

\* \* \*

RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE DEL PROFESSIONISTA AL  
BUSINESS PLAN 2020 -2023 E PROIEZIONE AL 2045 PRESENTATO DA  
"FOR S.P.A. - *FILIERA ORTOFRUTTICOLA ROMAGNOLA*"

\* \* \*

CESENA, 17 NOVEMBRE 2020

---

Professionista incaricato

Dott.ssa Ester Castagnoli

Ordine dei Dottori commercialisti ed Esperti contabili di Forlì - n. 150 Sez. A- Registro dei  
Revisori legali n. 12023

Via Marchesi Romagnoli n. 7 - 47521 Cesena (FC)

Tel. 0547 610971 Fax 0547 367469

e-mail: [ester@estercastagnoli.it](mailto:ester@estercastagnoli.it); [castudio@estercastagnoli.it](mailto:castudio@estercastagnoli.it)

pec: [ester.castagnoli@cgn.legalmail.it](mailto:ester.castagnoli@cgn.legalmail.it)

---

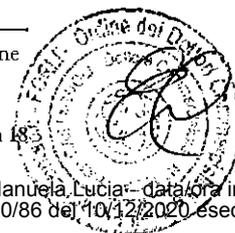
## 1. INTRODUZIONE e METODOLOGIA

### 1.1 Introduzione

La sottoscritta, Dott. Ester Castagnoli, Dottore Commercialista, nata a Cesena il 28.09.1961, con studio professionale in Cesena (FC), Via Marchesi Romagnoli n. 7, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Forlì al n. 150 Sez. A e al Registro dei Revisori Legali al n. 12023 in data 12.04.1995, in possesso quindi dei requisiti necessari per l'asseverazione

#### *premesse*

- Che la Società FOR Spa - *Filiera Ortofrutticola Romagnola*, con sede in Via Dismano, n. 4001 a Pievesestina di Cesena (FC), è iscritta a far data dal 31.05.2006 al Registro delle Imprese della Romagna - Forlì - Cesena e Rimini con Numero di Iscrizione, Partita IVA e codice fiscale 03594460408, numero REA FO - 307373, indirizzo pec: [formercato@pec.it](mailto:formercato@pec.it), rappresentante legale Giunchi Alessandro, nella sua qualità di amministratore unico, nato a Cesena (FC), il 05.03.1972, residente in Cesena (FC) Via Tranzano n. 649, C.F. GNC LSN 72C05 C573F, giusta nomina con atto del 08.07.2019 iscritto in data 08.08.2019 e durata della carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2021;
- Che la Società, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 del D.Lgs. 175 del 19.08.2016, "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" pubblicato in G.U. 8 settembre 2016, n. 210, come integrato dal decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 100, pubblicato in G.U. 26 giugno 2017, n. 147, ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di gestione nell'interesse generale del mercato agroalimentare all'ingrosso di Cesena in coerenza con gli obiettivi della programmazione regionale nel settore agroalimentare sovrintendendo e/o svolgendo direttamente le attività necessarie a tale gestione. Per il miglior conseguimento degli scopi sociali e in relazione agli stessi, la società potrà compiere qualsiasi operazione immobiliare, mobiliare, industriale, commerciale/finanziaria necessaria o utile, nei limiti e nel rispetto delle norma



che ne disciplinano l'esercizio. La società è strumento organizzativo dell'ente o degli enti soci. Il perseguimento dell'oggetto sociale deve essere ispirato a criteri di economicità ed efficienza. Nel perseguimento degli scopi sociali la società dovrà rispettare e adeguarsi alle linee programmatiche tracciate dall'assemblea degli azionisti. Per la gestione degli spazi e dei servizi la società dovrà operare in equilibrio tra i commercianti venditori che gestiscono stands in locazione e i produttori ortofrutticoli che vendono direttamente i loro prodotti nell'area mercatale. La società dovrà derivare più dell'ottanta per cento del fatturato da attività e/o compiti affidati dagli enti pubblici soci. L'attività ulteriore rispetto al suddetto limite di fatturato può essere rivolta anche a finalità diverse, ed è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società;

- Che a far data dal 01.06.2006 la Società ha iniziato la sua attività di promozione della filiera agricola e commerciale del settore con il seguente codice di classificazione Atecori 2007: 82.99.99, denominato "altri servizi a sostegno delle imprese";
- Che la Società opera con la certificazione di qualità n. 279890-2018-AQ-ITA-ACCREDIA del settore 35- Altri servizi, emessa il 12.06.2019 dall'organismo di certificazione DNV GL BUSINESS ASSURANCE ITALIA S.r.l., C.F. 06247370155, schema di accreditamento SGQ- Certificazione di sistemi di gestione per la qualità;
- Che FOR è una società per azioni con socio unico il Comune di Cesena;
- Che la Società conta n. 3 dipendenti al 31.12.2019, impiegati con contratto a tempo indeterminato, di cui 1 part-time a n. 30 ore settimanali, CCNL applicato: Commercio;
- Che la Società è attualmente amministrata da un amministratore unico, con durata della carica pari a un triennio, salvo il potere di revoca da parte dell'assemblea, ai sensi dell'art. 2383 c.c. e l'organo può essere rieletto;
- Che l'organo amministrativo ha competenza su ogni materia non espressamente

