/2023**

OGGETTO

PROMOZIONE DELL'ACCORDO DI RILANCIO ECONOMICO, SOCIALE E TERRITORIALE (AREST) FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DENOMINATO "RIGENERAZIONE URBANA PER IL RECUPERO E IL RILANCIO ECONOMICO/COMMERCIALE DELL'EX FABBRICATO INDUSTRIALE (MANIFATTURIERO – TESSILE) NELL'AREA EX PESSINA & SALA". PRESA D'ATTO PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 10/02/2023

IL RESPONSABILE DI AREA

Arch. GIUSEPPE SANGUEDOLCE

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

CONTO ECONOMICO

ANNI	1	2	3
Ricavi			
Canone concessione BCC	-	20.000,00	20.000,00
Canone concessione Birrificio	-	25.000,00	25.000,00
Costi			
Assicurazioni		3.000,00	3.000,00
Costi amministrativi	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Redazione e asseveraz. PEF	8.000,00		
Ammortamento imm.		41.666,67	41.666,67
ammortamento manut.			
EBIT	**- 12.000,00**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**
Risultato netto	**- 12.000,00**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**

STATO PATRIMONIALE

ANNI	1	2	3
Attivo Immobilizzato			
Immobilizzazioni nette	1.250.000,00	1.208.333,33	1.166.666,67
Totale	**1.250.000,00**	**1.208.333,33**	**1.166.666,67**
Attivo Corrente			
Liquidità	28.000,00	21.000,00	14.000,00
Totale	**28.000,00**	**21.000,00**	**14.000,00**
Passività			
Debiti v/BCC	600.000,00	580.000,00	560.000,00
Debiti v/Birrificio	50.000,00	25.000,00	-
Totale	**650.000,00**	**605.000,00**	**560.000,00**
Capitale investito netto	**628.000,00**	**624.333,33**	**620.666,67**
Apporto Comune Busto Garolfo	640.000,00	640.000,00	640.000,00
Riserve di utili	-	12.000,00 -	15.666,67
Risultato di periodo	- 12.000,00	- 3.666,67 -	3.666,67
Mezzi propri investiti	**628.000,00**	**624.333,33**	**620.666,67**

RENDICONTO FINANZIARIO

ANNI	1	2	3
EBITDA	- 12.000,00	38.000,00	38.000,00
Immobile	- 2.500.000,00		
Manutenzioni straordinarie			
Contributo Regione Lombardia	1.250.000,00		
Flusso di cassa operativo	**- 1.262.000,00**	**38.000,00**	**38.000,00**
FONTI			
Apporto Comune Busto Garolfo	640.000,00		
Debiti v/BCC	600.000,00	- 20.000,00 -	20.000,00
Debiti v/Birrificio	50.000,00	- 25.000,00 -	25.000,00
Cassa periodo	28.000,00	- 7.000,00 -	7.000,00
Cassa cumulata	28.000,00	21.000,00	14.000,00

TIR	-0,02%
VAN	-4.000,00 €

4	5	6	7
20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67
7.333,33	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**
7.333,33	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**

4	5	6	7
1.125.000,00	1.083.333,33	1.041.666,67	1.000.000,00
1.125.000,00	**1.083.333,33**	**1.041.666,67**	**1.000.000,00**
43.000,00	72.000,00	101.000,00	130.000,00
43.000,00	**72.000,00**	**101.000,00**	**130.000,00**
540.000,00	520.000,00	500.000,00	480.000,00
540.000,00	**520.000,00**	**500.000,00**	**480.000,00**
628.000,00	**635.333,33**	**642.666,67**	**650.000,00**
640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00
- 19.333,33	- 12.000,00	- 4.666,67	2.666,67
7.333,33	7.333,33	7.333,33	7.333,33
628.000,00	**635.333,33**	**642.666,67**	**650.000,00**

4	5	6	7
49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00
49.000,00	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**
- 20.000,00	- 20.000,00	- 20.000,00	- 20.000,00
29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00
43.000,00	72.000,00	101.000,00	130.000,00

8	9	10
20.000,00	20.000,00	20.000,00
36.000,00	36.000,00	36.000,00
3.000,00	3.000,00	3.000,00
4.000,00	4.000,00	4.000,00
41.666,67	41.666,67	41.666,67
7.333,33	**7.333,33**	**7.333,33**
7.333,33	**7.333,33**	**7.333,33**

