

PROGETTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DELLA SOCIETÀ SE.CIM. srl NELLA SOCIETÀ ADOPERA srl

Gli organi amministrativi delle Società:

Adopera Patrimonio ed Investimenti Casalecchio di Reno srl, per brevità Adopera srl - Marco Castellani, nato a Forlì il 29/08/1976, C.F. CSTMRC76M29D704W e domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Unico;

Se.Cim. srl - Angela Alimonti, nata a Bazzano (Bo) il 04/06/1978 e domiciliata per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Unico;

per ragioni di efficientamento dei costi, crescita dimensionale e rispetto della normativa di settore (TUSP, D.lgs, 175/2016) in base agli indirizzi dei rispettivi soci espressi tramite:

- Delibera di CC n. 66 del 28/09/2017 del Comune di Casalecchio di Reno;
- Delibera di CC n. 28 del 23/05/2018 del Comune di Zola Predosa;
- Delibera di CC n. 25 del 30/04/2018 del Comune di Monte San Pietro;

hanno deciso e redatto il presente ***progetto di fusione***.

1. Le società partecipanti alla fusione (art. 2501-ter, comma 1, n. 1)

- Adopera patrimonio ed investimenti Casalecchio di Reno srl – Adopera srl, con sede legale in Casalecchio di Reno (Bo) - 40033, Via Dei Mille n. 9 e sede operativa in Via G. Rossa n. 1, (**incorporante**), C.F. e P.IVA 02780831208, n. REA Bologna 466844, capitale sociale € 21.000, i.v., società in house providing a partecipazione totalitaria del Comune di Casalecchio di Reno, operante in particolare nei settori:
 - manutenzione patrimonio, strade e impianti;
 - manutenzione immobili;
 - illuminazione pubblica e gestione calore;
 - verde pubblico;

OGGETTO SOCIALE DI ADOPERA srl

- Gestione di impianti di illuminazione, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria delle linee di pubblica illuminazione; individuazione e progettazione degli interventi con verifica dei livelli di sicurezza e della qualità delle prestazioni; progettazione e realizzazione di nuovi impianti; sviluppo delle tecniche finalizzate ad un utilizzo razionale, efficiente ed economico dell'energia elettrica; progettazione, realizzazione e manutenzione di impianti di pubblica illuminazione;
- Gestione di immobili ed impianti, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili finalizzata alla conservazione, al rinnovamento ed all'ottimizzazione del patrimonio immobiliare; studio, pianificazione ed esecuzione di interventi sia nel campo edile che impiantistico; verifica dei livelli di sicurezza e dell'adeguatezza delle dimensioni degli spazi, delle centrali termiche e degli impianti in generale; attività integrate afferenti ai cosiddetti Global Services e Energy Management;

gestione, valorizzazione ed eventuale manutenzione di strutture sportive e ricreative; gestione tecnica dell'infrastrutturazione idrica;

- Realizzazione e gestione di impianti tecnologici per l'espletamento dei servizi di gas, luce, calore;

- Gestione e sviluppo delle reti di telecomunicazione, ed in particolare studio, pianificazione, realizzazione, valorizzazione e gestione di reti telematiche ed informatiche; studio, pianificazione, realizzazione e gestione di servizi informativi territoriali;

- Gestione del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade e delle relative infrastrutture, ivi compresa l'individuazione e la progettazione degli interventi, la verifica e l'incremento dei livelli di sicurezza; manutenzione ordinaria e straordinaria della segnaletica stradale; definizione e realizzazione di nuovi impianti anche semaforici; la realizzazione e/o l'esercizio di sistemi per la gestione del traffico e per la sosta dei veicoli; le attività integrate afferenti al cosiddetto Pavement Management;

- Gestione di aree verdi per quanto riguarda manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico (parchi, giardini, viali alberati, aiuole), controlli ed interventi fitosanitari, attività di conservazione e valorizzazione, progettazione e realizzazione nuovi impianti; cartellonistica e segnaletica sul verde e spazi pubblici;

- Interventi di sgombero neve e/o connessi a calamità atmosferiche ed alla sicurezza della circolazione in generale;

- Gestione di veicoli e autoparchi, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria dei veicoli e delle macchine in generale; verifica dei livelli di sicurezza e delle prestazioni; espletamento di pratiche amministrative; attività di autoriparazione di veicoli e di macchine in genere;

- Gestione, manutenzione singola e/o integrata, cosiddetto global service, degli edifici pubblici compresa l'attività di controllo e verifica degli impianti interni (dopo il contatore) igienico sanitari, di riscaldamento, elettrici, di condizionamento etc, con l'eventuale rilascio di appositi certificati di garanzia, al fine di assicurare piene efficienze ed affidabilità agli stessi;

- Amministrazione e gestione patrimoniale (beni immobili e mobili);

- Cura e gestione amministrativa, tecnica e manutentiva, del patrimonio immobiliare pubblico;

- Gestione dell'edilizia pubblica residenziale e commerciale;

- Costruzione e gestione impianti sportivi, ricreativi, parcheggi di superficie e sotterranei, aree attrezzate per mercato o manifestazioni e ogni altra struttura di supporto al territorio per lo sviluppo e l'evoluzione dello stesso, direttamente e/o indirettamente anche attraverso operazioni di project financing;

- Gestione dei servizi cimiteriali **e funebri**, e in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria di complessi cimiteriali, ivi compresa la pianificazione e la realizzazione di interventi; custodia e pulizia di complessi cimiteriali; svolgimento di operazioni cimiteriali, tumulazioni, estumulazioni, inumazioni, esumazioni ed attività affini; **onoranze funebri, trasporti funebri ed attività affini**; pianificazione, realizzazione e gestione di impianti di cremazione; gestione (compresa attività di sportello, fatturazione e riscossione), manutenzione e realizzazione impiantistica dell'illuminazione votiva;

- Acquisto, realizzazione e gestione di immobili – attrezzature e tecnologie da destinarsi ad attività sportive, ricreative, turistiche, di benessere alla città e alla persona, culturali, di spettacolo, nonché servizi pubblici di interesse sociale, sulla sicurezza, sul turismo, oltre all'organizzazione e alla gestione, diretta e/o indiretta;

- Gestione dei servizi ambientali e di igiene urbana, in ottemperanza alle modalità della normativa di settore, quali ad esempio raccolta dei rifiuti urbani e speciali assimilati, trasporto rifiuti a centri di smaltimento o recupero, raccolta differenziata (organizzazione, aspetti informativi e divulgativi), pulizia strade, studio e pianificazione di sistemi integrati in materia di raccolta e smaltimento rifiuti, realizzazione, gestione tecnica ed amministrativa di impianti di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti urbani ed assimilabili, gestione utenze e tariffa del servizio (attività di sportello, fatturazione e riscossione), attività di disinfezione e disinfestazione, i servizi a terzi con particolare riferimento a raccolta, trasporto, trattamento e smaltimento rifiuti speciali non assimilati agli urbani;
- Produzione e/o acquisto, distribuzione e vendita di energia termica ed elettrica, ed in particolare studio, pianificazione e realizzazione di impianti di produzione e di reti di distribuzione di energia da fonti convenzionali e da fonti rinnovabili; manutenzione ordinaria e straordinaria reti ed impianti; gestione di contratti di acquisto e vendita di energia termica ed elettrica, nelle forme consentite dalla legge; gestione delle utenze e sviluppo di servizi integrati; studio, pianificazione, realizzazione e gestione di impianti per la produzione combinata di calore ed energia elettrica e di impianti di teleriscaldamento;
- Attività di manutenzione e gestione tecnica delle infrastrutture del gas come ad esempio: pianificazione territoriale e valorizzazione delle reti infrastrutturali e degli impianti relativi; sviluppo di reti ed impianti di distribuzione; manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti, delle cabine REMI, di secondo salto e di zona, realizzazione di nuovi allacciamenti, estensione della rete; modulazione dei flussi di gas a media e bassa pressione; informazione sull'utilizzo corretto degli impianti civili, sulla loro manutenzione periodica nonché in materia di risparmio energetico; realizzazione interventi per conto terzi; attività di engineering, di progettazione e programmazione di interventi nel settore gas, anche utilizzando nuove tecnologie;
- Gestione dei servizi di trasporto collettivo, ed in particolare organizzazione e gestione, nelle forme consentite dalla legge, di servizi di trasporto pubblico e scolastico; supporto tecnico all'attività di pianificazione dei servizi e dei percorsi;
- Gestione di servizi pubblicitari, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture pubblicitarie, installazione di nuove strutture e adeguamenti di quelli esistenti, riscossione delle imposte per utilizzo di spazi pubblici, insegne e cartellonistica privata, gestione degli spazi pubblicitari e affissioni;
- Gestione dei servizi di distribuzione e vendita gas, in ottemperanza alle modalità della normativa di settore, in particolare la gestione delle utenze (attività di sportello, fatturazione e riscossione); l'aggiornamento e la verifica degli standard previsti dalla carta dei servizi e rapporti con l'autorità per l'energia elettrica ed il gas; progettazione e gestione di servizi post contatore quali, a titolo esemplificativo, servizio di assistenza tecnica e di manutenzione degli apparecchi e degli impianti domestici, servizi assicurativi; trasporto di gas naturale attraverso reti di gasdotti locali per la consegna ai clienti; vendita di gas naturale a clienti finali;
- Gestione delle aree individuate a pagamento dal piano sosta;
- Attività di supporto operativo in materia di protezione civile;
- Ricerca, acquisizione e gestione di qualsiasi fondo di aiuto allo sviluppo locale offerto dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale.

- Se.Cim. srl, con sede legale in Casalecchio di Reno (Bo) - 40033, Via Dei Mille, 9 e sede operativa in Via G. Rossa, 1, **(incorporata)**, C.F. e P.IVA 02894681200, n. REA Bologna 475867, capitale sociale 15.000, i.v., società in house provindig partecipata in parti uguali dall'incorporante e dai Comuni di Zola Predosa e Monte San Pietro operante nel settore dei servizi cimiteriali.

OGGETTO SOCIALE SE.CIM. srl

- Gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria di complessi cimiteriali, ivi compresa la pianificazione e la realizzazione di interventi;
- Custodia e pulizia di complessi cimiteriali;
- Svolgimento di servizi cimiteriali tra cui in via esemplificativa e non esaustiva, tumulazioni, estumulazioni, inumazioni, esumazioni e attività affini;
- Pianificazione, realizzazione e gestione di impianti di cremazione;
- Gestione (compresa attività di sportello, fatturazione e riscossione) delle luci votive;
- Manutenzione e realizzazione impiantistica dell'illuminazione votiva;
- Gestione (compresa attività di sportello, fatturazione e riscossione) delle concessioni di loculi, ossari e aree cimiteriali.

2. Lo statuto della società risultante dalla fusione (art. 2501-ter, comma 1, n. 2)

A seguito della fusione lo statuto della società incorporante viene ad essere modificato come segue:

VERSIONE ATTUALE	PROPOSTA DI VERSIONE MODIFICATA
TITOLO I - COSTITUZIONE DELLA SOCIETA' E CAPITALE SOCIALE	
PARTE PRIMA – COSTITUZIONE, SEDE, OGGETTO SOCIALE E DURATA	
Art. 1 - (Costituzione) 1. E' costituita una società a responsabilità limitata denominata "Adopera Patrimonio e Investimenti Casalecchio di Reno s.r.l.". 2. La società svolge le attività di cui all'art. 5 del presente statuto utilizzando le modalità dell'affidamento diretto "in house" ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 175/2016 e s.s. modificazioni nell'interesse del socio pubblico, Comune di Casalecchio di Reno, che detiene interamente il capitale sociale.	Art. 1 - (Costituzione) 1. E' costituita una società a responsabilità limitata denominata "Adopera Patrimonio e Investimenti Casalecchio di Reno s.r.l.". 2. La società svolge le attività di cui all'art. 5 del presente statuto utilizzando le modalità dell'affidamento diretto "in house" ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 175/2016 e s.s. modificazioni nell'interesse dei soci pubblici che insieme detengono l'intero capitale sociale.
Art. 2 - (Sede sociale) 1. La società ha sede legale nel Comune di Casalecchio di Reno.	INVARIATO
Art. 3 - (Indirizzo e Controllo) 1. La società opera secondo le modalità proprie degli affidamenti cosiddetti "in house" e pertanto il socio pubblico esercita sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 175/2016 e s.s. modificazioni. 2. Il controllo "analogo" si intende esercitato in forma di indirizzo (controllo "ex ante"), monitoraggio (controllo "contestuale") e verifica (controllo "ex post"), con i tempi e le modalità di cui al presente statuto, nel rispetto delle attribuzioni e delle competenze di cui agli articoli 42, 48 e 50 del T.U.E.L.. In particolare il controllo è esercitato attraverso la consultazione con riferimento alla gestione dei servizi svolti dalla società, al suo andamento generale ed alle concrete scelte operative. Il Presidente del Consiglio di amministrazione o l'Amministratore Unico relaziona al socio sulla pianificazione delle attività e sull'attività svolta, ovvero: I) entro il 15 novembre di ciascun anno, e	Art. 3 - (Indirizzo e Modalità di esercizio del controllo analogo) 1. La società opera secondo le modalità proprie degli affidamenti cosiddetti "in house" e pertanto i soci pubblici esercitano sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 175/2016 e s.s. modificazioni. 2. Il controllo "analogo" si intende esercitato in forma di indirizzo (controllo "ex ante"), monitoraggio (controllo "contestuale") e verifica (controllo "ex post"), con i tempi e le modalità di cui al presente statuto, nel rispetto delle attribuzioni e delle competenze di cui agli articoli 42, 48 e 50 del T.U.E.L.. In particolare, il controllo è esercitato attraverso la consultazione con riferimento alla gestione dei servizi svolti dalla società, al suo andamento generale ed alle concrete scelte operative. Il Presidente del Consiglio di amministrazione o l'Amministratore Unico relaziona ai soci sulla pianificazione delle

<p>comunque entro il termine previsto per la presentazione del bilancio comunale, presenterà al Consiglio Comunale, il budget dell'esercizio di riferimento, contenente il Piano Operativo annuale di Sviluppo della società, per la successiva approvazione. Il Piano Operativo è costruito sulla base degli indirizzi e obiettivi forniti dal socio ai sensi del comma 5 dell'articolo 18 del D.Lgs. 175/2016 e s.s. modificazioni, e conterrà, di norma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il conto economico aggregato aziendale, con esplicitazione dei ricavi, dei proventi dei servizi e delle prestazioni, degli oneri di gestione (materie prime, servizi, manutenzioni, personale, sponsorizzazioni), degli ammortamenti e degli oneri finanziari; - il prospetto riepilogativo degli investimenti per tipologia; - il prospetto della pianificazione finanziaria con specificazione delle fonti di copertura degli investimenti; - il prospetto riepilogativo delle variazioni del personale dipendente <p>II) prima dell'approvazione del conto consuntivo dell'ente, il Presidente del Consiglio di Amministrazione o Amministratore Unico relazionerà in Commissione Consiliare prima e in Consiglio Comunale poi circa i risultati del bilancio d'esercizio. Nel caso in cui la società si avvalga della facoltà prevista dall'art. 26 quarto comma, il Presidente del Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore Unico presenterà la relazione entro trenta giorni dalla data di approvazione del bilancio di esercizio da parte dell'assemblea;</p> <p>III) entro il 31 di luglio di ciascun anno, la società invierà al socio la relazione illustrativa sullo stato patrimoniale e sul conto economico della società relativi al primo semestre d'esercizio, per un raffronto con i dati previsionali,</p>	<p>attività e sull'attività svolta, ovvero:</p> <p>I) entro il 15 novembre di ciascun anno, e comunque entro il termine previsto per la presentazione del bilancio comunale, presenterà ai Consigli Comunali, il budget dell'esercizio di riferimento, contenente il Piano Operativo annuale della società, per la successiva approvazione. Il Piano Operativo è costruito in base all'istruttoria effettuata conformemente a quanto stabilito dai regolamenti sui controlli interni dei Comuni soci e sulla base degli indirizzi e obiettivi forniti dai soci ai sensi del comma 5 dell'articolo 18 del D.Lgs. 175/2016 e s.s. modificazioni, e conterrà, di norma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il conto economico aggregato aziendale, con esplicitazione dei ricavi, dei proventi dei servizi e delle prestazioni, degli oneri di gestione (materie prime, servizi, manutenzioni, personale, sponsorizzazioni), degli ammortamenti e degli oneri finanziari; - il prospetto riepilogativo degli investimenti per tipologia; - il prospetto della pianificazione finanziaria con specificazione delle fonti di copertura degli investimenti; - il prospetto riepilogativo delle variazioni del personale dipendente; <p>II) il Presidente del Consiglio di Amministrazione o Amministratore Unico relazionerà nelle Commissioni Consiliari prima e nei Consigli Comunali poi circa i risultati del bilancio d'esercizio. Nel caso in cui la società si avvalga della facoltà prevista dall'art. 26 terzo comma, il Presidente del Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore Unico presenterà la relazione entro trenta giorni dalla data di approvazione del bilancio di esercizio da parte dell'assemblea;</p> <p>III) entro il 31 di luglio di ciascun anno, la società invierà ai soci la relazione</p>
--	---

