

**TREVIGLIO FUTURA SRL****Note esplicative bilanci di previsione 2017-2019**

Nell'anno 2016 la società ha dato corso a tutte le attività necessarie per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione di Piazza Setti si è proceduto:

- alla gara per l'individuazione dei tecnici della Direzione Lavori, Direzione Lavori strutturali, Collaudatore in corso d'opera e incarico per la Sicurezza sul cantiere ;
- allo spostamento dei sottoservizi (acqua, luce, telefono, gas e videosorveglianza) ;
- alla consegna dell'area di cantiere ed all'inizio dei lavori che sono avvenuti in data 13 Maggio 2016.

Il termine previsto per la consegna dell'opera è di 18 mesi dall'inizio dei lavori di riqualificazione; il contratto prevede un premio di accelerazione alla società costruttrice qualora i tempi di realizzazione dell'opera vengano ridotti.

L'elaborazione del bilancio preventivo e del piano finanziario per il triennio 2017-2019 relativamente all'operazione di riqualificazione di piazza Setti si è basata sui seguenti elementi:

Opere edili da contratto	€	3.355.876,44
Iva 10%	€	335.587,64
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>3.691.464,08</b>

Professionisti	€	85.782,00
Cassa 4%	€	3.241,00
	€	89.023,00
Iva 22%	€	19.585,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>108.608,00</b>

Da quando sono iniziati i lavori di riqualificazione la società – per far fronte alla riduzione dei parcheggi dell'area interessata ai lavori – si è fatta carico di un servizio di "Navetta" gratuito per i fruitori denominato "Ti porto in centro"; in pratica si è data vita a due comode linee di collegamento tra i parcheggi esterni del Palafacchetti e del Cimitero, collegando le stazioni Centrale ed Ovest con il centro della città e viceversa in meno 7 minuti. La peculiarità del servizio è la penetrazione nel Centro Storico (area pedonale) con fermate mirate a servire i punti nevralgici della città nonché l'utilizzo di minibus (totale 20 posti), a basso impatto ambientale (classe ambientale Euro 5).

Come da intesa con il Socio, il servizio resterà attivo per tutto il 2017 e cioè sin quando il parcheggio interrato entrerà in funzione, garantendo così la disponibilità di utilizzo di posteggi in aree periferiche di attestazione e favorendo la mobilità pubblica.

Nei bilanci degli esercizi 2018-2019 non sono state previste le spese per questo servizio, finalizzato in questa fase al superamento del temporaneo disagio connesso ai lavori, fatte salve diverse determinazioni che potranno essere assunte dall'Amministrazione Comunale in relazione a possibili scelte per l'eventuale implementazione e sviluppo di un servizio integrato di trasporto urbano, avviato sperimentalmente con il servizio "Ti porto in centro".

Per quanto riguarda invece i box e i posti auto destinati alla vendita appare opportuno precisare che nel secondo piano verranno realizzati n. 62 garages e n. 33 posti auto, che dovrebbero consentire di realizzare introiti di circa 1.776.000 euro complessivamente con un margine lordo di circa 170 mila euro.

A tutt'oggi le prenotazioni riguardano 32 fra box e posti auto per un totale di € 668.000=; ipotizzando cautelativamente nel bilancio triennale di previsione un invenduto del 10% circa delle disponibilità, le vendite previste in base alle manifestazioni di interesse sono state così previste:

anno 2017	€	983.000=
anno 2018	€	315.000=
anno 2019	€	<u>300.000=</u>
Totale	€	1.598.000=

A fronte dell'intervento è stato concordato con la BCC di Treviglio un mutuo ventennale a tasso fisso (3,25%) per un ammontare massimo di € 4.000.000=, la cui rata annuale ammonterà ad € 272.914=. Detto mutuo prevede l'erogazione a stati di avanzamento; entro il 2016 l'erogazione dovrebbe raggiungere la somma di € 1.470.000= e nel 2018 è stata prevista l'erogazione del saldo. A titolo prudenziale in questi bilanci di previsione non è stato previsto il rimborso di una parte del finanziamento in relazione alle vendite dei box lasciando la valutazione al prossimo esercizio in relazione alla possibile evoluzione dell'attività.

Per quanto riguarda l'incasso dei parcometri esterni a piazza Setti è stato previsto che gli stessi vengano destinati alla STU nella misura di € 240.000= per il 2017 (in linea con il 2016) e in ragione di € 200.000= per il 2018 e 2019 in relazione all'entrata in funzione del parcheggio interrato che dovrebbe consentire un incasso di circa 150.000=, così come da piano finanziario già approvato dal Consiglio Comunale. E' d'obbligo rilevare che, alla luce delle future determinazioni del Socio ed in relazione alle previsioni già contenute nella convenzione che regola i rapporti tra la Società e l'Amministrazione Comunale, potrà essere prevista, a conclusione dei lavori ed approvazione della contabilità finale dell'intervento, la revisione in riduzione del numero dei parcometri destinati a finanziare l'investimento, alla luce anche delle disponibilità derivanti dalle vendite in corso di perfezionamento.

Per quanto riguarda i costi di gestione dell'attività sono stati previsti nella seguente misura:

anno 2017	€	240.400=
anno 2018	€	110.400=
anno 2019	€	110.400=

Tali oneri comprendono il costo del personale, l'assicurazione RC, i costi di manutenzione ordinaria ed i costi di gestione della società, oltre che - per il 2017 - i costi per la "navetta".

Le imposte (Ires e Irap) sono state calcolate utilizzando le aliquote attualmente in vigore (24% e 3,9%).

Per completezza di informazione si precisa che gli interessi passivi del mutuo contratto vengono capitalizzati nel costo di costruzione sino a quando il bene non entra in funzione; questo è il motivo per cui nel 2017 la voce risulta a zero.

Infine per quanto attiene gli ammortamenti si segnala che al momento dell'entrata in funzione del parcheggio, il costo di costruzione dello stesso al netto di quanto destinato alla vendita sarà di circa 2.200.000= e quindi la quota di costo annuale sarà di circa 66 mila euro.

Vi ringrazio per la fiducia accordatami e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

Treviglio, 16 Novembre 2016

**TREVIGLIO FUTURA s.p.a.**  
Società di trasformazione urbana  
P. IVA 03998510162

L'Amministratore Unico

(Paolo Gatti)

