

Provincia di Lecce



Progetto preliminare per la valorizzazione, la gestione e la parziale dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce

1.	PREMESSA - IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI LOCALI	3
2.	I BENI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI LECCE OGGETTO DI ANALISI	4
2.1.	ESTRATTO DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI PATRIMONIALI DELLA PROVINCIA DI LECCE –CESPITI COINVOLTI NELL’OPERAZIONE	5
3.	L’IDEA PROGETTUALE - LA SOCIETÀ DI CARTOLARIZZAZIONE PER LA GESTIONE E VENDITA DEL PATRIMONIO NON ISTITUZIONALE	6
3.1.	LA NORMATIVA ED I CARATTERI SALIENTI DELLA PROCEDURA.....	6
3.2.	LE OPPORTUNITÀ	7
3.3.	I VINCOLI.....	8
3.4.	LA SOCIETÀ DI CAPITALI PER LA REALIZZAZIONE DELL’OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE E PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL’ENTE LOCALE	9
3.4.1.	L’OGGETTO SOCIALE	9
3.4.2.	LA “GOVERNANCE”	10
3.4.3.	MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEL PATRIMONIO ALLA SOCIETÀ	10
3.5.	LA CONVENZIONE.....	11
3.6.	GLI ASPETTI FISCALI	11
3.6.1.	IMPOSTE INDIRETTE	11
3.6.2.	IMPOSTE DIRETTE	12
3.7.	LA PROCEDURA GIURIDICO-AMMINISTRATIVA DA SEGUIRE	12
3.7.1.	DELIBERA DI CONSIGLIO PROVINCIALE DI COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ DI CARTOLARIZZAZIONE	12
3.7.2.	REDAZIONE DELLE PERIZIA EX ART. 2465 C.C.	13
3.7.3.	COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ	13
3.7.4.	COMPRAVENDITA DEI BENI.....	13
3.7.5.	STIPULA DELLA CONVENZIONE	13
3.7.6.	ASTE PUBBLICHE.....	13
3.8.	TEMPISTICA IPOTIZZATA	14
3.9.	GLI ASPETTI ECONOMICO FINANZIARI DELL’OPERAZIONE	15
3.9.1.	I PRINCIPALI ASSUNTI CONSIDERATI	15
3.9.2.	PIANO ECONOMICO.....	18
3.9.3.	PREVENTIVO FINANZIARIO.....	20
3.9.4.	CRONOPROGRAMMA.....	22

1. PREMESSA - IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI LOCALI

Le innovazioni normative che hanno interessato la P.A. nel corso degli ultimi anni hanno comportato anche un cambiamento d'ottica nella valutazione del ruolo della gestione patrimoniale. E' andata consolidandosi la consapevolezza che il patrimonio rappresenti non soltanto un bene statico da conservare ma anche uno strumento dinamico da utilizzare in maniera ottimale, per il migliore perseguimento delle finalità pubbliche.

Ad oggi, generalmente, i patrimoni immobiliari appartenenti all'Amministrazione sono utilizzati solo in parte per attività di carattere istituzionale. Il Patrimonio non utilizzato ai fini istituzionali, tradizionalmente, rappresenta una sorta di problema:

- il rendimento dell'investimento è estremamente modesto e quasi mai in linea con quello di mercato;
- per contro la vetustà, che spesso caratterizza tale patrimonio immobiliare, richiede frequenti interventi di manutenzione.

La molteplicità e la complessità delle funzioni alle quali la P.A. è preposta non le consente di porsi direttamente l'obiettivo di una efficiente ed efficace gestione del patrimonio immobiliare.

D'altra parte occorre considerare l'evoluzione normativa relativa alla Pubblica Amministrazione e ai Servizi Pubblici la quale ha dotato le Amministrazioni pubbliche di nuovi strumenti tesi alla valorizzazione e al reperimento autonomo di risorse.

Basti pensare alle opportunità introdotte dalla legge 448/2001, ridelineate con il D.L. 269/03 come modificato dalla L. 326/03 e ad opera della finanziaria 2004. O ancora alle opportunità in tema di riqualificazione e sviluppo di aree urbane date dallo strumento della Società di Trasformazione Urbana (STU). Si pensi infine, in materia di realizzazione di nuove opere pubbliche, alle possibilità concesse dalla legge n. 415/98 e successive modificazioni, in tema di project financing. La legge finanziaria 2003 stabilisce all'art. 84 che "Le regioni, le province, i comuni e gli altri enti locali sono autorizzati a costituire o a promuovere la costituzione di più società a responsabilità limitata con capitale iniziale di 10.000 euro, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di

una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione dei rispettivi patrimoni immobiliari”, prevedendo un regime fiscale particolarmente favorevole per tali enti.

Il criterio ispiratore generale è quello di favorire forme alternative di gestione e valorizzazione economica del patrimonio rispetto a quelle ordinarie di gestione diretta da parte delle P.A.

Da ultimo si richiama il decreto legge 112/2008, convertito in legge n. 133/2008.

