STUDIO COMMERCIALISTA
DOTT. MARIA VITTORIA PEGOLI
REVISORE LEGALE

Molinella Futura con socio unico Comune di Molinella

Piano Industriale 2022-2024 e Manovra Finanziaria

Piano revisionato l'11 maggio 2022

1. Introduzione, Stato dell'Arte e Obiettivi del Piano
2. Patrimonio Immobiliare, risultati 2021
3. Piano industriale, economico e finanziario 2022-2024
4. Allegati

In data odierna il piano è stato revisionato per tenere conto delle indicazioni ricevute dalla Società riguardo agli stanziamenti fissati dal Comune per il triennio 2022-2024.

Le modifiche inerenti la quantificazione dei costi hanno riguardato, su richiesta della Società:

1. **una riduzione del 50% delle prestazioni dei tecnici;**
2. **una riduzione del personale amministrativo;**
3. **una riduzione del 25% delle spese per verde, strade e contratti di fermo macchine per la neve, oltre al passaggio dei contratti di "derattizzazione scuole/edifici pubblici" e "iscrizione annuale albo gestori rifiuti" direttamente al Comune;**
4. **riguardo ai 21 mezzi in carico alla Società Molinella Futura, resteranno in carico alla Società nove mezzi, mentre al Comune verranno trasferiti otto mezzi e tre contratti di leasing. Un mezzo IVECO DAILY con gru sarà rottamato.**

1. Introduzione, Stato dell'Arte e Obiettivi del Piano

La società costituitasi in data 24 dicembre 2007 ha come oggetto la gestione del patrimonio e dei servizi pubblici del Comune di Molinella.

La società gestisce, altresì, in forza di contratti di servizio per l'affidamento in concessione per conto del Comune di Molinella:
1) il servizio globale di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade comunali;
2) la gestione dei loculi cimiteriali ed illuminazione votiva;
3) la manutenzione del patrimonio immobiliare del Comune di Molinella;
4) il servizio di sviluppo e gestione del servizio di pubblica illuminazione;
5) il servizio globale di gestione del verde pubblico e dell'igiene pubblica ed ambientale del Comune di Molinella;
6) i servizi di ingegneria e architettura, riconducibili alla progettazione, direzione lavori di opere e lavori inseriti nella programmazione annuale del Comune di Molinella svolta ai sensi del d. lgs. 50/2016, nonché ogni servizio tecnico ed intellettuale.

La società è stata costituita ai sensi del c.d. in house providing.

Dal 2007 al 2021 la società ha realizzato lavori di manutenzione straordinaria per complessivi euro 16.314.907, nel 2018 ha scorporato per 4.086.526 di costi per conferimento cinema teatro al Comune. Al 31 dicembre 2021 gli investimenti lordi delle manutenzioni straordinarie ammontano a euro 12.228.381 ammortizzati per euro 5.495.162 con valore residuo di euro 6.733.218.

Gli ultimi due anni, a causa della pandemia, sono stati caratterizzati, dal lato dei ricavi e delle entrate, da una riduzione degli stanziamenti da parte del Comune e, dal lato dei costi, da una rigidità (si pensi al personale, interessi e ammortamenti) e da un incremento mai immaginato delle utenze.

L'obiettivo del piano è quello di impostare un'operazione necessaria e atta a riequilibrare la struttura debitoria, per il bene della società e di tutti gli altri soggetti coinvolti.

Al fine di dare concreta attuazione alla riorganizzazione, prevista dal Dott. Biekar nella sua relazione del 10 aprile 2022, l'Amministratrice Dott.ssa Guglielmi, su richiesta del Socio Unico, ha dato incarico alla Dott.ssa Pegoli di definire un Piano che comprenda:

1. un'analisi della situazione consolidata (anno2021) dal punto di vista economico e finanziario;
2. la valorizzazione dei rami aziendali oggetto di cessione;
3. la quantificazione dei costi del personale;
4. la previsione del conto economico del 2022, 2023 e 2024;
5. l'impostazione di un file per l'analisi dei flussi finanziari

Il Piano prevede la richiesta di sospensione dei rimborsi dei mutui in essere, la cessione dei rami di azienda con contestuale attribuzione al socio della riserva versamenti in conto aumento capitale iscritta nel patrimonio netto, il trasferimento di una parte del personale in forza alla società, il conferimento degli immobili ex Fondazione Valeriani e tutte le attività necessarie per riequilibrare la situazione debitoria e renderla sostenibile alla luce dei flussi attesi dalle attività svolte nei confronti dell'Ente e dei soggetti esterni.