---

Relazione di asseverazione del professionista Dott.ssa Ester Castagnoli al Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da "For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola"



devoluta all' assemblea ordinaria o straordinaria, fermo il potere di controllo analogo dell' ente o degli enti soci, alle cui direttive l' organo amministrativo deve attenersi in deroga a quanto previsto nell' art. 2380 bis c.c., più precisamente l'amministratore unico: a) provvede alla gestione ordinaria e straordinaria della società nei limiti stabiliti dal presente statuto ed ha la facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione e il raggiungimento degli scopi sociali ad eccezione di quelli che la legge e il presente statuto riservano all'assemblea; b) delibera in merito all'assunzione di personale nei limiti degli indirizzi imposti dall'assemblea soci e dalle disposizioni normative e regolamentari, alla nomina di avvocati, procuratori e consulenti; c) programma le attività della società secondo gli obiettivi gestionali stabiliti dall'assemblea nell'ambito del budget del bilancio preventivo; d) vigila sull'esatto adempimento delle obbligazioni assunte nei confronti della società da parte degli utilizzatori del mercato, altresì determinando per ciascun anno il costo al mq. delle locazioni di cui all'immobile/i utilizzato/i nell'area mercatale; e) presenta lo schema di bilancio consuntivo e lo schema di budget che l'assemblea dovrà approvare; f) assume ogni atto necessario al raggiungimento dei fini sociali; g) approva il regolamento di gestione del mercato ortofrutticolo;

- Che il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato diviso in n. 120.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00, è pari ad euro 120.000, di cui il 99,75%, pari a n. 119.700 azioni, è detenuto dal Comune di Cesena e lo 0,25%, pari a n. 300 azioni, è rappresentato da azioni proprie detenute dalla società stessa;
- Che la società è stata costituita in forma consortile nel 2006, mentre in precedenza il mercato ortofrutticolo era gestito direttamente dal Comune di Cesena;
- Che nel 2018 sono usciti gli altri enti pubblici soci ed è stata operata la trasformazione eterogenea da società consortile in società per azioni con verbale di assemblea straordinaria avanti al notaio Marco Maltoni del 03.05.2018, rep. n. 32599, raccolta n. 21561, registrato a Forlì il 14.05.2018 al n. 3512 Sere IT;
- Che FOR Spa è attualmente tra i primi mercati agroalimentari all'ingrosso in Italia



- con circa 800 mila quintali di derrate introdotte sul mercato nel 2019;
- Che il Consiglio Comunale di Cesena ha approvato il piano di razionalizzazione delle società partecipate, deliberando il mantenimento della partecipazione della società con Deliberazione n. 92/2019 del 19/12/2019;
  - Che la società ha in regime di concessione amministrativa l'immobile del mercato ortofrutticolo, con durata fino a giugno 2026 ed è stato avviato l'iter con il Comune di Cesena per una nuova concessione della durata di 25 anni;
  - Che, inoltre, sarà conferito il ramo d'azienda con l'immobile adiacente dotato di celle frigorifere;
  - Che la scrivente, in possesso dei requisiti previsti dalla legge, ha ricevuto dal legale rappresentante e amministratore unico della società, Dott. Alessandro Giunchi, l'incarico di redigere la presente relazione,

presenta la seguente

**Relazione di asseverazione del professionista al  
Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da  
"For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola".**

Il fine di questa relazione è attestare la veridicità dei dati e a fattibilità economico-finanziaria del "BUSINESS PLAN 2020 -2023 e proiezione al 2045" predisposto da Marco Polo Advisor, con sede a Bologna (BO) in Via Ugo Bassi n. 13 e la sua idoneità a rappresentare correttamente la nuova strategia di sviluppo di FOR S.p.a. che persegue l'avvio di nuovi progetti in grado di permettere il raggiungimento di un duplice obiettivo:

- ✓ lo sviluppo delle proiezioni economico finanziarie dell'attività e dei progetti in fase di attuazione al fine di valutarne gli effetti e la sostenibilità economico-finanziaria;
- ✓ la valorizzazione delle attività e degli *asset* aziendali in vista del possibile processo di aggregazione dei quattro centri emiliano romagnoli da svilupparsi in accordo con il socio unico a seguito della richiesta avanzata dalla Regione Emilia Romagna di presentare uno studio sui nuovi scenari gestionali volti sia a creare sinergie ed economie di scala, sia ad un rilancio anche con proiezione internazionale dei

---

Relazione di asseverazione del professionista Dott.ssa Ester Castagnoli al Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da "For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola"



quattro centri agroalimentari presenti in Regione (FOR Cesena, CAAB Bologna, CAAR Rimini e CAL Parma).