In tema di patrimonio immobiliare, in particolare, diventa prioritario operare delle scelte di merito per definire, in prima istanza:

- i cespiti patrimoniali dedicati al conseguimento dei fini istituzionali;
- i cespiti patrimoniali **non** dedicati ai fini istituzionali.

Questi ultimi, attraverso una pluralità di strumenti possono essere utilizzati come leva economico-finanziaria per supportare le politiche di investimento degli Enti.

Così operando i cespiti immobiliari divengono strumento per il governo del territorio.

Scegliere di avvalersi degli strumenti innovativi di gestione del patrimonio immobiliare consente inoltre di perseguire l’obiettivo di un più efficace governo del territorio anche attraverso il concorso di risorse private.

2. I BENI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI LECCE OGGETTO DI ANALISI

Di seguito si riporta l’inventario dei cespiti esaminati, sulla base delle indicazioni e stime fornite dagli uffici provinciali.

2.1. ESTRATTO DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI PATRIMONIALI DELLA PROVINCIA DI LECCE –CESPITI COINVOLTI NELL'OPERAZIONE

n	Riepilogo	indirizzo	Sup comm Immobile mq	Sup mq area scoperta	stime prudenziali condivise con gli uffici
1	COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)	Lecce - SP Squinzano Casalabate	9.541	782.182	4.288.455
2	QUESTURA	Lecce - Viale Marche	4.608	2.958	4.080.000
3	VILLA ANNA	S. Cesarea T. - Via Pola	1.034		1.769.632
4	CASTELLO PIO	Casarano - Corso XX Settembre	1.157	5.500	1.495.128
5	Ex CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO	Lecce - Via Emanuele/Via Rubichi	4.077		12.008.120
	totale		20.417	790.640	23.641.335

I valori come da stima del Settore Patrimonio sono soggetti a completamento e/o ad eventuali revisioni ex perizie art. 2465 C.c.

I beni, per poter passare di proprietà alla società di cartolarizzazione, devono risultare correttamente accatastati.

3. L'IDEA PROGETTUALE - LA SOCIETÀ DI CARTOLARIZZAZIONE PER LA GESTIONE E VENDITA DEL PATRIMONIO NON ISTITUZIONALE

Di seguito si esamina la possibilità di utilizzare lo strumento societario al fine di porre in essere un'operazione di valorizzazione e parziale dismissione del patrimonio immobiliare esaminato.



L'idea progettuale muove dall'ipotesi di trasferimento della proprietà dei beni individuati dell'ente, e inseriti nel piano delle alienazioni, ad un'apposita società di cartolarizzazione del patrimonio a totale partecipazione pubblica. La "mission" principale della costituenda società riguarderà la gestione, valorizzazione e dismissione di tale patrimonio.

3.1. La normativa ed i caratteri salienti della procedura

L'alienazione degli immobili di proprietà degli enti locali attraverso lo strumento della cartolarizzazione è stata disciplinata dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e dalla legge 27 dicembre 2002, n. 289.

L'alienazione si realizza mediante una operazione di vendita/dismissione del patrimonio immobiliare sulla base di un programma che consiste nella cessione ad una società veicolo del portafoglio di immobili alienabili. Il veicolo effettua l'acquisto dei

beni immobili dall'Amministrazione Provinciale, a titolo definitivo, attingendo le risorse finanziarie necessarie dal mercato dei capitali. Il prestito di durata pluriennale, viene successivamente rimborsato utilizzando i proventi dell'incasso proveniente dalla vendita degli immobili.

L'operazione consente, in primo luogo, di velocizzare e snellire i programmi di vendita degli immobili.

In secondo luogo l'operazione consente al cedente di incassare, in anticipo, i proventi delle vendite, allo scopo di autofinanziare successivamente gli investimenti, oppure di rimborsare il debito pregresso (e impostare nuovi programmi di indebitamento).

Le fasi operative della cartolarizzazione prendono avvio dalla decisione politica dell'amministrazione e dall'individuazione dei beni immobili da dismettere, di volume significativo e con caratteristiche idonee alla cessione. Con deliberazione consiliare sono individuati i beni, il prezzo di vendita iniziale che la società di cartolarizzazione corrisponderà a titolo definitivo all'ente cedente a fronte del trasferimento dei beni immobili, le caratteristiche delle operazioni di cartolarizzazione che le società realizzano per finanziare il pagamento del prezzo, l'immissione della società nel possesso dei beni immobili trasferiti, la gestione dei beni immobili trasferiti e dei contratti accessori, da regolarsi in via convenzionale con criteri di remuneratività, le modalità per la valorizzazione e la rivendita dei beni immobili trasferiti.

3.2. Le opportunità

Già dalle generali argomentazioni svolte in premessa e dal quadro normativo qui richiamato, è emersa l'importanza insita nell'opportunità di enucleare l'investimento immobiliare dal patrimonio dell'ente e proporre alla sua gestione un management adeguato. La volontà di perseguire risultati efficaci, efficienti ed ispirati ai principi di trasparenza ed economicità, trova nello strumento privatistico un valido supporto. L'Amministrazione, infatti, nella sua attività preposta alla conservazione, rivalutazione e gestione dei beni appartenenti al patrimonio, ha l'occasione attuale di creare un soggetto giuridico finalizzato unicamente alle attività suddette.

