



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

Al Socio Unico

BUSINESS PLAN 2019 – 2021

Allegati:

- a) Business plan 2019 – 2021
- b) Relazione sugli investimenti e sulla gestione 2019 - 2021
- c) Piano triennale degli investimenti 2019 - 2021

L'Amministratore Unico
Vittorio Beneforti
(documento firmato digitalmente)

Fiorano Modenese, 23/11/2018

CONTO ECONOMICO	BUDGET 2019	BUDGET 2020	BUDGET 2021
FATTURATO	1.882.537	2.150.099	2.013.736
Concessioni cimiteriali e attività cimiteriali	233.422	235.756	238.114
Affitti da impianti sportivi	125.791	151.159	151.530
Affitti da fabbricati	452.075	454.304	456.555
Affitti da reti gas e servizio idrico integrato	416.376	417.243	418.119
Canoni da gestione demanio	205.417	207.125	208.850
Altri ricavi e rimborsi	108.990	344.045	200.100
Vendita di immobili	0	0	0
Contributi c/impianto di competenza	45.467	45.467	45.467
Contributi c/esercizio di competenza	295.000	295.000	295.000
COSTI DI GESTIONE	-984.757	-1.048.336	-855.495
Costi per prestazioni e servizi cimiteriali	-52.925	-53.174	-53.425
Costi di gestione impianti sportivi	-24.492	-24.493	-24.495
Costi di gestione demanio e reti	-589.119	-652.824	-457.888
Costi generali e amministrativi	-75.144	-75.896	-76.654
Costi del personale	-102.254	-101.054	-102.065
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	-64.946	-65.019	-65.092
Rimanenze iniziali merci	-402.500	-402.500	-402.500
Rimanenze finali merci	402.500	402.500	402.500
Svalutazione immobili merce	0	0	0
Accantonamenti per rischi e perdite su crediti	-5.000	-5.000	-5.000
CONTO ECONOMICO - INDICATORI	BUDGET 2019	BUDGET 2020	BUDGET 2021
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	897.780	1.101.763	1.158.241
AMMORTAMENTI	-785.645	-985.516	-986.016
Ammortamento immobilizzazioni	-785.645	-985.516	-986.016
Svalutazione immobilizzazioni	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)	112.134	116.246	172.224
Proventi finanziari	200	202	204
Oneri finanziari	-95.852	-102.970	-156.230
Proventi ed oneri straordinari	0	0	0
UTILE OPERATIVO ANTE IMPOSTE	16.483	13.479	16.198
Imposte correnti IRES	-3.956	-3.235	-3.888
Imposte correnti IRAP	-8.634	-8.748	-10.970
Imposte anticipate	0	0	0
RISULTATO D'ESERCIZIO	3.893	1.496	1.340

Allegato a) Stato Patrimoniale business plan 2019 - 2021

STATO PATRIMONIALE	BUDGET 2019	BUDGET 2020	BUDGET 2021
---------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

IMMOBILIZZAZIONI	33.449.901	35.926.701	34.990.684
Immobilizzazioni lorde	41.138.880	44.601.197	44.651.197
Fondi ammortamento e svalutazione	-7.688.979	-8.674.496	-9.660.512
RIMANENZE	402.500	402.500	402.500
Beni destinati alla rivendita	402.500	402.500	402.500
ATTIVO CIRCOLANTE	919.196	957.311	769.216
Crediti commerciali	598.575	546.575	551.364
Crediti vs Comune di Fiorano	0	0	0
Altri crediti	13.097	14.212	14.328
Disponibilità liquide	307.524	396.524	203.524
RATEI E RISCONTI	0	0	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0
TOTALE ATTIVO	34.771.597	37.286.512	36.162.401

