PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DEL PATRIMONIO DESTINATO AD UNO SPECIFICO AFFARE DI SERVIZI INTEGRATI D'AREA - SER.IN.AR FORLÌ CESENA – SOCIETÀ CONSORTILE PER AZIONI (SER.IN.AR.) RELATIVO A "CESENALAB: IDEE PER CRESCERE"

(EX ART. 2447-TER CODICE CIVILE COMMA I°, LETTERA C DEL CODICE CIVILE)

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL ……..

1. SCOPO DEL PIANO, IPOTESI ED ASSUNTI

Il presente piano economico-finanziario, allegato alla delibera del Consiglio di Amministrazione di Ser.In.Ar. del 07/10/2021, ha lo scopo di evidenziare i risultati economici, finanziari e patrimoniali dell'affare oggetto del Patrimonio Destinato, deliberato ai sensi dell'art. 2447-bis, lettera a) del Codice Civile e, come previsto dall'art. 2447 ter dello stesso codice civile, dimostra la congruità del Patrimonio Destinato rispetto all'affare che si intende perseguire.

La costruzione del presente piano ha comportato la formulazione di ipotesi prendendo a base i dati storici di esperienza di gestione del progetto denominato "*Cesenalab*", nonché facendo riferimento a parametri di mercato che, per loro natura sono variabili e legati all'andamento generale dell'economia, a parametri del settore di crescita e sviluppo delle start up ed infine alle politiche economiche non solo del Governo nazionale nonché degli organi locali di gestione del territorio.

Nel formulare tali ipotesi ci si è basati su criteri di prudenza con lo scopo di garantire quanto più possibile la ragionevole certezza del raggiungimento dei risultati indicati. È tuttavia evidente che radicali cambiamenti nel quadro economico e politico sia nazionale che locale potrebbero modificare in maniera rilevante le ipotesi sulle quali il piano è basato.

I ricavi sono basati sull'impegno per il prossimo periodo 2022-2025 del Comune di Cesena di contribuire al progetto con un contributo straordinario "dedicato" al fondo di dotazione, così come previsto dall'art. 10 dello statuto sociale.

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DATI GENERALI

L'affare al quale è destinato il patrimonio riguarda la valorizzazione di giovani talenti intenzionati ad avviare un'attività imprenditoriale e proseguire nel percorso di strutturazione dell'incubatore Cesenalab connotato da sempre maggiore autonomia organizzativa e auto sostenibilità economica, finanziaria e patrimoniale, che verrà perseguita anche attraverso le azioni progettuali di cui alla Convenzione PGN 85829 del 18/6/2021 sottoscritta tra la Regione Emilia-Romagna e il Comune di Cesena per il progetto di "*Riqualificazione di un immobile di proprietà comunale in zona Stazione Ferroviaria da destinare a nuova sede dell'incubatore d'impresa*". Il progetto ha l'obiettivo di potenziare l'offerta di spazi di coworking e laboratoriali nonché l'offerta di servizi a domanda di CesenaLab, con fruitori privilegiati i team di giovani, gli studenti universitari e delle scuole superiori che intendono sviluppare progetti nel campo dell'*innovation technology* e dell'*innovation reasearch*. CesenaLab è un incubatore e acceleratore d'impresa incentrato principalmente sul modo digital, web e new media e ha l'obiettivo di avviare e sviluppare nuove imprese innovative, con particolare riferimento, non esclusivo, al settore informatico e tecnologico. In particolare l'attenzione è focalizzata nei confronti delle start-up ad alto contenuto innovativo, inteso come approccio creativo ed evolutivo finalizzato alla realizzazione di prodotti o servizi che rappresentino caratteristiche di novità ed originalità.

La costituzione del patrimonio destinato mira a porre le fondamenta affinché CesenaLab possa potenziare la propria esperienza allargandone il campo di attività a molteplici settori economici al fine di dare sostegno alle nuove imprese creando una regia unica rispetto ai numerosi strumenti agevolativi esistenti, sviluppando anche collaborazioni con gli incubatori pubblici e privati presenti sul territorio, e divenire altresì un "progetto con una propria identità ed autonomia economica e finanziaria".

