FIERA MILLENARIA DI GONZAGA s.r.l.

Business Plan realizzazione e finanziamento di un nuovo padiglione fieristico

- Revisione n. 1 -

Sommario

Premessa	2
Società pubbliche: novità introdotte dalla Legge di stabilità 2014	2
Descrizione dell'operazione	3
Finanziamento dell'operazione	4
Aumento di capitale mediante conferimento immobile	5
Business Plan economico – finanziario	6
Analisi economica	6
Analisi patrimoniale	6
Analisi finanziaria	7
Conclusioni	7
Allegati:.....	7

Premessa

Fiera Millenaria di Gonzaga s.r.l. ha conferito a CDA – Studio Legale Tributario l'incarico di consulenza e assistenza al progetto di costruzione e finanziamento di nuovo fabbricato all'interno dell'attuale polo fieristico.

Fiera Millenaria di Gonzaga s.r.l. è società controllata dal Comune di Gonzaga, pertanto si configura come società a partecipazione diretta di pubbliche amministrazioni ed è soggetta a particolari normative.

Il presente lavoro illustra innanzitutto la normativa vigente in materia, recentemente modificata dalla Legge di stabilità 2014, quindi la procedura perseguibile al fine di procedere al necessario aumento di capitale, infine la sostenibilità economico – finanziaria dell'iniziativa.

Società pubbliche: novità introdotte dalla Legge di stabilità 2014

La Legge di stabilità 2014 ha abrogato precedenti norme poste a limitazione della costituzione e del mantenimento di società controllate da parte di enti locali, pertanto il Comune di Gonzaga può a tutti gli effetti mantenere la sua partecipazione di controllo nella società Fiera Millenaria di Gonzaga s.r.l. e può procedere ad un aumento di capitale, anche mediante conferimento di immobile, secondo la normativa societaria dettata dal codice civile (artt. 2464 e ss.).

Nel dettaglio, il testo della Legge di stabilità abroga la norma inerente la dismissione obbligatoria delle partecipazioni per i Comuni fino a 50.000 abitanti; viene cioè abrogato l'art. 14 co. 32 del DL 78/2010 s.m.i., che aveva introdotto il divieto di costituzione e mantenimento delle società detenute dai Comuni con popolazione fino a 30.000 abitanti e di quelle con popolazione compresa fra 30.000 e 50.000 abitanti.

Descrizione dell'operazione

Fiera Millenaria di Gonzaga s.r.l. intende procedere alla realizzazione di un nuovo padiglione, all'interno dell'attuale polo fieristico. Si tratterebbe di una tenso-struttura, posta su una platea, dotata di tutti i servizi necessari agli impianti. Il costo di realizzazione è previsto in ragione di complessivi € 1.600.000, IVA inclusa, determinati da:

	Imponibile	IVA	TOTALE
Progettazione e Direzione lavori:	81.967,21	18.032,79	100.000
Tenso-struttura:	860.655,74	189.344,26	1.050.000
Platea:	409.090,91	40.909,09	450.000
TOTALE:	1.351.713,86	248.286,14	1.600.000

Dal momento che, come descritto nel successivo paragrafo, tale investimento sarà in parte finanziato da contributi straordinari, ricevuti da Regione Lombardia e della C.C.I.A.A. di Mantova, per complessivi € 1.000.000, l'importo di tali contributi, come ammesso dai principi contabili, sarà portato in diminuzione dell'immobilizzazione, pertanto l'importo del cespite ammortizzabile sarà pari a:

Investimento complessivo:	+ 1.351.713,86
Contributi in c\impianti:	- 1.000.000,00
Cespite ammortizzabile:	351.713,86

L'aliquota di ammortamento prevista dal Decreto ministeriale per l'attività "23.1 Fiere e rassegne" per i fabbricati è pari al 10% annuo, pertanto la quota di ammortamento annuo sarà pari a € 17.585,69 per il 2014 ed € 35.171,39 per gli anni successivi.