<p>unitamente alla relazione sullo stato di attuazione del Piano Operativo della società. Il socio ne darà informazione al Consiglio Comunale;</p> <p>IV con cadenza trimestrale il Presidente del Consiglio di Amministrazione o Amministratore unico relazionerà alla Giunta Comunale circa l'andamento della società.</p> <p>3. L'Amministrazione Comunale può verificare in qualsiasi momento la regolarità della gestione corrente dell'Azienda esercitando controlli analoghi a quelli esercitati sui propri servizi.</p> <p>4. Ogniqualevolta richiesto dal Sindaco, dal Presidente del Consiglio Comunale o dai Presidenti delle commissioni consiliari competenti, e comunque almeno una volta all'anno, il presidente del Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore parteciperà con funzioni referenti alla seduta del Consiglio Comunale del comune socio, della Giunta Comunale e delle commissioni consiliari competenti.</p> <p>5. Tutti i documenti inviati dalla società all'Amministrazione Comunale saranno disponibili e visionabili presso l'ufficio individuato dal Sindaco da parte di tutti i Consiglieri Comunali.</p> <p>6. Il socio ha accesso a tutti gli atti della società, compresi quelli di natura contrattuale.</p> <p>7. La società realizza la propria attività a favore del socio titolare del capitale sociale per oltre l'ottanta per cento del fatturato e, in ogni caso, in base a quanto previsto dalla legge tempo per tempo vigente.</p> <p>8. La società investirà gli utili prodotti per attività a favore del comune di Casalecchio di Reno, secondo gli indirizzi espressi dal Consiglio Comunale.</p> <p>9. Tutte le scelte di natura straordinaria che riguardano l'interesse del personale eventualmente trasferito dal comune alla società per effetto del trasferimento di</p>	<p>illustrativa sullo stato patrimoniale e sul conto economico della società relativi al primo semestre d'esercizio, per un raffronto con i dati previsionali, unitamente alla relazione sullo stato di attuazione del Piano Operativo della società. I soci ne daranno informazione ai propri Consigli Comunali;</p> <p>IV con cadenza trimestrale il Presidente del Consiglio di Amministrazione o Amministratore unico relazionerà alle Giunte Comunali circa l'andamento della società.</p> <p>3. Le Amministrazioni Comunali socie possono verificare in qualsiasi momento la regolarità della gestione corrente dell'Azienda esercitando controlli analoghi a quelli esercitati sui propri servizi.</p> <p>4. Al fine di regolare l'esercizio congiunto del controllo analogo gli enti locali soci sottoscrivono un patto parasociale nella forma della convenzione ex art. 30 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.</p> <p>2. La convenzione deve attribuire ai soci enti locali, con riferimento ai servizi pubblici locali affidati alla società, un'influenza determinante attuata mediante opportuni strumenti atti a verificare l'efficienza, l'efficacia e l'economicità della gestione e che ne accertino la conformità rispetto allo scopo sociale, ai singoli contratti di servizio e agli indirizzi dei soci.</p> <p>5. In ogni caso, ai fini del controllo analogo, i seguenti atti gestionali della società devono essere sottoposti all'attenzione dei rispettivi Consigli Comunali affinché esprimano il loro parere e diano mandato ai Sindaci, o loro delegati, ad esprimere un voto conforme in sede assembleare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano degli investimenti; - budget; - piano operativo; - bilanci di esercizio. <p>6. I suddetti atti dovranno essere a tal fine</p>
--	--

<p>funzioni, potranno essere attuate previa attivazione delle relazioni sindacali secondo le modalità prescritte dalle disposizioni normative vigenti.</p> <p>10. La società è tenuta all'acquisto di lavori, beni e servizi secondo la disciplina di cui al D.Lgs. 50/2016.</p>	<p>depositati presso i Comuni Soci, per la comunicazione ai rispettivi Consigli Comunali, almeno 15 giorni prima della data prevista per l'Assemblea dei Soci di loro approvazione.</p> <p>Qualora i Consigli Comunali non abbiano espresso, malgrado il rispetto dei tempi di deposito, il parere preliminare, i sindaci esprimeranno comunque il voto sulla base di quanto indicato dal Coordinamento Soci e gli atti suddetti verranno presentati nel primo Consiglio Comunale utile.</p> <p>7. Ogniqualvolta richiesto dal Sindaco, dal Presidente del Consiglio Comunale o dai Presidenti delle commissioni consiliari competenti, e comunque almeno una volta all'anno, il presidente del Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore parteciperà con funzioni referenti alla seduta del Consiglio Comunale del comune socio richiedente, della Giunta Comunale e delle commissioni consiliari competenti.</p> <p>8. Tutti i documenti inviati dalla società alle Amministrazioni Comunali socie saranno disponibili e visionabili presso l'ufficio individuato dal Sindaco da parte di tutti i Consiglieri Comunali.</p> <p>9. I soci hanno accesso a tutti gli atti della società, compresi quelli di natura contrattuale.</p> <p>10. La società realizza la propria attività a favore dei soci titolari del capitale sociale per oltre l'ottanta per cento del fatturato e, in ogni caso, in base a quanto previsto dalla legge tempo per tempo vigente.</p> <p>11. La società investirà gli utili prodotti per attività a favore dei soci, secondo gli indirizzi espressi dai Consigli Comunali.</p> <p>12. Tutte le scelte di natura straordinaria che riguardano l'interesse del personale eventualmente trasferito dai Comuni alla società per effetto del trasferimento di funzioni, potranno essere attuate previa attivazione delle relazioni sindacali secondo le modalità prescritte dalle</p>
--	--

	<p>disposizioni normative vigenti.</p> <p>13. La società è tenuta all'acquisto di lavori, beni e servizi secondo la disciplina di cui al D.Lgs. 50/2016.</p>
<p>Art. 4 - (Durata)</p> <p>1. La società ha durata fino al 31 dicembre 2050.</p> <p>2. Essa potrà essere prorogata una o più volte o anticipatamente sciolta con l'osservanza delle disposizioni di legge vigenti.</p>	<p>INVARIATO</p>
<p>Art. 5 - (Oggetto sociale)</p> <p>1. La società ha per oggetto l'autoproduzione e la gestione di beni e/o servizi strumentali nonché la produzione e gestione di servizi di interesse generale ex art. 4, comma 2, lettere a) e d) del D.Lgs 150/2016 e successive modificazioni) a favore del Comune di Casalecchio di Reno perseguendo finalità di mantenimento, incremento e miglioramento della qualità delle infrastrutture e dei servizi sul territorio comunale.</p> <p>2. Il patrimonio comunale oggetto di gestione è comprensivo delle partecipazioni, delle reti e di quant'altro conferito con atti specifici del Consiglio Comunale, nei limiti della normativa vigente come da conferimenti comunali e ulteriori successive acquisizioni, anche mediante mezzi propri.</p> <p>3. La società pone le dotazioni e infrastrutture a disposizione dei gestori incaricati della gestione dei servizi e, in caso di gestione separata delle reti, dei gestori di quest'ultime, a fronte di un canone stabilito dalla competente autorità.</p> <p>4. La società svolgerà inoltre le attività inerenti alla gestione delle reti, impianti e altre dotazioni patrimoniali e potrà coadiuvare e supportare tecnicamente l'ente locale proprietario nelle procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento a terzi dei servizi, ove delegata espressamente dall'ente locale a ricevere a titolo di conferimento o assegnazione reti, impianti ed altre dotazioni patrimoniali per</p>	<p>Art. 5 - (Oggetto sociale)</p> <p>1. La società ha per oggetto l'autoproduzione e la gestione di beni e/o servizi strumentali nonché la produzione e gestione di servizi di interesse generale ex art. 4, comma 2, lettere a) e d) del D.Lgs 150/2016 e successive modificazioni) a favore dei Comuni di Casalecchio di Reno, Zola Predosa e Monte San Pietro, in base agli affidamenti risultanti dai relativi contratti di servizio, perseguendo finalità di mantenimento, incremento e miglioramento della qualità delle infrastrutture e dei servizi sul territorio comunale.</p> <p>2. Il patrimonio comunale oggetto di gestione è comprensivo delle partecipazioni, delle reti e di quant'altro conferito con atti specifici del Consiglio Comunale, nei limiti della normativa vigente come da conferimenti comunali e ulteriori successive acquisizioni, anche mediante mezzi propri.</p> <p>3. La società pone le dotazioni e infrastrutture a disposizione dei gestori incaricati della gestione dei servizi e, in caso di gestione separata delle reti, dei gestori di quest'ultime, a fronte di un canone stabilito dalla competente autorità.</p> <p>4. La società svolgerà inoltre le attività inerenti alla gestione delle reti, impianti e altre dotazioni patrimoniali e potrà coadiuvare e supportare tecnicamente l'ente locale proprietario nelle procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento a terzi</p>

<p>l'effettuazione dei servizi pubblici, ivi compreso i diritti di utilizzo degli stessi.</p> <p>5. La Società, in conformità alla legislazione vigente, ha per oggetto lo svolgimento delle attività relative alla gestione del patrimonio e tutte le operazioni e/o a ciò connesse e/o strumentali. In particolare la società potrà svolgere le attività di:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestione di impianti di illuminazione, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria delle linee di pubblica illuminazione; individuazione e progettazione degli interventi con verifica dei livelli di sicurezza e della qualità delle prestazioni; progettazione e realizzazione di nuovi impianti; sviluppo delle tecniche finalizzate ad un utilizzo razionale, efficiente ed economico dell'energia elettrica; progettazione, realizzazione e manutenzione di impianti di pubblica illuminazione; – Gestione di immobili ed impianti, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili finalizzata alla conservazione, al rinnovamento ed all'ottimizzazione del patrimonio immobiliare; studio, pianificazione ed esecuzione di interventi sia nel campo edile che impiantistico; verifica dei livelli di sicurezza e dell'adeguatezza delle dimensioni degli spazi, delle centrali termiche e degli impianti in generale; attività integrate afferenti ai cosiddetti Global Services e Energy Management; gestione, valorizzazione ed eventuale manutenzione di strutture sportive e ricreative; gestione tecnica dell'infrastrutturazione idrica; – Realizzazione e gestione di impianti tecnologici per l'espletamento dei servizi di gas, luce, calore; – Gestione e sviluppo delle reti di telecomunicazione, ed in particolare studio, pianificazione, realizzazione, 	<p>dei servizi, ove delegata espressamente dall'ente locale a ricevere a titolo di conferimento o assegnazione reti, impianti ed altre dotazioni patrimoniali per l'effettuazione dei servizi pubblici, ivi compreso i diritti di utilizzo degli stessi.</p> <p>5. La Società, in conformità alla legislazione vigente, ha per oggetto lo svolgimento delle attività relative alla gestione del patrimonio e tutte le operazioni e/o a ciò connesse e/o strumentali. In particolare la società potrà svolgere le attività di:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestione di impianti di illuminazione, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria delle linee di pubblica illuminazione; individuazione e progettazione degli interventi con verifica dei livelli di sicurezza e della qualità delle prestazioni; progettazione e realizzazione di nuovi impianti; sviluppo delle tecniche finalizzate ad un utilizzo razionale, efficiente ed economico dell'energia elettrica; progettazione, realizzazione e manutenzione di impianti di pubblica illuminazione; – Gestione di immobili ed impianti, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili finalizzata alla conservazione, al rinnovamento ed all'ottimizzazione del patrimonio immobiliare; studio, pianificazione ed esecuzione di interventi sia nel campo edile che impiantistico; verifica dei livelli di sicurezza e dell'adeguatezza delle dimensioni degli spazi, delle centrali termiche e degli impianti in generale; attività integrate afferenti ai cosiddetti Global Services e Energy Management; gestione, valorizzazione ed eventuale manutenzione di strutture sportive e ricreative; gestione tecnica dell'infrastrutturazione idrica; – Realizzazione e gestione di impianti tecnologici per l'espletamento dei servizi di gas, luce, calore;
--	--

<p>valorizzazione e gestione di reti telematiche ed informatiche; studio, pianificazione, realizzazione e gestione di servizi informativi territoriali;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestione del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade e delle relative infrastrutture, ivi compresa l'individuazione e la progettazione degli interventi, la verifica e l'incremento dei livelli di sicurezza; manutenzione ordinaria e straordinaria della segnaletica stradale; definizione e realizzazione di nuovi impianti anche semaforici; la realizzazione e/o l'esercizio di sistemi per la gestione del traffico e per la sosta dei veicoli; le attività integrate afferenti al cosiddetto Pavement Management; – Gestione di aree verdi per quanto riguarda manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico (parchi, giardini, viali alberati, aiuole), controlli ed interventi fitosanitari, attività di conservazione e valorizzazione, progettazione e realizzazione nuovi impianti; cartellonistica e segnaletica sul verde e spazi pubblici; – Interventi di sgombero neve e/o connessi a calamità atmosferiche ed alla sicurezza della circolazione in generale; – Gestione di veicoli e autoparchi, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria dei veicoli e delle macchine in generale; verifica dei livelli di sicurezza e delle prestazioni; espletamento di pratiche amministrative; attività di autoriparazione di veicoli e di macchine in genere; – Gestione, manutenzione singola e/o integrata, cosiddetto global service, degli edifici pubblici compresa l'attività di controllo e verifica degli impianti 	<ul style="list-style-type: none"> – Gestione e sviluppo delle reti di telecomunicazione, ed in particolare studio, pianificazione, realizzazione, valorizzazione e gestione di reti telematiche ed informatiche; studio, pianificazione, realizzazione e gestione di servizi informativi territoriali; – Gestione del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade e delle relative infrastrutture, ivi compresa l'individuazione e la progettazione degli interventi, la verifica e l'incremento dei livelli di sicurezza; manutenzione ordinaria e straordinaria della segnaletica stradale; definizione e realizzazione di nuovi impianti anche semaforici; la realizzazione e/o l'esercizio di sistemi per la gestione del traffico e per la sosta dei veicoli; le attività integrate afferenti al cosiddetto Pavement Management; – Gestione di aree verdi per quanto riguarda manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico (parchi, giardini, viali alberati, aiuole), controlli ed interventi fitosanitari, attività di conservazione e valorizzazione, progettazione e realizzazione nuovi impianti; cartellonistica e segnaletica sul verde e spazi pubblici; – Interventi di sgombero neve e/o connessi a calamità atmosferiche ed alla sicurezza della circolazione in generale; – Gestione di veicoli e autoparchi, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria dei veicoli e delle macchine in generale; verifica dei livelli di sicurezza e delle prestazioni; espletamento di pratiche amministrative; attività di autoriparazione di veicoli e di macchine in genere; – Gestione, manutenzione singola e/o integrata, cosiddetto global service, degli edifici pubblici compresa l'attività
--	---

<p>interni (dopo il contatore) igienico sanitari, di riscaldamento, elettrici, di condizionamento etc, con l'eventuale rilascio di appositi certificati di garanzia, al fine di assicurare piene efficienze ed affidabilità agli stessi;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Amministrazione e gestione patrimoniale (beni immobili e mobili); – Cura e gestione amministrativa, tecnica e manutentiva, del patrimonio immobiliare pubblico; – Gestione dell'edilizia pubblica residenziale e commerciale; – Costruzione e gestione impianti sportivi, ricreativi, parcheggi di superficie e sotterranei, aree attrezzate per mercato o manifestazioni e ogni altra struttura di supporto al territorio per lo sviluppo e l'evoluzione dello stesso, direttamente e/o indirettamente anche attraverso operazioni di project financing; – Gestione dei servizi cimiteriali e funebri, e in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria di complessi cimiteriali, ivi compresa la pianificazione e la realizzazione di interventi; custodia e pulizia di complessi cimiteriali; svolgimento di operazioni cimiteriali, tumulazioni, estumulazioni, inumazioni, esumazioni ed attività affini; onoranze funebri, trasporti funebri ed attività affini; pianificazione, realizzazione e gestione di impianti di cremazione; gestione (compresa attività di sportello, fatturazione e riscossione), manutenzione e realizzazione impiantistica dell'illuminazione votiva; – Acquisto, realizzazione e gestione di immobili – attrezzature e tecnologie da destinarsi ad attività sportive, ricreative, turistiche, di benessere alla città e alla persona, culturali, di spettacolo, nonché servizi pubblici di interesse sociale, sulla sicurezza, sul 	<p>di controllo e verifica degli impianti interni (dopo il contatore) igienico sanitari, di riscaldamento, elettrici, di condizionamento etc, con l'eventuale rilascio di appositi certificati di garanzia, al fine di assicurare piene efficienze ed affidabilità agli stessi;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Amministrazione e gestione patrimoniale (beni immobili e mobili); – Cura e gestione amministrativa, tecnica e manutentiva, del patrimonio immobiliare pubblico; – Gestione dell'edilizia pubblica residenziale e commerciale; – Costruzione e gestione impianti sportivi, ricreativi, parcheggi di superficie e sotterranei, aree attrezzate per mercato o manifestazioni e ogni altra struttura di supporto al territorio per lo sviluppo e l'evoluzione dello stesso, direttamente e/o indirettamente anche attraverso operazioni di project financing; – Gestione dei servizi cimiteriali e funebri, e in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria di complessi cimiteriali, ivi compresa la pianificazione e la realizzazione di interventi; custodia e pulizia di complessi cimiteriali; svolgimento di operazioni cimiteriali, tumulazioni, estumulazioni, inumazioni, esumazioni ed attività affini; onoranze funebri, trasporti funebri ed attività affini; pianificazione, realizzazione e gestione di impianti di cremazione; gestione (compresa attività di sportello, fatturazione e riscossione), manutenzione e realizzazione impiantistica dell'illuminazione votiva; – Acquisto, realizzazione e gestione di immobili – attrezzature e tecnologie da destinarsi ad attività sportive, ricreative, turistiche, di benessere alla città e alla persona, culturali, di spettacolo, nonché servizi pubblici di interesse sociale, sulla sicurezza, sul
--	---

<p>turismo, oltre all'organizzazione e alla gestione, diretta e/o indiretta;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestione dei servizi ambientali e di igiene urbana, in ottemperanza alle modalità della normativa di settore, quali ad esempio raccolta dei rifiuti urbani e speciali assimilati, trasporto rifiuti a centri di smaltimento o recupero, raccolta differenziata (organizzazione, aspetti informativi e divulgativi), pulizia strade, studio e pianificazione di sistemi integrati in materia di raccolta e smaltimento rifiuti, realizzazione, gestione tecnica ed amministrativa di impianti di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti urbani ed assimilabili, gestione utenze e tariffa del servizio (attività di sportello, fatturazione e riscossione), attività di disinfezione e disinfestazione, i servizi a terzi con particolare riferimento a raccolta, trasporto, trattamento e smaltimento rifiuti speciali non assimilati agli urbani; – Produzione e/o acquisto, distribuzione e vendita di energia termica ed elettrica, ed in particolare studio, pianificazione e realizzazione di impianti di produzione e di reti di distribuzione di energia da fonti convenzionali e da fonti rinnovabili; manutenzione ordinaria e straordinaria reti ed impianti; gestione di contratti di acquisto e vendita di energia termica ed elettrica, nelle forme consentite dalla legge; gestione delle utenze e sviluppo di servizi integrati; studio, pianificazione, realizzazione e gestione di impianti per la produzione combinata di calore ed energia elettrica e di impianti di teleriscaldamento; – Attività di manutenzione e gestione tecnica delle infrastrutture del gas come ad esempio: pianificazione territoriale e valorizzazione delle reti infrastrutturali e degli impianti relativi; 	<p>turismo, oltre all'organizzazione e alla gestione, diretta e/o indiretta;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestione dei servizi ambientali e di igiene urbana, in ottemperanza alle modalità della normativa di settore, quali ad esempio raccolta dei rifiuti urbani e speciali assimilati, trasporto rifiuti a centri di smaltimento o recupero, raccolta differenziata (organizzazione, aspetti informativi e divulgativi), pulizia strade, studio e pianificazione di sistemi integrati in materia di raccolta e smaltimento rifiuti, realizzazione, gestione tecnica ed amministrativa di impianti di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti urbani ed assimilabili, gestione utenze e tariffa del servizio (attività di sportello, fatturazione e riscossione), attività di disinfezione e disinfestazione, i servizi a terzi con particolare riferimento a raccolta, trasporto, trattamento e smaltimento rifiuti speciali non assimilati agli urbani; – Produzione e/o acquisto, distribuzione e vendita di energia termica ed elettrica, ed in particolare studio, pianificazione e realizzazione di impianti di produzione e di reti di distribuzione di energia da fonti convenzionali e da fonti rinnovabili; manutenzione ordinaria e straordinaria reti ed impianti; gestione di contratti di acquisto e vendita di energia termica ed elettrica, nelle forme consentite dalla legge; gestione delle utenze e sviluppo di servizi integrati; studio, pianificazione, realizzazione e gestione di impianti per la produzione combinata di calore ed energia elettrica e di impianti di teleriscaldamento; – Attività di manutenzione e gestione tecnica delle infrastrutture del gas come ad esempio: pianificazione territoriale e valorizzazione delle reti infrastrutturali e degli impianti relativi;
--	--