8	9	10
958.333,33	916.666,67	875.000,00
958.333,33	**916.666,67**	**875.000,00**
159.000,00	188.000,00	217.000,00
159.000,00	**188.000,00**	**217.000,00**
460.000,00	440.000,00	420.000,00
460.000,00	**440.000,00**	**420.000,00**
657.333,33	**664.666,67**	**672.000,00**
640.000,00	640.000,00	640.000,00
10.000,00	17.333,33	24.666,67
7.333,33	7.333,33	7.333,33
657.333,33	**664.666,67**	**672.000,00**

8	9	10
49.000,00	49.000,00	49.000,00
49.000,00	**49.000,00**	**49.000,00**
- 20.000,00	- 20.000,00	- 20.000,00
29.000,00	29.000,00	29.000,00
159.000,00	188.000,00	217.000,00

Comune di Busto Garolfo - Città Metropolitana di Milano

Promozione dell'Accordo di rilancio economico, sociale e territoriale (AREST) finalizzato alla realizzazione del progetto denominato "Rigenerazione urbana per il recupero e il rilancio economico/commerciale dell'ex fabbricato industriale (manifatturiero–tessile) nell'AREA EX PESSINA & SALA"

Relazione accompagnatoria al piano economico-finanziario

Premessa

Il presente documento illustra le principali ipotesi adottate ed i risultati del Piano Economico Finanziario (in seguito il 'Piano') relativamente al progetto di "Rigenerazione urbana per il recupero e il rilancio economico/commerciale dell'ex fabbricato industriale (manifatturiero–tessile) nell'AREA EX PESSINA & SALA".

Il proponente è il Comune di Busto Garolfo (in seguito il 'Comune').

Il Programma di intervento prevede la riqualificazione del fabbricato storico dell'ex Tessitura Pessina&Sala, trasformandolo in un nuovo polo economico e sociale per il paese e per il territorio.

Oltre al recupero e mantenimento di una memoria storica, la specifica intenzione dell'Amministrazione è quella di realizzare un immobile, ricostruito con recupero della parte esistente, da destinarsi ad attività commerciali e di servizi, atti allo sviluppo occupazionale e alla promozione del territorio, con spazi interconnessi a disposizione per i cittadini, le attività e le imprese del territorio. L'edificio in progetto è previsto architettonicamente aperto sulle aree già di uso pubblico adiacenti (piazza e parcheggi) ed è collocato in una zona ben servita dal trasporto pubblico locale (con linee anche extraurbane da e verso Milano) e interconnessa alla rete delle piste ciclabili e di mobilità dolce, ben diffusa e capillare nel Comune stesso.

L'intervento prevede il recupero del piano terra del fabbricato e la costruzione di un altro livello al piano superiore. Al piano terra si prevede di inserire un'attività commerciale gestita da **Birrificio di Legnano s.r.l.** (in seguito 'Birrificio'), una realtà nata come azienda produttrice di birra artigianale, la prima della Città di Legnano, e ormai radicata sul territorio. La proposta prevede la realizzazione di uno spazio per la somministrazione di alimenti e bevande come alcune delle loro strutture già esistenti, affiancata da un reparto gastronomia che andrebbe ad impiegare prodotti del territorio, il tutto coordinato da uno chef e da una brigata di persone qualificate affiancata da ragazzi provenienti dalle scuole del settore. Al piano primo verranno realizzati spazi per attività di servizi gestiti dalla **Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate S.c.r.l.** (in seguito 'BCC'), un istituto di credito che è presente sul territorio sin dalla sua fondazione. La BCC si propone nell'intervento per insediare attività di servizi (bancari/credito), servizi alle imprese, nonché con finalità di creazione di spazi ad uso formativo e/o convegni atti allo sviluppo occupazionale e alla crescita economica territoriale, oltre che alla futura messa a disposizione di parte della superficie a favore di realtà economiche e sociali operanti sul territorio.

Il Piano contiene la proiezione dei costi e dei ricavi, degli investimenti per la durata del progetto ed è composto dai prospetti di conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario. Il documento consente al Comune di valutare la sostenibilità economico-finanziaria della proposta e, inoltre, rappresenta uno strumento di monitoraggio e controllo di gestione dell'investimento.