L'incarico è stato formalizzato con apposito mandato.

Altresì la sottoscritta dichiara di possedere i requisiti per lo svolgimento dell'incarico e di non trovarsi in condizioni di incompatibilità con la società e con i suoi *stakeholders*, non avendo con questi soggetti relazioni né di tipo contrattuale né di tipo personale tali da pregiudicare indipendenza di giudizio. Questa affermazione è da intendersi anche nei confronti di coloro che risultano *advisor* nell'operazione (Marco Polo Advisor).

## 1.2 Metodologia e fonti dell'attestazione

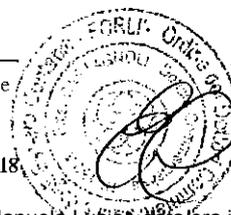
Per poter esprimere il giudizio professionale occorre valutare:

- la veridicità dei dati aziendali. In tal senso si è provveduto ad effettuare i controlli contabili di seguito dettagliatamente elencati;
- la ragionevolezza delle assunzioni economiche e patrimoniali considerate per la redazione del Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045;
- la fattibilità del Business Plan medesimo, intesa quale idoneità a rappresentare correttamente lo sviluppo delle proiezioni economico finanziarie dell'attività e dei progetti in fase di attuazione e la valutazione dei loro effetti nonché la sostenibilità economico-finanziaria del Business Plan medesimo.

Con tale attestazione, l'esperto è esplicitamente chiamato ad esprimere un giudizio riguardo quindi la possibilità che il Progetto così pianificato possa realizzarsi con successo, alla luce dei possibili scenari di mercato, che al momento dell'attestazione sembrano potersi ragionevolmente prospettare. L'obiettivo è "lo sviluppo delle proiezioni economico finanziarie dell'attività e dei progetti in fase di attuazione al fine di valutarne gli effetti e la sostenibilità economico-finanziaria". Il giudizio sulla fattibilità deve essere espresso sulla base di una ragionevole formulazione coerente e sostenibile delle assunzioni alla base del Business Plan e alla luce delle informazioni a disposizione dell'esperto nel momento in cui viene redatta l'asseverazione.

---

Relazione di asseverazione del professionista Dott.ssa Ester Castagnoli al Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da "For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola"



A tale scopo il professionista dovrà esaminare:

1. il Business Plan e verificarne la fattibilità;
2. la compatibilità dei risultati previsionali emergenti dal Business Plan con le azioni indicate nello stesso per l'intero periodo coperto dal Piano.

Il giudizio di fattibilità (prima ragionevolezza) del Business Plan ha necessariamente natura prognostica.

L'asseveratore, verificata (nell'ambito dell'analisi di veridicità dei dati) l'esistenza ed il reale patrimonio a disposizione dell'impresa, deve valutare:

- (i) la congruità di azioni ed interventi proposti nel Business Plan e necessari all'impresa per sviluppare i progetti in fase di attuazione;
- (ii) il grado di ragionevolezza delle previsioni sull'andamento futuro dell'attività aziendale volte a perseguire gli obiettivi di rafforzamento della società e di valorizzazione del mercato fondati su interventi per il miglioramento dei ricavi e della marginalità economica, finalizzati alla valorizzazione patrimoniale anche nel contesto di una migliore efficienza energetica e su investimenti in nuovi servizi e nuovi spazi.

Sotto l'aspetto «finanziario», il professionista deve attestare che le future risorse generabili dal Business Plan, ovvero il *cash flow* originato dall'autofinanziamento, dalla gestione corrente e dall'attività di finanziamento, frutto di un (verosimile) mix di interventi di natura preminentemente industriale, consentano la riorganizzazione, l'ampliamento e l'efficientamento energetico della struttura, ovvero un miglior rapporto fra consumi e prestazioni energetiche.

La complessità di siffatto giudizio, che ha ad oggetto dati industriali e finanziari prospettici, impone l'utilizzo da parte dell'attestatore di rigorose procedure di controllo, individuate dal principio di revisione internazionale ISAE 3400 "The examination of prospective financial information", tradotto in italiano "L'esame dell'informativa finanziaria prospettica" dell'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB).

Il professionista attestatore potrà «validare», con il proprio giudizio finale, il Business Plan, allorquando:

---

Relazione di asseverazione del professionista Dott.ssa Ester Castagnoli al Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da "For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola"



- sotto il profilo della veridicità, il Business Plan si fonda su dati reali, acquisiti da una situazione di partenza redatta in base a corretti principi contabili;
- sotto il profilo della fattibilità, nel Business Plan le strategie sono chiaramente evidenziate, quando il rapporto tra i concetti e loro enunciazione consenta di comprendere il vero e il verosimile, e quando la struttura del Business Plan appaia talmente equilibrata che possa ricavarsi la coerenza del progetto.