Finanziamento dell'operazione

Fiera Millenaria di Gonzaga s.r.l. ha chiesto ai soci la disponibilità a finanziare l'operazione ed i soci hanno così risposto:

- il Comune di Gonzaga, che attualmente detiene il 53,5% del capitale sociale, è disponibile a sottoscrivere un aumento di capitale, mediante conferimento di un immobile, attualmente locato alla stessa società Fiera Millenaria di Gonzaga s.r.l.;
- la C.C.I.A.A. di Mantova, che attualmente detiene il 20,5% del capitale sociale, è disponibile a fornire un contributo in danaro, ma non a sottoscrivere l'aumento di capitale;
- gli altri soci, che attualmente rappresentano il restante 26% del capitale sociale, non sono interessati a partecipare al finanziamento dell'operazione.

La struttura patrimoniale della società, desunta dall'ultimo bilancio approvato, chiuso al 31/12/2012, può essere così rappresentata:

ATTIVO			PASSIVO E NETTO		
Liquidità immediate	76.420	7,1%	Passività correnti	807.127	75,2%
Liquidità differite	576.388	53,8%	Passività consolidate	78.918	7,4%
Immobilizzazioni	419.382	39,1%	Patrimonio Netto	186.145	17,4%
TOTALE	1.072.190	100%	TOTALE	1.072.190	100%

Per finanziare la realizzazione del nuovo fabbricato, la società potrà contare su due importanti contributi, da parte della Regione Lombardia e della C.C.I.A.A. di Mantova, ma dovrà inoltre necessariamente richiedere l'accensione di un mutuo bancario.

In sintesi, l'operazione darebbe così finanziata:

Contributo Regione Lombardia:	500.000
Contributo C.C.I.A.A. di Mantova:	500.000
Finanziamento mutuo bancario:	600.000
TOTALE RISORSE RACCOLTE:	1.600.000

Al fine di ottenere una buona valutazione, e quindi buone condizioni, da parte del sistema bancario, sarebbe certamente importante l'aumento di capitale mediante il conferimento di immobile da parte del Comune di Gonzaga, poiché l'immobile potrebbe essere posto a garanzia del mutuo richiesto.

Aumento di capitale mediante conferimento immobile

Premesso che, come sopra illustrato, l'operazione è certamente possibile, in quanto la Legge di stabilità 2014 ha rimosso i vincoli posti da norme precedenti al possesso di partecipazioni in società pubbliche per i comuni con popolazione inferiore ai 30.000 abitanti, l'operazione di aumento di capitale da parte del Comune di Gonzaga mediante il conferimento di un immobile, può svolgersi secondo lo schema seguente:

1. il Comune di Gonzaga decide quali immobili conferire ed incarica un revisore contabile di predisporre idonea perizia di valutazione;
2. il Consiglio di Amministrazione convoca ufficialmente un'Assemblea Straordinaria per proporre un aumento di capitale;
3. tutti i soci partecipano all'Assemblea Straordinaria presso uno studio notarile;
4. il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea l'aumento di capitale in misura pari al valore periziato dell'immobile conferito dal Comune. Infatti, d'accordo con il Notaio incaricato di redigere l'atto, sapendo già che solo il Comune di Gonzaga sottoscriverà l'aumento di capitale e sapendo già che tutti i soci interverranno in Assemblea, si può già fare un aumento di capitale esattamente pari a quanto sottoscritto dal solo Comune di Gonzaga, ossia pari al valore periziato dell'immobile conferito;
5. il Comune di Gonzaga sottoscrive l'aumento di capitale per la quota di competenza;
6. tutti gli altri soci, tutti rappresentati in Assemblea, rinunciano sia al diritto di opzione sull'aumento di capitale, sia al diritto di prelazione sul capitale inoptato;
7. seguendo questa procedura, al termine dell'Assemblea Straordinaria l'aumento di capitale sottoscritto dal solo Comune di Gonzaga per un importo pari al valore periziato dell'immobile è valido a tutti gli effetti di legge. Diventerà opponibile ai terzi nel giro di pochi giorni, non appena trascritto al Registro delle Imprese.