2. Patrimonio Immobiliare, risultati 2021

Valore degli investimenti al 31 dicembre 2021 e dei relativi fondi di ammortamento

Investimenti immateriali	**Valore contabile**	**Fondo amm.to**	**Residuo**
Licenze di programmi software	10.510,00	3.502,00	7.008,00
Manutenzione Straordinaria Colonia Montana	131.303,07	43.673,42	87.629,65
Manutenzione Straordinaria Colonia Marina	69.216,44	35.821,71	33.394,73
Manutenzione Straordinaria Casa-Riposo	301.349,28	107.074,32	194.274,96
Manutenzione Straordinaria Sc.Musica	264.004,76	60.921,25	203.083,51
Manutenzione Straordinaria Sc.El./Medie	711.038,16	239.307,60	471.730,56
Manutenzione Straordinaria Sc.Materne	339.863,71	132.471,09	207.392,62
Manutenzione Straordinaria Asili-Nido	49.789,06	18.074,63	31.714,43
Manutenzione Straordinaria Ed.Pubblici	828.628,96	263.190,97	565.437,99
Manutenzione Straordinaria Illum.Pubb	233.846,26	111.393,67	122.452,59
Manutenzione Straordinaria Strade	3.195.335,09	1.369.091,81	1.826.243,28
Manutenzione Straordinaria Imp.Sportivi	583.132,61	160.052,07	423.080,54
Rotatoria Via Podgora	1.471.128,94	677.927,29	793.201,65
Adeg.Scuole S.Martino	1.612.034,91	891.120,55	720.914,36
Ampl.Cimitero Molinell	777.631,44	447.990,36	329.641,08
Imp.Ill.Pubbl.Beghelli	1.197.878,00	806.583,65	391.294,35
Tangenziale Molinella	309.376,84	73.960,33	235.416,51
Presidio Socio-Sanitar	76.220,10	36.645,91	39.574,19
Manutenzione Straordinaria Cimiteri	66.092,74	16.359,88	49.732,86
Totale	**12.228.380,37**	**5.495.162,51**	**6.733.217,86**

Investimenti materiali	**Valore contabile**	**Fondo amm.to**	**Residuo**
Fabbricati civili	3.893.690,81	-	3.893.690,81
Macchinari	13.500,00	13.500,00	-
Attrezzat.ind.li e comm.li	22.454,00	6.957,25	15.496,75
Attrezzature varie e minute	23.936,40	19.142,87	4.793,53
Macch.elettriche-elettron.d'ufficio	8.863,75	6.339,64	2.524,11
Autocarri	41.381,33	-	-
Beni strumentali inferiori 516,46	1.727,84	1.727,84	-
Terreno centro storico Alberino	207.674,21		
Totale	**4.213.228,34**	**47.667,60**	**3.916.505,20**

Tabella 1

I prospetti che seguono riepilogano le posizioni della società MF relative alle performance 2021, in forma sintetica.