Sottesi all'implementazione di un Business Plan vi sono sempre i Bilanci storici di riferimento, nel caso in esame i bilanci delle annualità pregresse 2017-2019, come depositati presso il Registro delle imprese della Romagna - Forlì - Cesena e Rimini.

Gli standard professionali ed i principi contabili cui il professionista asseveratore deve attenersi al fine di espletare i giudizi richiesti sono i medesimi previsti per la redazione del Business Plan, cui devono aggiungersi quelli specificamente applicabili all'attività dell'asseveratore, ed in particolare stante la mancanza di riferimenti normativi - agli standard professionali (best practice).

L'asseverazione è una dichiarazione con la quale si attesta la coerenza e l'equilibrio del Business Plan e degli elementi che lo compongono, la capacità del progetto di generare adeguati flussi di cassa tali da garantire lo sviluppo del progetto, la sostenibilità del debito e la remunerazione del capitale di rischio, e quindi la possibilità di realizzare gli interventi previsti, nella fattispecie nell'arco temporale 2020-2023 con proiezione al 2045.

## 2. LA DOCUMENTAZIONE POSTA A FONDAMENTO DELL'ANALISI

I documenti esaminati prima di procedere alla redazione della presente asseverazione sono i seguenti:

- «Business Plan 2020 –2023 e proiezione al 2045 presentato da “For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola”» redatto da Marco Polo Advisor, novembre 2020;
- Visura storica aggiornata della società Filiera Ortofrutticola Romagnola S.p.A.;
- Fascicoli di Bilancio della società Filiera Ortofrutticola Romagnola S.p.A. relativi agli anni 2017-2018-2019, con verbale assemblea, Relazione collegio sindacale e

---

Relazione di asseverazione del professionista Dott.ssa Ester Castagnoli al Business Plan 2020 –2023 e proiezione al 2045 presentato da “For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola”



- relazione del revisore legale;
- Copia contratti di assegnazione e concessione ai commercianti che utilizzano i servizi del mercato, in essere alla data odierna e relative scadenze e copia dei contratti di sub concessione dei locali da adibirsi a somministrazione di alimenti e bevande all'interno del mercato;
  - "Progetto riguardante azioni di realizzazione servizi ed economie all'interno del mercato ortofrutticolo di Cesena atte al rilancio del Mercato" di FOR Spa, redatto dall'amministratore unico in data 02.11.2020;
  - «Piattaforma logistica regionale per i prodotti agro alimentari - Progetto di integrazione in Emilia Romagna - Bozza per discussione», redatta da Marco Polo Advisor e Ernst & Young, novembre 2020.

### 3. IL MERCATO DI RIFERIMENTO E LO SCENARIO ATTUALE DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI CESENA

La struttura del mercato cesenate, che si estende su una superficie di mq. 28.000, di cui mq. 15.000 coperti e mq. 3.000 destinati alle aree di carico, è ubicata all'incrocio tra la superstrada E45 e l'autostrada A14, in una posizione strategica sia dal punto di vista logistico che della facilità d'accesso.

Il prodotto che viene trattato annualmente - costituito da un'ampia gamma di frutta e verdura fresca - è classificabile in un intervallo tra i 700.000 ed i 800.000 quintali, ripartiti fra ortaggi, frutta fresca, agrumi, frutta secca e biologico, provenienti nei mesi estivi, durante i quali si registrano un picco della domanda e dell'offerta, dai produttori del distretto romagnolo, mentre durante i restanti mesi, i prodotti provengono maggiormente dall'Estero o dalle Regioni del Sud d'Italia.

Le presenze degli operatori che quotidianamente esercitano attività all'interno del mercato sono in media circa 500, suddivisi nelle seguenti categorie: concessionari; produttori; acquirenti e servizi.

I concessionari sono 13, mentre i produttori - provenienti quasi tutti dalle province



di Forlì-Cesena e Ravenna – sono circa 200 unità.

Gli acquirenti sono circa 150 unità provenienti prevalentemente dalle province di Forlì-Cesena e Ravenna, ma anche dalla provincia di Ferrara, dall'asse toscano-umbro dell'E45 e dalle Marche.

Secondo un'indagine svolta nel 2017 dall'Organizzazione ANDMI (Associazione Nazionale Direttori Mercati Italiani), nel nostro Paese si rileva una diffusa e numerosa presenza di mercati all'ingrosso (ben 134 mercati ortofrutticoli, 58 mercati ittici, 19 mercati dei fiori e delle piante ornamentali, 11 mercati avicunicoli e delle carni per complessivi 222 strutture). L'indagine evidenzia che il 69% dei mercati ortofrutticoli all'ingrosso è gestito direttamente dai comuni, il 19% tramite società mista a maggioranza pubblica (soprattutto comunale) e il 12% a gestione privata da parte delle imprese grossiste.

