



FIORANO

GESTIONI

PATRIMONIALI

s.r.l. con socio unico Piazza C. Menotti, 1 - 41042 Fiorano Modenese (Mo) tel 0536 833267 e-mail: fgp@fiorano.it pec: fgp@cert.fiorano.it

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento
del Comune di Fiorano Modenese
Sede legale in Fiorano Modenese (MO) Piazza Ciro Menotti, 1
Capitale Sociale 112.000,00 euro i.v. Iscritta presso
il Registro Imprese di Modena al n. 03024730362 C.F. e P.I. 03024730362

Al Socio Unico

BUSINESS PLAN 2023 – 2025

Allegati:

- A) Budget 2023 – 2025;
- B) Relazione dell'Amministratore Unico;
- C) Piano triennale dei progetti di investimento 2023 – 2025.

L'Amministratore Unico
Vittorio Beneforti

(documento firmato digitalmente)

Fiorano Modenese, lì 14/11/2022

Allegato A) Conto Economico 2023 - 2025

CONTO ECONOMICO	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET 2025
FATTURATO	1.510.330	1.510.598	1.510.598
Concessioni cimiteriali e attività cimiteriali	296.725	296.743	296.743
Affitti da impianti sportivi	93.006	93.256	93.256
Affitti da fabbricati	86.590	86.590	86.590
Affitti da reti gas e servizio idrico integrato	369.033	369.033	369.033
Canoni da gestione demanio	171.897	171.897	171.897
Altri ricavi e rimborsi	107.024	107.024	107.024
Contributi c/impianto di competenza	73.556	73.556	73.556
Contributo straordinario Covid-19	0	0	0
Contributo straordinario EE	0	0	0
Contributi c/esercizio di competenza	312.500	312.500	312.500
COSTI DI GESTIONE	-764.188	-765.637	-789.637
Costi per prestazioni e servizi cimiteriali	-87.617	-87.617	-87.617
Costi di gestione impianti sportivi	-15.069	-15.069	-15.069
Costi di gestione demanio e reti	-407.080	-415.080	-415.080
Costi generali e amministrativi	-41.725	-41.325	-41.325
Costi del personale	-90.754	-67.603	-67.603
Compenso amministratore unico	-7.000	-7.000	-7.000
Compenso sindaco unico	-6.500	-6.500	-6.500
Contratto di service Comune di Fiorano	-57.377	-57.377	-57.377
Costi incrementativi immobili merce	0	0	0
Oneri diversi	-51.066	-51.066	-51.066
Rimanenze iniziali merci	0	0	0
Rimanenze finali merci	0	0	0
Accantonamenti per rischi e perdite su crediti	0	-17.000	-41.000
CONTO ECONOMICO - INDICATORI	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET 2025
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	746.142	744.961	720.961
AMMORTAMENTI	-603.389	-605.055	-605.706
Ammortamento immobilizzazioni	-603.389	-605.055	-605.706
Svalutazione immobilizzazioni	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)	142.753	139.906	115.254
Proventi finanziari	91	91	91
Oneri finanziari	-129.412	-125.752	-103.334
Proventi ed oneri straordinari	0	0	0
UTILE OPERATIVO ANTE IMPOSTE	13.432	14.245	12.012
Imposte correnti IRES	-3.224	-3.419	-2.883
Imposte correnti IRAP	-9.380	-8.366	-7.404
Imposte anticipate	0	0	0
RISULTATO D'ESERCIZIO	828	2.460	1.725