Inoltre tramite le dismissioni che verranno operate dalla Società di cartolarizzazione, la Provincia potrà beneficiare di un immediato e consistente abbattimento del proprio debito, e conseguentemente potrà beneficiare di una importante riduzione degli oneri

finanziari che gravano non solo sul bilancio del corrente esercizio ma anche relativamente ai bilanci dei prossimi anni.

3.3. I vincoli

Al fine di valutare la concreta realizzabilità dell'ipotesi progettuale proposta, occorre soffermarsi su alcune brevi considerazioni. Il codice civile, all'art. 822, introduce il concetto di beni demaniali, intesi come beni pubblici su cui esercitano il proprio dominio stato regioni ed enti locali territoriali. Come è noto, rientrano nel patrimonio indisponibile, ai sensi dell'art. 826 c.c., anche i beni destinati a un pubblico servizio. Tutti i beni assoggettati al vincolo dell'indisponibilità si distinguono tra quelli che prescindono da atti di destinazione al perseguimento di un interesse pubblico e quelli che divengono indisponibili soltanto in conseguenza di un provvedimento di destinazione. Dovrà dunque escludersi la classificazione di un bene fra quelli demaniali, quando non sussiste né il requisito oggettivo della sua effettiva destinazione alla pubblica funzione né il requisito soggettivo della manifestazione di volontà dell'ente pubblico diretta a sottoporre il bene stesso al regime demaniale. Che si tratti di demanio naturale necessario o del cosiddetto demanio accidentale (solo eventuale) artificiale (per opera dell'uomo), il regime giuridico previsto per tale categoria di beni è l'inalienabilità e l'imprescrittibilità. Ne consegue che i soggetti privati hanno facoltà di acquisto soltanto di diritti parziali su di essi mediante concessioni temporanee che non ne possano pregiudicare la fruizione collettiva. Proprio per la volontà di garantire l'interesse della collettività, il procedimento concessorio di un bene del demanio è spesso caratterizzato dall'applicazione di una serie di cautele circa l'utilizzazione produttiva, la sua conservazione, la sua riproducibilità e la temporaneità. Diversamente, qualora sia lo stesso legislatore a stabilire un regime apposito, quindi speciale, relativamente alla proprietà di taluni beni, sarà dato applicare la disciplina ex lege prevista, anche in deroga a quanto sopra. In sintesi, ogniqualevolta l'operatore si trovi ad affrontare il problema dell'alienabilità dei beni appartenenti all'ente pubblico, si dovrà verificare, caso per caso, se questi siano o meno assoggettati al vincolo dell'indisponibilità.

Infine è opportuno richiamare che il comma 4 dell'art. 84 della legge 289/2003 ammette il trasferimento dei beni previsti agli art. 823 e 829, primo comma, del codice civile, mantenendo comunque il regime giuridico preesistente.

Inoltre per il combinato disposto dell'art. 3 comma 17 decreto legge 351/2001 "*.....I trasferimenti di cui al comma 1 e le successive rivendite non sono soggetti alle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.*" richiamato dal comma 5 dell'art 84 legge 289/2002 "*....Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai commi 2, 7, 9, 17, 18, secondo e terzo periodo e 19 dell'articolo 3 del citato decreto-legge n. 351 del 2001.....*".

Sarà necessario comunque aver terminato l'iter della verifica dell'interesse culturale prima di trasferire i beni alla società di cartolarizzazione; qualora il bene immobile risulti soggetto a tutela storico/artistica, potrà comunque essere ceduto, previa comunicazione alla sovrintendenza per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione.

3.4. La società di capitali per la realizzazione dell'operazione di cartolarizzazione e per la gestione del patrimonio immobiliare dell'ente locale

La società sarà integralmente posseduta dall'unico socio, Provincia di Lecce.

Si applicano alla costituenda società le condizioni di cui all'art. 2497 e ss. cod. civ., relativamente alla direzione e coordinamento di società. Quindi si dovrà indicare negli atti e nella corrispondenza della società, nonché mediante iscrizione presso apposita sezione del registro delle imprese, a cura dell'amministratore, l'assoggettamento all'attività di direzione e coordinamento ad opera della Provincia di Lecce.

3.4.1. L'oggetto sociale

La società ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce, ai sensi dell'articolo 84 della legge 27 dicembre 2002 n. 289 e delle disposizioni ivi richiamate, mediante l'assunzione di finanziamenti. In conformità alle disposizioni della predetta legge, i beni immobili destinati al soddisfacimento dei diritti dei concedenti i finanziamenti di ciascuna operazione di cartolarizzazione, individuati ai sensi della stessa legge e delle altre disposizioni ivi richiamate, nonché ogni altro diritto acquisito nell'ambito della medesima operazione di cartolarizzazione dalla società nei confronti della Provincia, costituiscono patrimonio

separato a tutti gli effetti da quello della società e da quelli relativi alle altre operazioni. Su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di creditori diversi dai concedenti i finanziamenti da essa reperiti.

