



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 2022 – 2024

Allegati:

- a) Budget 2022 – 2024
- b) Relazione dell'Amministratore Unico
- c) Piano triennale dei progetti di investimento 2022 – 2024.

L'Amministratore Unico
Vittorio Beneforti

(documento firmato digitalmente)

Fiorano Modenese, lì 15/11/2021

Allegato A) Conto Economico 2022 - 2024

CONTO ECONOMICO	BUDGET 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024
FATTURATO	1.399.110	1.535.129	1.524.147
Concessioni cimiteriali e attività cimiteriali	296.707	296.725	296.743
Affitti da impianti sportivi	63.835	93.956	93.956
Affitti da fabbricati	68.140	68.140	68.140
Affitti da reti gas e servizio idrico integrato	388.988	389.077	389.077
Canoni da gestione demanio	202.143	202.283	202.283
Altri ricavi e rimborsi	92.023	92.024	92.024
Contributi c/impianto di competenza	124.774	80.425	69.425
Contributo straordinario Covid-19	0	0	0
Contributi c/esercizio di competenza	162.500	312.500	312.500
COSTI DI GESTIONE	-693.888	-649.372	-641.434
Costi per prestazioni e servizi cimiteriali	-89.111	-89.117	-89.117
Costi di gestione impianti sportivi	-15.068	-15.069	-15.069
Costi di gestione demanio e reti	-334.012	-304.277	-304.277
Oneri ex art 113 DLgs 50/2016	-5.000	-5.000	-5.000
Costi generali e amministrativi	-39.075	-39.075	-39.075
Costi del personale	-95.804	-86.891	-57.953
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	-44.941	-39.066	-39.066
Rimanenze iniziali merci	-529.000	0	0
Rimanenze finali merci	529.000	0	0
Accantonamenti per rischi e perdite su crediti	0	0	-21.000
CONTO ECONOMICO - INDICATORI	BUDGET 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	705.222	885.757	882.713
AMMORTAMENTI	-792.787	-794.820	-795.520
Ammortamento immobilizzazioni	-792.787	-794.820	-795.520
Svalutazione immobilizzazioni	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)	-87.565	90.936	87.193
Proventi finanziari	91	91	91
Oneri finanziari	-86.927	-81.209	-77.537
Proventi ed oneri straordinari	185.000	0	0
UTILE OPERATIVO ANTE IMPOSTE	10.599	9.819	9.746
Imposte correnti IRES	-2.544	-2.356	-2.339
Imposte correnti IRAP	-7.809	-7.208	-5.934
Imposte anticipate	0	0	0
RISULTATO D'ESERCIZIO	246	254	1.474

Allegato A) Stato Patrimoniale 2022 - 2024			
STATO PATRIMONIALE	BUDGET 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024
IMMOBILIZZAZIONI	26.922.672	26.217.852	25.492.332
Immobilizzazioni lorde	35.103.602	35.193.602	35.263.602
Fondi ammortamento e svalutazione	-8.180.930	-8.975.750	-9.771.270
RIMANENZE	0	0	0
Beni destinati alla rivendita	0	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE	644.469	443.057	288.077
Crediti commerciali	339.724	287.128	275.421
Crediti vs Comune di Fiorano	0	0	0
Altri crediti	8.588	7.750	7.750
Disponibilità liquide	296.157	148.178	4.906
RATEI E RISCONTI	0	0	0
Ratei e risconti attivi	0	0	0
TOTALE ATTIVO	27.567.141	26.660.909	25.780.409
PATRIMONIO NETTO	-16.135.571	-16.135.825	-16.137.299
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	-4.021.592	-4.021.592	-4.021.592
Altre riserve	-194.435	-194.435	-194.435
Riserve di utili	-32.899	-33.145	-33.398
Risultato d'esercizio	-246	-254	-1.474
DEBITI	-7.818.600	-6.981.539	-6.168.990
Fondo TFR	-29.427	-32.410	-35.393
Fondi per rischi ed oneri	-11.000	0	-21.000
Debiti finanziari	-5.174.846	-4.519.262	-3.851.779
Debito vs altri finanziatori per investimenti	-2.218.174	-2.054.125	-1.890.076
Debiti vs Comune di Fiorano	0	0	0
Fondo ex art. 113 DLgs 50/2016	15.000	20.000	25.000
Debiti a breve	-400.153	-395.742	-395.742
RATEI E RISCONTI	-3.612.969	-3.543.545	-3.474.120
Ratei e risconti passivi	0	0	0
Risconti passivi su investimenti	-3.612.969	-3.543.545	-3.474.120
TOTALE PASSIVO	-27.567.141	-26.660.909	-25.780.409