Ipotesi generali

Durata del Piano

Il Piano è sviluppato su un orizzonte temporale di 31 anni, di cui:

- il 1° anno per la realizzazione dei lavori;
- i successivi 30 anni di gestione dell'opera.

Inflazione

Vista la finalità economico-sociale del progetto, il canone di concessione previsto per i soggetti affidatari non è stato indicizzato alla variazione dell'inflazione. Pertanto, anche le altre componenti economico-patrimoniali inserite nel Piano non ne tengono conto.

Regime IVA

Il presente Piano considera il passaggio, per le fatturazioni da e verso gli Enti Pubblici, dall'attuale regime di "split payment" al regime IVA ordinario, lungo l'intero arco temporale del piano.

Tale assunzione deriva dal fatto che la decisione UE del 24 luglio 2020 n. 2020/110516, ha stabilito che l'Italia è autorizzata ad applicare il meccanismo dello "split payment" sino al 30 giugno 2023.

Inoltre, l'iniziativa rientra nell'attività istituzionale del Comune, dovendo intendersi l'immobile come rientrante nel patrimonio indisponibile, con finalità di pubblica utilità.

Pertanto, nel presente piano si è assunto che:

- i ricavi siano esenti IVA;

- l'IVA sui costi sia totalmente indetraibile.

Costi d'investimento

Il costo degli interventi previsti è pari a € 2.500.000 iva inclusa. Tale costo è stato stimato grazie alla stesura di un Computo Metrico Estimativo redatto sulla base dei costi indicati dal prezzario regionale delle opere pubbliche della Regione Lombardia.

Di seguito viene riportato il Quadro economico-tecnico dell'intervento.

QUADRO TECNICO ECONOMICO **Voce**	**Costo attività**	**Totale parziale**
A) SOMME a BASE D'APPALTO		
A.1) Importo a base di gara		
1) Importo dei lavori – soggetto a ribasso	1.830.000,00 €	
2) Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	54.900,00 €	
Totale parziale quadro A		€ 1.884.900,00
B) SOMME a DISPOSIZIONE		
B.1 Spese tecniche		
Progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza e collaudi	290.586,00 €	
Totale spese rilievi, progettazione, d.l., collaudo		290.586,00 €
B.2 Imprevisti, accantonamenti, spese generali		
Imprevisti (max 10%) IVA inclusa	22.173,64 €	
Incentivo funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs 50/2016	37.698,00 €	
Contributo A.N.A.C.	600,00 €	
Totale Imprevisti, accantonamenti, spese generali		60.471,64 €
B.3 IVA/oneri		
IVA su lavori (10%)	188.490,00 €	
IVA su spese tecniche (22%)	63.928,92 €	
Oneri previdenziali su spese tecniche (+4%)	11.623,44 €	
Totale IVA/oneri		264.042,36 €
TOTALE GENERALE PROGETTO (Inclusa IVA)		**2.500.000,00 €**

Il fabbisogno finanziario complessivo sarà coperto da:

- Finanziamento bancario di € 600.000 concesso dalla BCC;
- Finanziamento di € 50.000 concesso dal Birrificio;
- Apporto di capitale proprio da parte del Comune per € 640.000;
- Cofinanziamento (contributo) da parte della Regione Lombardia di € 1.250.000, pari al 50% del costo dell'investimento iniziale.

Analisi voci di ricavo

Canone di concessione BCC

Il progetto prevede che al 1' piano dell'edificio vengano realizzati spazi per attività terziarie gestiti dalla BCC, la quale corrisponderà al Comune, lungo i 30 anni della concessione, un canone annuo pari ad € 20.000.

Le fatture emesse dal Comune nei confronti della BCC verranno scomputate dal finanziamento concesso da parte della BCC, che quindi si estinguerà al termine del periodo di concessione.

Canone di concessione Birrificio

Il progetto prevede che al piano terra dell'edificio sia inserita un'attività commerciale gestita dal Birrificio, il quale corrisponderà un canone di concessione annuo al Comune pari a € 25.000 per i primi 2 anni di gestione e pari ad € 36.000 per i successivi 28 anni.

Le fatture emesse dal Comune nei confronti del Birrificio nei primi 2 anni verranno scomputate dal finanziamento concesso da parte del Birrificio, che quindi si estinguerà dopo il secondo anno di concessione.