Allegato A) Stato Patrimoniale 2023 - 2025

STATO PATRIMONIALE	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET 2025
IMMOBILIZZAZIONI	26.719.566	26.129.491	25.540.581
Immobilizzazioni lorde	35.208.704	35.228.704	35.248.704
Fondi ammortamento e svalutazione	-8.489.138	-9.099.213	-9.708.123
RIMANENZE	0	0	0
Beni destinati alla rivendita	0	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE	277.485	258.559	229.839
Crediti commerciali	255.028	254.298	249.738
Crediti vs Comune di Fiorano	0	0	0
Altri crediti	-22.067	-26.067	-38.412
Disponibilità liquide	44.523	30.328	18.513
RATEI E RISCONTI	0	0	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0
TOTALE ATTIVO	26.997.051	26.388.051	25.770.420
PATRIMONIO NETTO	-15.336.164	-15.336.371	-15.338.095
Capitale Sociale	-112.000	-112.000	-112.000
Riserva sovrapprezzo quote	-11.752.000	-11.752.000	-11.752.000
Riserva legale	-22.400	-22.400	-22.400
Riserva versamento soci in c/capitale	-3.207.087	-3.207.087	-3.207.087
Altre riserve	-194.435	-194.435	-194.435
Riserve di utili	-47.414	-45.989	-48.449
Risultato d'esercizio	-828	-2.460	-1.725
DEBITI	-7.153.898	-6.338.430	-5.502.631
Fondo TFR	-35.107	-38.090	-41.073
Fondi per rischi ed oneri	-15.000	-15.000	-15.000
Debiti finanziari	-4.614.627	-3.961.581	-3.289.148
Debito vs altri finanziatori per investimenti	-2.120.076	-1.956.028	-1.791.979
Debiti vs Comune di Fiorano	0	0	0
Fondo ex art. 113 DLgs 50/2016	15.000	15.000	15.000
Debiti a breve	-384.087	-382.732	-380.432
RATEI E RISCONTI	-4.506.988	-4.713.250	-4.929.693
Ratei e risconti passivi	0	0	0
Risconti passivi su investimenti	-4.506.988	-4.713.250	-4.929.693
TOTALE PASSIVO	-26.997.051	-26.388.051	-25.770.420

Allegato A) Rendiconto finanziario 2023 - 2025

RENDICONTO FINANZIARIO	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET 2025
Risultato d'esercizio	828	2.460	1.725
Ammortamenti e svalutazioni:			
Ammortamenti delle immobilizzazioni	603.389	605.055	605.706
Variazione del capitale circolante netto:			
Decremento (incremento) delle rimanenze	0	0	0
Decremento (incremento) dei crediti commerciali	130.035	730	4.560
Decremento (incremento) dei crediti vs Comune	0	0	0
Decremento (incremento) degli altri crediti	1.164	4.000	12.345
Incremento (decremento) dei debiti vs Comune	0	0	0
Incremento (decremento) dei debiti a breve	72.398	-1.355	-2.300
Decremento (incremento) dei ratei e risconti attivi	0	0	0
Incremento (decremento) dei ratei e risconti passivi	113.272	206.262	216.444
Altre variazioni del capitale circolante netto	-635.296	-607.308	-605.706
TFR	2.983	2.983	2.983
FLUSSO GESTIONE REDDITUALE	288.774	212.826	235.756
Assunzione finanziamenti	0	0	0
Rimborso finanziamenti:			
Finanziamento Efficientamento energetico P.I. EPC	-164.049	-164.049	-164.049
Mutuo chirogr. Unicredit 4041331	-218.831	-226.902	-235.271
Mutuo chirogr. Unicredit 4053011	-106.065	-111.250	-116.688
Mutuo chirogr. Unicredit 4078404 (mutuo ex Sat Patrimonio)	-102.718	-105.483	-108.322
Mutuo chirogr. Unicredit 4253275	-206.707	-209.411	-212.151
Mutuo Bnl Parisbas	0	0	0
Incremento (decremento) debiti finanziari	0	0	0
Apporti di capitale	0	0	0
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	-798.370	-817.095	-836.482
Flusso assorbito dall'attività di investimento	503.389	590.074	588.910
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	503.389	590.074	588.910
FLUSSO DI CASSA DISPONIBILE/ASSORBITO	-6.207	-14.195	-11.815
DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	50.730	44.523	30.329
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI	44.523	30.329	18.513

Allegato B)

RELAZIONE SUGLI INVESTIMENTI ANNI 2023 – 2025

Negli anni 2023-2025 la Fiorano Gestioni Patrimoniali sarà ancora impegnata nelle attività ordinarie quali la pubblica illuminazione, il servizio di sgombero neve, ovvero nelle attività di manutenzione e affidamento in concessione o in altra forma di utilizzo degli impianti sportivi, delle strutture cimiteriali, degli altri edifici in proprietà, nel rilascio di autorizzazioni allo scavo sulle infrastrutture del demanio stradale, di occupazione di suolo pubblico, di gestione delle concessioni mercatali, più genericamente nelle attività connesse al corretto uso, gestione e manutenzione degli immobili e delle reti a diverso titolo conferite o da questa acquisiti e acquistati, compreso il campo da calcio in erba situato ad Ubersetto, in prossimità della chiesa parrocchiale, acquistato nel 2018 e i cui lavori di trasformazione in campo sintetico si sono conclusi nell'anno 2021.