PATRIMONIO NETTO	-20.283.971	-20.780.467	-20.831.807
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	-8.169.587	-8.664.587	-8.714.587
Altre riserve	-194.435	-194.435	-194.435
Riserve di utili	-29.656	-33.549	-35.045
Risultato d'esercizio	-3.893	-1.496	-1.340
DEBITI	-10.537.911	-11.878.269	-10.741.875
Fondo TFR	-48.379	-48.431	-48.915
Fondi per rischi ed oneri	-40.000	-40.000	-40.000
Debiti finanziari	-9.798.370	-11.103.243	-10.226.599
Debiti vs Comune di Fiorano	-159.349	-92.349	-25.349
Debiti a breve	-491.814	-594.246	-401.012
RATEI E RISCONTI	-3.949.715	-4.627.775	-4.588.718
Ratei e risconti passivi	-132.109	-133.430	-139.841
Risconti passivi su investimenti	-3.817.605	-4.494.345	-4.448.878
TOTALE PASSIVO	-34.771.597	-37.286.512	-36.162.401

Allegato a) Rendiconto finanziario business plan 2019 - 2021

RENDICONTO FINANZIARIO	BUDGET 2019	BUDGET 2020	BUDGET 2021
Risultato d'esercizio	3.893	1.496	1.340
Ammortamenti e svalutazioni	785.645	985.516	986.016
Variazione del capitale circolante netto:			
incremento/(decremento) delle rimanenze	0	0	0
incremento/(decremento) dei crediti commerciali	-500.000	286.038	-308.424
incremento/(decremento) dei crediti vs Comune	-68.045	0	0
incremento/(decremento) degli altri crediti	114	1.115	116
(incremento)/decremento dei debiti vs Comune	67.000	67.000	67.000
(incremento)/decremento dei debiti a breve	-202.797	97.568	-106.766
incremento/(decremento) dei ratei e risconti attivi	0	0	0
(incremento)/decremento dei ratei e risconti passivi	-231.642	-678.061	39.057
TFR	5.200	5.252	5.305
FLUSSO GESTIONE REDDITUALE	-140.632	765.925	683.645
Assunzione finanziamenti		2.160.333	
Rimborso finanziamenti:			
Finanziamento Efficientamento energetico P.I. EPC		-144.022	-144.022
Mutuo chirogr. Unicredit 4041331	-196.299	-203.539	-211.047
Mutuo chirogr. Unicredit 4053011	-91.916	-96.409	-101.122
Mutuo chirogr. Unicredit 4078404 ex Sat Patrimonio	-94.850	-97.403	-100.025
Mutuo Bnl Parisbas	-109.092	-112.682	-116.391
Mutuo chirogr. Unicredit 4253275	-198.802	-201.403	-204.038
Incremento debiti finanziari a breve			
Riduzione debiti finanziari a breve			
Apporti di capitale	1.715.000	495.000	50.000
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	1.024.041	1.799.874	-826.645
Flusso assorbito dall'attività di investimento	-2.568.505	-2.476.800	-50.000
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	-2.568.505	-2.476.800	-50.000
FLUSSO DI CASSA DISPONIBILE/ASSORBITO	-1.685.096	89.000	-192.999
DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	1.992.620	307.524	396.523
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI	307.524	396.523	203.524

Allegato b)

RELAZIONE SUGLI INVESTIMENTI ANNI 2019 – 2021 BILANCIO DI PREVISIONE

Negli anni 2018-2020 la Fiorano Gestioni Patrimoniali è e sarà ancora impegnata nelle attività ordinarie quali la gestione e manutenzione delle strade, della pubblica illuminazione, del 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 appena acquistato, da trasformarsi in campo sintetico.

Gli investimenti previsti per il triennio del 2018-2020, aggiornati alla data odierna, sono i seguenti:

- **Manutenzione straordinaria strade e marciapiedi**

Opere di manutenzione alla rete stradale del Comune di Fiorano Modenese: interventi di manutenzione straordinaria su strade, marciapiedi, aiuole, arredo urbano, oltre ad interventi di pronto intervento per messa in sicurezza all'intera rete stradale, in osservanza e nel rispetto delle norme del codice della strada. Questa voce di bilancio si articola in diversi affidamenti divisi per tipologia a seconda dell'uso che se ne intende fare, dagli accordi quadro per la manutenzione non programmabile agli affidamenti di servizi e lavori per gli interventi puntuali od estesi programmabili e pianificabili. E' in fase di ultimazione la progettazione di un Accordo Quadro di manutenzione stradale, comprensiva di qualunque tipo di lavorazione prevedibile sul demanio stradale, di durata triennale e di grande importo, presumibilmente di 2.000.000,00€, per far fronte a qualunque imminente esigenza di intervento e per una più semplice ed unitaria gestione di manutenzione attraverso un più duraturo rapporto con la/le impresa/e affidataria/e. Tale accordo quadro assorbirà anche le lavorazioni riguardanti la manutenzione ordinaria nonché la segnaletica orizzontale e quella verticale.

Si presume che il progetto possa essere trasmesso alla centrale unica di committenza del distretto ceramico per l'espletamento della gara di affidamento entro il mese di novembre 2018.

- **Riqualficazione Via Vittorio Veneto/Centro**

Il progetto si prefigge l'obiettivo della riqualficazione urbana e stradale della zona centrale di Fiorano, con

particolare riferimento alla via Vittorio Veneto, e secondariamente ai percorsi pedonali specializzati di via del Santuario e della scalinata, in relazione agli spazi già recuperati della piazza Ciro Menotti e del Bla nonché alla realizzazione del nuovo sportello polifunzionale in via Vittorio Veneto davanti alla Parrocchia di san Giovanni Battista. La progettazione definitiva è stata consegnata dal progettista alla società e da questa agli altri competenti enti con avvio della Conferenza di servizi per l'acquisizione dei relativi pareri di competenza. I tempi per l'ultimazione della redazione del progetto esecutivo sono in funzione del parere degli enti di cui sopra. E' presumibile poter trasmettere il progetto alla centrale unica di committenza del distretto ceramico per l'espletamento della gara di affidamento nel mese di gennaio 2019.

- **Ponte Vecchio di Nirano (verifiche strutturali)**

E' previsto l'affidamento di servizi di progettazione relativi alla verifica strutturale e funzionale del ponte sulla via Nirano al confine con il comune di Maranello. Anche il comune di Maranello ha previsto somme a bilancio. Entro l'anno è previsto l'affidamento dell'incarico di verifica.

- **Intervento smottamento Via Rio Salse a Nirano**

Messa in sicurezza di tratto stradale di 100 metri circa in via Rio Salse tra gli ingressi di Cà Tassi e di Cà Rossa, che ha subito movimento di smottamento localizzato in corrispondenza di una preesistente palificata con muretto parapetto. Con l'intervento si provvederà anche all'innalzamento del parapetto di protezione, ad oggi troppo basso. Il progetto è in fase di validazione. Il progetto possa essere trasmesso alla centrale unica di committenza del distretto ceramico per l'espletamento della gara di affidamento entro il mese di novembre 2018.

- **Intervento di consolidamento Via del Ruvinello**

Interventi di messa in sicurezza conseguenti alle risultanze delle indagini in corso affidate all'Università di Modena e Reggio Emilia, e a repentine modificazioni del fronte stradale anche in seguito agli eventi meteo dell'inverno 2017-2018. E' stato consegnato progetto di verifica di stabilità da parte all'Università di Modena e Reggio Emilia, alla verifica degli uffici tecnici.

- **Manutenzione straordinaria impianti sportivi**

Per adeguamento antincendio, pratiche CPI, sostituzione e reintegro di strutture ed impianti obsoleti. Es: ottenimento CPI e realizzazione impianto illuminazione campo calcio c.s. Ferrari, impianti acqua calda e fredda sanitaria presso spogliatoi campi tennis e campo atletica c.s. Menotti, interventi in urgenza su impianti. Il progetto ottenimento CPI e realizzazione di nuovo impianto di illuminazione del campo calcio presso il c.s. Ferrari è in fase di consegna. Le opere di sostituzione degli impianti acqua calda e fredda sanitaria presso gli spogliatoi dei campi da tennis e il campo di atletica c.s. Menotti sono in fase di affidamento. E' altresì attivo un Accordo Quadro per le manutenzioni ordinarie/straordinarie degli edifici in proprietà/concessione ad FGP.