Nei limiti consentiti dalle disposizioni di cui all'art. 84 legge 27 dicembre 2002 n. 289, nonché dalle disposizioni ivi richiamate, la società può compiere le operazioni accessorie da stipularsi per il buon fine delle operazioni di cartolarizzazione da essa realizzate o, comunque, strumentali, connesse, affini e necessarie al conseguimento del proprio oggetto sociale; la società può incaricare soggetti terzi per la prestazione di servizi di cassa e di pagamento, può compiere ogni operazione di cessione, vendita o trasferimento, anche a titolo fiduciario, relativamente ai beni oggetto di ciascuna operazione di cartolarizzazione, nonché operazioni di reinvestimento in altre attività finanziarie dei fondi derivanti dalla gestione e dalla vendita dei beni acquistati non immediatamente impiegati per il soddisfacimento dei diritti derivanti dai summenzionati titoli o finanziamenti.

3.4.2. La "governance"

La società sarà amministrata da un amministratore unico nominato dalla Provincia di Lecce.

Nelle società a responsabilità limitata il collegio sindacale è obbligatorio solo nel caso di superamento dei limiti previsti dall'art. 2477 del codice civile. Nel caso specifico è stata prevista la nomina di un sindaco revisore.

3.4.3. Modalità di trasferimento del patrimonio alla società

La vendita diretta ad una Srl effettuata da parte dei soci, entro i due anni dalla costituzione, deve essere accompagnata da una relazione giurata di un esperto o di una società di revisione iscritta nel registro dei revisori contabili o di una società di revisione iscritta nell'apposito albo (non occorre più la nomina da parte del Presidente del Tribunale). La relazione deve contenere la descrizione dei beni o crediti conferiti, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo (art. 2465 c.c.).

3.5. La Convenzione

La convenzione tra Provincia e società consiste in un negozio giuridico che disciplina i rapporti tra i due soggetti ed assurge ad elemento di rilevante importanza poiché consente all'Ente locale di svolgere, tra l'altro, la dovuta attività di controllo dei risultati conseguiti e dell'attività svolta dalla società. Conterrà, in particolare, l'elencazione e specificazione dettagliata delle attività e degli obblighi che la società è tenuta ad adempiere.

E' incluso che la convenzione contempli anche cause di scioglimento del vincolo sociale a fronte di comportamenti pregiudizievoli o gravi inadempimenti commessi dalla società.

3.6. Gli aspetti fiscali

3.6.1. Imposte indirette

Particolare importanza assume l'imposizione fiscale, soprattutto quella indiretta, in quanto il trasferimento della proprietà immobiliari sono normalmente fortemente tassate.

All'art. 2 legge 410/2001, richiamata dall'art. 84 Legge 289/2002 si dice che *“Ciascun patrimonio separato di cui al comma 2 non è soggetto alle imposte sui redditi né all'imposta regionale sulle attività produttive. Le operazioni di cartolarizzazione di cui al comma 1 e tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse, nonché le formalità ad essi connesse, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto. Ai fini dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, i trasferimenti di beni immobili alle società costituite ai sensi del comma 1 non si considerano atti di alienazione. Soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili sono i gestori individuati ai sensi del comma 1, lettera d), dell'articolo 3 per tutta la durata della gestione, nei limiti in cui l'imposta era dovuta prima del trasferimento di cui al comma 1 dell'articolo 3. Non si applica la ritenuta prevista dai commi 2 e 3 dell'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica del 29 settembre 1973, n. 600, sugli interessi ed altri proventi dei conti correnti bancari delle società di cui al comma 1. Sono escluse dall'applicazione*

dell'imposta sul valore aggiunto le locazioni in favore di amministrazioni dello Stato, enti pubblici territoriali e altri soggetti pubblici”.

Si tratta quindi di un vero e proprio "scudo fiscale" per le operazioni di dismissione immobiliare tramite le società di cartolarizzazione.

Inoltre, come già premesso, l'Iva rappresenta per l'ente locale costo che attraverso l'eventuale società di gestione potrebbe essere recuperato, fino ad ottenere risparmio differenziale pari all'aliquota d'imposta (generalmente il 21%). Infatti, tale risparmio andrebbe ad interessare tutte le spese di manutenzione e gestione del patrimonio immobiliare nonché quelle per la costruzione di eventuali opere pubbliche.

3.6.2. Imposte dirette

Le società costituite, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge n. 410 del 2001 per le operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli enti locali godono di un regime fiscale agevolato. Infatti, ai sensi dell'art. 2, comma 6, ciascun patrimonio separato non è soggetto alle imposte sui redditi, né all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP), mentre le operazioni di cartolarizzazione, contratti, trasferimenti e prestazioni sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altri tributo o diritto.