Ipotizzando il conferimento di immobili per un valore complessivo di 1.000.000, l'assetto societario risulterebbe così modificato:

Socio	ATTUALE		PROSPETTICO	
	Importo	Quota %	Importo	Quota %
Comune di Gonzaga	€ 82.390	53,5%	€ 1.082.390	93,8%
Provincia di Mantova	€ 31.570	20,5%	€ 31.570	2,7%
C.C.I.A.A. Mantova	€ 31.570	20,5%	€ 31.570	2,7%
Associazione Allevatori	€ 3.850	2,5%	€ 3.850	0,3%
Banca M.P.S.	€ 3.080	2,0%	€ 3.080	0,3%
Consorzio Oltrepò	€ 1.540	1,0%	€ 1.540	0,1%
CAPITALE SOCIALE	€ 154.000	100%	€ 1.154.000	100%

Come già indicato in una precedente relazione, si ribadisce l'esigenza di concordare prima questa procedura con il Notaio, incaricato di redigere l'atto, e con il collegio sindacale.

Business Plan economico – finanziario

Obiettivo del presente lavoro è verificare la sostenibilità economico – finanziaria dell’iniziativa descritta in premessa. A tal fine, sono state predisposte:

- A. analisi economica (allegato A);
- B. analisi patrimoniale (allegato B);
- C. analisi finanziaria (allegato C).

Analisi economica

L’analisi economica illustra il bilancio 2011, il bilancio 2012 e la situazione 2013, il cui bilancio è attualmente in corso di redazione, cui sono state affiancate la previsione per l’anno 2014, la previsione per l’anno 2015 e la previsione per l’anno 2016.

Le previsioni per gli anni 2014, 2015 e 2016 sono state elaborate in base al bilancio preventivo 2014, già predisposto dal Consiglio di Amministrazione, cui sono state aggiunte le seguenti rettifiche:

- Ricavi Fiere: per effetto dell’apertura del nuovo padiglione entro fine anno 2014, si possono ipotizzare maggiori ricavi, per nuove manifestazioni o per ampliamento delle manifestazioni ricorrenti, per + € 20.000 nel 2015 e per + € 30.000 nel 2016;
- Costi diretti Fiere: l’apertura del nuovo padiglione consentirà di ridurre i costi per il noleggio di altre strutture temporanee e consentirà, in generale, di ottimizzare i costi, pertanto si ipotizza una riduzione forfettaria di - € 50.000 sia per il 2014, che per il 2015, che per il 2016;
- Ammortamenti diretti: vengono qui aggiunte le quote di ammortamento relative al nuovo investimento, già dettagliate nel precedente paragrafo relativo all’investimento;
- Oneri tributari diretti: questa voce considera IMU e TASI che andranno a gravare sul nuovo immobile realizzato, forfettariamente ipotizzate in ragione di 10.000 euro annui;
- Oneri e proventi finanziari: vengono qui aggiunti gli interessi passivi relativi al mutuo bancario ipotizzato per finanziare l’investimento. Si tratta di un mutuo ipotecario a 15 anni al 5% annuo;
- Imposte: vengono calcolate forfettariamente IRES 27% sul Risultato di gestione, rettificato degli oneri tributari diretti, ed IRAP 3,9% sul Risultato operativo rettificato dei costi della manodopera diretta e del personale amministrativo.