Analisi voci di costo

Assicurazioni e costi amministrativi

Il Piano prevede tra le componenti di costo a carico del Comune i premi assicurativi sull'immobile, stimati pari ad € 3.000 annui e i costi amministrativi di gestione dell'immobile pari a € 4.000 annui.

Le spese condominiali non vengono evidenziate in quanto i relativi costi saranno a carico dei soggetti concessionari.

Manutenzione ordinarie e straordinarie

Le manutenzioni ordinarie da sostenere sono state considerate a carico dei soggetti concessionari.

Per quanto riguarda le manutenzioni straordinarie a carico del Comune, nel Piano è stato previsto di effettuare i seguenti interventi sugli impianti, sulle coperture e sulle facciate:

- Al 10° anno di gestione, interventi complessivamente pari ad € 80.000 iva inclusa;

- Al 20° anno di gestione, interventi pari a complessivamente ad € 110.000 iva inclusa.

Ammortamenti

Il calcolo degli ammortamenti è basato sulla logica degli ammortamenti finanziari, quindi considerando una vita utile dell'immobile pari alla durata del Piano, con valore residuo al termine della concessione pari a zero.

Imposte sul reddito di esercizio

Si considerano non dovute nell'ambito dell'attività istituzionale del Comune.

Flusso di cassa operativo

Le variazioni del Capitale Circolante Netto (CCN) sono state considerate nulle, in quanto si è ipotizzato di considerare i ricavi ed i costi operativi integralmente incassati o pagati entro l'anno di competenza.

Il flusso di cassa derivante dagli investimenti in immobilizzazioni non risente di dilazioni nei pagamenti, poiché conservativamente non ipotizzate.

Risultati economici e finanziari della proposta

Gli indici di valutazione economica della proposta sono di seguito illustrati.

Non si ravvisa la necessità di calcolare indici di sostenibilità finanziaria, in quanto l'indebitamento viene interamente ripagato dai canoni di concessione.

Tasso interno di rendimento (TIR) e VAN di progetto

Il VAN fa riferimento ai flussi di cassa prospettici generati o assorbiti dal progetto. I flussi di cassa in entrata e in uscita vengono sommati come se fossero disponibili ad oggi grazie al processo di attualizzazione.

Considerata la natura e la finalità del progetto, si considera nullo il rendimento atteso; il progetto non evidenzia oneri finanziari a carico del Comune, pertanto, il tasso di attualizzazione considerato è pari a zero.

Il VAN di progetto risulta negativo per € 4.000, dato compatibile con le finalità istituzionali dell'Ente proponente.

Il TIR rappresenta il rendimento offerto dal progetto, calcolato con riferimento ai flussi di cassa in entrata ed in uscita. Il tasso interno di rendimento è quel tasso di attualizzazione che rende il valore attuale dei flussi in entrata uguale al valore attuale dei flussi in uscita, cioè rende il VAN = 0.

Il TIR di progetto è pari a -0,02%.

Allegati

Conto economico

Stato patrimoniale

Rendiconto finanziario

CONTO ECONOMICO

ANNI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ricavi										
Canone concessione BCC	-	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
Canone concessione Birrificio	-	25.000,00	25.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
Costi										
Assicurazioni		3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Costi amministrativi	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Redazione e asseveraz. PEF	8.000,00									
Ammortamento imm.		41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67
ammortamento manut.										
EBIT	**- 12.000,00**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**
Risultato netto	**- 12.000,00**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**	**7.333,33**