<p>sviluppo di reti ed impianti di distribuzione; manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti, delle cabine REMI, di secondo salto e di zona, realizzazione di nuovi allacciamenti, estensione della rete; modulazione dei flussi di gas a media e bassa pressione; informazione sull'utilizzo corretto degli impianti civili, sulla loro manutenzione periodica nonché in materia di risparmio energetico; realizzazione interventi per conto terzi; attività di engineering, di progettazione e programmazione di interventi nel settore gas, anche utilizzando nuove tecnologie;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestione dei servizi di trasporto collettivo, ed in particolare organizzazione e gestione, nelle forme consentite dalla legge, di servizi di trasporto pubblico e scolastico; supporto tecnico all'attività di pianificazione dei servizi e dei percorsi; – Gestione di servizi pubblicitari, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture pubblicitarie, installazione di nuove strutture e adeguamenti di quelli esistenti, riscossione delle imposte per utilizzo di spazi pubblici, insegne e cartellonistica privata, gestione degli spazi pubblicitari e affissioni; – Gestione dei servizi di distribuzione e vendita gas, in ottemperanza alle modalità della normativa di settore, in particolare la gestione delle utenze (attività di sportello, fatturazione e riscossione); l'aggiornamento e la verifica degli standard previsti dalla carta dei servizi e rapporti con l'autorità per l'energia elettrica ed il gas; progettazione e gestione di servizi post contatore quali, a titolo esemplificativo, servizio di assistenza tecnica e di manutenzione degli apparecchi e degli impianti domestici, 	<p>sviluppo di reti ed impianti di distribuzione; manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti, delle cabine REMI, di secondo salto e di zona, realizzazione di nuovi allacciamenti, estensione della rete; modulazione dei flussi di gas a media e bassa pressione; informazione sull'utilizzo corretto degli impianti civili, sulla loro manutenzione periodica nonché in materia di risparmio energetico; realizzazione interventi per conto terzi; attività di engineering, di progettazione e programmazione di interventi nel settore gas, anche utilizzando nuove tecnologie;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestione dei servizi di trasporto collettivo, ed in particolare organizzazione e gestione, nelle forme consentite dalla legge, di servizi di trasporto pubblico e scolastico; supporto tecnico all'attività di pianificazione dei servizi e dei percorsi; – Gestione di servizi pubblicitari, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture pubblicitarie, installazione di nuove strutture e adeguamenti di quelli esistenti, riscossione delle imposte per utilizzo di spazi pubblici, insegne e cartellonistica privata, gestione degli spazi pubblicitari e affissioni; – Gestione dei servizi di distribuzione e vendita gas, in ottemperanza alle modalità della normativa di settore, in particolare la gestione delle utenze (attività di sportello, fatturazione e riscossione); l'aggiornamento e la verifica degli standard previsti dalla carta dei servizi e rapporti con l'autorità per l'energia elettrica ed il gas; progettazione e gestione di servizi post contatore quali, a titolo esemplificativo, servizio di assistenza tecnica e di manutenzione degli apparecchi e degli impianti domestici, servizi assicurativi;
--	--

<p>servizi assicurativi; trasporto di gas naturale attraverso reti di gasdotti locali per la consegna ai clienti; vendita di gas naturale a clienti finali;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestione delle aree individuate a pagamento dal piano sosta; – Attività di supporto operativo in materia di protezione civile; – Ricerca, acquisizione e gestione di qualsiasi fondo di aiuto allo sviluppo locale offerto dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale. <p>6. La società può procedere alla progettazione e alla costruzione di opere ed impianti utili allo svolgimento dei servizi e delle attività sopra indicati e può curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>7. La società può svolgere ogni ulteriore servizio affidato dal Socio, con particolare riferimento ai servizi connessi ai cespiti conferiti. La società può svolgere le attività di gestione amministrativa relative ai servizi di cui al presente articolo, ivi incluse le attività di accertamento, liquidazione, riscossione anche coattiva degli importi dovuti in relazione ai servizi erogati.</p> <p>8. La società può espletare, direttamente ed indirettamente, tutte le attività rientranti nell'oggetto sociale e tutte le attività complementari, connesse, collegate, strumentali, collaterali ed accessorie ai servizi di cui al presente articolo, ivi comprese le attività di commercializzazione, di consulenza tecnica ed amministrativa, nonché le attività di diritto privato utili ai propri fini.</p> <p>9. La società può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari, immobiliari e finanziarie aventi pertinenza con l'oggetto sociale nel rispetto di eventuali limiti imposti dalla legge tempo per tempo vigente.</p>	<p>trasporto di gas naturale attraverso reti di gasdotti locali per la consegna ai clienti; vendita di gas naturale a clienti finali;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestione delle aree individuate a pagamento dal piano sosta; – Attività di supporto operativo in materia di protezione civile; – Ricerca, acquisizione e gestione di qualsiasi fondo di aiuto allo sviluppo locale offerto dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale. <p>6. La società può procedere alla progettazione e alla costruzione di opere ed impianti utili allo svolgimento dei servizi e delle attività sopra indicati e può curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>7. La società può svolgere ogni ulteriore servizio affidato dai Soci, con particolare riferimento ai servizi connessi ai cespiti conferiti. La società può svolgere le attività di gestione amministrativa relative ai servizi di cui al presente articolo, ivi incluse le attività di accertamento, liquidazione, riscossione anche coattiva degli importi dovuti in relazione ai servizi erogati.</p> <p>8. La società può espletare, direttamente ed indirettamente, tutte le attività rientranti nell'oggetto sociale e tutte le attività complementari, connesse, collegate, strumentali, collaterali ed accessorie ai servizi di cui al presente articolo, ivi comprese le attività di commercializzazione, di consulenza tecnica ed amministrativa, nonché le attività di diritto privato utili ai propri fini.</p> <p>9. La società può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari, immobiliari e finanziarie aventi pertinenza con l'oggetto sociale nel rispetto di eventuali limiti imposti dalla legge tempo per tempo vigente.</p>
<p align="center">PARTE SECONDA – CAPITALE SOCIALE E QUOTE</p>	

Art. 6 - (Capitale sociale) 1. Il capitale sociale è fissato in € 21.000,00 (euro diecimila/00).	Art. 6 - (Capitale sociale) 1. Il capitale sociale è fissato in € 21.276,00 (euro ventunomiladuecentosettantasei/00).
Art. 7 - (Aumenti o diminuzioni del capitale sociale) 1. Il capitale sociale può essere aumentato o diminuito con deliberazione dell'assemblea alle condizioni e nei termini da questa stabiliti, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile in materia, delle leggi vigenti in materia e del presente Statuto.	INVARIATO
Art. 8 - (Finanziamenti dal socio) 1. Il socio, in conformità alle norme di legge in vigore, potrà effettuare finanziamenti alla società che salvo diverse pattuizioni saranno considerati mutui infruttiferi di ogni interesse e remunerazione.	Art. 8 - (Finanziamenti dai soci) 1. I soci, in conformità alle norme di legge in vigore, potranno effettuare finanziamenti alla società che salvo diverse pattuizioni saranno considerati mutui infruttiferi di ogni interesse e remunerazione.
TITOLO II – ORGANI SOCIALI	
PARTE PRIMA – SOCIO UNICO, POTERI E FUNZIONAMENTO	
Art. 9 - (Organi della società) 1. Sono organi della società: - L'Assemblea; - l'Amministratore Unico o il Consiglio d'Amministrazione; - Il Sindaco o revisore unico. - l'Organismo di vigilanza 2. È fatto divieto di istituire organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società.	Art. 9 - (Organi della società) 1. Sono organi della società: - L'Assemblea; - L'Amministratore Unico o il Consiglio d'Amministrazione; - Il Sindaco o revisore unico. - L'Organismo di vigilanza 2. È fatto divieto di istituire organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società.
Art. 10 - (Assemblea) 1. Il socio decide sulle materie riservate alla sua competenza dalla legge, dal presente statuto, nonché sugli argomenti che l'Organo Amministrativo vorrà sottoporre alla sua approvazione. 2. In particolare sono riservate alla competenza esclusiva del socio: <ul style="list-style-type: none"> ○ l'approvazione del bilancio di esercizio e la decisione sulla distribuzione degli utili; 	Art. 10 - (Assemblea) 1. I soci decidono sulle materie riservate alla sua competenza dalla legge, dal presente statuto, nonché sugli argomenti che l'Organo Amministrativo vorrà sottoporre alla sua approvazione. 2. In particolare sono riservate alla competenza esclusiva del socio: <ul style="list-style-type: none"> ○ l'approvazione del bilancio di esercizio e la decisione sulla distribuzione degli utili; ○ la struttura dell'organo amministrativo

<ul style="list-style-type: none"> ○ la struttura dell'organo amministrativo e la nomina dell'amministratore/i e del Presidente; ○ la determinazione del compenso agli organi amministrativi, nei limiti di legge; ○ eventuale istituzione e nomina del direttore generale; ○ la nomina del revisore unico o sindaco unico; ○ le decisioni in merito alla assunzione di prestiti, anche attraverso società collegate o partecipate, il cui importo sia superiore del 10% del budget di previsione finanziario approvato; ○ la partecipazione all'illustrazione di piani, report, indicatori inerenti la gestione ordinaria dell'azienda e la pianificazione di investimenti e attività operative connesse alla gestione; ○ le decisioni di compiere operazioni che comportino una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti del socio; ○ la modifica dell'atto costitutivo e dello statuto; ○ la trasformazione della società; ○ le decisioni in ordine allo scioglimento anticipato della società e alla sua revoca; la nomina, la revoca e la sostituzione dei liquidatori e i criteri di svolgimento della liquidazione, le decisioni che modificano le deliberazioni assunte ai sensi dell'art. 2487, 1° comma del codice civile; ○ aumento o diminuzione del capitale sociale; ○ l'alienazione di beni immobili disponibili; 	<ul style="list-style-type: none"> e la nomina dell'amministratore/i e del Presidente; ○ la determinazione del compenso agli organi amministrativi, nei limiti di legge; ○ eventuale istituzione e nomina del direttore generale; ○ la nomina del revisore unico o sindaco unico; ○ le decisioni in merito alla assunzione di prestiti, anche attraverso società collegate o partecipate, il cui importo sia superiore del 10% del budget di previsione finanziario approvato; ○ la partecipazione all'illustrazione di piani, report, indicatori inerenti la gestione ordinaria dell'azienda e la pianificazione di investimenti e attività operative connesse alla gestione; ○ le decisioni di compiere operazioni che comportino una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti del socio; ○ la modifica dell'atto costitutivo e dello statuto; ○ la trasformazione della società; ○ le decisioni in ordine allo scioglimento anticipato della società e alla sua revoca; la nomina, la revoca e la sostituzione dei liquidatori e i criteri di svolgimento della liquidazione, le decisioni che modificano le deliberazioni assunte ai sensi dell'art. 2487, 1° comma del codice civile; ○ aumento o diminuzione del capitale sociale; ○ l'alienazione di beni immobili disponibili; ○ l'acquisizione – dismissione, ove consentito dalla legge, di partecipazioni in altre società; <p>3. All'Assemblea partecipano i Soci, nonché, senza diritto di voto, l'organo amministrativo e l'organo di controllo. L'assemblea deve essere convocata</p>
--	--

<p>○ l'acquisizione – dismissione, ove consentito dalla legge, di partecipazioni in altre società;</p> <p>3. All'Assemblea partecipa il Socio, nonché, senza diritto di voto, l'organo amministrativo e l'organo di controllo. L'assemblea deve essere convocata dall'organo amministrativo presso la sede sociale o altrove, purché nel territorio del Comune o nei comuni limitrofi. Gli amministratori debbono inoltre convocare senza ritardo l'assemblea quando n'è fatta domanda dal socio; nella domanda devono essere indicati gli oggetti da trattare.</p> <p>4. In caso di impossibilità di tutti gli amministratori o di loro inattività, l'Assemblea può essere convocata dal Revisore o Sindaco Unico.</p> <p>5. L'Assemblea viene convocata con avviso spedito otto giorni prima, o se spedito successivamente, ricevuto almeno cinque giorni prima di quello per l'adunanza, con lettera raccomandata, fax o messaggio di posta elettronica fatto pervenire agli aventi diritto al domicilio risultante dai libri sociali. Informativa della convocazione dell'assemblea deve essere inoltrata nei medesimi tempi al Presidente del Consiglio Comunale.</p> <p>6. Nell'avviso di convocazione può essere prevista una data ulteriore di seconda convocazione, per il caso in cui nell'adunanza prevista in prima convocazione l'Assemblea non risulti legalmente costituita; comunque, anche in seconda convocazione, valgono le medesime maggioranze previste per la prima convocazione.</p> <p>7. Nell'avviso di convocazione devono essere indicati il giorno, il luogo, l'ora dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare.</p> <p>8. Anche in mancanza di formale convocazione l'Assemblea si reputa regolarmente costituita quando ad essa partecipa il Socio e tutti gli amministratori e il revisore unico o i sindaci sono presenti o informati e nessuno si oppone alla trattazione dell'argomento.</p>	<p>dall'organo amministrativo presso la sede sociale o altrove, purché nel territorio del Comune o nei comuni limitrofi. Gli amministratori debbono inoltre convocare senza ritardo l'assemblea quando n'è fatta domanda dal socio; nella domanda devono essere indicati gli oggetti da trattare.</p> <p>4. In caso di impossibilità di tutti gli amministratori o di loro inattività, l'Assemblea può essere convocata dal Revisore o Sindaco Unico.</p> <p>5. L'Assemblea viene convocata con avviso spedito otto giorni prima, o se spedito successivamente, ricevuto almeno cinque giorni prima di quello per l'adunanza, con lettera raccomandata, fax o messaggio di posta elettronica fatto pervenire agli aventi diritto al domicilio risultante dai libri sociali. Informativa della convocazione dell'assemblea deve essere inoltrata nei medesimi tempi ai Presidenti dei Consigli Comunali.</p> <p>6. Nell'avviso di convocazione può essere prevista una data ulteriore di seconda convocazione, per il caso in cui nell'adunanza prevista in prima convocazione l'Assemblea non risulti legalmente costituita; comunque, anche in seconda convocazione, valgono le medesime maggioranze previste per la prima convocazione.</p> <p>7. Nell'avviso di convocazione devono essere indicati il giorno, il luogo, l'ora dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare.</p> <p>8. Anche in mancanza di formale convocazione l'Assemblea si reputa regolarmente costituita quando ad essa partecipa il Socio e tutti gli amministratori e il revisore unico o i sindaci sono presenti o informati e nessuno si oppone alla trattazione dell'argomento.</p> <p>9. Se gli amministratori o il Revisore o il Sindaco unico non partecipano all'Assemblea, dovranno rilasciare apposita dichiarazione scritta, da conservarsi agli atti</p>
--	---

<p>9. Se gli amministratori o il Revisore o il Sindaco unico non partecipano all'Assemblea, dovranno rilasciare apposita dichiarazione scritta, da conservarsi agli atti della società, nella quale dichiarano di essere informati su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno e di non opporsi alla trattazione degli stessi.</p> <p>10. Sono subordinate alla preventiva approvazione del consiglio comunale le decisioni in merito all'alienazione di beni immobili, all'acquisizione o dismissione di partecipazioni in altre società, alla modifica dell'atto costitutivo e dello statuto e all'aumento o diminuzione del capitale sociale.</p>	<p>della società, nella quale dichiarano di essere informati su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno e di non opporsi alla trattazione degli stessi.</p> <p>10. Sono subordinate alla preventiva approvazione del consiglio comunale le decisioni in merito all'alienazione di beni immobili, all'acquisizione o dismissione di partecipazioni in altre società, alla modifica dell'atto costitutivo e dello statuto e all'aumento o diminuzione del capitale sociale.</p>
<p>Art. 11 - (Verbale delle deliberazioni)</p> <p>1. Le deliberazioni dell'Assemblea sono constatate dal verbale firmato dal presidente e dal segretario, se nominato.</p> <p>2. Nei casi previsti dalla legge, ed inoltre quando il presidente lo ritenga opportuno, il verbale è redatto da notaio scelto dal presidente stesso.</p>	<p>INVARIATO</p>
<p>PARTE SECONDA – ORGANO AMMINISTRATIVO, POTERI E FUNZIONAMENTO</p>	
<p>Art. 12 - (Organo amministrativo e durata della carica, revoca e cessazione)</p> <p>1. La società può essere amministrata da un Amministratore Unico oppure da un Consiglio di Amministrazione composto fino ad un massimo di tre amministratori.</p>	<p>Art. 12 - (Organo amministrativo e durata della carica, revoca e cessazione)</p> <p>1. La società può essere amministrata da un Amministratore Unico oppure, nei casi consentiti dalla legge, da un Consiglio di Amministrazione composto fino ad un massimo di tre amministratori.</p>
<p>Articolo 13 - (Amministratore Unico)</p> <p>1. Quando l'Amministrazione della società è affidata all'Amministratore Unico, questi riunisce in sé tutti i poteri e le facoltà del Consiglio di Amministrazione e del suo Presidente, così come previsto per legge e dal presente statuto.</p>	<p>INVARIATO</p>
<p>Art. 14 - (Durata delle cariche, cessazione e revoca)</p>	<p>INVARIATO</p>