Situazione al 31 dicembre 2021

Bilancio riclassificato economico

CONTO ECONOMICO	31/12/2021	%	31/12/2020	%
Ricavi netti di vendita	**2.179.870**	**100,0%**	**2.227.230**	**100,0%**
(Acquisti dell'esercizio)	-20.191	-0,9%	-21.095	-0,9%
(Altri oneri esterni)	-2.035.663	-93,4%	-1.509.654	-67,8%
VALORE AGGIUNTO	**124.016**	**5,7%**	**696.481**	**31,3%**
(Costi del personale)	-648.863	-29,8%	-605.173	-27,2%
Margine operativo lordo	**-524.847**	**-24,1%**	**91.308**	**4,1%**
(Ammortamenti)	-316.385	-14,5%	-159.207	-7,1%
Reddito operativo netto della gestione caratteristi	**-841.232**	**-38,6%**	**-67.899**	**-3,0%**
Proventi ed oneri diversi	152.977	7,0%	100.929	4,5%
Reddito operativo netto	**-688.255**	**-31,6%**	**33.030**	**1,5%**
Proventi finanziari	86	0,0%	3	0,0%
(Oneri finanziari)	-194.410	-8,9%	-169.237	-7,6%
Utile ante imposte	**-882.579**	**-40,5%**	**-136.935**	**-6,1%**
(Imposte sul reddito)	0	0,0%	-5.618	-0,3%
Utile d'esercizio	**-882.579**	**-40,5%**	**-142.553**	**-6,4%**

Tabella 2

Situazione al 31 dicembre 2021

Bilancio riclassificato attivo

ATTIVITA'	31/12/2021	%	31/12/2020	%
Disponibilità liquide	465.360		962.940	
Titoli ed altre attività finanziarie	0		0	
LIQUIDITA' IMMEDIATE	465.360	3,8%	962.940	7,4%
Crediti commerciali	159.260		146.122	
(Fondo svalutazione crediti)	-272		-8.731	
Crediti diversi	669.928		304.862	
Rimanenze di merci, semilavorati e prodotti finiti	0		0	
LIQUIDITA' DIFFERITE	828.916	6,8%	442.253	3,4%
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	**1.294.276**	**10,6%**	**1.405.193**	**10,8%**
Immobilizzazioni tecniche lorde	4.213.228		4.649.566	
(Fondo ammortamento immobilizzazioni tecniche)	-89.049		-79.581	
Immobilizzazioni immateriali ed oneri pluriennali	6.733.217		7.017.007	
Crediti commerciali a lungo termine	0		0	
Crediti finanziari a lungo termine	2.084		2.748	
Crediti diversi a lungo termine	0		219	
Partecipazioni nette	13.057		4.015	
TOTALE ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	**10.872.537**	**89,4%**	**11.593.974**	**89,2%**
TOTALE CAPITALE INVESTITO NETTO	**12.166.813**	**100,0%**	**12.999.167**	**100,0%**

Tabella 3

Situazione al 31 dicembre 2021

Bilancio riclassificato passivo

PASSIVITA'	31/12/2021	%	31/12/2020	%
Debiti finanziari a breve	124.526		247.083	
Debiti commerciali	882.880		1.049.660	
Debiti tributari e previdenziali	56.609		58.046	
Anticipi da clienti	0		4.000	
Debiti diversi a breve	240.805		122.091	
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	1.304.820	10,7%	1.480.880	11,4%
Debiti finanziari a lungo	4.917.768		4.715.437	
Fondo TFR	257.170		233.219	
Altre passività a lungo termine	0		0	
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	5.174.938	42,5%	4.948.656	38,1%
TOTALE PASSIVITA'	**6.479.758**	**53,3%**	**6.429.536**	**49,5%**
Capitale sociale	100.000		100.000	
Riserve	6.469.634		6.612.184	
Utile/perdita d'esercizio	-882.579		-142.553	
PATRIMONIO NETTO	**5.687.055**	**46,7%**	**6.569.631**	**50,5%**
TOTALE FONTI	**12.166.813**	**100,0%**	**12.999.167**	**100,0%**

Tabella 4

3. Piano industriale, economico e finanziario 2022-2024

Il business plan (di seguito "Business Plan industriale") elaborato presenta le seguenti caratteristiche di fondo:

•Unità di riferimento: i valori saranno di seguito espressi in Euro;

•Natura stand alone: La stima dell'evoluzione dei dati finanziari della società è stata condotta su base autonoma, considerando il Comune di Molinella come principale soggetto a cui la società rivolge i propri servizi, prescindendo da ogni considerazione concernente eventuali sinergie strategiche, operative e finanziarie derivanti da operazioni di natura straordinaria con altri enti o operatori del settore;

•Orizzonte temporale considerato: 2022-2024, un'ampiezza coerente con il completamento delle operazioni di riassetto societario e la messa a regime dell'attività operativa finalizzata a supportare il percorso di realizzo dell'equilibrio economico e finanziario;

1. Interventi previsti:
   Il piano prevede, entro la fine di maggio, la cessione di rami d'azienda, di seguito dettagliati, con attribuzione, in contropartita, delle riserve per versamenti in conto capitale pari a euro **3.503.684** e per il residuo, pari a euro **180.000**, tramite risorse messe a disposizione del Comune da erogare in quattro anni.