Gli investimenti previsti per il triennio del 2023-2025, aggiornati alla data odierna, sono i seguenti:

- **Manutenzione straordinaria impianti sportivi**

Per adeguamento antincendio, pratiche CPI, sostituzione e reintegro di strutture ed impianti obsoleti. Ottenimento CPI e adeguamento impianti presso centro sportivo Menotti oltre ad altri interventi di manutenzione sugli impianti di proprietà.

Si prevede inoltre la realizzazione di una tensostruttura per attività di allenamento da installare presso il Campo Sassi.

- **Manutenzione straordinaria immobili in proprietà/concessione**

Per la manutenzione edile ed impiantistica, per far fronte alle esigenze di manutenzione straordinaria degli edifici in proprietà/concessione a FGP, comprensiva di pronto intervento, si è proceduto nel 2022 alla stipula di un accordo quadro triennale.

- **Efficientamento energetico impianti pubblica illuminazione**

Questo progetto, da realizzarsi mediante "Energy Performance Contract" pluriennale ovvero mediante un contratto misto di fornitura energia elettrica, servizi di gestione/manutenzione, lavori di riqualificazione, è stato ultimato ed approvato. Il contratto prevede l'individuazione di un soggetto al quale verranno affidate le forniture di energia elettrica per l'illuminazione stradale e che conseguirà il proprio utile d'impresa mediante i risparmi economici conseguenti l'immediata esecuzione degli interventi tecnici di riqualificazione energetica e

tecnica dell'intera rete di pubblica illuminazione. La società remunererà il soggetto contraente mediante un canone mensile composto dalle quote di: fornitura energia elettrica, servizi di gestione/manutenzione, lavori di riqualificazione, oneri finanziari. Tale canone sarà inferiore all'attuale spesa annuale sostenuta dalla società per le sole quote di fornitura energia elettrica, servizi di gestione/manutenzione. La durata del contratto è prevista in anni 15.

La quota degli investimenti, consistenti nei lavori di riqualificazione da eseguirsi entro il primo anno di contratto, è pari a circa € 2.600.000,00, e viene interamente finanziata dal soggetto contraente, il quale rientra dell'investimento mediante la quota lavori ricompresa nel canone mensile, maggiorata degli oneri finanziari.

Il progetto prevede:

- la sostituzione quasi integrale dei circa 4.100 punti luce dislocati sul territorio comunale con corpi luminosi a led di ultimissima generazione, dimensionati mediante studio illuminotecnico a seconda della tipologia e della dimensione della strada da illuminare, garantiti per 100.000 ore di funzionamento;
- la sostituzione di un certo numero di pali danneggiati od obsoleti, a rischio di sicurezza; la revisione e controllo dei quadri elettrici di comando delle circa 110 linee, con interventi mirati che vanno dal semplice controllo alla sostituzione parziale/totale del quadro elettrico
- la sostituzione di una piccola quota di linee elettriche non a norma e non sicure;
- la razionalizzazione delle linee con eliminazione di talune laddove possibile;
- la realizzazione di nuove parti di impianto ove mancanti;
- la dotazione di ogni quadro elettrico di riduttore di flusso elettronicamente controllato per la corretta regolazione oraria e di flusso dei punti luce.

A parità di spesa attualmente sostenuta per il funzionamento dell'impianto, nell'affidamento dell'EPC la parte di bilancio attualmente destinata alla fornitura e manutenzione ordinaria degli impianti di P.I. e semaforici si ridurrà fortemente a favore della quota investimenti. Tutti gli impianti e gli investimenti rimarranno di proprietà dell'Amministrazione. Al termine del contratto EPC la dotazione strutturale della rete di pubblica illuminazione del comune potrà risultare, in dipendenza dal numero di annualità del contratto, totalmente o parzialmente rinnovata con punti luce a led di ultima generazione. L'esecuzione di qualunque intervento di efficientamento energetico sui punti luce ancora in proprietà Enel Sole prevede l'obbligo del loro riscatto da parte dell'Amministrazione.