Il Progetto intende promuovere il potenziamento di CesenaLab connotato dagli obiettivi di ampliamento delle collaborazioni finalizzate a mettere a sistema gli incubatori pubblici e privati del territorio, di sviluppo di una regia unica rispetto ai numerosi strumenti agevolativi esistenti nonché del raggiungimento di ulteriore autonomia organizzativa e auto sostenibilità economica, finanziaria e patrimoniale.

Si riassumono di seguito di dati generali della operazione

DATI GENERALI	
Nome progetto	CesenaLab
data inizio gestione del progetto	01/01/2022
n. di start up esistenti al 01.01.2022	≥9
n. start up presunto che accederanno nel quadriennio 2022-2025	30
data finale del progetto	31/12/2025

3. ORGANI DI INDIRIZZO E MONITORAGGIO

All'interno del patrimonio dedicato al progetto di potenziamento delle attività di *"CesenaLab: idee per crescere*", nell'ambito del piano economico finanziario, operano due organi: il Consiglio Generale ed il Comitato Direttivo.

Il Consiglio Generale ha il compito di esprimere gli orientamenti generali e le linee di indirizzo strategico relativamente ai servizi dell'incubatore, alle attività servite, all'istituzione di nuovi servizi, alle modalità di ammissione, all'utilizzo degli spazi ed alla durata della permanenza dei team incubati, nonché ogni altra indicazione utile per le finalità del presente patrimonio dedicato.

Il Consiglio Generale individua, fra i suoi componenti, un Comitato Direttivo che recepisce e attua le strategie, gli indirizzi e le direttive impartite dal Consiglio Generale e assume le decisioni operative necessarie per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Il Consiglio Generale nomina, fra i componenti del Comitato Direttivo, un Presidente e un Vice Presidente.

Il Comitato Direttivo informa, con cadenza di norma semestrale, il Consiglio di Amministrazione di Ser.In.Ar. in merito all'andamento del piano economico finanziario, alle procedure che verranno utilizzate per l'affidamento di incarichi e/o per la fornitura di servizi e sottopone a ratifica i contratti/le forniture deliberati dal Comitato Direttivo stesso.

Il Consiglio Generale esercita anche funzioni di monitoraggio valutando a cadenza semestrale l'andamento del patrimonio dedicato sulla base delle informazioni fornite dal Comitato Direttivo.

Il Consiglio Generale e il Comitato Direttivo rimangono in carica per l'intera durata del patrimonio dedicato.

4. PIANO DEGLI INVESTIMENTI

Il piano degli investimenti è composto esclusivamente da tutte le attività volte a rendere autonomo il progetto. Considerando che il progetto CesenaLab offre ai team selezionati la permanenza gratuita per nove mesi all'interno degli spazi situati a Cesena in via Martiri della Libertà 14 e/o 14/c e che durante questo periodo di incubazione/accelerazione saranno erogati gratuitamente alcuni servizi, nella predisposizione del piano si è tenuto conto oltre ai costi necessari per l'erogazione di tali servizi anche dei costi per l'acquisto di arredi, attrezzature e macchine d'ufficio di modico valore tenuto conto dei beni presenti già acquisiti negli anni precedenti. Ciò giustifica il fatto che nel conto economico previsionale siano stati preventivati ammortamenti calcolati esclusivamente per la durata complessiva del progetto.

5. FONTI DI FINANZIAMENTO

Il progetto, che prevede un impiego di risorse di € 65.000, sarà finanziato unicamente con un finanziamento destinato a specifico affare ex art. 2447 ter del codice civile, erogato da Ser.In.Ar. al costituendo Patrimonio Destinato.

6. PIANO DEI RICAVI

Si riporta il piano dei ricavi previsti nel corso dell'affare.