<ol style="list-style-type: none"> 1. L'Assemblea elegge il presidente tra i membri nominati nel Consiglio di Amministrazione di cui al precedente articolo 12. 2. Il Consiglio di Amministrazione può eleggere un segretario anche estraneo al Consiglio. 3. In caso di assenza o di impedimento del presidente, il Consiglio è presieduto dall'Amministratore più anziano di età. 4. Il Consiglio di Amministrazione può nominare un amministratore delegato. 5. Gli amministratori restano in carica di norma tre anni, fatta salva la facoltà dell'Assemblea di stabilire, in sede di nomina, un termine diverso. 6. Gli amministratori sono rieleggibili. 7. Non possono essere nominati e se nominati decadono dall'ufficio coloro che si trovano nelle condizioni di ineleggibilità e di decadenza previste dall'art. 2382 c.c. e da altre disposizioni di legge. 8. La revoca o la sostituzione dei consiglieri è di esclusiva spettanza dell'Assemblea e può avvenire anche prima della scadenza naturale del mandato. 9. La nomina dei consiglieri deve avvenire nel rispetto dei criteri stabiliti dalla L. 120/2011 e ss.mm.ii.. 10. Gli amministratori devono essere dotati dei requisiti di onorabilità, professionalità e autonomia previsti dalla legge. 	
<p>Art. 15 - (Riunioni del Consiglio di Amministrazione)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il Consiglio si raduna sia nella sede sociale sia in altro luogo ogni volta che il presidente lo ritenga opportuno, oppure ne venga fatta domanda scritta dalla maggioranza dei suoi membri. 2. Il Consiglio viene convocato dal presidente con lettera raccomandata o telefax da 	<p>INVARIATO</p>

<p>spedirsi almeno cinque giorni prima dell'adunanza a ciascun amministratore e a ciascun componente dell'organo di controllo, o, nei casi di urgenza, con telegramma o telefax da spedirsi almeno due giorni prima.</p>	
<p>Art. 16 - (Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione)</p> <p>1. Per la validità delle deliberazioni del Consiglio si richiede la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica.</p> <p>2. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei presenti. In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.</p> <p>3. Dovranno tuttavia essere assunte con la maggioranza dei consiglieri in carica le deliberazioni concernenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la determinazione delle strategie relative alla gestione aziendale, - la nomina di un amministratore delegato. 	<p>INVARIATO</p>
<p>Art. 17 - (Verbale delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione)</p> <p>1. Le deliberazioni sono constatate con verbale firmato dal presidente e dal segretario.</p>	<p>INVARIATO</p>
<p>Art. 18 - (Poteri del Consiglio di Amministrazione)</p> <p>1. L'organo amministrativo ha tutti i poteri per l'amministrazione della società, salvo quelli espressamente attribuiti all'assemblea.</p> <p>2. Il Consiglio può delegare, su autorizzazione dell'assemblea, parte delle sue funzioni ad un amministratore, determinando i limiti della delega e fatti salvi i poteri non delegabili ai sensi di legge.</p> <p>3. In ottemperanza all'obiettivo di garantire un congruo indirizzo, monitoraggio e controllo da parte dell'assemblea, l'organo amministrativo provvederà all'adempimento di quanto previsto all'articolo 3 del presente statuto.</p>	<p>INVARIATO</p>

Art. 19 - (Compensi e rimborsi spese agli amministratori) 1. Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per le ragioni dell'ufficio, regolarmente documentate secondo i criteri e nei limiti stabiliti dalla legge. 2. L'Assemblea può inoltre assegnare loro e/o modificare un compenso nei limiti stabiliti dalla legge tempo per tempo vigente.	INVARIATO
PARTE TERZA - LEGALE RAPPRESENTANZA	
Art. 20 - (Rappresentanza sociale) 1. La rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio spetta al presidente del Consiglio di Amministrazione o Amministratore Unico, con facoltà di promuovere azioni ed istanze giudiziarie ed amministrative in ogni grado ed in qualunque sede, anche per giudizi di cassazione e revocazione, nominando avvocati e procuratori alle liti. 2. La rappresentanza della società, nei limiti dei poteri loro conferiti, spetta disgiuntamente tra loro e separatamente dal Presidente e all'amministratore delegato. 3. La rappresentanza della società in liquidazione spetta al liquidatore o al presidente del collegio dei liquidatori e agli eventuali altri componenti il collegio di liquidazione con le modalità e i limiti stabiliti in sede di nomina.	INVARIATO
PARTE QUARTA - ORGANO DI CONTROLLO	
Art. 21 - (Sindaco e Revisore unico) 1. La nomina di un organo di controllo o di un revisore legale dei conti è sempre obbligatoria. 2. L'organo di controllo, qualora istituito, si compone di un solo Sindaco, scelto tra i Revisori legali iscritti nell'apposito registro. 3. Il Sindaco dura in carica tre esercizi e scade alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo	INVARIATO

<p>esercizio della carica.</p> <p>4. Il Sindaco è rieleggibile e il suo emolumento è stabilito dai soci all'atto della nomina, per la revoca dell'incarico, cause d'ineleggibilità e di decadenza, si applicano le norme di legge.</p> <p>5. Al Sindaco, se nominato, è attribuita anche la Revisione Legale dei conti.</p> <p>6. Il controllo legale dei conti è svolto da un Revisore Unico iscritto al registro istituito presso il Ministero di Giustizia.</p> <p>7. La durata dell'incarico è pari a tre esercizi, con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dell'incarico. Il compenso è determinato dall'assemblea all'atto della nomina, per l'intero periodo della durata dell'ufficio.</p> <p>8. Per la revoca dell'incarico, cause d'ineleggibilità e di decadenza, si applicano le norme di legge.</p> <p>9. All'organo di controllo possono essere attribuite le funzioni di Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001.</p> <p>10. L'Amministratore Unico o il Consiglio di Amministrazione possono nominare un Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 anche monocratico terzo rispetto all'organo di controllo.</p>	
TITOLO III - ESERCIZI SOCIALI, DIVIDENDI E ALTRE CLAUSOLE	
PARTE PRIMA - ESERCIZI SOCIALI E RIPARTIZIONE DEGLI UTILI	
<p>Art. 22 - (Esercizi sociali)</p> <p>1. Gli esercizi sociali si chiudono al 31 dicembre di ogni anno.</p> <p>2. Alla fine di ogni esercizio l'amministratore procede alla formazione del bilancio a norma di legge. Detto bilancio deve essere redatto con l'osservanza degli articoli 2423 – 2431 codice civile, così come stabilito dall'articolo 2423 medesimo del codice civile. Tale</p>	<p>INVARIATO</p>

<p>bilancio viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, ai sensi dell'articolo 2364 codice civile.</p> <p>3. Qualora particolari esigenze lo richiedano, il bilancio di cui sopra potrà essere approvato entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale e, corrispondentemente, potrà essere differito il termine per la convocazione della relativa Assemblea.</p>	
<p>Art. 23 - (Ripartizione degli utili)</p> <p>1. Gli utili netti risultanti dal bilancio regolarmente approvato, dedotto il 5% (cinque per cento) per la riserva legale e il 15% (quindici per cento) per riserve straordinarie, vengono attribuiti al socio pubblico Comune di Casalecchio di Reno, salvo che l'Assemblea deliberi, sulla base degli indirizzi espressi dal Consiglio Comunale, assegnazioni per riserve straordinarie o per altra destinazione o disponga di riportarli in tutto e in parte ai successivi esercizi.</p> <p>2. Il pagamento degli utili è effettuato presso la Tesoreria Comunale a decorrere dal giorno fissato dall'Assemblea.</p>	<p>INVARIATO</p>
<p>PARTE SECONDA - SCIoglimento, CLAUSOLA COMPROMISSORIA E ALTRE DISPOSIZIONI</p>	
<p>Art. 24 - (Scioglimento)</p> <p>1. Addivenendosi in qualunque tempo e per qualunque causa allo scioglimento della società, l'Assemblea determina le modalità della liquidazione e nomina uno o più liquidatori fissandone i poteri ed il compenso nel rispetto della legge tempo per tempo vigente.</p> <p>2. Con particolare ed esclusivo riferimento al personale eventualmente trasferito dal comune alla società per effetto del trasferimento di funzioni, lo scioglimento della società comporta il contestuale reintegro nell'organico comunale nel rispetto di quanto previsto della legge tempo per tempo vigente.</p>	<p>INVARIATO</p>

<p>Art. 25 - (Clausola compromissoria)</p> <p>1. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra la Società e il socio, con la sola eccezione dell'impugnazione delle delibere assembleari, circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente statuto e dell'atto costitutivo, sarà deferita alla decisione di un collegio arbitrale, formato da tre arbitri, secondo il regolamento della Camera Arbitrale istituita presso la Camera di Commercio e Industria, Agricoltura e Artigianato di Bologna, che il socio dichiara di accettare con la mera adesione alla società, anche per quanto concerne le modalità di designazione degli arbitri e le norme di procedura. Gli arbitri decideranno secondo diritto in via rituale, in conformità alle norme del regolamento della Arbitrale istituita presso la Camera di Commercio e Industria, Agricoltura e Artigianato di Bologna e, ove non disciplinato da quest'ultimo, alle norme del codice di procedura civile.</p> <p>2. Le parti possono, di comune accordo, designare anche un solo arbitro fra di loro nominato, che si pronuncerà secondo diritto e con gli stessi poteri del sopraccitato Collegio Arbitrale.</p>	<p>INVARIATO</p>
<p>Art. 26 - (Rinvio alla legge)</p> <p>1. Per tutto quanto non è espressamente contemplato nel presente Statuto, si fa riferimento alle disposizioni contenute nel codice civile e nelle altre leggi vigenti in materia.</p>	<p>INVARIATO</p>

3. Rapporto di concambio e conguaglio in denaro (art. 2501-ter, comma 1, n. 3)

Si fa presente che i soci hanno rinunciato alla redazione degli esperti di cui all'articolo 2501-sexies del codice civile come previsto dal comma 8 dello stesso articolo.

Considerato:

- ✓ la configurazione in house di entrambe le società;
- ✓ l'imminente scadenza degli affidamenti in Se.Cim. srl da parte dei Comuni di Zola Predosa (31/03/2019) e Monte San Pietro (31/12/2018);

- ✓ che i servizi cimiteriali di Casalecchio di Reno sono già gestiti da Adopera srl con decorrenza 1/08/2018;
- ✓ che il totale delle immobilizzazioni materiali di Adopera srl, in base alla situazione patrimoniale al 31/05/2018, ammonta ad € 3.379.419,00 mentre dalla perizia tecnica del 31/08/2018 a cura del geom. Flavio Rapino (allegato 1) il valore corrente di una sola parte di cespiti ammonta ad € 4.833.500,00;
- ✓ che il totale delle immobilizzazioni materiali di Se.Cim. srl in base alla situazione patrimoniale al 31/05/2018 ammonta ad € 14.559,00.

Si ritiene congruo utilizzare ai fini del rapporto di cambio il valore del patrimonio netto delle due società come risultante dalle situazioni patrimoniali al 31/05/2018.

Pertanto, il calcolo del rapporto di concambio è il seguente:

	Patrimonio Netto al 31/05/2018	Capitale sociale al 31/05/2018	Valore singola quota	
Adopera	10.846.044,00 €	21.000,00 €	516,48 €	
Se.cim.	214.202,00 €	15.000,00 €	14,28 €	
		rapporto di cambio	36,17 €	
		soci terzi		
	aumento di capitale effettivo	10.000,00 €	276,49 €	
		arrotondato	276,00 €	
		Comune di Zola Predosa	138,00 €	
		Comune di Monte San Pietro	138,00 €	
				%
	Nuovo capitale sociale Incorporante post fusione		21.276,00 €	
		Comune di Casalecchio	21.000,00 €	98,70%
		Comune di Zola Predosa	138,00 €	0,65%
		Comune di Monte San Pietro	138,00 €	0,65%

Ne consegue che i soci terzi dell'incorporata (diversi dall'incorporante) riceveranno € 1 euro di capitale sociale dell'incorporante per ogni € 36,17 di capitale sociale dell'incorporata. Non sussistono le premesse per un conguaglio in denaro a favore dei soci di entrambe le società.

4. Modalità di assegnazione delle azioni della società incorporante (art. 2501-ter, comma 1, n. 4)

La società incorporante procederà a concambiare la quota della società incorporanda realizzando un aumento di capitale sociale di € 276,00 da assegnarsi ai soci della società incorporanda sulla base del rapporto di cambio di cui al precedente punto 4.

5. Data di decorrenza nella partecipazione agli utili delle quote dell'incorporante assegnate ai soci dell'incorporata (art. 2501-ter, comma 1, n. 5)

Le quote attribuite dall'incorporante in concambio delle quote possedute dai soci dell'incorporanda, avranno tutte godimento dal primo giorno dell'esercizio sociale nel quale le fusioni avranno efficacia ai sensi dell'art. 2504 bis c.c.

6. Data di effetto della fusione (art. 2501-ter, comma 1, n. 6)

La fusione avrà effetto, ai fini contabili e fiscali, dall'1/01/2019, ai sensi dell'art. 2504-bis C.C.

Dalla stessa data decorreranno anche i relativi effetti fiscali, ai sensi dell'art. 172, 9° comma, del D.P.R. 22/12/86 n. 917 e art. 11 del D.P.R. 29/9/73 n. 600.

Dalla stessa data saranno imputate al bilancio della società incorporante le operazioni della incorporanda.

7. Trattamento eventualmente riservato a particolari categorie di soci (art. 2501-ter, comma 1, n. 7)

Non sussistono particolari categorie di soci né soci ai quali viene riservato un particolare trattamento in seguito alla fusione.

8. Vantaggi particolari a favore degli amministratori (art. 2501-ter, comma 1, n. 8)

Non sussistono benefici o vantaggi particolari per gli amministratori delle società partecipanti alla fusione.

9. Varie

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2501-*quater* c.c., si specifica che la situazione patrimoniale di ciascuna delle due società partecipanti alla fusione è quella alla data del 31/05/2018.

Il presente progetto di fusione è stato approvato dai rispettivi Amministratori Unici in data 17/09/2018 e sarà pubblicato ai sensi dell'articolo 2501-ter comma 3 nel sito internet delle rispettive società nonché nei siti dei Comuni soci, unitamente ai fascicoli dei bilanci degli ultimi tre esercizi di ciascuna delle società partecipanti alla fusione e alle situazioni patrimoniali e alle relazioni ex art. 2501-quinquies.

Casalecchio di Reno, 17/09/2018

Amministratore Unico Adopera srl
Marco Castellani

Amministratore Unico Se.Cim. srl
Angela Alimonti

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI DI PROPRIETA' SOC. ADOPERA SRL SITI
NEL COMUNE DI CASALECCHIO PER PROGETTO DI FUSIONE AI SENSI DELL'ART.2501 DEL C.C.**

Il sottoscritto Geometra Flavio Rapino, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Bologna col n. 2789, è incaricato dalla società ADOPERA Patrimonio e Investimenti Casalecchio di Reno S.r.l. C.F. 02780831208 con sede in Casalecchio di Reno (Bo) via dei Mille n.9, di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobiliari in proprietà al 31/07/2018, necessaria per progetto di incorporazione con soc. Se.Cim. srl ai sensi dell'art.2501 del c.c.. Effettuati i debiti rilievi in luogo ed i necessari accertamenti di natura catastale e urbanistica, si può rassegnare la seguente relazione tecnico peritale.

Immobili Oggetto di Stima

Bene 01) : Chiosco Parco Lido di Casalecchio di Reno
Bene 02) : Negozio Marmista Aedis via Piave n.35 di Casalecchio di Reno
Bene 03) : Negozio Fiorista La Maison snc via Piave n.35 Casalecchio di Reno
Bene 04) : Negozio Fiorista Mascagni Romano via Piave n.35 Casalecchio di Reno
Bene 05) : Scuola Materna Rubini via Ermete Zacconi 5 Casalecchio di Reno
Bene 06) : Edificio uffici Inps via Ermete Zacconi n.3 Casalecchio di Reno
Bene 07) : Edificio magazzini e Uffici Adopera srl via Guido Rossa n.1 Casalecchio di Reno

Indice

1.1 Ubicazione e caratteristiche generali della zona	pag. 01
1.2 Dati catastali	pag. 03
1.3 Dati Urbanistici	pag. 04
1.4 Descrizione degli Immobili e consistenza	pag. 10
1.5 Aspetti metodologici della stima e Stima	pag. 15
1.6 Conclusione peritale	pag. 18

1.1 Ubicazione e caratteristiche generali della zona

Bene 01)

Trattasi di Chiosco Bar con annessa area esclusiva ed edifici accessori ad uso Cabine/Spogliatoi per uso "balneare" ed area ad uso campo di Beach tennis/volley, il tutto all'interno del parco Lido di Casalecchio di Reno. Detti immobili e strutture sono ubicati precisamente tra il centro storico, il fiume Reno e zona ad alta densità residenziale in prossimità della vecchia stazione di via Ronzani. Il chiosco è adiacente ad un parcheggio pubblico il quale è in grado di soddisfare sia l'abitato che l'attività del chiosco. Nella zona sono inoltre presenti servizi di ristorazione,

bar, servizio bus pubblico nelle immediate vicinanze ed il raccordo autostradale a pochi chilometri.

Bene 02-03-04)

Trattasi di edificio ad uso commerciale suddiviso in n.3 unità ad uso negozio ed ubicate in zona antistante il cimitero di Casalecchio di Reno. Le suddette unità sono adibite ad attività inerenti il Cimitero e precisamente comprendono n° 2 attività di rivendita piante e fiori ed un Marmista. La zona è al di fuori della zona residenziale in quanto adiacente il cimitero e alla zona industriale che si sviluppa verso il comune di Bologna località Casteldebole.

L'accesso agli immobili avviene mediante la via Piave in strada secondaria che disimpegna l'accesso al cimitero e l'attiguo parcheggio pubblico; lo stabile inoltre si trova a duecento metri dal raccordo autostradale di Casalecchio di Reno.

Bene 05)

Trattasi di edificio ad uso scuola denominata Scuola materna "Rubini", ubicato in Via Ermete Zacconi n.5 a Casalecchio di Reno. L'edificio è ubicato in zona semicentrale, in strada compresa tra la via Porrettana e la via Bazzanese, quartiere altamente urbanizzato a prevalente destinazione residenziale e densamente popolato. L'immobile si trova a circa 1 Km dal centro cittadino ed è facilmente raggiungibile sia a piedi, sia con l'utilizzo di mezzi pubblici; inoltre è comodamente raggiungibile il raccordo autostradale per tutte le direzioni. La zona è servita da tutti i tipi di esercizi commerciali e sono presenti nelle vicinanze svariati centri commerciali ed ipermercati.