   Contestualmente alla cessione è previsto il conferimento degli immobili "ex Fondazione Valeriani" stimati in euro 1.854.000;

2. Finanziamenti:
   Il piano non prevede la stipula di ulteriori finanziamenti ma solo la sospensione, per un anno, del pagamento dei mutui;

3. Incassi: non sono previste svalutazioni crediti;

4. Pagamenti: sono previste rateazioni in relazione al pagamento delle utenze, gli altri fornitori verranno pagati regolarmente alle scadenze previste;

5. Ricavi e costi:
   Il piano, per come simulato dalla società, visto anche le dinamiche relative all'Ente nei cui confronti svolge la maggior parte dei servizi, prevede una richiesta di stanziamenti necessari alla copertura dei costi stimati per il secondo periodo del 2022, degli esercizi 2023 e 2024.

Costi:
Sul fronte costi del personale, la struttura ha costi rigidi, per cui eliminato il costo dei dipendenti che saranno trasferiti insieme ai rami di azienda e a quelli che andranno in pensione, per ogni dipendente il costo stimato è pari a quello del 2021 e, per il dipendente assunto in corso d'esercizio, è stato considerato il Ral. Le spese per l'amministratrice, il revisore, i consulenti amministrativi e legali sono stati considerati in base agli attuali incarichi, senza tenere conto di eventuali incrementi dovuti ad adeguamenti ISTAT. Gli altri costi sono stati stimati alle attuali condizioni. Gli ammortamenti sono stati calcolati, riguardo ai beni materiali con le stesse quote degli anni precedenti, mentre per i beni immateriali restanti dopo la cessione si è proseguito con la percentuale prevista dopo l'allungamento dei contratti.

Il piano nel dettaglio

1. Interventi previsti

Gli interventi previsti riguardano:

a) la cessione dei seguenti rami di azienda per un totale investimenti di **Euro 3.683.684**

Descrizione bene	Importo aggiornato	F.do esercizio precedente	Amm.to ordinario	Totale accantonato	Residuo da ammortizzare	Cessione rami di azienda
LICENZE DI PROGRAMMI SOFTWARE	10.510,00	1.400,00	2.102,00	3.502,00	7.008,00	
Man.Str.Colonia Montana	131.303,07	43.673,42	-	43.673,42	87.629,65	87.629,65
Man.Str.Colonia Marina	69.216,44	35.821,71	-	35.821,71	33.394,73	33.394,73
Man.Str.Casa-Riposo	301.349,28	95.646,38	11.427,94	107.074,32	194.274,96	194.274,96
Man.Str.Sc.Musica	264.004,76	53.110,35	7.810,90	60.921,25	203.083,51	203.083,51
Man.Str.Sc.El./Medie	711.038,16	221.164,12	18.143,48	239.307,60	471.730,56	471.730,56
Man.Str.Sc.Materne	339.863,71	124.494,45	7.976,64	132.471,09	207.392,62	207.392,62
Man.Str.Asili-Nido	49.789,06	16.854,84	1.219,79	18.074,63	31.714,43	31.714,43
Man.Str.Ed.Pubblici	828.628,96	241.443,36	21.747,61	263.190,97	565.437,99	565.437,99
Man.Straord.Illum.Pubb	233.846,26	104.190,58	7.203,09	111.393,67	122.452,59	122.452,59
Adeg.Scuole S.Martino	1.612.034,91	863.393,07	27.727,48	891.120,55	720.914,36	720.914,36
Ampl.Cimitero Molinell	777.631,44	428.599,71	19.390,65	447.990,36	329.641,08	329.641,08
Imp.Ill.Pubbl.Beghelli	1.197.878,00	746.689,75	59.893,90	806.583,65	391.294,35	391.294,35
Tangenziale Molinella	309.376,84	73.960,33	-	73.960,33	235.416,51	235.416,51
Presidio Socio-Sanitar	76.220,10	34.318,02	2.327,89	36.645,91	39.574,19	39.574,19
Man.Str.Cimiteri	66.092,74	13.434,42	2.925,46	16.359,88	49.732,86	49.732,86
Totale	**6.978.783,73**	**3.098.194,51**	**189.896,84**	**3.288.091,35**	**3.690.692,38**	**3.683.684,38**