3.7. La procedura giuridico-amministrativa da seguire

3.7.1. Delibera di Consiglio Provinciale di costituzione della società di Cartolarizzazione

Sulla base degli elementi emersi dal presente progetto preliminare il Consiglio Provinciale adotterà una deliberazione attraverso cui:

- esprimerà la volontà di costituire una società di capitali a totale partecipazione pubblica della Provincia di Lecce;
- approverà lo statuto della società;
- individuerà i beni da vendere alla società indicandone il prezzo di vendita.

3.7.2. Redazione delle perizia ex art. 2465 C.C.

Come già espresso: per la vendita di beni da parte dei soci, occorre presentare la relazione giurata di un esperto o di una società di revisione iscritti nel registro dei revisori contabili o di una società di revisione iscritta nell'apposito albo.

3.7.3. Costituzione della società

La costituzione della società avverrà in conformità alla disciplina relativa al versamento e sottoscrizione del capitale sociale, secondo la normativa prevista dal codice civile.

3.7.4. Stipula della convenzione

Successivamente alla costituzione della società, potrà essere sottoscritta la convenzione regolante i rapporti tra Provincia e società: i contenuti di questa convenzione conterranno, di massima, le prescrizioni e le modalità cui la società deve attenersi nell'attuazione delle attività cui è finalizzata.

3.7.5. Compravendita dei beni

Iscritta la società al registro delle imprese si procederà alla compravendita dei beni tra la società di Cartolarizzazione e la Provincia di Lecce a un prezzo di cessione agevolato rispetto al valore di stima effettuato dai professionisti incaricati, nel presente piano calcolato pari all'85% del valore di stima. Il pagamento del prezzo di tali beni potrà avvenire con tempistiche differite nel tempo, sulla base delle tempistiche previste per le operazioni di valorizzazione e di alienazione degli stessi e per il rientro del debito nei confronti dell'istituto finanziatore.

3.7.6. Aste pubbliche

La società nelle operazioni di vendita immobiliare si atterrà alla normativa prevista per gli enti pubblici. La società, per la determinazione dei valori dei cespiti posti a base di gara, dovrà fare riferimento agli importi previsti nel presente business plan o nei successivi programmi/budget condivisi con gli organi provinciali preposti.

3.8. Tempistica ipotizzata

Vendita da Provincia a società	nov dic 2011	n	n+1	n+2	n+3	n+4	TOTALI
Vendite (all'85% del valore di stima)							
COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)	3.645.187						-
QUESTURA	3.468.000						-
VILLA ANNA	1.504.187						-
CASTELLO PIO	1.270.859						
Ex CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO	10.206.902						
							-
TOTALE acquisti	20.095.135	-	-	-	-	-	-
Tempistica delle vendite della società							
	nov dic 2011	n	n+1	n+2	n+3	n+4	TOTALI
COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)		4.288.455					4.288.455
QUESTURA			4.080.000				4.080.000
VILLA ANNA				1.769.632			1.769.632
CASTELLO PIO					1.495.128		1.495.128
EX CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO (*)			6.906.470	6.906.470			13.812.940
TOTALE	-	4.288.455	10.986.470	8.676.102	1.495.128	-	25.446.156
(*) Ipotizzato un incremento del valore di vendita del 15% a seguito di operazioni di valorizzazione condotte dalla società							

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

Giacomo Mazzeo il 25/11/2011 10.50.50
 ai sensi degli artt.20 e 22 D.Lgs. 82/2005
 Delibera: 2011 / 69 del 07/11/2011
 Registro.: REGALBO 2011 / 3216 del 29/11/2011

3.9. Gli aspetti economico finanziari dell'operazione

Aspetto fondamentale dell'intero studio di fattibilità è la valutazione economico e finanziaria dell'intera operazione al fine di accertare il raggiungimento di un indispensabile equilibrio di partenza da mantenere nei futuri esercizi.

3.9.1. I principali assunti considerati

Al fine di costruire i bilanci previsionali degli esercizi futuri è necessario procedere a stime e valutazioni ricorrendo sia ad elementi certi e definiti sia alla assunzioni di ipotesi.

Esercizi considerati: il primo esercizio ha durata da novembre 2011 a dicembre 2011.

Data presunta di costituzione della società: 01/11/2011.

Ricavi

I ricavi della società sono costituiti in primis da ricavi provenienti dalle vendite degli immobili. I ricavi dalla vendita degli immobili sono costituiti dal prezzo ottenuto dalla vendita di quei cespiti che la Provincia di Lecce ha ceduto alla società al fine di una successiva cessione a terzi. Vi sono poi ricavi per locazioni attive.