Bene 06)

L'immobile, nato come edificio scolastico denominato "Scuole Elementari Zacconi", oggi è adibito ad uffici pubblici per uso di sede distaccate dell'INPS. Ubicato nella prima periferia del Comune di Casalecchio di Reno, è sito nella zona compresa tra la Via Porrettana e la Via Bazzanese, in zona altamente urbanizzata ad alta densità di popolazione. L'immobile si trova a circa 1 Km dal centro cittadino ed è facilmente raggiungibile sia a piedi, sia con l'utilizzo di mezzi pubblici, inoltre a circa Km 1 il raccordo autostradale per tutte le direzioni. Lo stabile, di forma rettangolare, con caratteristiche tipiche dell'edificio scolastico, si dispone su due piani fuori terra ed un interrato, collegati tra loro internamente, con due vani scala ed un ascensore. L'area esterna al fabbricato è completamente recintata e confina con la Via Zacconi sul fronte principale, sulla Via Respighi da un lato e con scuola Materna di cui al punto precedente di proprietà Adopera srl.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le pareti di tamponamento in muratura di mattoni con finitura esterna a vista colore rosso mattone, il manto di copertura in coppi di laterizio e lattoneria in lamiera di acciaio o alluminio preverniciata di colore marrone.

Bene 07)

Trattasi di capannone industriale ubicato nella prima periferia del Comune di Casalecchio di Reno in zona industriale via del Lavoro sito tra l'asse attrezzato Nuova Bazzanese e l'Autostrada del sole A1. Il lotto che comprende gli edifici è posto in angolo tra la Via Guido Rossa e la Via del Lavoro con accesso mediante ampi cancelli ad apertura scorrevole su via Guido Rossa. A circa 1 km si trova l'accesso alle autostrade e tangenziale di Bologna. La zona industriale di via del

Lavoro è confinante con il centro residenziale Meridiana, con Zona industriale di Zola Predosa ed è prossima a svariati centri commerciali.

1.2 Dati Catastali

Bene 01)

LIDO DI CASALECCHIO DI RENO VIA LIDO s.n.civico

- CHIOSCO BAR Via del Lido snc P.T – **Foglio 11 N.2254** Cat. C/1 classe 1 Consist. Mq 20 - R.C. € 601,16
- SPOGLIATOI Via Lido SNC. P.T – **Foglio 11 N.2252** Cat. C/2 classe 1 consist. Mq 9 – R.C. € 21,85
- CAMPO DA BEACH TENNIS/VOLLEY Via Lido snc P.T. – **Foglio 11 N.2251** Cat. D/6 R.C. € 450,00

Ditta Intestata: ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO SRL
SEDE: Casalecchio di Reno (BO) c.f. 02780831208

Planimetrie catastali in atti prelevate in data 27/08/2018 conformi allo stato dei luoghi.

Beni 02-03-04)

VIA PIAVE 35 – CASALECCHIO DI RENO

- NEGOZIO Via Piave 35 P.T – **Foglio 20 N.2239 SUB 2** – Cat. C/1 classe 3 consist. Mq 38 – R.C. € 1.546,48
- NEGOZIO Via Piave 35 P.T – **Foglio 20 N.2239 SUB 3** – Cat. C/1 classe 3 consist. Mq 45 – R.C. € 1.831,36
- NEGOZIO Via Piave 35 P.T – **Foglio 20 N.2239 SUB 4** – Cat. C/1 classe 3 consist. Mq 38 – R.C. € 1.546,48
- Corte Comune ai sub 1-2-3 BCNC Via Piave 35 P.T.- **Foglio 20 N.2239 SUB 1**

Ditta Intestata: ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO SRL
SEDE: Casalecchio di Reno (BO) c.f. 02780831208

Planimetrie catastali in atti prelevate in data 27/08/2018 conformi allo stato dei luoghi.

Bene 05)

Scuola Materna VIA ERMETE ZACCONI, 5 - CASALECCHIO DI RENO

- Scuola Materna P.T e 1° - F.22 N.1068 – Cat.B/5 classe 3 mc 2.315 - R.C.€ 3.586,79

Ditta Intestata: ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO SRL
SEDE: Casalecchio di Reno (BO) c.f. 02780831208

Planimetria catastale in atti prelevata in data 27/08/2018 conforme allo stato dei luoghi.

Bene 06)

Uffici Inps - VIA ERMETE ZACCONI, 3 Piano T-1-S1 - CASALECCHIO DI RENO

- F.22 N.704 sub 1 Cat.B/4 classe 2 consistenza mc 3.204 Rendita € 4.964,18

Ditta Intestata: ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO SRL
SEDE: Casalecchio di Reno (BO) c.f. 02780831208

Planimetria catastale in atti prelevata in data 27/08/2018 non conforme allo stato dei luoghi ma le difformità non sono influiscono sulla consistenza e rendita catastale.

Bene 07)

Magazzini e Uffici Adopera Srl – via Guido Rossa n.1 P.t-1-S1

- F.1 N.345 sub - Cat. B/4 classe 2 consistenza mc 26.874 Rendita Cat.€ 41.637,79

Ditta Intestata: ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO SRL
SEDE: Casalecchio di Reno (BO) c.f. 02780831208

Planimetrie catastali in atti prelevate in data 27/08/2018 non conformi allo stato dei luoghi ma le difformità non sono influiscono sulla consistenza e rendita catastale.

1.3 DATI URBANISTICI

Bene 01) Lido di Casalecchio

Trattasi di edifici ed aree di pertinenza, rispettivamente ad uso chiosco bar con area antistante esclusiva, Cabine/Spogliatoi per l'area balneare ed area ad uso campo sportivo da Pallavolo e tennis su sabbia, realizzati negli anni 1997/98 all'interno del parco Lido di Casalecchio di Reno. Non è possibile verificare la corrispondenza urbanistica in quanto non risultano Concessioni o titoli edilizi perché opere pubbliche realizzate direttamente dal Comune stesso. Risulta comunque Autorizzazione all'uso in data 27/04/2001 con prot.14956.

Destinazione Urbanistica:

FOGLIO 11 MAPPALI 2251-2252 E 2254

APPARTENENTE A: PSC

CLASSIFICAZIONE: TR - TERRITORIO RURALE - - AMBITO TR 2 - di cui all'art. 3.3.4.2 delle Norme di Attuazione del PSC che comprende gli ambiti naturalistici ad evoluzione protetta cioè porzioni del territorio rurale che richiedono una particolare disciplina di tutela e valorizzazione della biodiversità dell'ecosistema.

STRATEGIA DI INTERVENTO:

CONS - CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE - di cui all'art. 6.1.1 delle predette Norme di Attuazione del PSC, che si pone l'obiettivo di conservare e qualificare gli

elementi di valore naturale, storico e culturale presenti, preservandone i caratteri di pregio o le funzionalità esistenti e migliorandone le prestazioni di ecosistema sia naturale che paesaggistico. La conservazione e valorizzazione è attuata in generale attraverso interventi di restauro o di ristrutturazione conservativa al fine di conservare la sagoma planivolumetrica degli edifici unitamente agli elementi architettonici e di finitura consentendo al contempo di adeguare gli edifici alle esigenze di contenimento energetico, di consolidamento statico e di risposta alle dotazioni pertinenziali.

VINCOLI ALL'EDIFICABILITA' relativi a tutto o parte del mappale interessato:

- BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESAGGISTICO:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.1 DEL PSC - di cui all'art. 1.2.1 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Parte III del DLgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Legge 1497/39) e s.m.i. (articoli 146 e 147).

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa. Qualsiasi intervento edilizio è soggetto al rilascio di autorizzazione paesaggistica ambientale a seguito di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

- SISTEMA COLLINARE:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.1 DEL PSC - di cui all'art. 1.2.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 3.2 - 7.1 - 10.8 e allegato "A" del PTCP e art. 9 del PTR.

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa fuori dal Territorio Urbanizzato. Non incide sull'edificabilità all'interno del Territorio Urbanizzato.

- FASCE DI PERTINENZA FLUVIALE:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.4 del PTCP, art. 18 del PSAI e art. 18 del PSTS-2007

- EFFETTI DEL VINCOLO: Inedificabilità assoluta fuori dal territorio urbanizzato - Edificabilità relativa all'interno e aree contermini al territorio urbanizzato.

- AREE AD ALTA PROBABILITA' DI INONDAZIONE:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.4 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.5 del PTCP, art. 16 del PSAI, art. 16 del PSTS-2007.

- EFFETTI DEL VINCOLO: Inedificabilità assoluta fuori dal territorio urbanizzato - Edificabilità relativa all'interno e contermini al territorio urbanizzato.

- ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO COLLINARE E MONTANO:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.5 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 47 del PTA e art. 5.3 del PTCP

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO PEDECOLLINARE E DI PIANURA:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.6 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 47 del PTA e art. 5.3 del PTCP

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.3 DEL PSC - di cui all'art. 3.1.5 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.8 del PTCP, art. 20 del PSAI, art. 20 del PSTS-2007, art.5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- OSTACOLI E PERICOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.4 DEL PSC - di cui all'art. 4.2.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: RD 327/1942 "Codice della navigazione", come modificato con DLgs n. 96/2005 e con DLgs n. 151/ 2006

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

RUE

Nella Tavola 1 del RUE "Disciplina particolareggiata degli ambiti del Territorio Urbanizzato Consolidato, delle corti e dei nuclei rurali" la simbologia grafica e le didascalie ed in particolare:

- RUE 3 Settore Urbano "Centro-Lido"

- tavola 3 "Ronconi" precisano che la destinazione specifica è:

- mappale 2251 "attrezzature sportive"

- mappale 2254 "chiosco dei gelati" e l'intera area - mappali 2251-2252-2254 - costituisce parte del "Parco del Lido di Casalecchio".

Inoltre parte del mappale 2254 è ricompreso all'interno di un "Ambito di centri commerciali tradizionali"

Beni 02-03-04)

Trattasi di edificio ed area circostante, composto da 3 unità immobiliari due ad uso negozio vendita fiori ed uno ad uso negozio vendita prodotti in marmo più area circostante di pertinenza comune alle 3 unità. Non è possibile verificare la corrispondenza urbanistica perché non si rilevano Concessioni o titoli edilizi di edificazione in quanto opere pubbliche realizzate direttamente dal Comune di Casalecchio di Reno.

Destinazione Urbanistica:

FOGLIO 20 MAPPALE 2239

APPARTENENTE A: PSC

CLASSIFICAZIONE: TUC - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO - AMBITO TUC 3 - di cui all'art. 3.3.1.3 delle Norme di Attuazione del PSC costituiti dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione, al fine di favorire il migliore sviluppo della comunità ed elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

STRATEGIA DI INTERVENTO:

CONS - CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE - di cui all'art. 6.1.1 delle predette Norme di Attuazione del PSC, che si pone l'obiettivo di conservare e qualificare gli elementi di valore naturale, storico e culturale presenti, preservandone i caratteri di pregio o le funzionalità esistenti e migliorandone le prestazioni di ecosistema sia naturale che paesaggistico. La conservazione e valorizzazione è attuata in generale attraverso interventi di restauro o di ristrutturazione conservativa al fine di conservare la sagoma planivolumetrica degli edifici unitamente agli elementi architettonici e di finitura consentendo al contempo di adeguare gli edifici alle esigenze di contenimento energetico, di consolidamento statico e di risposta alle dotazioni pertinenziali.

Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal RUE secondo i principi compensativi e attuati con interventi diretti.

VINCOLI ALL'EDIFICABILITA' relativi a tutto o parte del mappale interessato:

- FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.4 DEL PSC - di cui all'art. 4.2.6 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Regio Decreto n. 1265/1934 come modificato L. 166/2002,

DPR n. 285/1990, L.R. 29/7/2004 n. 19, Delibera del Consiglio Comunale n. 117 del 11-02-1998 (riduzione del rispetto cimiteriale a mt. 100).

- EFFETTI DEL VINCOLO: Inedificabilità assoluta.

- ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO PEDECOLLINARE E DI PIANURA:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.6 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 47 del PTA e art. 5.3 del PTCP

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.3 DEL PSC - di cui all'art. 3.1.5 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.8 del PTCP, art. 20 del PSAI, art. 20 del PSTS-2007, art.5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- OSTACOLI E PERICOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.4 DEL PSC - di cui all'art. 4.2.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: RD 327/1942 "Codice della navigazione", come modificato con DLgs n. 96/2005 e con DLgs n. 151/ 2006

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

RUE

Nella Tavola 1 del RUE "Disciplina particolareggiata degli ambiti del Territorio Urbanizzato Consolidato, delle corti e dei nuclei rurali" la simbologia grafica e le didascalie ed in particolare:

- RUE 4 Settore Urbano "Centro-Garibaldi"

- Tavola 4 "Stadio-Piave" precisano che la destinazione specifica è "manufatti tecnologici e chioschi".

Bene 05)

VIA ERMETE ZACCONI, 5 -CASALECCHIO DI RENO

Edificio realizzato negli anni 70 direttamente dal Comune di Casalecchio di Reno e per il quale non è presente in archivio la concessione in quanto opera pubblica pertanto non è possibile dare la corrispondenza urbanistica.

Destinazione Urbanistica:

FOGLIO 22 MAPPALE 1068

APPARTENENTE A: PSC

CLASSIFICAZIONE: AMBITO TUM - TERRITORIO URBANO MARGINALE - di cui all'art. 3.3.2 delle norme tecniche di attuazione del PSC, che comprende quei siti che sono estranei al tessuto urbano circostante. Si tratta di siti che compromettono la continuità del tessuto consolidato per essere occupati da costruzioni o speciali stabilimenti che entrano in conflitto con il tessuto circostante.

Specificatamente ambito TUM 1 "Ambiti dismessi o disomogenei rispetto al contesto" di cui al medesimo articolo, paragrafo 3.3.2.1, delle predette Norme di Attuazione.

STRATEGIA DI INTERVENTO:

NORMA IN SALVAGUARDIA subordinata all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32 - comma 10 - della LR 20/2000 e s.m.i e sarà efficace alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione - BUR - dell'atto di approvazione dell'Intesa.

RIVA - RIVALORIZZAZIONE URBANA - di cui all'art. 6.1.5 delle predette Norme di Attuazione del PSC rivolta alla trasformazione urbanistica di parti del tessuto urbano che ad oggi presentano caratteri di conflittualità o incoerenza rispetto all'intorno. La strategia RIVA si attua mediante azioni sistemiche volte a garantire, a fianco del miglioramento della qualità estetica e compositiva del tessuto urbano, anche un livello di dotazioni ambientali e di attrezzature pubbliche tali da integrarsi in maniera efficace al sistema urbano circostante, pervenendo al miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva.

Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal RUE e attuati attraverso titoli abilitativi convenzionati.

VINCOLI ALL'EDIFICABILITA' relativi a tutto o parte del mappale interessato:

- ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO PEDECOLLINARE E DI PIANURA:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.6 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 47 del PTA e art. 5.3 del PTCP

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.3 DEL PSC - di cui all'art. 3.1.5 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.8 del PTCP, art. 20 del PSAI, art. 20 del PSTS-2007, art. 5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- OSTACOLI E PERICOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.4 DEL PSC - di cui all'art. 4.2.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: RD 327/1942 "Codice della navigazione", come modificato con DLgs n. 96/2005 e con DLgs n. 151/ 2006

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

RUE : Nella Tavola 1 del RUE "Disciplina particolareggiata degli ambiti del Territorio Urbanizzato Consolidato, delle corti e dei nuclei rurali" la simbologia grafica e le didascalie ed in particolare:

- RUE 6 Settore Urbano "Marullina-Dante"

- Tavola 2 "Marullina Nord"

precisano che la destinazione specifica è "Area 17 - RIVA Zacconi" di cui all'art. 2.5 delle Norme di Attuazione del RUE.

Bene 06)

VIA ERMETE ZACCONI, 3 -CASALECCHIO DI RENO

Realizzato negli anni 70 come edificio pubblico uso scuola elementare, acquistato dal Comune di Casalecchio di Reno con due diversi atti, il primo nel 1984 e il secondo nel

1985. Dal 1985 al 2001 è stato utilizzato come scuola elementare, successivamente nell'anno 2002 è stata variata la destinazione d'uso ad uffici uso pubblico e attualmente locato in parte ad INPS. Non è stata verificata la corrispondenza urbanistica del bene con gli elaborati legittimi in quanto non disponibili.

Destinazione Urbanistica: Vedi dati urbanistici bene 05) essendo nel medesimo ambito.

Bene 07)

Magazzini e uffici Adopera srl - CASALECCHIO DI RENO

Capannone edificato negli anni 1986/87 direttamente dal comune di Casalecchio di Reno come sede del Magazzino Comunale. Non è possibile confermare la corrispondenza urbanistica in quanto non forniti elaborati grafici dello stato legittimo.

Destinazione Urbanistica:

FOGLIO 1 MAPPALE 345

APPARTENENTE A: PSC

CLASSIFICAZIONE: AMBITO TUC - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO - di cui all'art. 3.3.1 delle Norme di Attuazione del PSC che comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione e sostituzione di porzioni del tessuto urbano, bensì solo interventi di riqualificazione edilizia. Nel TUC, il regime edificatorio non dipende dalle aspettative urbane, ma dalle caratteristiche del tessuto urbano esistente.

Gli interventi all'interno di questi ambiti sono disciplinati attraverso lo strumento del RUE.

STRATEGIA DI INTERVENTO:

RIGE - RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA - di cui all'art. 6.1.2 delle predette Norme di Attuazione del PSC, indirizzata ad interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale. La rigenerazione edilizia ed energetica è attuata attraverso interventi puntuali di manutenzione ordinaria, ristrutturazione, ampliamenti di modeste entità e/o sostituzione edilizia incentivata che non comportano però sostituzione di funzioni urbane o modifiche all'impianto urbano.

VINCOLI ALL'EDIFICABILITÀ relativi a tutto o parte del mappale interessato:

- OSTACOLI E PERICOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 5.4 DEL PSC - di cui all'art. 4.2.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: RD 327/1942 "Codice della navigazione", come modificato con DLgs n. 96/2005 e con DLgs n. 151/2006

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE:

- INDIVIDUAZIONE GRAFICA: TAVOLA 5.3 DEL PSC - di cui all'art. 3.1.5 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 4.8 del PTCP, art. 20 del PSAI, art. 20 del PSTS-2007, art. 5 del Piano Stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

- ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO PEDECOLLINARE E DI PIANURA:

- INDIVIDUAZIONE GRAFICA: TAVOLA 5.2 DEL PSC - di cui all'art. 2.1.6 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: Art. 47 del PTA e art. 5.3 del PTCP

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

RUE

Nella Tavola 1 del RUE "Disciplina particolareggiata degli ambiti del Territorio Urbanizzato

Consolidato, delle corti e dei nuclei rurali" la simbologia grafica e le didascalie ed in particolare:

- RUE 2 Settore Urbano "Ind. Via del Lavoro"

- Tavola 4 "Guido Rossa"

precisano che la destinazione specifica è "servizi pubblici o d'interesse pubblico" di cui all'art.1.3.4.3 delle Norme di Attuazione del RUE e nello specifico a "Magazzino Comunale".

