

Costituendo Raggruppamento Temporaneo Impresa
- TOGNETTO S.r.L. -
- Scalzotto Renata D.l. -

Lettera di Asseverazione della Società di Revisione

Spett.Le

Costituendo R.T.I. Tognetto S.r.L. – Scalzotto Renata D.I.

Via Mole, 14.

36045 Lonigo (VI)

Oggetto: Asseverazione del Piano Economico – Finanziario ai sensi del combinato disposto dell'art. 179 comma 3 e 183 comma 15, riguardante la proposta per l'affidamento e la realizzazione delle opere per la valorizzazione dei locali storici Caffè Borsa in Lonigo (Concedente: Comune di Lonigo) - (il Progetto).

Premesso

- Che il Costituendo Raggruppamento Temporaneo Imprese rappresentato da Tognetto S.r.L. – Scalzotto Renata D.I. (*di seguito Costituendo R.T.I.*), quale proponente, intende presentare al Comune di Lonigo la proposta con la quale venga affidata loro, la realizzazione delle opere per la valorizzazione dei locali storici Caffè Borsa;
- Che la suddetta proposta di affidamento deve intendersi realizzata in regime di Project Finance ai sensi dell'articolo 183 del D. Lgs. N. 50/2016 e successive modifiche;
- Che al fine di presentare la proposta al Comune di Lonigo, il *Costituendo R.T.I.* ha predisposto, fra i vari documenti, anche un apposito Piano Economico – Finanziario;
- Che detto Piano deve essere asseverato;
- Che il *Costituendo R.T.I.*, ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 9, del D. Lgs n. 50/2016, ha richiesto alla scrivente società di revisione *Axeverar S.r.l.*, di analizzare il Piano Economico – Finanziario al fine di ottenere idoneo atto di asseverazione.

1. Abbiamo esaminato i dati previsionali, le ipotesi e gli elementi posti alla base della formulazione degli stessi (di seguito i "Dati Previsionali") riportati nel "Piano Economico - Finanziario".

Il Piano Economico - Finanziario si compone di:

- Un prospetto con un dettaglio dei ricavi e dei costi operativi con evidenziazione del margine operativo lordo dell'iniziativa per ogni anno di attività;
- Un conto economico prospettico dell'intera iniziativa calcolato su un arco temporale di 30 anni nel quale sono indicati tutti i ricavi e i costi della gestione, nonché i principali risultati economici quali il margine operativo lordo, utile ante imposte e il risultato economico di ogni anno;
- Uno stato patrimoniale, anch'esso su un arco temporale di 30 anni riportante la suddivisione delle attività e delle passività con specifica delle immobilizzazioni, dell'attivo circolante, delle risorse proprie e dei debiti;
- Un piano dei flussi di cassa generati durante tutti i 30 anni di gestione con evidenziazione dei flussi della gestione corrente, di quelli relativi agli investimenti, ai finanziamenti ottenuti e rimborsati facendo ricorso al credito bancario o all'ammissione di risorse proprie;
- Un piano per la valutazione dell'investimento, con analisi dei flussi di cassa del progetto, utili per il calcolo di vari indicatori fra i quali il Valore Attuale Netto del progetto e del suo Tasso Interno di Rendimento.

La responsabilità della redazione dei dati previsionali nonché delle ipotesi e degli elementi posti alla base della loro formulazione compete agli amministratori delle società partecipanti al *Costituendo R.T.I.*.

2. I Dati Previsionali contenuti nel "Piano Economico Finanziario" sono stati predisposti per la loro inclusione in una *"presentazione di un Piano Economico Finanziario per la procedura per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto per l'affidamento e la realizzazione delle opere per la valorizzazione dei locali storici Caffè Borsa in Lonigo"*. Gli Amministratori delle società partecipanti al *Costituendo R.T.I.* hanno redatto i dati previsionali sulla base di un insieme di ipotesi che includono assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri ed azioni degli amministratori che non necessariamente si verificheranno, descritte nel seguito:

- **Piano economico previsionale:** i ricavi relativi al business e riportati nel piano si riferiscono alla vendita da attività da bistrot, da attività da ristorazione veloce e da gestione da attività da bar. I ricavi delle vendite risultano dalla moltiplicazione dei prezzi unitari, applicabili a ogni singola unità di vendita, per il numero delle stesse che si è deciso di vendere al minuto e ipotizzato di allocare di anno in anno durante l'intero periodo di gestione.
I ricavi derivanti dalla prestazione dei servizi, sono calcolati a partire dal primo anno di gestione e imputati per competenza nell'anno in cui sono generati.
I costi di gestione tengono conto del costo per l'acquisto delle materie prime, del personale utilizzato per un orario settimanale, del costo delle utenze e di manutenzione calcolato in considerazione dei servizi prestati e di altri oneri diversi di gestione calcolati a forfait.
I ricavi ed i costi sono rivalutati rispettivamente dello 0,7% e dello 0,3% annuo.
Il Piano economico Previsionale non evidenzia perdite d'esercizio ma risultati sempre positivi.
- **Investimento:** la realizzazione dell'opera è programmata nel primo anno per un importo complessivo di circa Euro 600.953. Il valore delle opere realizzate è ammortizzato, in quote costanti, a partire dall'anno di ultimazione nell'arco dei 30 anni di gestione.
- **Fonti di Finanziamento:** si ipotizza di reperire le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione del progetto, mediante apporto di capitale proprio e ricorso al capitale di terzi. L'erogazione della liquidità viene effettuata nel corso del primo anno del piano, l'importo globale massimo previsto è pari a Euro 400.000 di cui Euro 100.000 di risorse proprie del *Costituendo R.T.I.* e Euro 300.000 di risorse di terzi.
- I flussi di cassa, generati dalla gestione, permettono l'integrale restituzione del capitale di terzi al ventesimo anno, la restituzione dell'apporto di risorse proprie oltre al trentesimo anno, nonché l'erogazione di un dividendo a partire dal quarto anno di gestione.
- La struttura patrimoniale e finanziaria risulta semplice e sostenibile per tutta la durata del piano; le scelte adottate possono ritenersi adeguate rispetto alla tipologia del capitale investito nel progetto.
- **Attivo circolante e debiti a breve termine:** lo stato patrimoniale accoglie gli investimenti programmati e i crediti e debiti di natura commerciale determinati tenendo conto delle dilazioni di pagamento medie ipotizzate dalla *Costituendo R.T.I.*, ovvero 2 giorni per l'incasso dei crediti e 30 giorni per il pagamento delle utenze, 60 giorni per il pagamento dei debiti da investimento e 120 giorni per gli altri debiti. Sono inoltre evidenziati i crediti e debiti tributari, nonché quelli relativi al finanziamento acceso.
- **Cash flow e struttura finanziaria:** la pianificazione finanziaria dell'intera operazione e il calcolo dei flussi di cassa derivanti dalla gestione nell'arco temporale prescelto è coerente con le scelte strategiche effettuate. Le risorse finanziarie dal business permettono, come detto, l'intero rimborso del capitale di terzi e del capitale proprio,

- nonché l'erogazione di dividendi. La struttura dell'iniziativa presenta una dinamica finanziaria che può ritenersi sostenibile.
- **Valutazione dell'investimento:** la valutazione dell'investimento è fatta sulla base dell'analisi dei flussi di cassa operativi di progetto ante e post imposte. Attualizzando i primi al tasso prescelto del 4,40% si ottiene un valore attuale netto di progetto (VAN) pari a Euro 442.935, utilizzando i secondi si ottiene invece un valore attuale netto pari a Euro 221.970. Sono inoltre stati calcolati il Loan Life Cover Ratio e l'Annual Debit Cover Ratio.
3. Sulla base dell'esame della documentazione a supporto delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione del Piano, non siamo venuti a conoscenza di fatti tali da farci ritenere, alla data odierna, che le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione del Piano. Inoltre, a nostro giudizio, il Piano è stato predisposto utilizzando coerentemente le ipotesi e gli elementi sopracitati ed è stato elaborato sulla base di principi contabili in linea con quelli statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità utilizzati per la contabilizzazione di iniziative simili in contesti comparabili a quello in oggetto. Per quanto sopra menzionato – avendo preso visione della documentazione prodotta dalle Vostre Società – asseveriamo il Piano Economico - Finanziario dalla stessa predisposto ed allegato alla presente.
 4. Va tuttavia tenuto presente che i dati prospettici, essendo basati su ipotesi di eventi futuri e azioni degli organi amministrativi, sono caratterizzati da connaturati elementi di soggettività e da incertezze ed in particolare dalla rischiosità connessa al fatto che eventi preventivati ed azioni dai quali traggono origine possano non verificarsi ovvero possano verificarsi in misura diversa da quella prospettata, mentre potrebbero verificarsi eventi ed azioni non prevedibili al tempo della loro preparazione. Pertanto, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati nel Piano potrebbero essere significativi.
 5. Nello svolgimento dell'incarico in oggetto, non abbiamo svolto alcuna procedura di revisione o di revisione limitata dei dati e delle informazioni che ci sono state fornite dal management della Vostra Società.
 6. La presente è stata predisposta ai soli fini di quanto previsto dall'art. 183 del D. Lgs. N. 50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni, e non potrà essere menzionata in Vostri documenti né divulgata a terzi, in tutto o in parte, al di fuori del Committente, senza il nostro preventivo consenso scritto.
 7. Non assumiamo la responsabilità di aggiornare la presente per eventi o circostanze che dovessero manifestarsi dopo la data odierna.

Verona, 18 maggio 2017

Axeverar S.r.l.

Mario Giuffrida
(Socio)