Le previsioni dei ricavi si basano:

- Contributo straordinario al fondo consortile con vincolo di destinazione da parte del Comune di Cesena per il triennio 2022-2025 pari complessivamente ad € 492.000 ovvero euro 123.000 per ogni annualità.
- Contributo economico di uscita dopo il periodo di incubazione di nove mesi, a carico delle start-up che, ammesse a CesenaLab dopo il 01.01.2022, risultano costituite sotto forma di società, pari a € 1.000 oltre IVA come per legge.
- Contributo da parte delle start-up che, nel periodo di permanenza in CesenaLab e per i tre anni successivi, ottengono, grazie ai contatti, alla visibilità ed ai servizi ricevuti nel periodo di incubazione, investimenti da parte di terzi. Il corrispettivo per il servizio viene calcolato nella misura del 4% degli importi ricevuti a titolo di finanziamento del progetto sotto forma di incremento del patrimonio o come emissione di strumenti finanziari anche convertibili.
- Ricavi per servizi di coworking e laboratoriali resi a startup che hanno terminato il periodo di incubazione o che non ne hanno fatto parte e a terzi in genere nonché servizi di consulenza.
- Sponsorizzazioni e contributi da parte di terzi finalizzate al sostegno delle attività e degli eventi.

Ricavi e contributi	in euro
Contributi Comune di Cesena	492.000,00
Gettone da start-up costituite al termine dei 9 mesi	22.000,00
Ricavi per servizi di coworking, laboratoriali e di consulenza resi a terzi	80.000,00
Corrispettivo per servizi CesenaLab (calcolo su investimenti da terzi nel network)	10.000,00
Sponsorizzazioni e contributi da parte di terzi	40.000,00
Totale	**644.000,00**

7. PIANO DEI COSTI

Le previsioni dei costi si basano sull'esperienza gestionale di Ser.In.Ar.

In particolare sono stati presi in considerazione tutti i costi necessari per erogare i servizi gratuiti che vengono forniti all'interno dell'incubatore/acceleratore, come ad esempio:

- servizi generali di affiancamento erogati direttamente o tramite partnership negli ambiti amministrativi, legali, risorse umane e public relations;
- consulenza scientifico-tecnologica da parte di gruppi di ricerca universitari;
- attività di coaching da parte di mentor con comprovata esperienza nel settore finalizzata all'accelerazione della crescita del progetto;
- formazione in ambito di marketing, amministrazione, team building, copyright;
- contatti con fondi di investimento e venture capitalist nazionali ed internazionali per facilitare il processo di collegamento con investitori esterni;

nonché i costi per erogare servizi a titolo oneroso a terzi.

COSTI	in euro
Mentorship, formazione, tutoraggio startup e consulenza	218.000,00
Coordinamento delle attività e supporto gestionale agli organi direttivi	138.350,00
Spese amministrative	40.000,00
Affitto locali Comune di Cesena	16.500,00

Spese di pulizia locali	38.400,00
Assicurazione	1.400,00
Altre spese di funzionamento	8.000,00
Utenze (gas, energia elettrica, acqua e igiene ambientale)	66.000,00
Rete Lepida	4.000,00
Manutenzioni, assistenza, noleggi	16.000,00
Ammortamenti su arredi, attrezzature e macchine d'ufficio	37.350,00
Eventi	60.000,00
Totale	**644.000,00**

8. CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

	2022	**2023**	**2024**	**2025**
Contributi Comune di Cesena	123.000	123.000	123.000	123.000
Gettone da start-up costituite al termine dei 9 mesi	5.000	5.000	6.000	6.000
Ricavi per servizi di coworking e laboratoriali resi a terzi	16.000	18.000	21.000	25.000
Corrispettivo per servizi CesenaLab	2.500	2.500	2.500	2.500
Sponsorizzazioni e contributi	10.000	10.000	10.000	10.000
Ricavi e Contributi	**156.500**	**158.500**	**162.500**	**166.500**
Costi operativi	104.000	105.950	109.900	113.850
Costi generali	52.500	52.550	52.600	52.650
Costi	**156.500**	**158.500**	**162.500**	**166.500**
EBITDA	**0**	**0**	**0**	**0**