Le strutture dei mercati negli altri paesi appaiono concentrate: in Germania sono 16 mentre in Spagna e Francia sono 22.

Come si evince dai dati precedenti in Italia i mercati rientrano fra i servizi pubblici degli enti locali e come tali riconducibili alla grande variabilità dei territori italiani e della loro storia, del loro costume, dell'ambiente produttivo e, soprattutto, a una biodiversità unica al mondo. Da qui una funzione fondamentale di tanti mercati medio-grandi, medi e piccoli per la tutela e la valorizzazione della produzione tipica locale, soprattutto fresca, in simbiosi con l'economia dei relativi territori di origine.

Si legge testualmente nel "Progetto riguardante azioni di realizzazione servizi ed economie all'interno del mercato ortofrutticolo di Cesena atte al rilancio del Mercato", redatto in data 02.11.2020 dall'amministratore unico di FOR Spa: «Questo importante patrimonio, pure visto nella sua logica di una necessaria razionalizzazione futura, va non solo difeso, ma, soprattutto, aiutato a mantenere questa importante funzione soprattutto durante questa fase di transizione verso un sistema di mercati più efficiente, ma sempre articolato e funzionale e in grado intercettare la vastissima gamma di prodotti agroalimentari tipici locali, soprattutto freschi, sia per avviarli al consumo nazionale e per l'esportazione.

L'Oss. MAA 4.0 ha proprio la funzione prevalente di stimolare l'avvio di processi innovativi



soprattutto verso i mercati medio e medio piccoli di "metterli in rete" in modo da favorire la nascita di un "sistema armonico ed integrato di mercati agroalimentari sia all'ingrosso che al dettaglio".

Dal confronto operato con il mercato di riferimento, si legge nel Business Plan che "appare inevitabile una *razionalizzazione delle strutture esistenti anche in Italia*, meglio se adottata in via preventiva, anziché subita con erosione di valore delle risorse pubbliche, prevedendo un ruolo attivo dei privati in partnership con gli enti pubblici."

#### 4. ESPOSIZIONE SINTETICA DELLE ASSUNZIONI DI BASE, DELLE AZIONI PREVISTE DAL BUSINESS PLAN E DEI RISULTATI ATTESI

##### 4.1 Premessa sulla veridicità dei dati aziendali di partenza

Nella redazione del bilancio la Società FOR Spa adotta i principi contabili nazionali e non sono intercorse modifiche alle proprie politiche contabili nel periodo in esame. La società è sottoposta al controllo del collegio sindacale, nominato dall'assemblea ordinaria del 03.05.2018, composto da Presidente, due membri effettivi e due supplenti, in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2020. Il controllo legale dei conti è esercitato da un Revisore legale, nominato anch'esso dall'assemblea ordinaria del 03.05.2018, in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2020. Nelle relazioni dell'organo di controllo e di revisione legale relative ai bilanci 2018-2019 non vi sono richiami di informativa né si rilevano criticità in merito alla redazione dei bilanci, ai criteri di valutazione adottati e al presupposto del principio di continuità aziendale.

La Società non è proprietaria degli asset che appartengono al Comune di Cesena di conseguenza l'attivo fisso negli anni 2018 e 2019 risulta essere non significativo.

Per quanto concerne i crediti, la Società fattura all'inizio del mese e incassa entro il 10° giorno del mese successivo e al mese di ottobre 2020 non detiene posizioni creditorie scadute.

Per quanto concerne i debiti, la società salda i fornitori decorsi mediamente 60 giorni

---

Relazione di asseverazione del professionista Dott.ssa Ester Castagnoli al Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da "For S.P.A. - Biliera Ortofitticola Romagnola"



dal ricevimento della fattura e al mese di ottobre 2020 non ha posizioni debitorie scadute.

Nel 2019 FOR ha evidenziato € 862 mila di ricavi, con un Ebitda del 18,3%, un Patrimonio netto di € 221 mila, assenza di debito e cassa positiva per € 457 mila.

Nel triennio passato si è verificato un trend sostanzialmente stabile di ricavi, con un costante incremento dell'Ebitda margin, una crescita del patrimonio netto e della liquidità in cassa.

La scrivente ha esaminato i bilanci 2017-2019 e ha potuto constatare la veridicità dei relativi dati trasferiti - ai fini dell'indagine storica - nel Business Plan.

Il Business Plan al dicembre 2020 evidenzia € 804 mila di ricavi, con un Ebitda del 18,6%, un Patrimonio netto di € 3.642 mila, assenza di debito e cassa positiva per € 560 mila.