STATO PATRIMONIALE

ANNI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Attivo Immobilizzato										
Immobilizzazioni nette	1.250.000,00	1.208.333,33	1.166.666,67	1.125.000,00	1.083.333,33	1.041.666,67	1.000.000,00	958.333,33	916.666,67	875.000,00
Totale	**1.250.000,00**	**1.208.333,33**	**1.166.666,67**	**1.125.000,00**	**1.083.333,33**	**1.041.666,67**	**1.000.000,00**	**958.333,33**	**916.666,67**	**875.000,00**
Attivo Corrente										
Liquidità	28.000,00	21.000,00	14.000,00	43.000,00	72.000,00	101.000,00	130.000,00	159.000,00	188.000,00	217.000,00
Totale	**28.000,00**	**21.000,00**	**14.000,00**	**43.000,00**	**72.000,00**	**101.000,00**	**130.000,00**	**159.000,00**	**188.000,00**	**217.000,00**
Passività										
Debiti v/BCC	600.000,00	580.000,00	560.000,00	540.000,00	520.000,00	500.000,00	480.000,00	460.000,00	440.000,00	420.000,00
Debiti v/Birrificio	50.000,00	25.000,00	-							
Totale	**650.000,00**	**605.000,00**	**560.000,00**	**540.000,00**	**520.000,00**	**500.000,00**	**480.000,00**	**460.000,00**	**440.000,00**	**420.000,00**
Capitale investito netto	**628.000,00**	**624.333,33**	**620.666,67**	**628.000,00**	**635.333,33**	**642.666,67**	**650.000,00**	**657.333,33**	**664.666,67**	**672.000,00**
Apporto Comune Busto Garolfo	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00
Riserve di utili	-	12.000,00 -	15.666,67 -	19.333,33 -	12.000,00 -	4.666,67	2.666,67	10.000,00	17.333,33	24.666,67
Risultato di periodo	- 12.000,00 -	3.666,67 -	3.666,67	7.333,33	7.333,33	7.333,33	7.333,33	7.333,33	7.333,33	7.333,33
Mezzi propri investiti	**628.000,00**	**624.333,33**	**620.666,67**	**628.000,00**	**635.333,33**	**642.666,67**	**650.000,00**	**657.333,33**	**664.666,67**	**672.000,00**

RENDICONTO FINANZIARIO

ANNI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EBITDA	- 12.000,00	38.000,00	38.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00
Immobile	- 2.500.000,00									
Manutenzioni straordinarie										
Contributo Regione Lombardia	1.250.000,00									
Flusso di cassa operativo	**- 1.262.000,00**	**38.000,00**	**38.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**
FONTI										
Apporto Comune Busto Garolfo	640.000,00									
Debiti v/BCC	600.000,00 -	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
Debiti v/Birrificio	50.000,00 -	25.000,00 -	25.000,00							
Cassa periodo	28.000,00 -	7.000,00 -	7.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00
Cassa cumulata	28.000,00	21.000,00	14.000,00	43.000,00	72.000,00	101.000,00	130.000,00	159.000,00	188.000,00	217.000,00
TIR	-0,02%									
VAN	-4.000,00 €									

CONTO ECONOMICO

ANNI	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ricavi										
Canone concessione BCC	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
Canone concessione Birrificio	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
Costi										
Assicurazioni	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Costi amministrativi	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Redazione e asseveraz. PEF										
Ammortamento imm.	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67
ammortamento manut.		8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
EBIT	**7.333,33 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67**
Risultato netto	**7.333,33 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67 -**	**666,67**

STATO PATRIMONIALE

ANNI	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Attivo Immobilizzato										
Immobilizzazioni nette	913.333,33	863.666,67	814.000,00	764.333,33	714.666,67	665.000,00	615.333,33	565.666,67	516.000,00	466.333,33
Totale	**913.333,33**	**863.666,67**	**814.000,00**	**764.333,33**	**714.666,67**	**665.000,00**	**615.333,33**	**565.666,67**	**516.000,00**	**466.333,33**
Attivo Corrente										
Liquidità	166.000,00	195.000,00	224.000,00	253.000,00	282.000,00	311.000,00	340.000,00	369.000,00	398.000,00	427.000,00
Totale	**166.000,00**	**195.000,00**	**224.000,00**	**253.000,00**	**282.000,00**	**311.000,00**	**340.000,00**	**369.000,00**	**398.000,00**	**427.000,00**
Passività										
Debiti v/BCC	400.000,00	380.000,00	360.000,00	340.000,00	320.000,00	300.000,00	280.000,00	260.000,00	240.000,00	220.000,00
Debiti v/Birrificio										
Totale	**400.000,00**	**380.000,00**	**360.000,00**	**340.000,00**	**320.000,00**	**300.000,00**	**280.000,00**	**260.000,00**	**240.000,00**	**220.000,00**
Capitale investito netto	**679.333,33**	**678.666,67**	**678.000,00**	**677.333,33**	**676.666,67**	**676.000,00**	**675.333,33**	**674.666,67**	**674.000,00**	**673.333,33**
Apporto Comune Busto Garolfo	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00
Riserve di utili	32.000,00	39.333,33	38.666,67	38.000,00	37.333,33	36.666,67	36.000,00	35.333,33	34.666,67	34.000,00
Risultato di periodo	7.333,33 -	666,67 -	666,67 -	666,67 -	666,67 -	666,67 -	666,67 -	666,67 -	666,67 -	666,67
Mezzi propri investiti	**679.333,33**	**678.666,67**	**678.000,00**	**677.333,33**	**676.666,67**	**676.000,00**	**675.333,33**	**674.666,67**	**674.000,00**	**673.333,33**