Il progetto è stato trasmesso alla Centrale Unica di Committenza dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico per l'espletamento della gara di affidamento dell'appalto misto di lavori, servizi, forniture.

E' stato firmato il contratto di Appalto e l'esecuzione dello stesso ha avuto avvio il 1 ottobre 2020.

Nell'arco del 2022 sono stati completati la maggior parte dei lavori previsti.

● **Cimiteri**

Si prevede la realizzazione di nuovi ossari presso il cimitero di Fiorano Modenese che verrà completata nel 2023.

E' stata affidata la nuova gestione dei servizi cimiteriali a far data dal 1 Settembre 2021 per una durata di

due anni.

Si prevede un importante intervento di consolidamento della volta di una cappella del Cimitero Fiorano ed un intervento di minore entità presso il Cimitero di Spezzano.

- **Piano di ridimensionamento 2021-2023**

In attuazione delle linee guida stabilite dal Consiglio Comunale nel Documento unico di Programmazione 2021 – 2023 questo Budget della società tiene conto degli effetti patrimoniali, economici e finanziari conseguenti, principalmente, alle operazioni tra parti correlate (Fiorano Gestioni Patrimoniali e Comune di Fiorano Modenese) concluse a valori di mercato di seguito specificate:

1. Estinzione anticipata concessione impianto sportivo Ferrari;
2. Retrocessione diritto di superficie biblioteca comunale BLA;
3. Cessione al socio di immobile di proprietà FGP per essere adibito a magazzino comunale, sede polizia municipale ed altre destinazioni;
4. Cessione al socio di immobile di proprietà FGP "ex sala consiliare" per essere adibita a nuova sede servizi comunali.

Le operazioni di cui ai punti 1 e 2 sono state attuate nell'anno 2021 e con il corrispettivo derivante da tali operazioni la società ha potuto procedere, sempre nel 2021, all'estinzione anticipata del Mutuo contratto con l'istituto di credito BNL, in attuazione alle direttive ricevute dal Comune socio.

Le operazioni di cui ai punti 3 e 4 saranno realizzate nel corso dell'anno 2022 e comporteranno l'assegnazione dei beni al socio unico con riduzione delle riserve presenti nella società.

Si rimanda per gli opportuni approfondimenti relativi alle singole operazioni sopra riportate al documento denominato "*Aggiornamento Nota Integrativa Bilancio di Previsione 2021 -2023 e Documento unico di programmazione 2021-2023*", allegato alla variazione di bilancio del Comune di Fiorano Modenese.

Fiorano Modenese, lì 14 novembre 2022

L'amministratore unico
Vittorio Beneforti
(documento firmato digitalmente)

Allegato c) Piano triennale dei progetti di investimento 2023_2025

Descrizione degli investimenti	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET 2025	Totale degli investimenti per triennio
Manutenzione straordinaria impianti sportivi e immobili in proprietà/concessione	70.000,00	70.000,00	70.000,00	210.000,00
Manutenzione straordinaria impianti sportivi: adeguamento impiantistico C.S. Menotti	80.000,00	-	-	80.000,00
TOTALE PROGETTI IMP. SPORTIVI E IMMOBILI IN PROPRIETA'/CONCESSIONE	150.000,00	70.000,00	70.000,00	290.000,00
Consolidamento Portico Cimitero di Fiorano	272.000,00	-	-	272.000,00
Ossari cimitero di Fiorano	50.000,00	-	-	50.000,00
TOTALE PROGETTI CIMITERI	322.000,00	-	-	322.000,00
Migliorie impianti P.I. opzionali	20.000,00	20.000,00	20.000,00	60.000,00
TOTALE PROGETTI P.I.	20.000,00	20.000,00	20.000,00	60.000,00
Totale dei progetti di investimento per anno	492.000,00	90.000,00	90.000,00	672.000,00
COPERTURA FINANZIARIA DEI PROGETTI DI INVESTIMENTO	337.000,00	-	-	337.000,00
	contributo in c/impianti socio	contributo in c/impianti socio	contributo in c/impianti socio	contributo in c/impianti socio
	155.000,00	90.000,00	90.000,00	335.000,00
	risorse proprie	risorse proprie	risorse proprie	risorse proprie