Tali previsioni risultano coerenti con il progetto che vede il conferimento dell'azienda con le celle frigorifere da parte del Comune entro l'anno corrente.

#### 4.2 Esposizione sintetica delle assunzioni di base

Per sviluppare il progetto di rafforzamento della società e di valorizzazione del mercato, il Business Plan si fonda su tre presupposti (c.d. *assumptions* del piano), concordemente condivisi fra la società e il socio Comune di Cesena:

- a) **Conferimento dell'azienda frigorifera con immobile**: l'azienda dell'impianto frigorifero è attualmente posseduta dal Comune di Cesena ed è stata valutata nella "Relazione giurata di stima ex art. 2343 ter lett. b) codice civile avente ad oggetto l'azienda costituita da un impianto frigorifero destinato alla conservazione e lavorazione dei prodotti ortofrutticoli e da una centrale elettrica a servizio dello stesso, situato nel comparto immobiliare del Mercato Ortofrutticolo, sito in Cesena (FC), via Dismano, n. 3985, località Pievesestina" alla data del 14.10.2020 in Euro 3.350.000,00 (tremilionitrecentocinquantamila/00). Il Comune di Cesena ha concesso in affitto d'azienda, a seguito di asta pubblica del 02.06.1997, l'impianto frigorifero comunale, adibito alla conservazione e lavorazione di prodotti ortofrutticoli



mediante n. 18 celle frigorifere, nonché la centrale elettrica di servizio, ubicato in Cesena località Pievesestina, Via Dismano, n. 3985, alla società conduttrice "G. & N. S.r.l.", iscritta al registro imprese al n. REA FO 19966, con sede legale in Cesena, Via Cerchia di Sant'Egidio n. 935, C.F. e P. Iva 02308020409. Il canone è alla data attuale pari a euro 35.664,00 (trentacinquemilaseicentossantaquattro/00), oltre ad Iva e viene versato in due rate semestrali anticipate, più precisamente per i periodi 01.04/30.09 e 01.10/31.03, di importo pari a euro 17.832,00 cadauna, oltre ad Iva (attualmente alla misura di legge del 22%), come risulta dall'ultima fattura ricevuta dalla società conduttrice. Il contratto di affitto di azienda è in scadenza il 30.09.2023, come risulta in atti del Comune di Cesena. Il conduttore nel corso degli anni ha effettuato lavori di ristrutturazione straordinaria di rilevante entità, come previsto nel contratto di affitto. A seguito del conferimento d'azienda con immobile la società potrà meglio sopportare da un punto vista patrimoniale-finanziario gli interventi previsti dal progetto.

- b) Revoca della concessione attuale e nuova concessione dell'area mercatale: attualmente il complesso del mercato è posseduto dal Comune di Cesena con una valutazione nell'inventario comunale pari ad Euro 6.417.109,49 ed un canone versato da FOR S.p.a. di Euro 174.977,67 annui; la concessione attuale scadrà nel 2026, quindi non consente di ammortizzare gli investimenti previsti attualmente e da realizzare nel 2021. Pertanto, il Business Plan prevede una nuova concessione della durata di 25 anni, che garantirà la sostenibilità ed una solida continuità del business fino al 2045.
- c) Condivisione degli investimenti e del Business Plan: gli investimenti previsti a Piano sono rappresentati dagli interventi per la realizzazione di impianti di efficientamento energetico, più precisamente di un impianto fotovoltaico da 330 Kw di potenza con un sistema elettronico di redistribuzione dell'energia in grado di fornire singolarmente tutti gli stand. Gli altri interventi sono rappresentati dalla chiusura della facciata sul lato est del mercato, con la realizzazione di una pensilina

---

Relazione di asseverazione del professionista Dott.ssa Ester Castagnoli al Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da "For S.p.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola"



e di due stand aggiuntivi, dall'ampliamento del lato ovest con una piattaforma logistica, nonché dalla digitalizzazione del mercato. Tutti gli interventi che prevedono complessivamente investimenti per circa 1 milione di euro consentiranno alla Società di conseguire ulteriori nuovi ricavi.

L'impianto fotovoltaico, che prevede un costo di costruzione superiore ai 500.000 euro circa, come da studio di fattibilità, potrebbe essere realizzato in un lotto unico, riducendone i tempi di realizzazione al fine di conseguire i risultati sperati in tempi rapidi.

La realizzazione dell'efficientamento energetico consentirà alla società FOR Spa di avere la gestione diretta di tutta l'energia richiesta dalla struttura, che oggi si attesta su valori attorno ai 230 mila euro, con un considerevole aumento di fatturato.

Il Business Plan prevede l'incremento dei ricavi, i relativi costi da sostenere e la marginalità che sarà generata, ed evidenzia l'equilibrio patrimoniale e finanziario e la sostenibilità del progetto fino al 2023. I dati evidenziati nel Business Plan risultano essere coerenti con le assunzioni poste a base del progetto così come pianificato.

#### 4.3 Le tre linee guida che caratterizzano il Business Plan

Come si è rilevato nel paragrafo precedente, il Business Plan si fonda su interventi per il miglioramento dei ricavi e della marginalità economica, per la valorizzazione patrimoniale, anche nel contesto di una migliore efficienza energetica, e in investimenti in nuovi servizi e nuovi spazi.

Nel Business Plan vengono accuratamente evidenziati e analizzati i dati che conseguono alle azioni poste in essere, più precisamente con riferimento alle tre linee guida che caratterizzano il progetto:

##### a. FOCUS SU FATTURATO E MARGINALITÀ ECONOMICA:

il Piano prevede un andamento crescente dei ricavi nella misura prudenziale del 2% dal 2021 al 2023 dovuto all'incremento delle vendite, derivante dalla



crescita prevista sulla base dell'andamento storico, dalla crescita dei ricavi generata dai contratti di affitto per gli stand di nuova costruzione e dalla fornitura dei servizi offerti per energia elettrica, logistica e facchinaggio, tutte attività aggiuntive la cui realizzazione è prevista dal progetto.

A seguito delle iniziative studiate e previste dal progetto, la società pronostica di registrare ricavi superiori al milione e mezzo di euro già dall'esercizio 2021 per arrivare nel 2022 a superare 1,7 milioni di euro.

La marginalità economica viene aumentata mantenendo in linea con le percentuali storiche i costi diretti, ai quali sono aggiunti i costi di facchinaggio e variando i costi indiretti in percentuale sulla crescita dei ricavi annui, tenuto conto dell'incremento dei costi di G&A dovuto al sostenimento dei nuovi costi per la produzione dell'energia elettrica e all'incremento del canone di concessione dell'immobile.

I costi del personale sono in linea con le percentuali storiche e la crescita di fatturato prevista.

**b. VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE ED EFFICIENZA ENERGETICA:**

il Piano prevede che a seguito del conferimento dell'azienda con immobili e celle frigorifere, l'attivo patrimoniale societario, pari a euro 3.351 mila circa nel 2020, garantendo alla società una forte patrimonializzazione, possa far fronte agli investimenti previsti nel 2021. Infatti, dal 2021 la società prevede di registrare un incremento degli ammortamenti in immobilizzazioni materiali e immateriali derivanti dai nuovi investimenti sostenuti per le nuove iniziative. La nuova concessione del mercato di durata di 25 anni, ovvero fino al 2045, consentirà di soddisfare il presupposto della continuità aziendale e del relativo business.

**c. INVESTIMENTI IN NUOVI SERVIZI E NUOVI SPAZI:**

A seguito dei nuovi investimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali previsti nel 2021, sia per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico complessivamente pari a euro 818 mila, per un totale di circa 530 Kw, di cui 330 Kw sulle coperture del mercato e 200 Kw sulle coperture dell'adiacente area



frigorifera, che per i lavori di miglioramento della logistica per complessivi euro 300 mila circa, di cui euro 250 mila per lavori edilizi e euro 50 mila per la cabina elettrica e i nuovi contatori per la gestione delle utenze, oltre all'implementazione del sistema digitale con costi da sostenere per circa euro 50 mila, la Società nel 2021 vedrà un incremento dell'attivo patrimoniale fino a euro 4.352 mila circa. Conseguentemente dal 2022 si realizzeranno l'efficientamento energetico di tutto il complesso e l'incremento dei ricavi relativi alla fornitura di energia elettrica, ai servizi di facchinaggio, alla gestione del fabbricato con le celle frigorifere, facente parte dell'azienda conferita, e all'aumento degli spazi oggetto di sub-concessione.

#### 5. GIUDIZIO DI ASSEVERAZIONE

In conclusione, i valori esposti nel Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da "For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola" paiono numericamente e logicamente coerenti. Tali valori e contenuti consentono allo scrivente asseveratore, fermo restando le assunzioni di base del Piano che dovranno realizzarsi nei tempi e nei modi previsti, di potersi esprimere positivamente sull'attendibilità e l'adeguatezza dei dati economici e finanziari, anche prospettici, esposti nel Piano.

La scrivente professionista incaricata, Dott.ssa Ester Castagnoli, Dottore commercialista iscritta nella Sezione A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Forlì al numero 150 e al Registro dei revisori legali, ad evasione dell'incarico professionale ricevuto da FOR S.p.a. sulla base della documentazione ricevuta, delle informazioni ottenute, delle verifiche effettuate e delle considerazioni esposte nei precedenti paragrafi:

- verificati i dati economico - finanziari risultanti dai Bilanci al 31.12.2017, 31.12.2018 e 31.12.2019 e posti alla base del Business Plan;
- verificato il trend dei ricavi relativo al suddetto triennio con un costante incremento dell'Ebitda margin, con una crescita sia del patrimonio netto che della liquidità di cassa;
- verificati il Conto Economico riclassificato 2017-2019, lo Stato Patrimoniale

---

Relazione di asseverazione del professionista Dott.ssa Ester Castagnoli al Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da "For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola"



- 
- riclassificato 2017-2019, nonché gli indicatori e il cash flow 2018-2019;
  - verificato che i valori esposti nel Business Plan risultano numericamente e logicamente coerenti con le ipotesi formulate e con le indicazioni contenute nello stesso;
  - ottenuta adeguata informativa da parte dell'amministratore unico e legale rappresentante della società in ordine agli aspetti rilevanti;
  - considerate come condizioni di base del Business Plan le seguenti premesse:
    - a) conferimento dell'azienda frigorifera con immobile;
    - b) revoca della concessione attuale e nuova concessione dell'area mercatale;
    - c) condivisione degli investimenti e del Business Plan con il socio di riferimento;
  - ferme restando le assunzioni di base del Business Plan che dovranno realizzarsi nei tempi e nei modi previsti;
  - rilevato che i ricavi e i margini si mantengono costanti nell'arco temporale della proiezione del Business Plan, con un andamento stabile e prudentiale;
  - rilevato che il cash flow si mantiene positivo nell'arco temporale della proiezione del Business Plan, come risulta altresì confermato dall'indicatore PFN/EBITDA (PFN = *Posizione Finanziaria Netta*, ovvero somma algebrica di Debiti Finanziari al netto della Liquidità/EBITDA = *Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Ammortization*, corrispondente al MOL Margine Operativo Lordo, ovvero margine operativo pari ai ricavi della gestione caratteristica al netto dei consumi, costi fissi e variabili, costi generali ed amministrativi), che testimonia la capacità della società di produrre ricchezza e quindi risorse finanziarie a sufficienza per onorare i propri impegni. Nella fattispecie in esame, tale indicatore nel 2020, anno nel quale verranno realizzati e sostenuti gli investimenti, è pari a 1,90, nel 2021 è pari a 0,44, e dal 2023 tende allo zero, assicurando per la durata del piano la presenza di una cassa sempre positiva, senza alcuna manifestazione di tensione finanziaria;
  - rilevato che il servizio svolto da FOR S.p.a. è un servizio pubblico svolto nell'interesse generale, così come definito così dal suo oggetto sociale di cui allo statuto "La società,



nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 del D. Lgs 175 del 19/8/2016, ha per oggetto l'attività di gestione nell'interesse generale, del mercato agroalimentare di Cesena in coerenza con gli obiettivi della programmazione regionale nel settore agroalimentare sovrintendendo" e, pertanto, a differenza delle società private l'obiettivo perseguito è quello dell'interesse collettivo e non del solo utile o profitto;

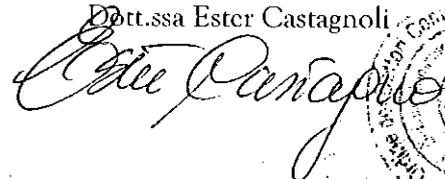
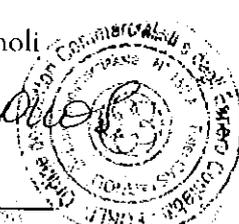
- che, per tale motivo, non si ritiene di dovere prevedere scenari alternativi e peggiorativi rispetto a quello prudenzialmente indicato nel Business Plan;
- pur considerando che le stime e valutazioni contenute nel Business Plan sono, per loro natura, soggettive, aleatorie, soggette a variazione in relazione a cambiamenti di scenario e a variazioni del quadro macroeconomico e caratterizzate da un grado di incertezza che risulta maggiore quanto più ampio è il periodo di riferimento coperto dai dati previsionali;
- tutto ciò verificato, considerato e rilevato,

#### ASSEVERA

1. la veridicità dei dati aziendali esposti nel Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da "For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola" nonché la loro concordanza con le risultanze del sistema informatico aziendale e con il Bilanci 2017-2019, dando atto che nella Business Plan è stata effettuata una analitica e completa esposizione delle attività, delle passività e dei flussi generati dalla gestione aziendale nel periodo 2020-2023 con la proiezione dei dati economico-patrimoniali nel periodo 2024-2045;
2. la fattibilità, sotto il profilo della ragionevolezza complessiva, del Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da "For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola".

Cesena, 17 novembre 2020

Il Professionista

Dott.ssa Ester Castagnoli  
  


Relazione di asseverazione del professionista Dott.ssa Ester Castagnoli al Business Plan 2020 -2023 e proiezione al 2045 presentato da "For S.P.A. - Filiera Ortofrutticola Romagnola"