Analisi patrimoniale

L’analisi patrimoniale illustra il bilancio 2011, il bilancio 2012 e la situazione 2013, il cui bilancio è attualmente in corso di redazione, ed una previsione 2014, che è stata redatta al solo fine di evidenziare:

- Banche c/c attive: saldo finanziario, risultante dal piano finanziario (Allegato C) a fine 2014;
- Capitale sociale: importo incrementato dell’aumento di capitale mediante conferimento di immobile, come descritto nelle pagine precedenti;

- Finanziamenti a m/l termine: debito residuo al 31/12/2014 del mutuo contratto;
- Immobilizzazioni materiali: importo incrementato degli investimenti annui ricorrenti, stimati in 30.000 euro annui, dell'immobile conferito per l'aumento di capitale e dell'investimento complessivo realizzato, al netto dei contributi in c\impianto ricevuti dalla Regione e dalla C.C.I.A.A.;
- Fondo ammortamento immobilizzazioni immateriali: importo incrementato della quota di ammortamento 2014 sull'investimento realizzato;
- Risultato. Risultato d'esercizio desunto dall'analisi economica 2014;

Tutte le altre poste sono invariate, tranne crediti vari e debiti vari che sono stati utilizzati per raggiungere la quadratura complessiva. Le altre poste, pertanto, non sono significative ai fini della presente analisi, che ha l'unico obiettivo di mostrare come potrebbe variare la struttura patrimoniale della società per effetto delle operazioni sopra descritte.

Analisi finanziaria

Quest'ultima analisi riporta incassi e pagamenti previsti per gli anni 2014, 2015 e 2016, desunti dall'analisi economica, per quanto riguarda ricavi e costi d'esercizio, dal riepilogo dell'investimento, per quanto riguarda le spese per investimento, e dal piano di ammortamento del mutuo, per quanto riguarda il rimborso del mutuo, suddiviso in quota interessi e quota capitale. Sull'eventuale esposizione bancaria (saldo finanziario negativo) viene calcolato un tasso d'interesse medio annuo del 4%.

Conclusioni

L'analisi economica, patrimoniale e finanziaria, riportate in allegato e sopra illustrate, dimostrano la sostenibilità economico – finanziaria dell'iniziativa.

In sintesi, la seguente tabella riepiloga il risultato economico dei 3 esercizi previsti, come risultante dall'analisi economica, ed il saldo finanziario a fine anno, degli stessi 3 esercizi, come desunto dall'analisi finanziaria:

	2014	2015	2016
Risultato Economico	3.734,73	-7.327,27	580,94
Saldo finanziario finale	141.566,76	284.946,38	437.057,97

Allegati:

- A) Analisi economica
- B) Analisi patrimoniale
- C) Analisi finanziaria

Analisi Patrimoniale

	Bilancio 2011	Bilancio 2012	Situazione 2013	Previsione 2014
ATTIVO A BREVE	869.564,88	582.731,05	809.084,14	965.688,64
. Liquidità	1.183,72	1.837,85	2.235,62	0,00
. Banche c/c attive	458.522,38	74.582,43	0,00	141.497,20
. Titoli	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
. Crediti clienti	206.772,30	355.688,36	373.698,36	373.698,36
. F.do sval. crediti	0,00	-2.500,00	-2.500,00	-2.500,00
. Erario	65.576,17	18.558,51	353.800,83	353.800,83
. Crediti vari	107.510,31	104.563,90	51.849,33	69.192,24
. Rimanenze	0,00	0,00	0,00	0,00
PASSIVO A BREVE	-995.394,32	-748.407,72	-974.279,86	-814.887,45
. Banche c/c passive	0,00	0,00	-5.713,65	0,00
. Fornitori	-801.213,50	-617.341,62	-509.878,44	-509.878,44
. Erario	-22.718,62	40.295,37	-305.009,01	-305.009,01
. Debiti vari	-171.462,20	-171.361,47	-153.678,76	0,00
CAPIT. CIRCOL. NETTO [P010-P080]	-125.829,44	-165.676,67	-165.195,72	150.801,19
PATRIMONIO NETTO	-185.681,43	-186.146,32	-190.606,13	-1.194.340,86
. Cap. sociale	-154.000,00	-154.000,00	-154.000,00	-1.154.000,00
. Riserve	-39.772,07	-31.681,07	-32.146,32	-36.606,13
. F.do amm.to anticipato	0,00	0,00	0,00	0,00
. Risultato	8.090,64	-465,25	-4.459,81	-3.734,73
PASSIVO A MEDIO	-73.146,77	-78.918,43	-89.131,98	-675.522,33
. Fondo tfr	-73.146,77	-78.918,43	-89.131,98	-89.131,98
. Finanziam. m/l termine	0,00	0,00	0,00	-586.390,35
. Debiti vari m/l	0,00	0,00	0,00	0,00
ATTIVO IMMOBILIZZATO	384.657,64	430.741,42	444.933,83	1.719.062,00
. Crediti vari esig. oltre 12 m.	4.768,60	11.359,15	7.055,80	7.055,80
. Immobil. immateriali	215.425,49	252.960,51	259.085,54	259.085,54
. Immobil. materiali	791.044,46	829.443,89	887.479,48	2.269.193,34
. F.do amm.to immob. mater.	-626.580,91	-663.022,13	-708.686,99	-816.272,68
MARGINE DI STRUTTURA [P160+P210-P250]	125.829,44	165.676,67	165.195,72	-150.801,19
				5,62%