Tabella 5

b) il conferimento degli immobili "ex Fondazione Valeriani" stimati in euro 1.854.000;

c) il trasferimento al Comune dei seguenti dipendenti:

A***

B***

I***

M***

R***

Z***

e il pensionamento dei signori:

P***

T***

Rispettivamente l'1 maggio e l'1 ottobre 2022

La riduzione del personale amministrativo da due unità a un'unità.

2. **Finanziamenti**

   La società ha già richiesto alla Emilbanca la sospensione dei mutui per il periodo da maggio 2022 ad aprile 2023.

3. **Incassi: nessuna variazione**

4. **Pagamenti**

   Dopo l'approvazione del piano, sul saldo al 30 aprile, si provvederà a richiedere la rateazione di 12 mesi del residuo debito verso i gestori delle utenze. Tutti gli altri fornitori saranno pagati alle scadenze concordate.

5. **Ricavi e costi 2022-2024:** di seguito un prospetto con il budget dei costi e ricavi, con le precisazioni riportate nei commenti precedenti e **gli aggiornamenti previsti dagli stanziamenti**

Situazione	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Ricavi			
Stanziamenti Comune	**1.341.461,00**	**665.000,00**	**665.000,00**
Servizio affissioni		**35.000,00**	**35.000,00**
Ricavi Fondazione Valeriani	**39.083,33**	**67.000,00**	**67.000,00**
Entrate da terzi (ACER - Conc. cimiteriali)	**170.000,00**	**170.000,00**	**170.000,00**
Totale Ricavi	**1.550.544,33**	**937.000,00**	**937.000,00**
Costi			
Ammortamenti	125.000,00	125.000,00	125.000,00
Interessi passivi	190.000,00	190.000,00	190.000,00
Manutenzione edifici pubbli/scuole per 4 mesi	72.000,00		
Dipendenti, ratei + TFr	508.728,00	340.000,00	340.000,00
Consulenti tecnici	72.600,00	36.300,00	36.300,00
Legali	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Commercialista e paghe	18.500,00	18.500,00	18.500,00
Amministratore	37.000,00	37.000,00	37.000,00
Revisore	6.500,00	6.500,00	6.500,00
Gestione autoveicoli	37.866,67	22.000,00	22.000,00
Utenze 4 mesi	680.000,00		
Varie/Acer	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Manutenzione strade/verde	75.447,62	59.600,00	59.600,00
IMU Villette + Fond. Valeriani	45.000,00	50.000,00	50.000,00
IRAP		8.853,00	8.853,00
Totale Costi	**1.910.642,29**	**935.753,00**	**935.753,00**

Tabella 6

Con l'approvazione del presente piano pluriennale, il Comune di Molinella nella veste di Socio/Committente si impegna

- dal lato economico a:

1. acquisire i rami di azienda sopra indicati per complessivi Euro 3.683.684 con attribuzione, in contropartita, di riserve per versamenti in conto capitale pari a euro **3.503.684** e per il residuo, pari a euro **180.000**, tramite risorse messe a disposizione del Comune da erogare in quattro anni;
2. prevedere stanziamenti per gli anni 2023 e 2024 per un importo non inferiore a Euro 665.000. Questo consente il pareggio del budget 2023 e 2024, i cui costi sono stati previsti al netto di incrementi dovuti ad adeguamenti ISTAT e/o a richieste di ulteriori interessi sulle quote non versate dei mutui;
3. prevedere stanziamenti per l'anno 2022 pari a euro **1.341.461**;
4. conferire gli immobili ex Fondazione Valeriani valutati in euro 1.854.000 e trasferire alla Società gli introiti derivanti dagli affitti dei suddetti immobili;

- dal lato finanziario, per la copertura del debito che sarà quantificato precisamente con la contabilità aggiornata al 30 aprile, il Comune di Molinella si impegna:

5. ad autorizzare l'Amministratore della Società Molinella Futura a cedere alcuni degli immobili residenziali facenti parte dell'attivo della Società, mediante bandi pubblici e con procedure che non ledano i diritti degli attuali inquilini;
6. a condividere i piani di rateazione finanziaria, che verranno definiti con i gestori delle utenze attuali e pregressi, e a farsi garante del buon esito della rateazione.

Con l'approvazione del presente piano pluriennale, la Società si impegna dal lato economico e finanziario a:

1. monitorare i costi della società per evitare splafonamenti di quanto previsto nel budget, ad eccezione di incrementi derivanti da adeguamenti ISTAT;

2. aggiornare in tempi brevissimi la contabilità e il file dei flussi finanziari al 30 aprile;

3. attivarsi per richiedere le rateazioni, condividendole con il socio, dei debiti verso i gestori di utenze;

4. predisporre gli atti per la vendita degli immobili residenziali nel comune di Molinella, privilegiando quelle abitazioni che meglio rispecchiano il valore riportato in bilancio.

Elenco automezzi in carico a Molinella Futura:

		AUTOMEZZI		
1		IVECO DAILY CON GRU DA DISMETTERE	AF 219 SA	
2	**strade**	**FIAT PANDA 4 X 4**	**AM 675 CA**	
3		ISUZU INGOMBRANTI CON RAGNO	GB 855 HY	LEASING MF
4	**strade**	**IVECO DAILY CON CENTINA X SEGNAL.**	**BO G02713**	
5		RENAUILT KANGOO	CZ 704 BP	
6		FIAT PANDA NP CAPOSQUADRA	EA 023 FB	
7	**verde**	**FALCIATRICE G*** F*** **	**AB X027**	
8		FIAT PANDA T***	BK 973 YB	
9	**verde**	**FIAT 616 CESTELLO POTATURE**	**BO 625759**	
10	**verde**	**FIAT PANDA NP CAPOSQUADRA VERDE**	**EA 022 FB**	
11	**strade**	**LIVELLA DA DISMETTERE**	**FE AA 586**	
12		ISUZU SENZA GRU CON SPONDA CARICATRICE	GF663VR	LEASING MF
13		APE PIAGGIO	BM 00759	
14		NISSAN EX INGOMBRANTI	BM 964 SP	
15		ISUZU CON GRU	GF664VR	LEASING MF
16	**verde**	**IVECO DAILY VERDE PUBBL. - DA DISMETTERE**	**BO G02712**	
17	**verde**	**IVECO DAILY VERDE PUBBL.**	**CH 996 WD**	
18		SPAZZATRICE - DA DISMETTERE	DL 863 SV	
19	**strade**	**TERNA**	**BO AF743**	
20		FIAT FIORINO	BO G95808	PROPR. MF
21		IVECO DAILY CESTELLO ILLUM.P.	ER266JN	PROPR. MF

Tabella 7

Gli automezzi che presumibilmente resteranno alla Società sono quelli indicati in grassetto, in corrispondenza alla dicitura "Verde" o "Strade", riportata nella seconda colonna.

Costi per la gestione del verde e delle strade

ACQUISTO MATERIALE PER MANUT.VERDE PUBBL.				
11.958,33				11.958,33
ENERGIA ELETTRICA	ACQUA	VISITE ISPETTIVE GIOCHI	SFALCI EXTRA (EVRO)	
448,24	6.322,81	850,00	330,00	7.951,05
QUOTE FISSE ANNUALI INGAGGI NEVE	SEGNALETICA VERTICALE E ORIZZONTALE	ACQUISTO ASFALTO/GHIAIA/STABILIZZATO		
17.300,00	21.147,30	21.125,00		59.572,30
Totale costi per Verde e Strade				79.481,68
Riduzione dei contratti del 25%				19870,42
				0
Costo stimato per la gestione Verde e Strade				**59.611,26**

Tabella 8