RENDICONTO FINANZIARIO

ANNI	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
EBITDA	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00
Immobile										
Manutenzioni straordinarie -	80.000,00									
Contributo Regione Lombardia										
Flusso di cassa operativo -	**31.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**
FONTI										
Apporto Comune Busto Garolfo										
Debiti v/BCC -	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
Debiti v/Birrificio										
Cassa periodo -	51.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00
Cassa cumulata	166.000,00	195.000,00	224.000,00	253.000,00	282.000,00	311.000,00	340.000,00	369.000,00	398.000,00	427.000,00

CONTO ECONOMICO

ANNI	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Ricavi											
Canone concessione BCC	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
Canone concessione Birrificio	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
Costi											
Assicurazioni	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Costi amministrativi	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Redazione e asseveraz. PEF											
Ammortamento imm.	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67	41.666,67
ammortamento manut.	8.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
EBIT	**- 666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**
Risultato netto	**- 666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**	**- 3.666,67**

STATO PATRIMONIALE

ANNI	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Attivo Immobilizzato											
Immobilizzazioni nette	526.666,67	474.000,00	421.333,33	368.666,67	316.000,00	263.333,33	210.666,67	158.000,00	105.333,33	52.666,67	0,00
Totale	**526.666,67**	**474.000,00**	**421.333,33**	**368.666,67**	**316.000,00**	**263.333,33**	**210.666,67**	**158.000,00**	**105.333,33**	**52.666,67**	**0,00**
Attivo Corrente											
Liquidità	346.000,00	375.000,00	404.000,00	433.000,00	462.000,00	491.000,00	520.000,00	549.000,00	578.000,00	607.000,00	636.000,00
Totale	**346.000,00**	**375.000,00**	**404.000,00**	**433.000,00**	**462.000,00**	**491.000,00**	**520.000,00**	**549.000,00**	**578.000,00**	**607.000,00**	**636.000,00**
Passività											
Debiti v/BCC	200.000,00	180.000,00	160.000,00	140.000,00	120.000,00	100.000,00	80.000,00	60.000,00	40.000,00	20.000,00	-
Debiti v/Birrificio											
Totale	**200.000,00**	**180.000,00**	**160.000,00**	**140.000,00**	**120.000,00**	**100.000,00**	**80.000,00**	**60.000,00**	**40.000,00**	**20.000,00**	**-**
Capitale investito netto	**672.666,67**	**669.000,00**	**665.333,33**	**661.666,67**	**658.000,00**	**654.333,33**	**650.666,67**	**647.000,00**	**643.333,33**	**639.666,67**	**636.000,00**
Apporto Comune Busto Garolfo	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00	640.000,00
Riserve di utili	33.333,33	32.666,67	29.000,00	25.333,33	21.666,67	18.000,00	14.333,33	10.666,67	7.000,00	3.333,33 -	333,33
Risultato di periodo	- 666,67	- 3.666,67	- 3.666,67	- 3.666,67	- 3.666,67	- 3.666,67	- 3.666,67	- 3.666,67	- 3.666,67	- 3.666,67	3.666,67
Mezzi propri investiti	**672.666,67**	**669.000,00**	**665.333,33**	**661.666,67**	**658.000,00**	**654.333,33**	**650.666,67**	**647.000,00**	**643.333,33**	**639.666,67**	**636.000,00**

RENDICONTO FINANZIARIO

ANNI	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
EBITDA	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00
Immobile											
Manutenzioni straordinarie	- 110.000,00										
Contributo Regione Lombardia											
Flusso di cassa operativo	**- 61.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**	**49.000,00**
FONTI											
Apporto Comune Busto Garolfo											
Debiti v/BCC	- 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
Debiti v/Birrificio											
Cassa periodo	- 81.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00
Cassa cumulata	346.000,00	375.000,00	404.000,00	433.000,00	462.000,00	491.000,00	520.000,00	549.000,00	578.000,00	607.000,00	636.000,00