Piano finanziario

	Previsione 2014	Previsione 2015	Previsione 2016
Ricavi Fiere e Ingressi	2.232.600,00	2.269.200,00	2.281.400,00
Contributi Pubblici e sponsor	88.000,00	88.000,00	88.000,00
Altri ricavi	0,00	0,00	0,00
ENTRATE DI GESTIONE	2.320.600,00	2.357.200,00	2.369.400,00
Costi diretti Fiere	-1.574.410,00	-1.574.410,00	-1.574.410,00
Affitti passivi	-86.000,00	-86.000,00	-86.000,00
Costi di gestione	-47.352,46	-47.352,46	-47.352,46
Manodopera diretta	-55.000,00	-55.000,00	-55.000,00
Oneri tributari diretti	0,00	-10.000,00	-10.000,00
Personale amministrativo	-184.000,00	-184.000,00	-184.000,00
Spese amministrative	-95.618,72	-95.618,72	-95.618,72
Spese generali	-50.152,22	-50.152,22	-50.152,22
SPESE DI GESTIONE	-2.092.533,40	-2.102.533,40	-2.102.533,40
Oneri e proventi finanziari	-17.258,92	-31.077,74	-29.631,94
Oneri e proventi straordinari	500,00	500,00	500,00
Imposte	-16.053,23	-15.780,28	-19.317,87
ALTRE SPESE	-32.812,15	-46.358,02	-48.449,81
Contributi C.C.I.A.A.	500.000,00		
Contributi Regione	500.000,00		
Finanziamento mutuo	600.000,00		
FINANZIAMENTI	1.600.000,00	0,00	0,00
Investimenti ricorrenti	-36.600,00	-36.600,00	-36.600,00
Progetto e direzione lavori	-100.000,00		
Tenso-strutture	-1.050.000,00		
Platea	-450.000,00		
INVESTIMENTI	-1.636.600,00	-36.600,00	-36.600,00
Rimborso mutuo (capitale)	-13.609,65	-28.259,40	-29.705,21
Versamenti IVA	0,00	0,00	0,00
ALTRE USCITE	-13.609,65	-28.259,40	-29.705,21
FLUSSO FINANZIARIO	145.044,80	143.449,18	152.111,59
Saldo iniziale	-3.478,04	141.497,20	284.946,38
Flusso finanziario annuale	145.044,80	143.449,18	152.111,59
Saldo finale	141.566,76	284.946,38	437.057,97
SALDO FINANZIARIO	141.566,76	284.946,38	437.057,97
Oneri finanziari correnti	-69,56	0,00	0,00
SALDO FINANZIARIO	141.497,20	284.946,38	437.057,97