Inoltre, la simbologia grafica precisa che il terreno di cui trattasi, individua il seguente:

VINCOLO ALL'EDIFICABILITÀ:

IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE DISTANZA DALLE SORGENTI DEI CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI:

- INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA: TAVOLA 1 DEL RUE - di cui all'art. 4.1.3 della Scheda dei Vincoli Urbanistici del PSC.

- DISCIPLINA SOVRAORDINATA: L. n. 36 /2001, DGR n. 197/2001 e L.R. n. 30/2000

- EFFETTI DEL VINCOLO: Edificabilità relativa.

1.4 Descrizione degli Immobili e Consistenza.

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad effettuare i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima durante i quali si è presa visione dello stato di finitura e di manutenzione del bene nonché la verifica della consistenza degli stessi.

Bene 01) LIDO DI CASALECCHIO DI RENO VIA LIDO senza num.civica

Trattasi di edifici ed aree di pertinenza, rispettivamente ad uso chiosco bar con area antistante riservata di pertinenza, Cabine/Spogliatoi per l'area balneare ed area ad uso campo di Pallavolo e tennis su sabbia.

Il Chiosco ha forma esagonale con due appendici laterali di forma quadrata. La struttura portante è in muratura, la copertura è con struttura in profilati di ferro scatolare, tamponamenti in elevazione sempre in muratura con finitura esterna a vista, mentre in copertura si rilevano pannelli sandwich in lamiera con interposta coibentazione. Gli infissi sono in metallo con ante in legno chiudibili a ribalta per la zona bar, mentre in alluminio e pannelli laminati le porte dei restanti ambienti. La superficie utile complessiva del chiosco e relativi accessori e servizi risulta mq 47; la superficie commerciale lorda mq 53,10. L'area esterna di pertinenza è di mq 625,85 dove sono ubicati ombrelloni e tavolini.

Le Cabine spogliatoio sono classiche cabine da mare in legno di forma quadrata, tetto a due falde inclinate, porta centrale con porzione a persiana, il tutto in legno verniciato e in cattivo stato di manutenzione. Dette cabine sono suddivise in due blocchi da due cabine e sono appoggiate su struttura rialzata in legno a formare come una pedana posta principalmente sul fronte di accesso delle cabine. La superficie utile complessiva è di mq 8,00 mentre quella commerciale lorda è di mq 8,74.

Il Campo da Beach Tennis/Volley è ubicato al centro del parco in spazio aperto senza recinzioni e strutture particolari essendo costituito unicamente da una superficie in sabbia di mq 144,00 circa adibita a campo sportivo con nastri in tela plastificata fissati a terra a formare le linee che delimitano il campo e da rete da pallavolo sorretta da pali in ferro agli estremi, oltre da relativa area di pertinenza che circonda il campo sui quattro lati di mq 249,00 per complessivi mq 393,00.

Bene 02-03-04) – Negozi via Piave 35

Trattasi di edificio a forma scatolare di dimensioni di m 9,60 x 17,60 e di altezza m 4,00, il tutto con elementi prefabbricati di C.a.v., tamponamenti in pannelli prefabbricati di c.a.v. tinteggiati esternamente colore giallo ocra, divisori interni in muratura e solaio di copertura in pannelli prefabbricati Predalles sempre in c.a.v.. L'edificio è suddiviso in n.3 unità commerciali ad uso negozio come segue:

sub 2 – negozio adibito ad attività di fiorista suddiviso in ambiente principale di mq 26,00 circa e di zona retro di mq 24,00 circa che comprende anche servizio igienico e cella frigo prefabbricata smontabile. I pavimenti sono in ceramica per tutti gli ambienti formato cm 20x20 con rivestimento in piastrelle ad h.m.2,00 per il servizio igienico. Gli infissi sono in alluminio e vetro camera sia per la vetrina che per le parti finestrate sul retro negozio. Il locale ha anche un accesso sul retro comodo per le operazioni di carico e scarico merci in fase di approvvigionamento. Superficie commerciale mq 55,57.

Sub 3 – negozio adibito ad attività di vendita marmi e servizi accessori inerenti le tumulazioni. Il locale è suddiviso in ambiente principale ad uso negozio di mq 36,48 e di zona retro di mq 12,95 che comprende anche il servizio igienico. I pavimenti sono in ceramica per tutti gli ambienti formato cm 20x20 con rivestimento in piastrelle ad h.m.2,00 per il servizio igienico. Gli infissi sono in alluminio e vetro camera sia per la vetrina che per le parti finestrate sul retro negozio. Il locale ha anche un accesso sul retro comodo per le operazioni di carico e scarico merci. Superficie commerciale mq 54,15.

sub 4 – negozio adibito ad attività di fiorista suddiviso in ambiente principale di mq 26,70 circa e di zona retro di mq 23,40 circa che comprende anche servizio igienico e cella frigo prefabbricata smontabile. I pavimenti sono in ceramica per tutti gli ambienti formato cm 20x20 con rivestimento in piastrelle ad h.m.2,00 per il servizio igienico. Gli infissi sono in alluminio e vetro camera sia per la vetrina che per le parti finestrate sul retro negozio dove si rileva anche porta di accesso molto utile per le operazioni di carico e scarico merci. Superficie commerciale mq 55,57

Bene 05) - SCUOLA MATERNA RUBINI VIA ERmete ZACCONI, 5

Lo stabile è di forma rettangolare con caratteristiche architettoniche particolari aventi due grandi falde di copertura spioventi, ampie vetrate ed ambienti interni dimensionati ed articolati ad uso specifico di scuola materna. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna e con ulteriore accesso esterno al piano primo direttamente da scala esterna. L'area esterna al fabbricato è recintata verso le abitazioni private, la via Zacconi e Via Respighi. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le pareti esterne in muratura di mattoni intonacate e tinteggiate, mentre il manto di copertura è costituito da coppi/tegole in laterizio di colore rosso con lattoneria in lamiera zincata e verniciata di colore marrone.

Come già sottolineato, la distribuzione degli spazi interni è tipica di una scuola materna con grandi disimpegni e ampie aule e disposizione degli ambienti come segue:

Piano Terra:

l'ingresso principale dell'edificio è dotato da un piccolo porticato; lo spazio interno è composto da n.2 ingressi e corridoi su disimpegni per l'accesso ai bagni e a vano scala per il collegamento con il piano primo, n° 4 aule di grandi dimensioni mq. 39 utile ciascuna circa con altezza media di m 4,15, n.4 zone ad uso servizi di mq 10 circa ciascuna

adiacenti alle aule e aventi altezza massima di m 2,23, servizio igienico separato per il personale docente ed ausiliario, locale cucina, dispensa e spogliatoio con servizio igienico per il personale di cucina avente ingresso indipendente dall'esterno ma disimpegnato anche all'interno per la consegna dei pasti. Gli ambienti relativi a bagni ed aule, sono dotati di porta collegata con l'esterno come pure la cucina per mezzo di due disimpegni uno dei due comune alle aule.

Primo Piano:

L'ambiente è collegato al Piano Terra per mezzo di vano scala ed è costituito da due ambienti utilizzati come zona di riposo pomeridiano di mq 51,30 ciascuna; sono presenti inoltre un vano ad uso ambulatorio ed uno ad uso magazzino con altezza di m 2,50 entrambi finestrati e di superficie di mq 19,60 circa cadauno. Al primo piano si rileva inoltre un lastrico solare calpestabile corrispondente al solaio di copertura della cucina e accessibile direttamente dal piano terra mediante scala esterna in muratura.

Tutte le superfici pavimentate sono in linoleum ad esclusione dei servizi igienici che sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre i servizi igienici sono parzialmente rivestite fino ad un'altezza di circa ml. 1,80 con piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono di legno tamburato, alcuni laccati altri verniciati, mentre gli infissi esterni sono in metallo dotati di doppio vetro.

Le superfici nette e lorde dell'immobile sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali e tramite verifiche in loco:

Le superfici nette sotto riportate, corrispondono alla mera superficie calpestabile, mentre le superfici lorde si intendono quelle comprensive dei muri di testata esterni ed interni di pertinenza oltre il 10% del lastrico solare.

Superficie netta PT	Mq. 337,44
Superficie netta P1°	Mq. 130,00
Superficie netta lastrico mq 78x10%	Mq. 7,80

Totale superficie netta Mq. 475,24

Superficie Lorde PT	Mq. 382,00
Superficie Lorde P1°	Mq. 185,00
Superficie Lorde P1° Lastrico Mq. 81,00X10% =	Mq. 8,10

Totale superficie Lorde Mq. 575,10

Bene 06) Uffici pubblici via Ermete Zacconi 3

Lo stabile, di forma rettangolare, con caratteristiche tipiche dell'edificio scolastico, disposto su due piani fuori terra ed uno interrato, collegati tra loro internamente con due vani scala ed un ascensore. L'area esterna al fabbricato è recintata e confina con la Via Zacconi sul fronte principale, sulla Via Respighi da un lato e con scuola Materna dall'altro.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le pareti esterne in muratura di mattoni con finitura esterna in pietra a vista, il manto di copertura con coppi di colore rosso e la lattoneria in lamiera zincata verniciata di colore marrone.

Gli ambienti interni sono distribuiti come segue:

Piano Terra:

l'ingresso principale dell'edificio è dotato di scivolo per l'accesso alle persone diversamente abili e di un porticato di circa Mq. 40; lo spazio interno è composto da un ampio ingresso/reception di oltre mq. 140, un ampio corridoio che disimpegna n° 4 uffici di grandi dimensioni, circa mq. 35 ognuno ed altri due locali di circa mq. 15 ciascuno;

detti ambienti sono attualmente locati ad uffici INPS. Il piano terra è altresì dotato di servizi igienici distinti per sesso e due per disabili oltre ad un vano tecnico per il condizionamento dell'aria.

- Primo Piano:

collegato al Piano Terra per mezzo di n° 2 vani scala e un'ascensore, è composto da 4 ampi ambienti ex aule scolastiche delle medesime dimensioni di quelle del piano terra, servizi igienici divisi per sesso e uno per disabili, oltre ad un locale tecnico per i macchinari dell'aria condizionata, locale rete dati, ampio locale ad uso archivio il tutto disimpegnato da un ampio corridoio. Attualmente detti ambienti non sono in uso e non locati.

- Piano Interrato

Al piano interrato sono ubicate due cantine disimpegnate da corridoio e accessibili dal piano terra mediante scala interna. Al piano interrato si trova anche locale centrale termica adiacente alle cantine suddette ma accessibile unicamente da scala esterna allo stabile.

Tutte le superfici pavimentate sono in linoleum ad esclusione dei servizi igienici in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nei servizi igienici sono parzialmente rivestite fino ad un'altezza di circa ml. 1,80 con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono di legno tamburato, alcune laccate altre verniciate, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con pellicola antinfortuno e dotati di tapparella.

Tutti gli impianti sono stati ristrutturati nel 2002 e gli uffici sono dotati anche di climatizzazione estiva compreso l'area uffici aperta al pubblico.

Gli ambienti sono dotati di rete telefonica interna e rete dati. L'accesso principale è dotato di porte scorrevoli comandate elettricamente mediante sensore di presenza per il rilevamento delle persone.

Superficie Lorda PT Mq. 484,00
Superficie Lorda P1° Mq. 377,00
Superficie Lorda PS1° Mq. 64,00/4= Mq. 16,00

Totale superficie Lorda Mq. 877,00

Bene 07) - Magazzini e uffici Adopera srl - CASALECCHIO DI RENO

L'immobile è attualmente sede della società Adopera Srl, azienda di servizi pubblici locali di Casalecchio di Reno. L'immobile è di tipo industriale con struttura portante a telaio in c.a. costituito da travi e pilastri su plinti con tamponamento in pannelli prefabbricati in c.a. con finitura esterna in sasso lavato, copertura piana costituita da tegoli in c.a.v. a doppio T con asole a tetto per prese di aria/luce. Lo stabile è suddiviso in due corpi distinti collegati da una struttura a solaio in c.a., ed è dotato di corte che lo circonda sui quattro lati.

Corpo A Uffici - trattasi di fabbricato disposto su due piani fuori terra, al Piano Terra troviamo uffici e spogliatoi uomo e donna, con relativi servizi igienici, per il personale incaricato alla manutenzione dei beni immobili e mobili della società Adopera Srl che gestisce i servizi comunali; al Primo Piano sono ubicati gli uffici amministrativi e servizi igienici della medesima società. I locali hanno in parte pareti divisorie in muratura ed in gran parte pareti attrezzate in profilati di alluminio con tamponamenti in laminato e vetro con armadiature a divisione di alcuni ambienti.

Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate; le pareti dei servizi igienici sono parzialmente piastrellate fino ad una altezza di ml. 2 circa. I pavimenti degli Uffici e disimpegni sono in ceramica 30x30 mentre gli spogliatoi e i servizi igienici in gres e o in piastrelle di ceramica; Il portone d'ingresso e gli infissi esterni sono metallici con vetro

camera, tutte le finestre sono dotate di tapparelle in plastica. Tutte le porte interne sono in legno tamburato, alcune verniciate altre con rivestimento tipo laminato.

I locali sono serviti da impianto di riscaldamento/condizionamento con Ventilconvettori e l'impianto di riscaldamento in comune con quello del capannone alimentato a gas metano. Si rileva impianto fotovoltaico installato sulla copertura piana avente potenza di 30 Kw ed installato nel 2011.

PIANO TERRA

Mq. 403,00 Totale superficie lorda PT

PIANO PRIMO

Mq. 372,00 Totale superficie lorda P 1°

Totale Superficie lorda corpo UFFICI E SPOGLIATOI mq. 775,00

Corpo B capannone - Trattasi di fabbricato unito al precedente corpo A per mezzo di un solaio in c.a. posto all'altezza della copertura e che funge anche da portico. Il capannone è di tipo industriale disposto fuori terra e per una porzione anche al piano interrato. Il Piano terra è suddiviso in più locali ed utilizzato per il ricovero delle attrezzature e dei materiali necessari per la manutenzione dei beni di proprietà della società Adopera Srl a servizio del comune di Casalecchio di Reno come il verde pubblico, strade, cimiteri, immobili e tutto il parco macchine (autovetture, Scuolabus e macchine operatrici).

Le pareti perimetrali sono costituite da pannelli di cemento prefabbricato rivestite esternamente in sasso lavato, le pareti divisorie interne per i servizi igienici/spogliatoi sono in muratura intonacate e tinteggiate e parzialmente piastrellate. Le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate mentre i pavimenti dei laboratori e dell'autorimessa sono in cemento di tipo industriale con finitura al quarzo; quello dei servizi igienici in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in alluminio con pannelli di plexiglass alveolare; il portone d'entrata è di tipo sezionale ad apertura verticale con motore elettrico per l'autorimessa mentre in metallo e vetro per gli altri locali ad apertura scorrevole.

Il capannone è riscaldato per mezzo di Centrale Termica posizionata al Piano Interrato con distribuzione mediante aerotermo per la diffusione dell'aria riscaldata nei capannoni.

Il Capannone è suddiviso in più porzioni ad uso laboratori/magazzini con le seguenti destinazioni:

PIANO TERRA

Mq. 1.442,64 Rimessaggio degli automezzi ed autocarri del settore manutentivo e dei Lavori Pubblici.

Mq. 624,87 Magazzino generale
Mq. 103,60 Falegname
Mq. 124,44 Fabbro
Mq. 100,10 Imbianchino
Mq. 237,46 Officina auto
Mq. 48,05 Idraulico
Mq. 70,78 Giardiniere
Mq. 34,34 Cantoniere
Mq. 34,65 Muratore
Mq. 33,41 Elettricista
Mq. 10,74 Servizi igienici
Mq. 22,70 Disimpegno
Mq. 2.887,78 Totale superficie netta

PIANO INTERRATO

Mq. 946,00 Materiali edili al piano interrato

Mq. 60,30 Centrale termica

Mq. 7,80 Deposito vernici

Mq. 12,00 Compressore

Mq. 1026,10 Totale superficie netta

Superfici Lorde Commerciali

Capannone, PT mq. 3.147,65 + interrato mq. 1.087/5 = corpo B mq. 3.364,40

- Le consistenze sono state determinate sulla scorta degli elaborati grafici avuti in esame e ulteriore controllo diretto in loco. Le misurazioni sono state effettuate col sistema abitudinario per il computo della superficie commerciale, considerando cioè per intero lo spessore dei muri esterni fino ad un massimo di cm 50 ed interni di pertinenza, per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari fino ad un massimo di cm 25, per un quarto la superficie delle cantine residenziali e per il un quinto quelle commerciali, per il 50% i soppalchi, per il 30 % le terrazze residenziali fino a mq 25 ed il 10% la superficie eccedente, il 15% le terrazze ed i lastrici accessori al terziario direzionale, nella misura del 10% le terrazze e le aree esterne di pertinenza ai laboratori e capannoni industriali.

1.5 Aspetti metodologici della stima.

Si ritiene indispensabile considerare e scegliere, fra i criteri usuali intesi a determinare i valori, quel metodo più idoneo a stabilire e permettere una operazione estimativa aderente al quesito posto. Accertata la difficoltà tecnica di procedere ad una valida stima del valore di costruzione, trasformazione o capitalizzazione per i Beni 01), 02), 03), 04) e 07), mentre l'impossibilità di effettuare una comparazione con altri edifici aventi medesime caratteristiche per i beni 05) e 06), il sottoscritto ritiene di dover redigere la stima con il i seguenti procedimenti:

Stima per Valore di Mercato – Beni 01) 02) 03) 04) 07).

Accertata la difficoltà tecnica di procedere ad una valida stima del valore di costruzione, trasformazione o capitalizzazione per gli edifici in oggetto, il sottoscritto ritiene di dover procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato di immobili dello stesso tipo e caratteristiche ubicati nelle vicinanze, riferendoli al valore dei beni oggetto di stima e tenendo in debito conto le particolarità estrinseche quali l'ubicazione, la dotazione di opere e servizi di urbanizzazione, le caratteristiche costruttive generali e il discreto stato di manutenzione dei beni.

Bene 01) LIDO DI CASALECCHIO DI RENO VIA LIDO senza num.civico

-Edificio Chiosco mq 30,00 + mq 23,00 di accessori aventi H.2,40 da ristrutturare e corte esclusiva pertinenza di mq 629,00 circa;

-Cabine Spogliatoio – Struttura in legno fatiscente di mq 9,20 lordi con mq 36,80 di corte circostante esclusiva;

-Campo da Beach Tennis/Volley – campo in sabbia mq 143 circa ed area circostante di mq 249,00;

Totale stima a corpo € 120.000,00 (centoventimila/00)

Beni 02) 03) 04) Negozi via Piave 35

N.3 Locali ad uso negozio antistanti il Cimitero di Casalecchio di Reno in Via Piave n. 35 – Il Valore degli immobili è condizionato dall'ubicazione e all'uso di limitate attività riconducibili alla presenza del cimitero adiacente.