- **Realizzazione campo da calcio in sintetico ad Ubersetto**

L'investimento concerne la riqualificazione del campo da calcio recentemente acquistato. Il progetto prevederà la sostituzione del manto erboso con altro in materiale sintetico, la sostituzione dell'impianto elettrico e di illuminazione del campo, lo spostamento delle recinzioni e la realizzazione di una piccola tribuna spettatori, l'adeguamento alle normative di settore e di prevenzione incendi.

- **Cimitero di Fiorano – consolidamento muro lato Via Cameazzo**

Esecuzione di intervento di consolidamento del muro perimetrale del cimitero sul lato di via Cameazzo. Trattasi di muro di contenimento di un rilevato di terreno realizzato in cemento armato in epoca non conosciuta. Il muro ha mostrato segni importanti di cedimento strutturale con inizio di movimento di rotazione verso la strada. L'intervento di messa in sicurezza e rifacimento del tratto di muro interessato è stato posticipato a causa della carenza di personale che non ha consentito di portare a termine la progettazione dell'intervento.

- **Rifacimento pavimentazione portico cimitero di Fiorano**

Progettazione ed esecuzione di intervento di rifacimento della pavimentazione dell'ala storica del cimitero che presenta segni di abbassamento estesi ed evidenti, con valutazione delle componenti strutturali dell'intervento e coinvolgimento delle preposte Soprintendenze. L'intervento è stato posticipato a causa della carenza di personale che non ha consentito di portare a termine la progettazione dell'intervento.

- **Ampliamento cimitero di Spezzano**

Progettazione dell'intervento di ampliamento del cimitero di Spezzano, per il quale si prevede la saturazione dei loculi nell'arco temporale di circa 2 anni, mediante sopraelevazione di uno dei corpi esistenti, se strutturalmente possibile, o realizzazione di nuovo indipendente corpo di fabbrica. L'intervento è stato posticipato a causa della carenza di personale che non ha consentito di portare a termine la progettazione dell'intervento.

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

E' in fase di redazione la progettazione di un Accordo Quadro di manutenzione edile ed impiantistica, di durata biennale, per far fronte alle esigenze di manutenzione straordinaria degli edifici in proprietà/concessione ad FGP, comprensiva di pronto intervento.

- **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. La gara è in fase di espletamento. Si prevede di poter aggiudicare l'affidamento entro dicembre 2018.

RELAZIONE SULLA GESTIONE ANNO 2018

Il presente business plan 2019 - 2021 continua nella sua azione di recepimento delle linee guida previste dal Documento Unico di Programmazione del Comune.

In particolare:

- a) Perseguimento di un equilibrio di cassa oltre a quello di tipo economico: in questa direzione la società ha registrato un'importante riduzione dei debiti nei confronti dei fornitori che tra il 2014 ed il 2016 sono stati in contrazione di circa di € 1.000.000,00 attestandosi complessivamente ad € 575.382,06; si rileva inoltre una diminuzione dei debiti verso il socio unico Comune di Fiorano che al 31.12.2017 sono pari a 283.725,80 con forte contrazione rispetto alle cifre delle annualità precedenti. Va inoltre rilevato che nell'anno 2016, anche a seguito delle linee guida del bilancio consolidato da approvare da parte del socio unico, sono stati rivisti alcuni coefficienti di ammortamento al fine di generare un costo a conto economico che sia pari alle quote in conto capitale dei mutui contratti dalla società. Questo anche a tutela delle garanzie fideiussorie sottoscritte dal Comune socio unico.
- b) Richiamata la Relazione sul Governo Societario del 29 Marzo 2018, che analizza e valuta le principali aree di rischio aziendale, si ritiene opportuno, al fine di garantire il permanere ed il migliorare l'equilibrio economico-finanziario della società, prevedere ulteriori azioni aziendali a supporto che permettano alla società di giungere ad una sua autonomia economica e patrimoniale prescindendo dal contributo in conto esercizio erogato dal Comune;
- c) La società già nel corso del triennio 2015 - 2017 ha operato una verifica maggiormente puntuale dei propri crediti prevedendo gli adeguati fondi di svalutazione nel caso gli stessi si rendessero necessari. Tale politica sarà mantenuta ed implementata nel 2019 - 2021;
- d) Viene recepita la politica di efficientamento energetico espressa nel DUP: a riguardo la prima opera in fase di gara è quella sopra presentata relativa ad una porzione di rete di pubblica illuminazione.
- e) Il piano degli investimenti richiesto dal socio e le opere di manutenzione straordinaria che statisticamente sarà necessario affrontare nel corso dell'anno, richiedono uno specifico finanziamento. Nel triennio 2019 - 2021 l'apporto richiesto al fine di mantenere gli equilibri societari e rispettare il presente business plan è pari ad € 1.715.000,00 per il 2019, € 495.000,00 per il 2020 ed € 50.000,00 per il 2021. Tali importi permettono, in termini previsionali, di mantenere un equilibrio societario non solo a livello di conto economico e conto del patrimonio, ma anche in termini finanziari.
- f) Il servizio SNESA viene espletato dalla società. per conto del Comune di Fiorano Modenese con rimborso della spesa effettivamente sostenuta. L'affidamento avviene per singoli lotti per una quota di canone fisso già previsto in bilancio e per una quota di lavoro eseguito, coperto a bilancio solo parzialmente in quanto trattasi di quota presunta.

Fiorano Modenese, lì 23 Novembre 2018

Allegato c) piano triennale degli investimenti 2019_2021

Descrizione dell'investimento	2019	2020	2021	Cronoprogramma
Manutenzione straordinaria strade e marciapiedi 2019 - 2021	1.245.000,00	125.000,00	-	AQ triennale da trasmettere alla CUC entro novembre 2018
Riqualificazione Via Veneto Centro	1.190.000,00	-	-	Definitivo consegnato, avviata Conferenza dei Servizi. Trasmissione CUC ipotesi gennaio 2019
Ponte Vecchio Nirano (verifiche strutturali)	-	-	-	In fase di affidamento della progettazione
Intervento smottamento via Rio Salse a Nirano	100.000,00	-	-	AQ triennale da trasmettere alla CUC entro ottobre 2018
Intervento di consolidamento Via Ruvinaldo	-	300.000,00	-	Posticipato al 2019
Manutenzione straordinaria impianti sportivi 2018 - 2020	150.000,00	50.000,00	50.000,00	Progetto CPI Ferrari in fase di consegna elaborati. Opere acqua sanitaria spogliatoi in fase di affidamento.
Realizzazione campo in sintetico a Ubersetto	360.000,00	-	-	Progettazione in fase di affidamento
Cimitero di Fiorano - consolidamento muro lato via Cameazzo	100.000,00	-	-	Da realizzarsi nel 2019
Cimitero di Fiorano - rifacimento pavimentazione portico	80.000,00	-	-	Da realizzarsi nel 2019
Ampliamento Cimitero di Spezzano	-	300.000,00	-	Da realizzarsi nel 2019
Manutenzione straordinaria immobili in proprietà/concessione	20.000,00	20.000,00	-	attivo AQ per manutenzioni ordinarie/straordinarie
Efficientamento energetico degli impianti di P.I.	-	2.703.316,16	-	In fase di affidamento
Totale degli investimenti per anno	3.245.000,00	3.498.316,16	50.000,00	
Fonte di finanziamento degli investimenti	1.715.000,00	495.000,00	50.000,00	
	apporto di capitale Socio unico	apporto di capitale Socio unico	apporto di capitale Socio unico	
	-	2.160.333,16	-	
	risorse proprie (da terzi)	risorse proprie (da terzi)	risorse proprie (da terzi)	
	200.000,00	-	-	
contributi da terzi	contributi da terzi	contributi da terzi		
1.330.000,00	842.983,00	-		
risorse proprie	risorse proprie	risorse proprie		