9. STATO PATRIMONIALE PREVISIONALE

Non essendo richiesti particolari investimenti nel periodo di durata del Patrimonio Destinato ne consegue che lo stato patrimoniale previsionale riflette unicamente la situazione finanziaria dello stesso alimentato inizialmente dal capitale iniziale di dotazione.

	2022	2023	2024	2025
Attivo immobilizzato	-	-	-	-
crediti commerciali	-	-	-	-
debiti commerciali	- 18.700,00	- 18.704,17	- 18.708,33	-18.750,00
CCN (capitale circolante netto)	**- 18.700,00**	**- -18.704,17**	**-18.708,33**	**-18.750,00**
CIN (capitale circolante investito)	**- 18.700,00**	**- -18.704,17**	**-18.708,33**	**-18.750,00**
patrimonio destinato	65.000,00	65.000,00	65.000,00	65.000,00
risultati esercizi precedenti	-	-	-	-
risultato d'esercizio	-	-	-	-
Patrimonio netto	65.000,00	65.000,00	65.000,00	65.000,00
PFN (cassa)	- 83.700,00	- 83.704,17	- 83.708,33	- 83.750,00
Risorse finanziarie	**- 18.700,00**	**- 18.704,17**	**- 18.708,33**	**- 18.750,00**

Servizi Integrati d'Area
SER.IN.AR. Forlì-Cesena Soc.Cons.p.A.
N. 377 28 SET. 2021
POSTA IN ARRIVO

COMUNE DI CESENA

Piazza del Popolo 10 - 47521 Cesena
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it
Tel. 0547.356111

Cesena, 27/9/2021
PGN: 136492/304

Alla cortese attenzione di:
SER.IN.AR Forlì-Cesena - Servizi Integrati d'Area soc.cons.p.a
Via Viale Filippo Corridoni, N. 18
47121 Forlì

pec: serinar@legalmail.it

OGGETTO: COSTITUZIONE DI UN NUOVO PATRIMONIO DESTINATO AD UNO SPECIFICO AFFARE RELATIVO A "CESENALAB - IDEE PER CRESCERE"

L'Amministrazione Comunale di Cesena, con deliberazione della Giunta Comunale n. 272 del 08/10/2018, ha approvato la prosecuzione del percorso finalizzato alla strutturazione dell'incubatore d'impresa Cesenalab attraverso la costituzione di un patrimonio destinato ad uno specifico affare ai sensi dell'art. 2447 bis del codice civile da parte di Ser.In.Ar, che arriverà a scadenza il prossimo 31/12/2021.

L'Amministrazione ritiene che il suddetto patrimonio destinato abbia conseguito gli obiettivi volti a sviluppare l'attività di selezione di team con idee progettuali, finalizzate alla creazione e sviluppo di imprese nel territorio cesenate, con particolare attenzione per quelle ad alto contenuto innovativo, da insediare nell'incubatore d'impresa "CesenaLab" e abbia garantito a CesenaLab maggiore autonomia ideativa, progettuale, operativa e gestionale.

Si ritiene pertanto strategico continuare a collaborare con il Campus di Cesena, la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena e gli ulteriori enti partner, già firmatari dell'accordo quadro sottoscritto in data 31/5/2019 (in scadenza alla data del 31/12/2021), che intenderanno confermare la propria adesione attraverso la sottoscrizione di un nuovo accordo quadro, di durata quadriennale, per il potenziamento dell'incubatore "Cesenalab – idee per crescere", al fine di valorizzare i giovani talenti intenzionati ad avviare un'attività imprenditoriale e proseguire nel percorso di strutturazione dell'incubatore Cesenalab connotato da sempre maggiore autonomia organizzativa e autosostenibilità economica, finanziaria e patrimoniale, che verrà perseguita anche attraverso le azioni progettuali di cui alla Convenzione PGN 85829 del 18/6/2021 sottoscritta tra la Regione Emilia-Romagna e il Comune di Cesena per il progetto di "Riqualificazione di un immobile di proprietà comunale in zona Stazione Ferroviaria da destinare a nuova sede dell'incubatore d'impresa".