Allegato A) Rendiconto finanziario 2022 - 2024			
RENDICONTO FINANZIARIO	BUDGET 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024
Risultato d'esercizio	246	254	1.474
Ammortamenti e svalutazioni:			
Ammortamenti delle immobilizzazioni	792.787	794.820	795.520
Variazione del capitale circolante netto:			
Decremento (incremento) delle rimanenze	402.500	0	0
Decremento (incremento) dei crediti commerciali	142.492	52.596	11.707
Decremento (incremento) dei crediti vs Comune	0	0	0
Decremento (incremento) degli altri crediti	23.205	838	0
Incremento (decremento) dei debiti vs Comune	0	0	0
Incremento (decremento) dei debiti a breve	159.815	-4.411	0
Decremento (incremento) dei ratei e risconti attivi	0	0	0
Incremento (decremento) dei ratei e risconti passivi	-115.774	-69.425	-69.425
Altre variazioni del capitale circolante netto	600.757	-832.083	-793.956
TFR	2.983	2.983	2.983
FLUSSO GESTIONE REDDITUALE	2.009.010	-54.429	-51.697
Assunzione finanziamenti	2.218.174	0	0
Rimborso finanziamenti:			
Finanziamento Efficientamento energetico P.I. EPC	-164.049	-164.049	-164.049
Mutuo chirogr. Unicredit 4041331	-211.047	-218.831	-226.902
Mutuo chirogr. Unicredit 4053011	-101.122	-106.065	-111.250
Mutuo chirogr. Unicredit 4078404 (mutuo ex Sat Patrimonio)	-100.025	-102.718	-105.483
Mutuo chirogr. Unicredit 4253275	-204.038	-206.707	-209.411
Mutuo Bnl Parisbas	0	0	0
Incremento (decremento) debiti finanziari	-3.080.035	0	0
Apporti di capitale	0	0	0
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	-1.642.141	-798.370	-817.095
Flusso assorbito dall'attività di investimento	-301.323	704.820	725.520
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	-301.323	704.820	725.520
FLUSSO DI CASSA DISPONIBILE/ASSORBITO	65.545	-147.978	-143.272
DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	230.611	296.157	148.178
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI	296.157	148.178	4.906

Allegato b)

RELAZIONE SUGLI INVESTIMENTI ANNI 2022 – 2024

Negli anni 2022-2024 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, i cui lavori di trasformazione in campo sintetico sono in fase di ultimazione.

Gli investimenti previsti per il triennio del 2022-2024, 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 c.s. Menotti oltre ad 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**

E' stata espletata la procedura per l'affidamento di accordo quadro annuale per la manutenzione edile ed impiantistica, per far fronte alle esigenze di manutenzione straordinaria degli edifici in proprietà/concessione ad FGP, comprensiva di pronto intervento. Si provvederà nell'arco del 2022 a procedere ad un affidamento 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.

Sono iniziati i lavori di riqualificazione e di sostituzione dei corpi illuminanti che si concluderanno nell'arco del 2022.

● Cimiteri

Si prevede la realizzazione di nuovi ossari presso il cimitero di Fiorano Modenese che verrà completata nel 2022.

E' stata affidata la nuova gestione dei servizi cimiteriali partita il 1 Settembre 2021 per una durata di due anni.

- **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.

L'operazione di cui al punto 1 si è conclusa e la retrocessione del Bla sarà realizzata entro la fine dell'anno in corso e comporteranno il pagamento del prezzo / corrispettivo relativo ai beni e alle migliorie effettuate, da parte del Comune di Fiorano Modenese alla società; conseguentemente, la società in attuazione alle direttive ricevute dal Comune socio provvederà, a stretto giro, all'estinzione anticipata totale del Mutuo della società con l'istituto di credito BNL.

Le operazioni di cui ai punti 3 e 4 saranno realizzate nei primi giorni 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 15 Novembre 2021

L'amministratore unico

Vittorio Beneforti

(documento firmato digitalmente)

Allegato c) piano triennale dei progetti di investimento 2022_2024

Descrizione degli investimenti	BUDGET 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024	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
Realizzazione tensostruttura C.C. Sassi	-	-	-	-
TOTALE PROGETTI IMP. SPORTIVI IN PROPRIETA'	150.000,00	70.000,00	70.000,00	290.000,00
TOTALE PROGETTI CIMITERI	-	-	-	-
Efficientamento energetico degli impianti di P.I.	2.418.174,38	-	-	2.418.174,38
Migliorie impianti P.I.	20.000,00	20.000,00	20.000,00	60.000,00
TOTALE PROGETTI P.I.	2.438.174,38	20.000,00	20.000,00	2.478.174,38
Totale dei progetti di investimento per anno	2.588.174,38	90.000,00	90.000,00	2.768.174,38
COPERTURA FINANZIARIA DEI PROGETTI DI INVESTIMENTO	1.938.174,38	-	-	1.938.174,38
	finanziamenti da terzi	finanziamenti da terzi	finanziamenti da terzi	finanziamenti da terzi
	650.000,00	90.000,00	90.000,00	830.000,00
	risorse proprie	risorse proprie	risorse proprie	risorse proprie