Totale Stima € 90.000,00 x 3 = € 270.000,00 (duecentosettantamila/00).

Bene 07) Magazzini e Uffici Via Guido Rossa 1 Casalecchio di Reno

Il metodo di stima assunto è quello sintetico-comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie lorda. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso:

- consultazione dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio 2° semestre (valori di 550-900 €/mq);
- ricerca di compravendite avvenute nel corso degli ultimi 12 mesi circa dalla data di stima e riguardanti immobili posti nelle immediate vicinanze del bene in oggetto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. Il campione di ricerca è formato da immobili collocati nel medesimo foglio catastale dell'oggetto di stima e appartenenti alle categorie catastali D/7 e D/8. Le risultanze di tale indagine hanno condotto al reperimento dei seguenti dati comparabili:
 - Capannone, via Guido Rossa 34, Casalecchio di Reno, superficie commerciale mq. 1.676,50, prezzo di compravendita € 950.000,00, stato manutentivo 2, (stato manutentivo subject 2), fonte dato rogito di compravendita del 21/09/2017 Notaio Bonoli Pietro, C.F. Foglio 1 Particella 605.
 - Capannone, via Renato Fucini 9, Casalecchio di Reno, superficie commerciale mq. 1.577,96, prezzo di compravendita € 500.000,00, stato manutentivo 1, (stato manutentivo subject 2), fonte dato rogito di compravendita del 13/03/2018 Notaio Quaranta Chiara, C.F. Foglio 1 Particella 68 Sub. 4 e 8.
 - Capannone, via Caduti di Reggio Emilia 30, Casalecchio di Reno, superficie commerciale mq. 577,06, prezzo di compravendita € 380.000,00, stato manutentivo 2, (stato manutentivo subject 2), fonte dato rogito di compravendita del 04/10/2017 Notaio Tonelli Federico, C.F. Foglio 1 Particella 261 Sub. 3.

Dopo attenta valutazione dei dati reperiti nel corso della ricerca ed eseguendo la media ponderata delle risultanze ottenute, il prezzo di mercato più probabile per immobili assimilabili a quello oggetto della presente stima, valuto in **€/mq 600,00 per il corpo di fabbricato B (Capannone)** e per le motivazioni sopra scritte ritengo che il corpo di fabbricato A (Uffici), abbia un valore di **€ 900,00/mq**. La presente valutazione è riferita al mese di Luglio 2018. Si rileva che i capannoni sono dotati di impianto di produzione energia elettrica mediante **panelli fotovoltaici** che da una analisi dei costi di installazione nel 2011 di circa € 85.000,00, della durata e resa dell'impianto che potrebbe produrre

energia per un minimo di 18 anni ulteriori, si stima un valore di detto impianto pari a circa € 55.000,00.

Nel giudizio di stima non si è tenuto conto di vincoli, gravami, oneri, servitù, ipoteche o altro.

Si evidenzia inoltre che l'attuale situazione del mercato immobiliare a destinazione produttiva nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, è stazionario senza cenni di ripresa; pertanto l'eventuale necessità di vendere l'immobile in tempi brevi potrebbe portare a realizzazioni inferiori, anche consistenti, rispetto al valore stimato.

Corpo A mq 775,00 x €/mq 900,00 = € 697.500,00

Corpo B mq 3.364,00 x €/mq 600,00 = € 2.018.400,00

Impianto Fotovoltaico = € 55.000,00

Totale stima Bene 07 = € 2.770.900,00

(duemilionesettecentosettantamilanovecento/00)

Stima per Trasformazione - Beni 05) e 06))

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione. In situazione di unità immobiliare ad uso civile abitazione o ufficio si rileverebbe che il bene presenta destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni della zona analoghi e recentemente compravenduti. Nel nostro caso il mercato non è in grado di dare informazione su altri immobili con stesse caratteristiche in quanto una scuola o ufficio pubblico non sono presenti sul mercato in numero tale da avere un proprio mercato immobiliare, quindi la presente stima, alla luce delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici comunali, dove risulta che è possibile trasformare il fabbricato in residenziale, verrà effettuata per "Trasformazione" determinando pertanto il "prezzo o valore di mercato" di fabbricati ad uso residenziale ristrutturati nella zona, al quale sarà detratto il "prezzo di trasformazione" che consiste nel costo che si dovrebbe sostenere per il cambio d'uso e trasformazione della scuola ed ufficio pubblico in abitazioni.

L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo o valore di mercato è stata condotta attraverso:

- informazioni assunte dalla pubblicazione "Osservatorio Immobiliare Fiaip" che espone il prezzo medio delle unità immobiliari secondo le indagini di agenzie di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Casalecchio di Reno, che hanno determinato un prezzo medio di €/mq. 2.400 – 2.900 per edifici nuovi o integralmente ristrutturati (primo semestre 2017);
- consultazione dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio (valori di €/mq. 2.300 – 2.700 riferiti al 2° semestre 2017);

Bene 05) Materna Rubini

Tenendo conto della possibilità di poter trasformare la destinazione e suddividere il fabbricato in oggetto in più unità immobiliari, si deve rilevare che considerata la tipologia costruttiva le opere di trasformazione sono di elevata entità anche se agevolate in parte dalla accessibilità indipendente di piano terra e primo; si rilevano interventi di tipo strutturale per la modifica alla posizione del solaio sopra i servizi igienici, e agli impianti tecnologici, l'utilizzo di materiali coibentanti per il rispetto delle norme sul risparmio energetico e dell'acustica vigenti, oltre agli oneri di urbanizzazione da non sottovalutare. Pertanto tale intervento di trasformazione si può sinteticamente valutare in €/mq. 1.850,00. A conclusione dell'indagine, dopo attenta valutazione dei dati reperiti nel corso della ricerca ed eseguendo la media ponderata delle risultanze ottenute, il prezzo di mercato più probabile per immobili assimilabili a quello oggetto della presente stima, valuto in 2.800,00 euro a metro quadrato di superficie lorda per il corpo di fabbricato residenziale nelle

condizioni di ristrutturato e per le motivazioni sopra scritte, ritengo che il valore attuale dell'immobile, per differenza tra i due valori su esposti, sia di €/mq. 950,00 determinando la stima seguente:

Stima = Mq 567,00 lordi x € 950,00 = € 538.650,00.

(cinquecentotrentottomilaseicentocinquanta/00 euro)

Nel giudizio di stima non si è tenuto conto di vincoli, gravami, oneri, servitù, ipoteche o altro.

Bene 06 uffici Pubblici via Zacconi 5 Casalecchio di Reno

La scelta del procedimento di stima è la medesima del bene 06) essendo lo stabile adibito ad uffici uso pubblico (sede INPS di Casalecchio). Tenendo conto delle medesime considerazioni sopra esposte, e tenuto conto che lo stabile in oggetto avrebbe la possibilità di essere trasformato ad uso residenziale con interventi di minore entità rispetto il Bene 06, si possono stabilire i seguenti parametri di calcolo:

-Prezzo opere ed oneri per ristrutturazione per cambio d'uso a residenziale

= €/mq 1.450,00

-Prezzo di edifici residenziali ristrutturati e ubicati nella zona = €/mq 2.800,00

-Prezzo unitario per trasformazione € 2.800,00 -1.450,00= €/mq 1.350,00

-Stima = Mq 877,00 x 1.350,00 = € 1.183.950,00

(unmilionecentoottantatremilanovecentocinquanta/00 euro)

1.6 Conclusione peritale

Il sottoscritto perito, ad evasione dell'incarico ricevuto, computa il valore di stima delle unità immobiliari oggetto della presente relazione in complessivi € 4.883.500,00 (quattromilionioctototantatremilacinquecento/00 Euro)

Bologna, 31 agosto 2018

In fede

Il Perito

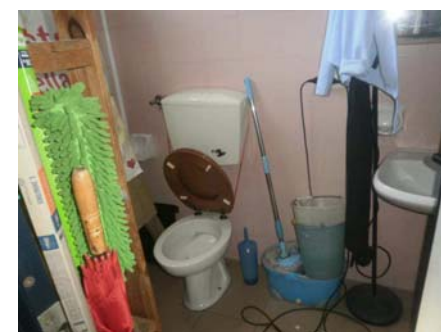
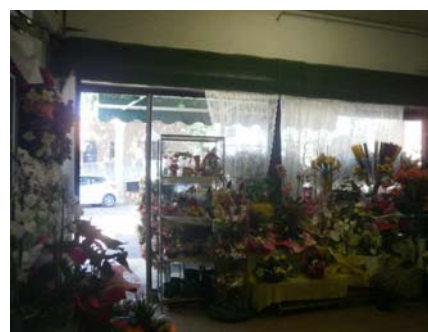


Allegati: Allegato "A" fotografie

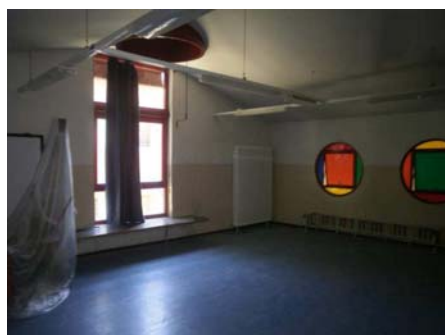
BENE 01 PARCO LIDO DI CASALECCHIO DI RENO



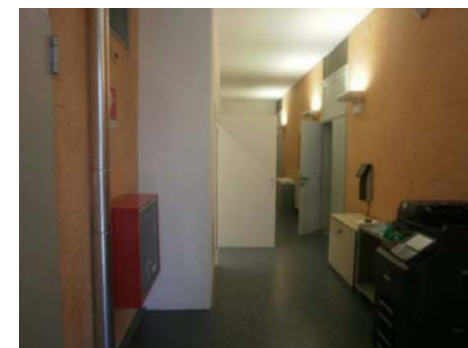
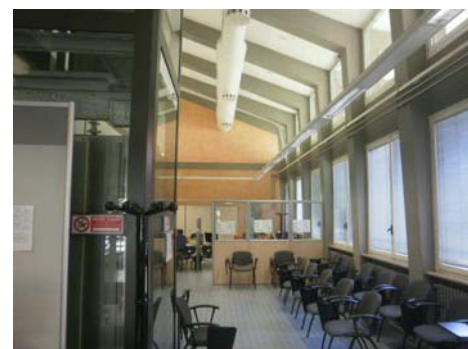
BENE 02-03-04 VIA PIAVE 35 CASALECCHIO DI RENO



BENE 05 SCUOLA MATERNA RUBINI VIA ZACCONI 5
CASALECCHIO DI RENO



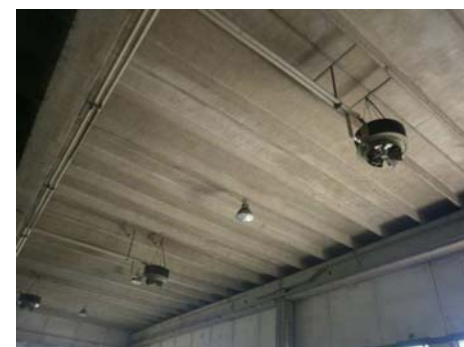
BENE 06 EDIFICIO USO PUBBLICO VIA ZACCONI 3
CASALECCHIO DI RENO



BENE 07 EDIFICIO MAGAZZINO E UFFICI SEDE
ADOPERA SRL VIA GUIDO ROSSA 1
CASALECCHIO DI RENO



Autorimessa p.terra



Particolare solaio di copertura e aerotermo



Rampa di accesso al magazzino interrato



Magazzino p.interrato

Uffici piano 1



Accesso uffici p.terra e primo



Uffici piano primo



Relazione Illustrativa Amministratore Unico sulla fusione per incorporazione di Se.cim. srl in Adopera srl (art. 2501-quinquies del codice civile)

Motivazioni giuridiche ed economiche della fusione

Il sottoscritto Marco Castellani in qualità di Amministratore Unico della Società Adopera Patrimonio e Investimenti Casalecchio di Reno S.r.l. (per brevità Adopera srl) in virtù dell'indirizzo ricevuto dal Socio Unico Comune di Casalecchio di Reno, il sottoscritto deve dare corretta esecuzione alle delibere di Consiglio Comunale n. 66 del 28/09/2017 e n. 19 del 27/03/2018 ed in ottemperanza a quanto prescritto dalla normativa vigente ed in particolare dall'art. 24 del D.Lgs 175/2016 e s.s. modificazioni, unitamente all'Amministratore Unico della Società Se.Cim. srl ha redatto congiuntamente all'Amministratore Unico di Se.cim. srl il progetto di "fusione per incorporazione tra le società Se.Cim. srl e Adopera srl". A tale scopo precisa quanto segue.

Adopera srl nasce nel settembre 2007 a seguito di un percorso avviato dal Comune di Casalecchio di Reno che aveva come scopo quello di gestire, valorizzandolo parte del proprio patrimonio nonché potenziare le politiche di investimento sul territorio. L'Ente ha inteso inoltre adempiere ai compiti ed alle funzioni assegnatigli dalla normativa per garantire un adeguato livello di manutenzione e conservazione del patrimonio immobiliare, delle infrastrutture, degli impianti e del verde pubblico.

Adopera srl costituisce lo strumento idoneo ad implementare la razionalizzazione e la pianificazione delle politiche di investimento del Comune con un modello gestionale in grado di associare alla stabile matrice pubblica di controllo e programmazione gli elementi di elasticità e flessibilità tipici della società.

Adopera srl ha la struttura di società a totale capitale pubblico (attualmente versato integralmente dal Comune di Casalecchio di Reno) ossia una società a cui l'Ente affida direttamente alcune attività con eventuale conferimento di cespiti e debiti che insistono sugli stessi. Presenta una struttura operativa che si occupa di attività di diretta competenza dell'ente oltreché della gestione manutentiva di quanto conferitole e degli investimenti relativi ai settori di attività affidati, con minori costi e migliore qualità e governabilità in ragione di una maggiore efficienza economica, fiscale e finanziaria oltre che gestionale, uno strumento operativo che opera tramite un piano operativo annuale presentato all'ente Socio, oltre che ad altri documenti consuntivi della gestione, che insieme permettono di monitorare costantemente il rispetto degli obiettivi forniti dal Socio ai sensi del comma 5 dell'art. 19 del D.Lgs 175/2016 e s.s. modificazioni.

Adopera srl risponde quindi al cosiddetto controllo analogo che si intende esercitato in forma di indirizzo (controllo "ex ante"), monitoraggio (controllo "contestuale") e verifica (controllo "ex post"), con i tempi e le modalità di cui al presente statuto, nel rispetto delle attribuzioni e delle competenze di cui agli articoli 42, 48 e 50 del T.U.E.L.

Adopera srl svolge la propria attività utilizzando le modalità dell'affidamento diretto "in house" ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 175/2016 e s.s. modificazioni nell'interesse del socio pubblico, Comune di Casalecchio di Reno, che detiene interamente il capitale sociale. Tali attività vengono nel dettaglio specificate nei contratti di servizio dedicati, strumenti che regolano diritti ed oneri delle parti relativamente alle seguenti attività:

- “ Gestione globale del servizio strade;
- “ Gestione globale del servizio verde;
- “ Gestione globale della sosta a pagamento;
- “ Gestione globale degli immobili comunali (ad eccezione degli alloggi ERP);
- “ Gestione globale degli impianti compreso calore e pubblica illuminazione.

Adopera srl partecipa ad un terzo del capitale sociale di Se.cim. srl tramite la quale, a fronte della delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 25/09/2008, ha gestito i servizi cimiteriali per il Comune di Casalecchio di Reno sino al 31/07/2018.

Se.Cim. srl nasce nel dicembre 2008 a seguito di un percorso avviato dai Comuni di Casalecchio di Reno (attraverso la propria società in house Adopera srl), Zola Predosa e Monte San Pietro per la gestione associata dei servizi cimiteriali. Il capitale sociale interamente pubblico è interamente versato in pari misura del 33,33% dai tre soci.

La Società ha consentito in questi anni di:

- offrire all’utenza un servizio qualitativamente elevato contenendo i costi;
- omogeneizzare il servizio sul territorio di comuni limitrofi con l’erogazione continuata del servizio e delle attività ad esso collegate;
- favorire la programmazione ed il coordinamento amministrativo dei servizi cimiteriali attraverso un’unicità di conduzione;
- ottenere economie di scala attraverso la standardizzazione della modulistica e delle procedure, la semplificazione dei procedimenti ed il miglioramento delle attività di programmazione.

Se.Cim. srl si è occupata di fornire all’utenza diverse attività tra le quali figurano:

- l’inumazione in campo comune;
- la deposizione dei resti in ossario comune e delle ceneri nel cinerario comune e la cremazione;
- le operazioni di esumazione ordinarie;
- la custodia dei cimiteri stessi;
- l’inumazione in forma privata;
- la tumulazione;
- le esumazioni straordinarie;
- le estumulazioni straordinarie;
- il servizio di illuminazione votiva;
- i servizi gratuiti previsti dalla normativa in caso di persona indigente o non reclamata;
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture cimiteriali.

Se.Cim. srl ha costituito uno strumento in grado di associare allo stabile matrice pubblica di controllo e programmazione gli elementi di elasticità e flessibilità tipici della società, rispondendo al cosiddetto controllo analogo che è stato esercitato in forma di indirizzo (controllo “ex ante”), monitoraggio (controllo “contestuale”) e verifica (controllo “ex post”), con i tempi e le modalità di cui allo statuto, nel rispetto delle attribuzioni e delle competenze di cui agli articoli 42, 48 e 50 del T.U.E.L.

Se.Cim. srl ha svolto la propria attività utilizzando le modalità dell’affidamento diretto “in house” (ex. art. 113 TUSP ora art. 16 del D.Lgs. 175/2016 e s.s. modificazioni) nel solo interesse dei soci pubblici, detentori dell’intero il capitale sociale; le sue attività sono state dettagliatamente specificate nei contratti di servizio dedicati, strumenti che hanno in questi anni regolato diritti ed oneri delle parti.

La fusione tra le due società permette di raggiungere un risparmio di costi di gestione considerato il venir meno del contratto di service, del costo dell'Amministratore Unico di Se.cim. srl e di vari costi amministrativi.

La fusione tra le due società permette una gestione integrata del personale in linea con le aspettative sindacali nonché un coordinamento diretto dello stesso da parte del responsabile dei servizi cimiteriali di Adopera srl dopo il pensionamento del direttore generale di Adopera srl che in precedenza svolgeva il ruolo di Amministratore Unico di Se.cim. srl.

La fusione, inoltre, consente la continuità dei servizi cimiteriali senza incidenze negative sull'utenza.

I criteri per la determinazione del rapporto di cambio.

