

Arcadia

Roma, 05/09/2014

Spett.le

Butcher Service S.r.l.

Via G. Saragat 8

01100 Viterbo

in relazione alle modifiche apportate al progetto relativo alla procedura ai sensi dell'art. 278 D.P.R. 207/2010 avente ad oggetto la ristrutturazione e il miglioramento funzionale del mattatoio comunale di Viterbo, Vi facciamo presente quanto segue.

Premesso che:

- la vostra società, Butcher Service S.r.l. ha formulato una proposta, ai sensi dell'art. 278, D.P.R. 207/2010 relativo all'intervento di ristrutturazione e miglioramento del mattatoio comunale di Viterbo;
- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto di cui sopra, che si allega alla presente, e l'ha sottoposto alla Società Arcadia 888 Srl, società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, per il rilascio dell'asseverazione come disposto dall'art. 153 comma 9 della legge n. 163/2006.

Arcadia 888 assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- ✓ del prezzo che il promotore intende chiedere all'Amministrazione per l'affidamento della concessione;

Arcadia 888 Srl
Società di revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441001

Arcadia 888 S.r.l.
Asseverazioni di piani economico-finanziari
www.revis.it

Via Durazzo 28
00195 Roma

tel: 06 37514235
email: info@revis.it
fax: 06 37514261

- ✓ del prezzo che il promotore intende corrispondere all'Amministrazione per la costituzione o il trasferimento dei diritti;
- ✓ del canone che il promotore intende corrispondere all'Amministrazione aggiudicatrice;
- ✓ della durata della concessione;
- ✓ del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- ✓ della struttura finanziaria;
- ✓ dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

La Società ha inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel piano economico e finanziario con la bozza di convenzione presentata dalla vostra società.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Società si è basata su dati e documentazione relativi al progetto da voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La vostra società 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 Società ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa con l'espresso avvertimento che la Arcadia 888 non svolge alcuna funzione di natura pubblica; la presente asseverazione, inoltre, non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Arcadia 888 srl
Società di revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000

Redazione di piano previsionale di fattibilità

La società Butcher Service S.r.l. opera dal 1992 nel settore della gestione dei mattatoi. Attualmente la sua attività viene svolta negli stabilimenti di Viterbo e di Terni ed ora anche di Tolfa.

Il piano previsionale riguarda specificatamente lo stabilimento di Viterbo, che attualmente fattura circa €. 910.000,00 annui, ed impiega 5 operai. In detto piano viene stimato un sostanziale mantenimento del fatturato con una crescita più sostenuta a far data dal 2015, data in cui dovrebbero entrare in vigore le nuove normative comunitarie in termini di gestione degli stabilimenti per la mattazione.

Il servizio offerto al Comune di Viterbo avrà durata di anni 28 per un ammontare globale di euro 24.480.000,00, tenuto conto dell'attuale fatturato, ma, come detto destinato ad aumentare. A ciò si devono aggiungere i lavori di adattamento dello stesso stabilimento pari ad euro 1.206.201,38, oltre l'imposta sul valore aggiunto, a cui si devono sommare le spese tecniche lo studio di fattibilità pari ad euro 48.113,31; le spese tecniche progetto definitivo e direzione lavori euro 95.000,00; le spese tecniche coordinamento della sicurezza euro 44.000,00; le spese tecniche per l'assistenza legale pari ad euro 80.000,00 e le spese tecniche per la redazione del piano di fattibilità pari ad euro 50.000,00, alle quali si devono aggiungere gli oneri previdenziali per le casse previdenziali e l'imposta sul valore aggiunto, il tutto come da quadro economico. Complessivamente l'intervento finanziario richiesto all'azienda per la copertura dell'investimento è di circa 1.900.000,00.

L'analisi dei lavori da porre in essere e della conseguente dinamica finanziaria permette di ripartire gli stessi in 12 anni a far data dal 2015, con modalità tendenzialmente omogenee. Sicché l'ipotesi di copertura finanziaria si basa sull'assunto che le risorse aziendali verranno impiegate ciascun anno, in buona misura, nella copertura dell'illustrato investimento, senza procedere ad alcuna distribuzione, facendo divenire equity il risultato economico annuo. Vale la pena evidenziare che l'azienda, nella sua complessità, fattura

Arcadia srl
Società di revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000

attualmente ulteriori circa euro 600.000,00 annui derivanti dalla gestione dello stabilimento del comune di Terni ed è in procinto di partire lo stabilimento del comune di Tolfa che dovrebbe determinare un incremento di fatturato che dovrebbe attestarsi in circa euro 200.000,00, sempre su base annua, di cui non si è tenuto conto nel piano previsionale, essendo ancora nella fase di start-up.

L'impatto nel conto economico dell'investimento, oltre a determinare il mantenimento delle attuali quote di ammortamento, determinerà il dimezzamento delle spese di manutenzione degli impianti. Nella realizzazione del piano economico/finanziario si è altresì tenuto conto del costo annuo di euro 12.000,00 da riconoscere all'amministrazione comunale a titolo di canone per l'utilizzo dello stabilimento. Dal punto di vista patrimoniale gli investimenti sono andati a confluire nella voce investimenti immateriali trattandosi di lavori eseguiti su beni di proprietà di terzi. Il circolante viene ipotizzato rimanga costante nel tempo così da non creare, ovvero assorbire liquidità, fatta salva la evidente circostanza che la posizione debitoria dei fornitori viene mantenuta in linea con lo sviluppo aziendale in virtù della liquidità realizzata che, come illustrato, viene destinata al pagamento dell'investimento. Come ultima annotazione, prima di passare all'esposizione numerica, gli importi hanno valore reale, cioè scontano già l'effetto inflattivo.

Preliminarmente si riporta la struttura economico/patrimoniale dell'azienda come risulta dagli ultimi quattro bilanci

Butcher Service srl

STATO PATRIMONIALE

	2010	2011	2012	2013
Immobilizzazioni Immateriali	905.148	849.673	865.998	747.889
Immobilizzazioni materiali	77.968	78.573	70.573	135.220
Immobilizzazioni finanziarie	1.283	16.283	16.283	16.283
Rimanenze	5.252	3.956	3.996	22.125
Crediti	617.946	615.456	621.611	759.616
Disponibilità liquide	3.433	319	351	6.972

Arcadia sss srl
 Società di revisione
 Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000

Ratei e risconti	23.666	14.866	5.000	25.249
Totale attivo	1.634.696	1.579.126	1.583.811	1.713.354
Patrimonio netto	46.605	111.957	140.779	34.195
Fondi rischi ed oneri	8.113	12.411	16.711	21.447
Fondo TFR	256.702	244.437	262.437	263.444
Debiti	1.323.168	1.204.391	1.163.884	1.394.268
Ratei e risconti	108	5.930	-	-
Totale passivo	1.634.696	1.579.126	1.583.811	1.713.354

CONTO ECONOMICO

	2010	2011	2012	2013
Ricavi delle vendite	1.502.901	1.515.125	1.530.276	1.545.951
Lavori interni	27.519	15.864	-	25.235
Altri ricavi	35.208	4.391	500	5.963
Valore della produzione	1.565.628	1.535.380	1.530.776	1.577.149
Costi per materie prime	53.658	21.769	22.857	243.165
Costi per servizi	880.287	913.243	849.713	754.140
Costi per godimento beni terzi	17.256	14.743	15.480	5.096
Costi personale	346.274	315.548	318.703	260.318
Ammortamenti	86.155	95.976	93.000	115.914
Variaz. Rimanenze	1.339	1.296	-	18.940
Oneri diversi	133.919	119.605	120.801	232.729
Costi della produzione	1.516.210	1.482.180	1.420.555	1.592.422
Gestione finanziaria	61.037	50.908	50.399	50.009
Gestione straordinaria	6.941	9.639	-	5.106
Utile /(Perdita) ante imposte	4.678	11.931	59.822	60.176

Arcadia s.r.l.
 Società di revisione
 Via Durazzo, 23 - 00195 Roma
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000

Imposte e tasse	15.412	6.582	31.000	-	5.251
Utile /(Perdita) d'esercizio	20.090	5.349	28.822	-	54.925
Cash flow	66.065	101.325	121.822	-	60.989

Si passa quindi all'esposizione delle previsioni economico/patrimoniali dal 2015 al 2027, periodo in cui si è previsto di realizzare i lavori. E' stato ritenuto superfuolo proseguire l'esame prognostico per i successivi 16 anni di gestione, stante la non significatività dal punto di vista finanziario. Tale circostanza assume viceversa rilievo nell'ipotesi, non contemplata nel piano, di eventuale ricorso a dei finanziamenti per sostenere, nel corso dei quindici anni l'investimento programmato.

Il cash flow derivante dalla gestione è pari a circa complessivi euro 2.000.000,00, importo quindi che copre l'investimento in termini di lavori, il cui timing è stato programmato, come già illustrato, in misura sostanzialmente uniforme nel corso dei primi 12 anni del contratto. Il cash flow in esubero è stato impiegato anche nella diminuzione del fondo trattamento di fine rapporto, ipotizzando la verosimile uscita, nel periodo, di una parte delle maestranze. Come già indicato, il circolante viene mantenuto uniforme sicché non influenza la gestione finanziaria; inoltre non sono previsti investimenti sostanziali in immobilizzazioni materiali. La dinamica fiscale viene mantenuta uniforme in termini reali, stante il livello di reddito aziendale.

Butcher Service srl

STATO PATRIMONIALE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Immobilizzazioni Immateriali	977.395	1.023.605	1.070.740	1.117.710	1.165.421	1.213.774	1.261.661	1.307.972
Immobilizzazioni materiali	46.573	38.573	30.573	22.573	14.573	6.573	-	-
Immobilizzazioni finanziarie	16.283	16.283	16.283	16.283	16.283	16.283	16.283	16.283
Rimanenze	4.117	4.158	4.199	4.241	4.284	4.327	4.370	4.414

Arcadia srl
 Società di revisione
 Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000

Crediti	640.446	646.850	653.319	659.852	666.451	673.115	676.481	679.863
Disponibilità liquide	467	514	565	622	684	752	827	910
Ratei e risconti	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Totale attivo	1.690.281	1.734.983	1.780.679	1.826.281	1.872.695	1.919.824	1.964.622	2.014.442
Patrimonio netto	237.564	276.699	315.669	355.380	395.733	437.047	483.358	528.974
Fondi rischi ed oneri	29.611	33.911	38.211	42.511	46.811	51.111	55.411	59.711
Fondo TFR	316.437	334.437	352.437	370.437	388.437	386.437	384.437	382.437
Debiti	1.106.669	1.089.936	1.074.362	1.057.953	1.041.714	1.045.229	1.041.416	1.043.320
Ratei e risconti	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale passivo	1.690.281	1.734.983	1.780.679	1.826.281	1.872.695	1.919.824	1.964.622	2.014.442

CONTO ECONOMICO

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ricavi delle vendite	1.576.645	1.592.412	1.608.336	1.624.419	1.640.663	1.657.070	1.673.641	1.690.377
Lavori interni	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri ricavi	515	520	526	531	536	541	547	552
Valore della produzione	1.577.160	1.592.932	1.608.861	1.624.950	1.641.199	1.657.611	1.674.187	1.690.929
Costi per materie prime	26.460	27.783	29.173	30.631	32.163	33.771	35.459	37.232
Costi per servizi	858.846	867.434	876.109	884.870	893.719	902.656	911.682	920.799
Costi per godimento beni terzi	17.920	18.816	19.757	20.745	21.782	22.871	24.015	25.216
Costi personale	328.361	331.644	334.961	338.310	341.693	345.110	348.561	352.047
Ammortamenti	93.000	93.000	93.000	93.000	93.000	91.573	85.000	85.000
Variations. Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri diversi	124.461	125.706	126.963	128.233	129.515	130.810	132.118	133.440
Costi della produzione	1.449.049	1.464.384	1.479.962	1.495.789	1.511.872	1.526.791	1.536.836	1.553.733
Gestione finanziaria	- 48.902 -	- 48.413 -	- 47.929 -	- 47.450 -	- 46.975 -	- 46.505 -	- 46.040 -	- 45.580 -
Gestione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile/(Perdita) ante imposte	79.210	80.135	80.970	81.711	82.352	84.315	91.311	91.616

Arcadia s.r.l.
 Società di revisione
 Via Durazzo 28 - 00195 Roma
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000

Imposte e tasse	41.000	41.000	42.000	42.000	42.000	43.000	45.000	46.000
Utile /(Perdita) d'esercizio	38.210	39.135	38.970	39.711	40.352	41.315	46.311	45.616
Cash flow	153.510	154.435	154.270	155.011	155.652	155.188	153.611	152.916

Butcher Service srl

STATO PATRIMONIALE

	2023	2024	2025	2026	2027
Immobilizzazioni Immateriali	1.353.588	1.399.384	1.445.227	1.490.979	1.536.491
Immobilizzazioni materiali	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni finanziarie	16.283	16.283	16.283	16.283	16.283
Rimanenze	4.458	4.502	4.547	4.593	4.639
Crediti	683.262	686.679	690.112	693.563	697.031
Disponibilità liquide	1.001	1.101	1.211	1.333	1.466
Ratei e risconti	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Totale attivo	2.063.593	2.112.949	2.162.381	2.211.750	2.260.909
Patrimonio netto	574.770	620.613	666.365	711.877	756.993
Fondi rischi ed oneri	64.011	68.311	72.611	76.911	81.211
Fondo TFR	380.437	378.437	376.437	374.437	372.437
Debiti	1.044.375	1.045.588	1.046.968	1.048.525	1.050.268
Ratei e risconti	-	-	-	-	-
Totale passivo	2.063.593	2.112.949	2.162.381	2.211.750	2.260.909

CONTO ECONOMICO

	2023	2024	2025	2026	2027
Ricavi delle vendite	1.707.281	1.724.354	1.741.597	1.759.013	1.776.603
Lavori interni	-	-	-	-	-
Altri ricavi	558	563	569	575	580
Valore della produzione	1.707.839	1.724.917	1.742.166	1.759.588	1.777.184
Costi per materie prime	39.094	41.049	43.101	45.256	47.519

Arcadia srl
 Società di revisione
 Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000

Costi per servizi	930.007	939.307	948.700	958.187	967.769	
Costi per godimento beni terzi	26.476	27.800	29.190	30.650	32.182	
Costi personale	355.567	359.123	362.714	366.341	370.005	
Ammortamenti	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	
Variaz. Rimanenze	-	-	-	-	-	
Oneri diversi	134.774	136.122	137.483	138.858	140.246	
Costi della produzione	1.570.919	1.588.401	1.606.189	1.624.292	1.642.721	
Gestione finanziaria	- 45.124 -	- 44.673 -	- 44.226 -	- 43.784 -	- 43.346 -	
Gestione straordinaria	-	-	-	-	-	
Utile /(Perdita) ante imposte	91.796	91.843	91.751	91.512	91.116	
Imposte e tasse	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	
Utile /(Perdita) d'ercizio	45.796	45.843	45.751	45.512	45.116	
Cash flow	153.096	153.143	153.051	152.812	152.416	Totale 1.999.111

Viterbo, 8.9.2014

Bucher Service Srl
 L'Amministratore unico

Arcadia s.r.l.
 Società di revisione
 Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
 P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000

BUTCHER SERVICE SRL
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Redditività del progetto

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Totale</u>																
<i>Prima delle tasse</i>																
Cash flow operativo	2.972.568	(342.615)	(31.612)	11.961	17.607	51.008	52.521	75.879	59.587	58.470	67.395	19.250	74.456	90.597	163.593	169.766
Project cash unlevered prima delle tasse	2.972.568	(342.615)	(31.612)	11.961	17.607	51.008	52.521	75.879	59.587	58.470	67.395	19.250	74.456	90.597	163.593	169.766
TIR di progetto prima delle tasse	14,06%															
WACC	5,50%															
VAN di Progetto prima delle tasse	498.356															

Arcofidia sss srl
Società di Revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000

BUTCHER SERVICE SRL
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Redditività del progetto

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Totale	172.945	176.188	179.496	182.870	188.030	141.540	195.121	198.773	202.498	206.297	210.173	214.126
Prima delle tasse	172.945	176.188	179.496	182.870	188.030	141.540	195.121	198.773	202.498	206.297	210.173	214.126
Cash flow operativo	2.972.568	2.972.568	2.972.568	2.972.568	2.972.568	2.972.568	2.972.568	2.972.568	2.972.568	2.972.568	2.972.568	2.972.568
Project cash unlevered prima delle tasse	172.945	176.188	179.496	182.870	188.030	141.540	195.121	198.773	202.498	206.297	210.173	214.126
TIR di progetto prima delle tasse	14,06%											
WACC	5,50%											
VAN di Progetto prima delle tasse	498.356											

Arcadia s.r.l.
Società di Revisione
Via Durazzo 28/00195 Roma
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000