Con la presente si richiede pertanto a SER.IN.AR Forlì-Cesena - Servizi Integrati d'Area soc.cons.p.a, attraverso i propri organi competenti, di provvedere alla costituzione di un nuovo patrimonio destinato ad uno specifico affare ai sensi dell'art. 2447 bis del codice civile, con riferimento al periodo temporale dal 1/1/2022 al 31/12/2025.

Il patrimonio dovrà essere caratterizzato dagli obiettivi appresso riportati:

- garantire l'offerta di spazi di coworking e laboratoriali nonché di assistenza, consulenza, tutoraggio e altre forme di supporto alle start-up a favore dei giovani aspiranti imprenditori;
- dare continuità al percorso di strutturazione dell'incubatore Cesenalab connotata da maggiore autonomia organizzativa e autosostenibilità economica, finanziaria e patrimoniale;
- perseguire l'ampliamento delle collaborazioni tra gli incubatori pubblici e privati anche dialogando col territorio romagnolo, creando un circolo virtuoso fra enti locali, Università, ricerca applicata, credito e imprese e attraverso la creazione di una regia unica rispetto ai numerosi strumenti agevolativi esistenti;

- promuovere lo sviluppo economico del territorio e supportare la nascita e lo sviluppo di imprenditoria innovativa, dando la possibilità a giovani talenti di creare nuove imprese da stabilizzare sul territorio e favorire il loro inserimento nel sistema economico locale, in particolare per quanto riguarda il settore informatico e tecnologico, ma non solo.

Allo scopo, Ser.In.Ar. Forlì-Cesena - Servizi Integrati d'Area Soc.cons.p.a dovrà provvedere alla preliminare redazione del relativo piano economico finanziario, facendo riferimento ai seguenti elementi:

- periodo temporale di durata del patrimonio destinato quadriennale dal 1/1/2022 al 31/12/2025;
- copertura finanziaria complessiva da parte del Comune di Cesena nel quadriennio: € 492.000;
- struttura: il nuovo accordo quadro, di durata quadriennale prevista dal 1/1/2022 al 31/12/2025, per il potenziamento dell'incubatore "Cesenalab – idee per crescere", prevederà i seguenti organi:
  - Consiglio Generale: composto dai rappresentanti degli enti che aderiranno al nuovo accordo e avrà il compito di esprimere gli orientamenti generali e le linee di indirizzo strategico relativamente ai servizi dell'incubatore, alle attività servite, all'istituzione di nuovi servizi, alle modalità di ammissione, all'utilizzo degli spazi ed alla durata della permanenza dei team incubati, nonché ogni altra indicazione utile per le finalità del patrimonio.
  - All'interno del Consiglio Generale è individuato un Comitato Direttivo che recepisce e attua le strategie, gli indirizzi e le direttive impartite dal Consiglio Generale e assume le decisioni operative necessarie per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.
    Il Consiglio esercita anche funzioni di monitoraggio, valutando a cadenza semestrale l'andamento del progetto sulla base delle informazioni fornite dal Comitato Direttivo.
    Il Consiglio Generale nomina, fra i componenti del Comitato Direttivo, un Presidente e un Vice Presidente.
    Il Consiglio generale e il Comitato Direttivo rimangono in carica per l'intera durata del patrimonio dedicato.

Si ringrazia e si porgono cordiali saluti

Francesca Lucchi
(Assessore alla Sostenibilità ambientale,
Progetti Europei e Università)