Il valore economico del patrimonio o meglio il capitale economico di un'azienda, secondo le indicazioni della dottrina e della prassi aziendale, è un valore frutto dell'applicazione di un metodo di stima che risponde nel più alto grado possibile alle seguenti caratteristiche:

- razionalità, nel senso che il metodo applicato deve basarsi su un percorso logico chiaro e convincente, e come tale largamente condivisibile;
- dimostrabilità, nel senso che i dati alla base del processo valutativo devono poter essere controllati e controllabili.
- obiettività, nel senso che il metodo deve essere fondato su dati certi o almeno notevolmente credibili;
- generalità, nel senso che esso non deve considerare le peculiarità e gli interessi delle parti coinvolte nell'operazione;
- stabilità, nel senso che il risultato da esso fornito non deve subire variazioni continue per fatti contingenti, o per mutamenti di opinione, ma deve variare solo in seguito alla creazione di nuovo valore o alla distruzione del valore preesistente.

I metodi che rispondono, con diverso grado, ai requisiti sopra enunciati sono tendenzialmente classificati dalla dottrina in:

1. metodi finanziari;
2. metodi reddituali;
3. metodi patrimoniali (semplice e complesso);
4. metodi misti patrimoniali reddituali;
5. metodi empirici.

- 1) I "metodi finanziari" sono basati sull'assimilazione, perfettamente logica, dell'azienda ad un qualsiasi investimento, per cui il suo valore economico (W) dipende dalla dimensione e dalla distribuzione nel tempo dei flussi finanziari (FD) che l'azienda renderà disponibili nel futuro per l'investitore, attualizzati ad un tasso (i) che dovrebbe coincidere con il tasso di rendimento medio del settore in cui l'azienda opera, inteso come tasso di remunerazione offerto da investimenti alternativi - a quello aziendale - ma simili per durata e grado di rischio. L'indicato criterio è esprimibile con la seguente formula:

$$W = \sum_{t=1}^n FD_t(1+i)^{-t}$$

L'eccessiva soggettività del metodo in questione è insita nella previsione dei flussi finanziari disponibili, la cui concreta determinazione deve non solo tener conto della futura corrente reddituale, ma tramutare questa in flussi finanziari e prevedere, quindi, le politiche di investimento e di finanziamento dell'azienda per un certo numero di anni futuri. Il che è spesso evidentemente difficile poiché impone all'esperto di prevedere strategie commerciali, politiche di investimento, ecc., che solo il potenziale acquirente o il venditore potrebbe formulare. I dati posti a fondamento di tale criterio di valutazione derivano spesso da ipotesi del tutto indimostrabili.

- 2) I "metodi reddituali" sono invece basati sulla considerazione che il capitale economico di un'azienda (W), essendo correlato alla sua capacità di generare redditi futuri, è pari al valore dei redditi futuri (R) attualizzati ad un tasso congruo.

Anche in questi metodi il tasso di attualizzazione (i) dovrebbe coincidere con il tasso di rendimento medio del settore in cui l'azienda opera, inteso nel senso già chiarito precedentemente.

Per semplificare la stima del reddito da capitalizzare la dottrina, anziché attualizzare i singoli redditi futuri, suggerisce di individuare un "reddito prospettico annuo medio-normale" (R), cioè un reddito che mediamente l'impresa sarà in grado di produrre negli n anni per i quali la stessa rimarrà in vita.

Adottando tale criterio, il capitale economico è pari al valore attuale, ad un tasso congruo, di una rendita annua posticipata di termine annuo costante pari ad R, limitata ad n anni e la formula precedente diventa:

$$W = R a_{n|i}$$

Come sopra esposto, il reddito da capitalizzare dovrebbe rappresentare il flusso di nuova ricchezza che mediamente, in futuro, l'azienda sarà in grado di conseguire. Le incertezze relative alla previsione degli accadimenti futuri fanno sì che per la sua stima si guardi necessariamente al passato, ossia si considerino i redditi che negli esercizi trascorsi l'azienda ha conseguito. Individuata la corrente reddituale passata ed analizzate le condizioni interne d'impresa ed esterne d'ambiente che ne hanno permesso il conseguimento, occorre considerare se le stesse sono o meno ripetibili e quali riflessi potrebbero avere le loro eventuali modificazioni sul reddito dell'impresa. In assenza di significative modificazioni delle condizioni ambientali è prassi consolidata stimare il reddito prospettico in misura pari alla media dei redditi trascorsi, opportunamente "normalizzati", ossia depurati da tutte quelle componenti straordinarie ed occasionali non ripetibili, oltre che dagli effetti derivanti da eventuali politiche di bilancio o da interferenze di carattere fiscale.

La media dei redditi passati si riferisce generalmente ad un periodo compreso tra i tre ed i cinque anni. Nell'ipotesi in cui possano formularsi attendibili previsioni dei redditi di alcuni esercizi futuri (uno o due) grazie a piani e budget formalizzati e basati su ipotesi fondate e riscontrabili dal perito, la media in questione potrebbe comprendere anche i redditi riferibili a tali periodi.

Relativamente all'orizzonte temporale di attualizzazione, nell'ipotesi (molto frequente) in cui la durata dell'azienda (n) non sia prevedibile, si assume una durata illimitata per cui il capitale economico risulta pari al valore attuale, al tasso di rendimento medio (i) del

settore in cui opera l'azienda, di una rendita annua posticipata ed illimitata di termine annuo costante pari ad R e la formula precedente diventa:

$$W = R/i$$

("metodo reddituale semplificato")

- 3) I "metodi patrimoniali" sono fondati sull'ipotesi che il capitale economico dell'azienda sia dato dal valore corrente di sostituzione del suo patrimonio alla data di riferimento della valutazione, cioè dal prezzo che un ipotetico investitore dovrebbe pagare per acquistare o costituire un'azienda dotata di struttura patrimoniale perfettamente identica a quella oggetto di stima. Dato, però, che non esiste un vero e proprio mercato delle aziende da cui dedurre tale valore, esso viene ricavato dalla somma algebrica dei valori correnti di sostituzione attribuibili ai singoli elementi attivi e passivi facenti parte del complesso aziendale isolatamente considerati.

La considerazione tra gli elementi attivi dei beni immateriali, non suscettibili di autonomo trasferimento separatamente dall'azienda, distingue la valutazione patrimoniale in: semplice, se vengono compresi solo gli elementi materiali e complessa, se vengono considerati anche i beni di natura immateriale di cui sopra.

Tali metodi prescindono quindi completamente dai flussi (reddituali o finanziari) che l'investimento in atto è in grado di generare e considerano solo gli stock di capitale esistenti. La mancata considerazione degli aspetti reddituali fa sì che i metodi in questione siano suscettibili di utile applicazione solo in quei casi, tipicamente aziende immobiliari o holding di partecipazione, in cui il valore di mercato del complesso coincide con il valore attribuibile ai singoli elementi patrimoniali isolatamente considerati.

Se la razionalità dei criteri patrimoniali è molto discutibile, in quanto essi si fondano esclusivamente sul valore del patrimonio trascurando completamente la capacità di produrre flussi monetari e/o reddituali, al contrario i requisiti di obiettività, generalità e stabilità sono pienamente soddisfatti, in quanto la determinazione dei valori correnti di sostituzione dei singoli elementi aziendali è basata su dati di mercato che sono verificabili in maniera piuttosto oggettiva.

- 4) I "metodi misti patrimoniali-reddituali" devono il loro nome al fatto che determinano il capitale economico dell'azienda considerandone contemporaneamente sia l'aspetto patrimoniale che quello reddituale.

Nel "metodo misto del valore medio" (o "metodo misto della semisomma") il capitale economico è dato dalla media aritmetica semplice del valore patrimoniale semplice (K') e del valore reddituale semplificato (R/i) dell'azienda, secondo la formula

$$W = (K' + R/i)/2$$

Nel "metodo misto con stima autonoma dell'avviamento", invece, esso è determinato dalla somma del valore patrimoniale semplice (K') e dell'avviamento (A). Quest'ultimo, a sua volta, è ottenuto dal valore attuale, a tasso i' , di una rendita annua posticipata e limitata ad n anni, di termine annuo costante e pari al sovrareddito, cioè al maggior reddito che l'azienda produrrà mediamente negli n anni successivi rispetto al rendimento normale del settore ($R_n = K'i$), secondo la formula:

$$W = K' + (R - K'i) \times a_{n-i}$$

In questo caso:

- il valore patrimoniale (K') è determinato con il metodo patrimoniale;
- i è il tasso di rendimento normale dell'investimento in atto, cioè il tasso di remunerazione del settore in cui opera l'azienda;
- i' è il tasso di attualizzazione del sovrareddito e può anche coincidere con i ;
- n è il numero di anni per i quali si stima che l'azienda produrrà il citato sovrareddito.

I metodi misti, essendo la sintesi del criterio patrimoniale semplice e di quello reddituale semplificato, concentrano in sé sia i pregi che i difetti di questi due procedimenti. Questi metodi, quindi, costituiscono delle soluzioni di compromesso, discutibili sul piano concettuale, ma ancora largamente utilizzati dalla prassi professionale.

- 5) Infine, i "metodi empirici" o "metodi di valutazione relativa" vengono utilizzati per determinare il valore economico di una azienda prendendo a riferimento i prezzi praticati sul mercato. Per questo uno dei modi più intuitivi per esprimere il valore di una qualsiasi attività è quello dell'utilizzo del multiplo degli utili che essa genera. Dunque il moltiplicatore più diffuso è il P/E (Price/Earning), cioè il prezzo pagato per acquistare un'azione visto come multiplo degli utili per azione generati dalla società. I multipli, determinati periodicamente dagli analisti finanziari, possono anche riguardare delle variabili utilizzate per ottenere il valore economico dell'attivo quali ad esempio l'EBIT e l'EBITDA. In tal caso i multipli di riferimento sono l'EV/EBIT e l'EV/EBITDA. In questo modo si procede a determinare l'Equity Value (il valore del Patrimonio Netto) mediante la differenza tra Enterprise Value (il valore del Capitale Investito), ottenuto tramite l'applicazione del multiplo, ed il valore dei debiti finanziari. La prassi della peering analysis prevede che il multiplo applicato alla società oggetto della valutazione, venga determinato attraverso la media di analoghi multipli riferiti ad un campione di comparables, cioè di società comparabili. Questo è dunque uno dei limiti maggiori di questo metodo, infatti, per quanto si cerchi di costruire con attenzione l'elenco delle imprese comparabili, si finirà comunque col ritrovarsi con imprese diverse da quella presa in esame. Sono dunque necessarie alcune considerazioni sull'effettiva affidabilità di questi metodi. Essi sono particolarmente soggettivi per due motivi:

- perché i multipli vengono calcolati su altre società così dette comparabili;
- perché i multipli da tenere in considerazione vengono scelti in base al tipo di società da valutare, ma questa scelta può incidere in maniera notevole sul risultato finale.

Ciò nonostante tali metodi sono ampiamente diffusi e condivisi dalla comunità finanziaria internazionale, tanto che per gli analisti rappresentano un utile strumento di valutazione:

- richiedono meno ipotesi e dunque la valutazione, allorché si posseggano i multipli necessari, può essere eseguita più velocemente di un'altra basata su altri metodi;
- inoltre, la stima attraverso tali metodi, tende a riflettere più da vicino i valori di mercato, essendo essa stessa basata su rapporti calcolati sugli scambi di azioni di società simili.

La facilità con cui può essere effettuata la valutazione di un'azienda tramite "i moltiplicatori", costituisce il vantaggio ma anche il limite dello stesso metodo: il risultato ottenuto potrebbe però rappresentare un valore poco coerente con il valore reale

dell'azienda oggetto di stima, poiché non vengono presi in considerazione variabili chiave quali il rischio dell'investimento, il tasso di crescita o i flussi di cassa potenziali.

Inoltre, bisogna tenere presente che il metodo in esame riflette particolarmente gli "umori" del mercato e per questo è molto suscettibile all'andamento delle quotazioni delle società comparabili: se esse sono sopravvalutate i multipli tenderanno a fare sopravvalutare anche la società oggetto di valutazione, allo stesso modo se le comparabili sono sottovalutate, i multipli faranno sì che il risultato della stima finale sarà minore rispetto a quello reale.

In conclusione, non esiste un metodo da preferire in assoluto, ma da ricercarsi di volta in volta in relazione ai caratteri dell'impresa da valutare ed alle specifiche condizioni ambientali; privilegiando, eventualmente, la considerazione dei risultati dei diversi metodi, specificatamente selezionati e quindi ricondotti ad un'unica valutazione complessiva.

Nel caso della fusione tra Adopera srl e Se.cim. srl, in base alle caratteristiche enunciate in precedenza, non possono essere presi in esame i metodi reddituali e finanziari poiché Se.Cim. srl non ha una prospettiva di produrre flussi di cassa o di reddito futuri. Infatti, la gestione dei servizi cimiteriali del Comune di Casalecchio è stata attribuita ad Adopera srl per 20 anni con decorrenza 5 aprile 2018 e con inizio operativo 1/8/2018 mentre la scadenza degli attuali affidamenti dei servizi cimiteriali è:

- Comune di Zola Predosa 28/02/2019;
- Comune di Monte San Pietro 31/12/2018.

Ne consegue che nemmeno i metodi misti, che contemplano una ponderazione tra metodi patrimoniali e reddituali, possono essere presi in esame.

Non possono, altresì, essere utilizzati i metodi empirici poiché non vi sono società quotate comparabili con le società oggetto della fusione.

Pertanto, il metodo più oggetto di valutazione è quello patrimoniale. Si è ritenuto di prendere in considerazione il patrimonio netto delle due società come risultante dalla situazione patrimoniale di fusione al 31/05/2018 senza operare alcuna rettifica.

Il valore dei beni patrimoniali di Adopera srl è supportato da una perizia di stima tecnica allegata al progetto di fusione.

Considerato:

- la configurazione in house di entrambe le società;
- l'imminente scadenza degli affidamenti in Se.Cim. srl da parte dei Comuni di Zola Predosa (28/02/2019) e Monte San Pietro (31/12/2018);
- che i servizi cimiteriali di Casalecchio di Reno sono già gestiti da Adopera srl con decorrenza 1/08/2018;
- che il totale delle immobilizzazioni materiali di Adopera srl, in base alla situazione patrimoniale al 31/05/2018, ammonta ad € 3.379.419,00 mentre dalla perizia tecnica del 31/08/2018 a cura del geom. Flavio Rapino (allegato 1) il valore corrente di una sola parte di cespiti ammonta ad € 4.833.500,00;
- che il totale delle immobilizzazioni materiali di Se.Cim. srl in base alla situazione patrimoniale al 31/05/2018 ammonta ad € 14.559,00.

Si è ritenuto congruo utilizzare, ai fini del rapporto di cambio, il valore del patrimonio netto delle due società come risultante dalle situazioni patrimoniali al 31/05/2018.

Il calcolo del rapporto di concambio è il seguente:

	Patrimonio Netto al 31/05/2018	Capitale sociale al 31/05/2018	Valore singola quota	
Adopera	10.846.044,00 €	21.000,00 €	516,48 €	
Se.cim.	214.202,00 €	15.000,00 €	14,28 €	
		rapporto di cambio	36,17 €	
		soci terzi		
aumento di capitale effettivo		10.000,00 €	276,49 €	
		arrotondato	276,00 €	
		Comune di Zola Predosa	138,00 €	
		Comune di Monte San Pietro	138,00 €	
			%	
		Nuovo capitale sociale Incorporante post fusione	21.276,00 €	
		Comune di Casalecchio	21.000,00 €	98,70%
		Comune di Zola Predosa	138,00 €	0,65%
		Comune di Monte San Pietro	138,00 €	0,65%

Ne consegue che i soci terzi dell'incorporata (diversi dall'incorporante) riceveranno € 1 euro di capitale sociale dell'incorporante per ogni € 36,17 di capitale sociale dell'incorporata. Non sussistono le premesse per un conguaglio in denaro a favore dei soci di entrambe le società.

Non si rilevano difficoltà di valutazione.

La società risultante dalla fusione

Adopera srl post fusione avrà inizialmente un numero di dipendenti pari a 38 unità (compresi gli operatori cimiteriali acquisiti da Se.Cim. srl a seguito dell'operazione). I nuovi contratti di servizio potranno prevedere una durata uniforme tra i tre comuni soci. Indipendentemente dalla quota post-fusione attribuita ai Comuni di Zola Predosa e Monte San Pietro calcolata sulla base di una proporzione matematica tra il valore del patrimonio di Adopera srl e quello di Secim srl si possono prevedere forme di tutela statutarie e/o patti parasociali al fine di consentire ai Comuni l'effettivo esercizio del controllo analogo congiunto. I nuovi Comuni soci possono decidere, in futuro, di conferire nuovi servizi alla società.

Casalecchio di Reno, 17/09/2018

Amministratore Unico
Marco Castellani

Relazione Illustrativa Amministratore Unico sulla fusione per incorporazione di Se.Cim. srl in Adopera srl (art. 2501-quinquies del codice civile)

Motivazioni giuridiche ed economiche della fusione

La sottoscritta Angela Alimonti in qualità di Amministratore Unico della Società Se.Cim. srl in virtù dell'indirizzo ricevuto dai Soci pubblici ovvero i Comuni di Casalecchio di Reno (rectius, Adopera srl), Monte San Pietro e Zola Predosa, ha redatto unitamente all'Amministratore Unico della Società Adopera srl, il presente progetto denominato "Fusione per incorporazione tra le società Se.Cim. srl e Adopera srl".

Quanto sopra ha preso in considerazione sia l'imminente scadenza dei contratti di servizio cimiteriale, strumenti che declinano i diritti e i doveri dei contraenti (le scadenze sono il 31/12/2018 e 28/02/2019 rispettivamente per il Comune di Monte San Pietro e per il Comune di Zola Predosa; mentre per il Comune di Casalecchio di Reno - che, con propria delibera di marzo 2018 aveva già optato la internazionalizzazione del servizio - la scadenza si era verificata in data 04.04.2018); sia quanto prescritto dalla normativa vigente ed in particolare dall'art. 24 del D.Lgs 175/2016 (revisione straordinaria delle partecipazioni) e s.s.m.

All'uopo, pare doveroso svolgere la seguente premessa.

La società di capitali Se.Cim. srl è nata nel dicembre 2008 a seguito di un percorso avviato dai Comuni di Casalecchio di Reno (attraverso la propria società in house Adopera srl), Zola Predosa e Monte San Pietro per la gestione associata dei servizi cimiteriali, sino ad allora gestiti in forma autonoma dai tre Enti. Il capitale sociale - interamente pubblico - veniva versato integralmente in pari misura dai tre soci e, ad oggi, lo stesso non ha subito modifiche (33,33% cad).

Proprio in ragione della sua origine "ibrida", