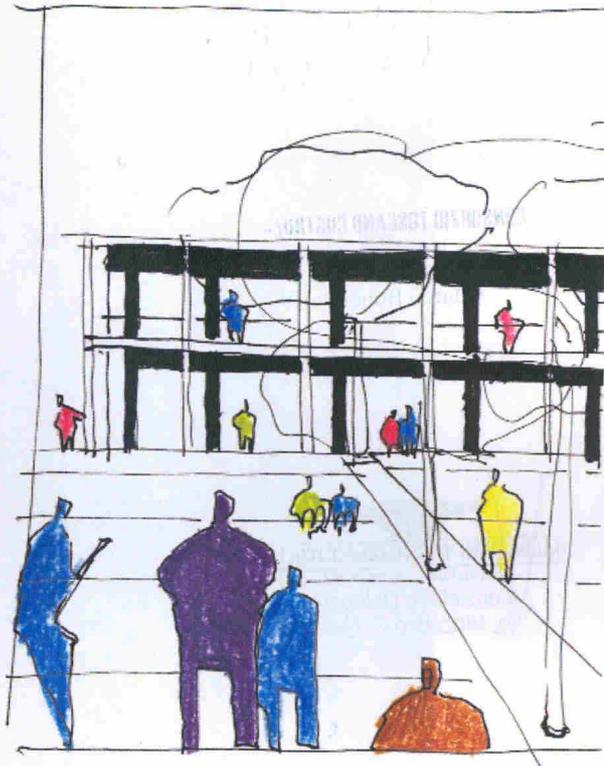


MANDATARIA	- BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI S.p.A.
PROPONENTI	- BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI S.p.A. - CONSORZIO ETRURIA SOC.COOP. A R.L. - C.M.S.A. SOCIETA' COOPERATIVA - C.T.C. SOCIETA' COOPERATIVA - GLOBAL SERVICE TOSCANA - ICET INDUSTRIE S.p.A. - MAZZANTI SPA - SERVIZI & PROMOZIONI S.r.l. - UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE
COORDINAMENTO	- GLOBAL SERVICE TOSCANA - C.T.C. SOCIETA' COOPERATIVA
COORDINAMENTO ALLA PROGETTAZIONE	- ARX S.r.l.
CONSULENZA PROJECT FINANCING	- FINANZA & PROGETTI S.r.l.
ADVISOR	- BANCA CR FIRENZE
PATROCINIO	- ASSOCIAZIONE DEGLI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE. - CONFESERCENTI FIRENZE - CNA FIRENZE - LEGACCOOP
PROGETTAZIONE	- ARX S.r.l. - C.T.C. SOCIETA' COOPERATIVA - GLOBAL SERVICE TOSCANA
PROGETTO STRUTTURALE ED IMPIANTISTICO	- POLITECNICA SOC.COOP.
INDAGINI CLIMA ACUSTICO	- STUDIO TECNICO B.B.C.
INDAGINI ARCHEOLOGICHE	- ARCH.MIRANDA FERRARA
INDAGINI GEOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE	- GEOTECNO STUDIO ASSOCIATO
INDICAZIONI E PREDISPOSIZIONI DEI PIANI DI SICUREZZA	- ING. MASSIMO CECCOTTI



Project Financing - Piano economico e finanziario asseverato

“Nuovo centro civico e stazione tramvia veloce”



BANCA CR FIRENZE

DIREZIONE COMMERCIALE
Servizio Mercato Enti e Finanza d'Impresa

Firenze, 26 gennaio 2007

Spett.le
BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO
COSTRUZIONI GENERALI SPA
Via del Colle, 95
CALENZANO

Premesso che:

- la Vostra società, in qualità di mandataria di un'A.T.I. fra le aziende:
 - **Baldassini Tognozzi Pontello Costruzioni Generali S.p.A.**,
 - **C.M.S.A. Società Cooperativa** con sede legale in Montecatini Terme (PT), Via Ludovico Ariosto n. 3,
 - **Consorzio Etruria Società Cooperativa a r.l.**, con sede in Montelupo F.no, Via Sammontana n. 15,
 - **Consorzio Toscano Costruzioni C.T.C. Società Cooperativa**, con sede in Firenze, Via Lorenzo Il Magnifico 10,
 - **Unica Società Cooperativa di Abitazione**, con sede in Firenze, Viale Gramsci n. 53,
 - **Global Service Toscana**, con sede in Firenze, Borgo S. Croce n. 6;
 - **ICET Industrie S.p.A.**, con sede in Poggibonsi, Via delle Rose n. 32,
 - **Mazzanti S.p.A.**, con sede in Bagno a Ripoli (FI), Via di Vacciano 6h,
 - **Servizi & Promozioni s.r.l.**, con sede legale in Osmannoro-Sesto Fiorentino (FI), Via Volturmo n. 10/12;
- il Comune di Scandicci con avviso pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 178 del 2.8.2003 rese noto che intendeva affidare, ai sensi dell'art. 37 bis della L. n. 109/94, la progettazione, la costruzione e la gestione della stazione tranvia veloce Firenze S.M.N. - Scandicci nonché delle attrezzature connesse pubbliche e private e del complessivo riassetto dell'area del "Nuovo Centro Civico";
- in data 30 giugno 2004 l'ATI presentò in qualità di promotore una proposta redatta in conformità ai disposti dell'art. 37bis della legge 109/1994 ss.mm.ii. e manifestò espressamente l'intenzione di costituire, in caso di definitiva aggiudicazione della concessione all'ATI, una Società di Progetto nelle forme previste dall'art. 37 quinquies della l. 109 del 1994 ss.mm.ii.;
- nelle more della valutazione da parte dell'Amministrazione concedente, è intervenuta una modificazione soggettiva della compagine dell'ATI: Extrapark srl è stata liquidata, Istituto Prosperius S.p.A. e Cat Confcommercio Firenze S.r.l. hanno comunicato rispettivamente in data 05 gennaio 2007 ed in data odierna il loro recesso dalla compagine;
- il Comune di Scandicci ha richiesto la disponibilità a rivedere il progetto originario;
- le indicazioni fornite dal Comune di Scandicci sono state recepite dall'ATI;
- è stato redatto, conseguentemente, un nuovo piano economico e finanziario del progetto modificato ed è stato sottoposto alla Banca CR Firenze Spa per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'art. 153 del DLGS n. 163/2006,

con la presente la Banca CR Firenze Spa

ASSEVERA

Il piano economico e finanziario allegato (composto di conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario), attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base degli elementi di seguito specificati.

Elementi rilevanti in funzione dell'equilibrio economico e finanziario del progetto

L'equilibrio economico e finanziario del progetto si basa sui seguenti parametri rilevanti:

1. Oggetto e durata della Concessione

Banca CR Firenze SpA – Sede Sociale e Direzione Generale in Firenze: Via Bufalini 6 – Capitale Sociale euro int. Vers. 827.272.156,20 Registro delle Imprese di Firenze. Cod.Fisc. e Part.IVA 04385190485 Albo delle Banche n. 5120. Banca aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi. Iscritto Albo Gruppi Bancari n. 6160.6



GRUPPO
BANCA CR FIRENZE



BANCA CR FIRENZE

- progettazione, costruzione e valorizzazione di unità immobiliari a destinazione residenziale, direzionale e commerciale inseriti nel progetto di riqualificazione del Nuovo Centro Civico e Stazione della Tramvia veloce del Comune di Scandicci;
- progettazione, costruzione e gestione di unità immobiliari commerciali e di parcheggi di superficie;
- gestione di parcheggi di superficie nell'area limitrofa all'area dell'intervento;
- gestione degli spazi pubblicitari.

La durata della concessione è prevista in 30 anni, decorrenti dalla data di Efficacia della convenzione.

2. Valore dell'investimento

Il valore complessivo dell'investimento ammonta ad **Euro 38.339.918** oltre IVA.

3. Contributo in Conto Prezzo

Cessione a titolo definitivo e gratuito della piena proprietà di un'area edificabile su cui saranno realizzati edifici a destinazione abitativa per una SUL complessiva di mq. 7260 circa, ad uso commerciale per una SUL di mq. 1705 circa, ad uffici per una SUL di mq. 4230, oltre a 103 parcheggi suddivisi in 88 box e 15 posti auto e spazi di pertinenza condominiale. I beni suddetti, una volta ultimati saranno destinati alla vendita.

4. Distribuzione temporale degli Investimenti all'interno della durata della concessione

La realizzazione delle opere è prevista entro i primi 4 anni della concessione.

Eventuali richieste del Concedente o il verificarsi di eventi allo stato non prevedibili che incidano su tempi e modalità di realizzazione dell'investimento ipotizzati, suscettibili di modificare il previsto profilo di ammortamenti e ricavi, potrebbero rendere necessaria una verifica dell'equilibrio economico e finanziario del progetto.

5. Ricavi

I ricavi del progetto riportati nel Piano si riferiscono alla gestione economica dei parcheggi a raso, degli spazi commerciali e della pubblicità.

6. Costi

Sono attinenti a:

- realizzazione delle opere e dei relativi oneri accessori;
- n. 3 interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi con cadenza decennale dal 10° anno di concessione;
- spese generali della società veicolo;
- oneri finanziari relativi ad interessi su finanziamento bancario a m/l termine e su finanziamento soci.

7. Inflazione

Nello sviluppo del piano i ricavi ed i costi annuali della società veicolo sono rivalutati supponendo un effetto inflattivo medio costante pari al 2% annuo.

8. Struttura finanziaria

Le fonti di finanziamento del progetto sono costituite da:

- capitale sociale per Euro 100.000;
- prestito soci per Euro 500.000;
- finanziamento a 15 anni (oltre 4 anni di utilizzo in fase di realizzazione) per Euro 1.980.815.

9. Indicatori

DSCR: (Debt Service Cover Ratio) l'indice medio di copertura a servizio del debito è pari a 1,32;

V.A.N.: al netto da tasse ed attualizzato al 5% è Euro 1,769 mln.

Abbiamo esaminato l'allegato Piano economico-finanziario, da Voi elaborato e redatto, sulla base delle Vostre ipotesi di costi di investimento, costi di gestione, dei ricavi e degli altri elementi rilevanti sopra specificati al fine del perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario del progetto.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Banca CR Firenze Spa si è basata su dati e documentazione relativi al progetto da Voi forniti, che non sono stati sottoposti a verifica di congruità.





BANCA CR FIRENZE

Il promotore si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla Banca ai fini della redazione del presente documento.

Alla luce di quanto sopra riteniamo il piano economico e finanziario coerente con le ipotesi riportate e pertanto si rilascia la presente asseverazione ai sensi dell'art. 153 del DLGS n. 163/2006.

La presente asseverazione è resa con l'espresso avvertimento che:

- i) la banca non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- ii) la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del Promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte della Banca al finanziamento del progetto.

BANCA CR FIRENZE S.p.a.
Direzione Commerciale
Servizio Mercato Enti e Finanza d'Impresa

Allegato Piano Economico Finanziario