Dettaglio ricavi da locazione	nov dic 2011	n	n+1	n+2	n+3	n+4
QUESTURA	31.290	187.743	191.497		-	
CASTELLO PIO	2.953	17.718	18.073	18.434	18.803	
Ex CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO	29.849	179.097	182.678	91.339		-
TOTALE	64.093	384.557	392.249	109.773	18.803	-
Dettaglio ricavi da cessione immobili	nov dic 2011	n	n+1	n+2	n+3	n+4
COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)		4.288.455	-	-	-	-
QUESTURA		-	4.080.000	-	-	-
VILLA ANNA		-	-	1.769.632	-	-
CASTELLO PIO		-	-	-	1.495.128	-
Ex CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO		-	6.906.470	6.906.470		
TOTALE	-	4.288.455	10.986.470	8.676.102	1.495.128	-
Ricavi da Locazione e Cessioni	nov dic 2011	n	n+1	n+2	n+3	n+4
TOTALE	64.093	4.673.013	11.378.719	8.785.876	1.513.931	-

Consumi

Con il termine consumi si intende il "costo del venduto" delle merci e cioè il risultato tra rimanenze iniziali + acquisti – rimanenze finali. Nel caso specifico la società oggetto di analisi è una società immobiliare e pertanto le merci sono costituite da beni immobili.

Variazione delle rimanenze	nov dic 2011	n	n+1	n+2	n+3	n+4
Rim. Iniziali		20.095.135	16.449.948	7.878.497	1.270.859	-
Acquisto immobili	20.095.135	-	-	-	-	-
Rim. Finali	20.095.135	16.449.948	7.878.497	1.270.859	-	-
Consumi	-	3.645.187	8.571.451	6.607.638	1.270.859	-
	-	- 3.645.187	- 8.571.451	- 6.607.638	- 1.270.859	-

Costo del personale

Non si è considerata la spesa per il personale

Manutenzioni immobili

Manutenzione immobili	nov dic 2011	n	n+1	n+2	n+3	n+4
Manutenzioni 0,5% RIMANENZE FINALI		82.250	39.392	6.354	-	-
	-	- 82.250	- 39.392	- 6.354	-	-

Imposta comunale sugli Immobili

ICI	nov dic 2011	n	n+1	n+2	n+3	n+4
base imponibile	20.095.135	16.449.948	7.878.497	1.270.859	-	-
calcolo ici 6 per mille	20.095	98.700	47.271	7.625	-	-

Altri costi fissi

Si sono ipotizzati altri costi per servizi amministrativi e tecnici (consulenza commerciale, del lavoro, tecnica) per € 25.000 nel 2011. Per gli anni successivi tali costi sono stati calcolati presuntivamente pari ad € 20.000 annui. Si sono previsti spese per amministratore unico per € 15.000 annui.

Si sono previste spese per il revisore per € 7.000 annui.

Oneri finanziari e presumibile piano di rientro del debito nei confronti dell'istituto finanziatore

SI è ipotizzato di attivare entro dicembre 2011 un Conto corrente Ipotecario con tetto massimo di € 10.000.000, al tasso del 6%.

Nei primi 2 anni della società, si è previsto di ridurre lo scoperto grazie al programma di vendita, per chiuderlo completamente entro la metà dell'anno n+1.

Utile d'esercizio

La società di cartolarizzazione avrà come scopo ultimo l'ottenimento di utili d'esercizio provenienti dall'attività di valorizzazione e vendita dei beni acquistati dalla Provincia.

Si è prevista la distribuzione dell'utile dall'esercizio n+2, al fine di rimborsare con la tempistica più rapida possibile il debito nei confronti dell'istituto di credito finanziatore.

3.9.2. Piano economico

Giacomo Mazzeo il 25/11/2011 10.50.50
ai sensi degli artt.20 e 22 D.Lgs. 82/2005
Delibera: 2011 / 69 del 07/11/2011
Registro.: REGALBO 2011 / 3216 del 29/11/2011

