



Consultrust Fiduciaria S.r.l.
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile

Relazione di Asseverazione
del Piano Economico e Finanziario

Proposta di Partenariato Pubblico Privato
ai sensi dell'art 193, D.Lgs. 31 Marzo 2023 n° 36

Ente Concedente



Città di Guardialegre (CH)

Mandataria	OPERAOMNIA s.r.l.
Sede Legale	66016 Guardialegre (CH) – Via Francesco M. De Benedictis 4
P. Iva	02728620697
REA	CH - 417478

Mandante	IL NODO SOCIETA' COOPERATIVA a r.l.
Sede Legale	66010 Casacanditella (CH) - Via Pagliara 24
P. Iva	02742010693
REA	CH - 419384

Oggetto

Asseverazione del Piano Economico Finanziario (PEF) relativo al progetto ex art 193 D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. per la riqualificazione e la gestione del Centro Residenziale per Anziani Sen. Giuseppe Borrelli nel Comune di Guardialegre (CH) con annessi CDI e RSD





Consultrust Fiduciaria S.r.l.
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Sede: 00062 BRACCIANO (RM) Via delle Magnolie n.17
Cod. Fisc. e P.Iva: 01694250687 - R.E.A. Roma 1195669
Autorizzazione D.M. 17.10.2008 G.U. n° 258 DEL 04.11.2008

In relazione all' intervento in oggetto nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue:

- È stato predisposto un Piano Economico e Finanziario (PEF) del Progetto, allegato alla presente;
- È stato conferito Mandato alla Consultrust – Società Fiduciaria e di Revisione Contabile S.r.l. per il rilascio dell'**ASSEVERAZIONE** ai sensi dell'art 193 del D. Lgs. 31 Marzo 2023 n° 36, avendone i requisiti di legge per l'Asseverazione del Piano Economico Finanziario (PEF) al fine esclusivo di:
 - Verificare l'integrità logica, la coerenza e l'accuratezza di formule, algoritmi, calcoli e macro contenuti nel PEF;
 - Confermare che il PEF è in linea con i Principi Contabili Italiani e con la Normativa Italiana Fiscale vigente;
 - Verificare la coerenza degli input-output con le assunzioni di base.

Tutto ciò premesso

Il Sottoscritto **Dott. VINCENZO RICCI**, nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società **CONSULTRUST FIDUCIARIA s.r.l.**, con Sede Legale in 00062 Bracciano (RM), Via delle Magnolie n° 17. P. Iva e C.F. 01694250687, autorizzata all'esercizio dell'attività di revisione contabile di aziende di cui alle Legge 23 Novembre 1939 n. 1966 ed al R.D. 22 Aprile 1940 n. 531 con D.M. del 14/11/2003 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 279 del 01/12/2003 – Modificato con D.M. del 17/10/2008 G.U. n. 258 del 04/11/2008

Il lavoro della **CONSULTRUST FIDUCIARIA S.r.l.** è stato essenzialmente svolto sui dati e i documenti relativi al progetto forniti dalla Società Committente;

La Società **CONSULTRUST FIDUCIARIA S.r.l.** non assume alcuna responsabilità circa la veridicità e correttezza delle ipotesi e dei dati riportati nel Piano Economico e Finanziario (PEF) e riferiti all' iniziativa oggetto dell'intervento proposto, nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata ai fini della redazione del presente documento.

I dati e i documenti allegati al Piano Economico e Finanziario non sono stati sottoposti a verifica di congruità. Inoltre, i dati, essendo basati su stime, sono caratterizzati da elementi soggettivi ed aleatorietà ed in particolare dalla connaturata rischiosità che eventi preventivati possano non verificarsi ovvero possano verificarsi in misura diversa rispetto a quella ipotizzata e posta a base del PEF, mentre possono verificarsi eventi non prevedibili al momento della loro preparazione.





Consultrust Fiduciaria S.r.l.
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Sede : 00062 BRACCIANO (RM) Via delle Magnolie ,n.17
Cod. Fisc. e P.Iva: 01694250687 - R.E.A. Roma 1195669
Autorizzazione D.M. 17.10.2008 G.U. n° 258 DEL 04.11.2008

Visto

Il Piano Economico e Finanziario allegato, composto dai seguenti prospetti che ne rappresentano parte integrante:

- Sommario
- Descrizione del progetto
- Dati di input
- Investimento
- Costi e ricavi non rivalutati
- Dettagli costi e ricavi
- Costi e ricavi rivalutati
- Gestione del CCN
- Ammortamenti
- Rendiconto Finanziario
- Analisi di sostenibilità
- Conto Economico
- Stato Patrimoniale
- Altri indici di bilancio
- Riepilogo imposte
- Riepilogo grafico

A seguito della verifica effettuata la Società **CONSULTRUST FIDUCIARIA S.r.l.**

ASSEVERA

L'allegato Piano Economico e Finanziario e attesta che lo stesso:

- Presenta Integrità logica, coerenza e accuratezza delle formule, algoritmi, calcoli e macro contenuti nel PEF;
- È in linea con i Principi Contabili Italiani emessi dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall' Organismo Italiano di Contabilità;
- È in linea con la Normativa Italiana Fiscale vigente;
- È stato analizzato in relazione alle previsioni dell'art. 96 D.P.R. 207/2010, valutando altresì i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario, come definito dall' art. 177, comma 5, del D.Lgs 36/2023.



Via delle Magnolie, 17 – 00062 Bracciano (Rm) Mail: info@consultrustfiduciaria.com -- PEC: Consultrustsrl@legalmail.it
Tel. 06 70162425 Sito Web: www.consultrustfiduciaria.com Cap. Soc. € 31.100,00 i.v. Cod. Fisc. e P.Iva: 01694250687 -
N. Iscrizione R.E.A. Roma 1195669 - Autorizzazione D.M. del 4/11/2003 G.U. n° 279 del 01/12/2003 -
Modificato con D.M. del 17/10/2008 G.U. n° 258 del 04/11/ 2008



Consultrust Fiduciaria S.r.l.
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile

Il Piano Economico Finanziario risulta coerente nel suo complesso sulla base:

• **della Durata del Progetto (Costruzione + Gestione)**

Durata del periodo di costruzione	6 anni
▪ Spese tecniche di progettazione	1° anno
▪ Lavori per impianti	1° - 4° anno
▪ Lavori di manutenzione straordinaria	1° - 6° anno
Durata del periodo di gestione	30 anni

• **del costo totale del progetto cui l'intervento afferisce** € 671.743,82

Seicentoseptantunomilasettecentoquarantatre,82 Euro

di cui:

Costi di investimento non rivalutati inclusa Iva indetraibile

Lavori di manutenzioni straordinarie € 307.456,33

Trecentosettemilaquattrocentocinquantasei,33 Euro

Lavori per impianti € 99.000,00

Novantanovemila,00 Euro

Spese tecniche di progettazione € 21.287,49

Ventunomiladuecentoottantasette, 49 Euro

Costo Totale Investimento Non Rivalutato € 427.743,82

(netto Manutenzioni Straordinarie)

Quattrocentoventisettemilasettecentoquarantatre,82 Euro

Manutenzioni per interventi di adeguamento di impianti,
attrezzature e arredi € 244.000,00

Duecentoquarantaquattromila,00 Euro

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile

Sede : 00062 BRACCIANO (RM) Via delle Magnolie ,n.17
Cod. Fisc. e P.Iva: 01694250687 - R.E.A. Roma 1195669
Autorizzazione D.M. 17.10.2008 G.U. n° 258 DEL 04.11.2008





Consultrust Fiduciaria S.r.l.
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile

- **del costo totale dell' investimento** € 785.230,25
(Iva inclusa indetraibile)

Settecentoottantacinquemiladuecentotrenta, 25 Euro

di cui:

Costi di investimento rivalutati inclusa Iva indetraibile

Lavori di manutenzioni straordinarie € 324.313,45

Trecentoventiquattromilatrecentotredici, 45 Euro

Lavori per impianti € 103.026,35

Centotremilaeventisei, 35 Euro

Spese tecniche di progettazione € 21.287,49

Ventunomiladuecentoottantasette, 49 Euro

Costo Totale Investimento Rivalutato € 448.627,29

(netto Manutenzioni Straordinarie)

Quattrocentoquarantottomilaseicentoventisette, 29 Euro

Manutenzioni per interventi di adeguamento di impianti, € 336.602,96
attrezzature e arredi

Trecentotrentaseimilaseicentodue, 96 Euro

- del totale dei costi di gestione non rivalutati: € 20.178.179,53
Ventimilionicentosettantottomilacentosettantanove, 53 Euro
- del totale dei ricavi di gestione non rivalutati: € 22.426.740,00
Ventiduemilioniquattrocentoventiseimilasettecentoquaranta, 00 Euro
- del totale dei costi di gestione rivalutati: € 27.345.050,09
Ventisettemilionitrecentoquarantacinquemilacinquanta, 09 Euro
- del totale dei ricavi di gestione rivalutati: € 30.393.380,83
Trentamilionitrecentonovantatremilatrecentoottanta, 83 Euro

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Sede : 00062 BRACCIANO (RM) Via delle Magnolie, n.17
Cod. Fisc. e P.Iva: 01694250687 - R.E.A. Roma 1195669
Autorizzazione D.M. 17.10.2008 G.U. n° 258 DEL 04/11/2008





Consultrust Fiduciaria S.r.l.
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile

- della Distribuzione Temporale degli Investimenti all' interno della durata del progetto, nonché dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto rispetto alle assunzioni di base. Eventuali richieste del Concedente o il verificarsi di eventi allo stato attuale non prevedibili che incidano su tempi e modalità di realizzazione dell'investimento ipotizzati, suscettibili di modificare il previsto profilo di ammortamenti e ricavi potrebbe rendere necessaria una verifica dell'equilibrio economico e finanziario del progetto.
- del totale dei Canoni di concessione per **€ 737.820,85**
Settecentotrentasettemilaottocentoventi,85 Euro
- della struttura finanziaria del progetto; in particolare le fonti di finanziamento sono costituite da Capitale Proprio (Equity) per **€ 200.000,00**
Duecentomila Euro,00

Finanziamento m/l termine (I banca) per **€ 248.360,99**
Duecentoquarantottomilatrecentosessanta,99 Euro

- dei principali indicatori di redditività e di sostenibilità economico finanziaria; in particolare

WACC (Weighted Average Costo of Capital)	6,65%
Costo Medio Ponderato del Capitale	
VAN Operativo del progetto	€ 53.639,19
TIR Operativo del progetto	7,44%
Rendimento Atteso del Capitale Privato (Ke)	9,95%
VAN Finanziario per l'investitore	€ 31.408,90
TIR Finanziario per l'investitore	11,19%
Payback Period Operativo	14 anni
Discounted Payback Period	27 anni
DSCR (valore minimo)	1,33
DSCR (valore medio)	2,24
LLCR (valore minimo)	2,39
LLCR (valore medio)	2,61



CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Sede : 00062 BRACCIANO (RM) Via delle Magnolie n.17
Cod. Fisc. e P.Iva: 01694250687 - R.E.A. Roma 1195669
Autorizzazione D.M. 17/10/2008 G.U. n° 258 DEL 04/11/2008



Consultrust Fiduciaria S.r.l.
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile

La presente **ASSEVERAZIONE** è resa con l'espresso avvertimento che:

- ❖ La Società **CONSULTRUST FIDUCIARIA S.r.l.** non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- ❖ La presente **ASSEVERAZIONE** non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione;
- ❖ La presente **ASSEVERAZIONE** non deve intendersi in alcun modo come impegno delle banche a finanziare il progetto.

Tutti i commenti e le verifiche fornite si riferiscono al PEF così come allegato alla presente e cessano di essere valide in caso di successive modifiche del PEF.

Bracciano (RM), lì 23/10/2024

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Sede : 00062 BRACCIANO (RM) Via delle Magnolie n.17
Cod. Fisc. e P.Iva: 01694250687 - R.E.A. Roma 1195669
Autorizzazione D.M. 17.10.2008 G.U. n° 258 DEL 04.11.2008