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

New Co Srl	nov dic 2011		n		n+1		n+2		n+3		n+4	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Ricavi	20.159.228	100,0%	1.027.826	100,0%	2.807.268	100,0%	2.178.237	100,0%	243.072	100,0%	0	100,0%
A1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni	64.092,90	0,3%	4.673.013	454,7%	11.378.719	405,3%	8.785.876	403,3%	1.513.931		0	
ricavi da vendite	-	0,0%	4.288.455	417,2%	10.986.470	391,4%	8.676.102	398,3%	1.495.128		0	
ricavi da locazioni	64.093	0,3%	384.557	37,4%	392.249	14,0%	109.773	5,0%	18.803		0	
A2 - Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	20.095.135	99,7%	-3.645.187	-354,7%	-8.571.451	-305,3%	-6.607.638	-303,3%	-1.270.859		0	
RIMANENZE INIZIALI DI IMMOBILI	-	0,0%	20.095.135	1955,1%	16.449.948	586,0%	7.878.497	361,7%	1.270.859		0	
RIMANENZE FINALI DI IMMOBILI	20.095.135	99,7%	16.449.948	1600,5%	7.878.497	280,6%	1.270.859	58,3%	0		0	
Consumi	20.095.135	99,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
B6 - Per acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	20.095.135	99,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
a) materie prime, sussidiarie e di consumo e merci	20.095.135	99,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
acquisto cespiti	20.095.135	99,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
Margine di contribuzione Lordo	64.093	0,3%	1.027.826	100,0%	2.807.268	100,0%	2.178.237	100,0%	243.072		0	
Costi della produzione	28.667	0,1%	124.250	12,1%	82.652	2,9%	50.912	2,3%	45.895		47.271	
B7 - Per servizi	28.667	0,1%	124.250	12,1%	82.652	2,9%	50.912	2,3%	45.895		47.271	
spese per servizi amministrativi (servizi tecnici, commerciali, consulenza del lavoro)	25.000	0,1%	20.000	1,9%	20.600	0,7%	21.218	1,0%	21.855		22.510	
manutenzioni immobili	-	0,0%	82.250	8,0%	39.392	1,4%	6.354	0,3%	0		0	
compensi per amministratore	2.500		15.000		15.450		15.914		16.391		16.883	
compensi per revisore unico	1.167	0,0%	7.000	0,7%	7.210	0,3%	7.426	0,3%	7.649		7.879	
Per il Personale	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
spese per il personale	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
salari e stipendi - personale distaccato dall'ente		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
costi generali & amministrativi	20.095	0,1%	98.700	9,6%	47.271	1,7%	7.625	0,4%	0		0	
B14 - Oneri diversi di gestione	20.095	0,1%	98.700	9,6%	47.271	1,7%	7.625	0,4%	0		0	
ICI	20.095	0,1%	98.700	9,6%	47.271	1,7%	7.625	0,4%	0		0	
costi operativi	48.762	0,2%	222.949	21,7%	129.923	4,6%	58.537	2,7%	45.895		47.271	
EBITDA	15.331	0,1%	804.876	78,3%	2.677.344	95,4%	2.119.700	97,3%	197.178		-47.271	
ammortamenti	1.000	0,0%	4.000	0,4%	4.000	0,1%	4.000	0,2%	4.000		4.000	
B10 - Ammortamenti e svalutazioni	1.000	0,0%	4.000	0,4%	4.000	0,1%	4.000	0,2%	4.000		4.000	
a) AMM. IMMATERIALI	1.000	0,0%	4.000	0,4%	4.000	0,1%	4.000	0,2%	4.000		4.000	
spese per costituzione società	1.000	0,0%	4.000	0,4%	4.000	0,1%	4.000	0,2%	4.000		4.000	
b) AMM. MATERIALI		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%				
EBIT	14.331	0,1%	800.876	77,9%	2.673.344	95,2%	2.115.700	97,1%	193.178		-51.271	
proventi/oneri finanziari	-10.000	0,0%	-505.661	-49,2%	-61.731	-2,2%	92.055	4,2%	52.641		4.056	
C 17-Oneri da altre imprese	10.000	0,0%	505.661	49,2%	61.731	2,2%	-92.055	-4,2%	-52.641		-4.056	
proventi/oneri finanziari	10.000	0,0%	505.661	49,2%	61.731	2,2%	-92.055	-4,2%	-52.641		-4.056	
Proventi e oneri straordinari		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
Risultato ante imposte	4.331	0,0%	295.216	28,7%	2.611.613	93,0%	2.207.756	101,4%	245.819		-47.216	
imposte sul reddito		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
Risultato netto	4.331	0,0%	295.216	28,7%	2.611.613	93,0%	2.207.756	101,4%	245.819		-47.216	

3.9.3. Preventivo finanziario

Preventivo Finanziario																																								
	nov dic 2011	anno n				n+1				n+2				n+3				n+4																						
		I trim	II trim	III trim	IV trim	I trim	II trim	III trim	IV trim	I trim	II trim	III trim	IV trim	I trim	II trim	III trim	IV trim	I trim	II trim	III trim	IV trim																			
Impieghi																																								
Spese servizi amministrativi e tecnici	35.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.150	5.150	5.150	5.150	5.305	5.305	5.305	5.305	5.464	5.464	5.464	5.464	5.628	5.628	5.628	5.628																			
spese per il personale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																			
organi amministrativi	2.500	3.750	3.750	3.750	3.750	3.863	3.863	3.863	3.863	3.978	3.978	3.978	3.978	3.978	3.978	3.978	3.978	4.221	4.221	4.221	4.221																			
organi di controllo	1.167	1.750	1.750	1.750	1.750	1.803	1.803	1.803	1.803	1.857	1.857	1.857	1.857	1.912	1.912	1.912	1.912	1.970	1.970	1.970	1.970																			
spese manutenzione immobili	-	20.562	20.562	20.562	20.562	9.848	9.848	9.848	9.848	1.589	1.589	1.589	1.589	-	-	-	-	-	-	-	-																			
Ici	20.095				98.700				47.271				7.625																											
distribuzione utili													2.611.131				2.207.422				245.489																			
versamento alla prov per acq cespiti	10.000.000									7.000.000				3.500.000																										
Totale pagamenti	10.058.762	31.062	31.062	31.062	129.762	20.663	20.663	20.663	67.934	7.012.728	12.728	12.728	2.631.484	3.511.354	11.354	11.354	2.218.776	11.818	11.818	11.818	257.307																			
Fonti																																								
ricavi da vendita immobili			1.429.485	1.429.485	1.429.485	2.746.618	2.746.618	2.746.618	2.746.618	2.169.026	2.169.026	2.169.026	2.169.026	373.782	373.782	373.782	373.782	-	-	-	-																			
ricavi da canone di locazione	64.093	96.139	96.139	96.139	96.139	98.062	98.062	98.062	98.062	27.443	27.443	27.443	27.443	4.701	4.701	4.701	4.701	-	-	-	-																			
Totale incassi	64.093	96.139	1.525.624	1.525.624	1.525.624	2.844.680	2.844.680	2.844.680	2.844.680	2.196.469	2.196.469	2.196.469	2.196.469	378.483	378.483	378.483	378.483	-	-	-	-																			
Interessi passivi	-	10.000	-	149.507	-	139.006	-	118.751	-	99.006	-	68.990	-	27.890	-	6.872	-	27.796	-	20.278	-	10.586	-	27.080	-	33.779	-	20.627	-	10.460	-	13.330	-	7.895	-	1.029	-	974	-	-
Saldo progressivo	9.994.669	9.939.592	8.594.537	7.238.981	5.961.870	3.236.860	481.834	2.314.293	5.097.910	309.447	2.513.465	4.707.792	4.299.856	1.200.763	1.588.519	1.966.107	139.144	135.221	124.432	113.587	143.720																			
Saldo medio	9.994.669	9.967.130	9.267.064	7.916.759	6.600.425	4.599.365	1.859.347	916.229	3.706.101	2.703.678	1.411.456	3.610.628	4.503.824	2.750.310	1.394.641	1.777.313	1.052.626	137.182	129.826	119.010	15.066																			
tasso	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%																			
interessi passivi	10.000,00	149.506,96	139.005,97	118.751,38	99.006,38	68.990,47	27.890,20	6.871,72	27.795,76	20.277,59	10.585,92	27.079,71	33.778,68	20.627,32	10.459,81	13.329,85	7.894,69	1.028,87	973,70	1.785,14	225,99																			
Totale	10.000	506.271	62.213,20	91.721,90	52.311,67	3.561,71																																		

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

Giacomo Mazzeo il 25/11/2011 10.50.50
 ai sensi degli artt.20 e 22 D.Lgs. 82/2005
 Delibera: 2011 / 69 del 07/11/2011
 Registro.: REGALBO 2011 / 3216 del 29/11/2011

3.9.4. Effetti sul bilancio provinciale

Prospetto degli effetti sul Bilancio Provinciale						
anni	descrizione	Valori in €				differenza
		entrata		spesa		
		maggiori	minori	maggiori	minori	
nov dic 2011	Minori canoni da locazione		64.093			- 64.093
	Manutenzioni				16.746	16.746
	Personale					-
	entrate per alienazioni	10.000.000				10.000.000
	ici				20.095	20.095
	utile/perdita esercizio	-				-
	Totale economie nov dic 2011					9.972.748
n	Minori canoni da locazione		384.557			- 384.557
	Manutenzioni				82.250	82.250
	Personale				-	-
	entrate per alienazioni					-
	ici				98.700	98.700
	utile/perdita esercizio	-				-
	Totale economie esercizio finanziario n					- 203.608
n+1	Minori canoni da locazione		392.249			- 392.249
	Manutenzioni				39.392	39.392
	Personale				-	-
	entrate per alienazioni	-				-
	ici				47.271	47.271
	utile/perdita esercizio	-				-
	Totale economie esercizio finanziario n+1					- 305.585
n+2	Minori canoni da locazione		109.773			- 109.773
	Manutenzioni				6.354	6.354
	Personale				-	-
	entrate per alienazioni	7.000.000				7.000.000
	ici				7.625	7.625
	utile/perdita esercizio	2.606.013				2.606.013
	Totale economie esercizio finanziario n+2					9.510.219
n+3	Minori canoni da locazione					-
	Manutenzioni				-	-
	Personale				-	-
	entrate per alienazioni	3.500.000				3.500.000
	ici				-	-
	utile/perdita esercizio	2.203.881				2.203.881
	Totale economie esercizio finanziario n+3					5.703.881
n+4	Minori canoni da locazione		-			-
	Manutenzioni				-	-
	Personale				-	-
	entrate per alienazioni	-				-
	ici				-	-
	utile/perdita esercizio	241.990				241.990
	Totale economie esercizio finanziario n+4					241.990
TOTALE ECONOMIE A FAVORE DELL'ENTE						24.919.645

3.9.5. Cronoprogramma

Cronoprogramma di massima																									
Fase		2011				2012				2013				2014				2015				2016			
		trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim	trim
1	Approvazione studio di prefattibilità																								
2	predisposizione atti per costituzione società di cartolarizzazione																								
3	delibera di CP per approvazione e costituzione società di cartolarizzazione																								
4	Perizie di stima																								
5	acquisto cespiti dalla Provincia																								
6	alienazione cespiti																								
7	eventuale ulteriore cartolarizzazione di cespiti della Provincia																								

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

Giacomo Mazzeo il 25/11/2011 10.50.50
 ai sensi degli artt.20 e 22 D.Lgs. 82/2005
 Delibera: 2011 / 69 del 07/11/2011
 Registro.: REGALBO 2011 / 3216 del 29/11/2011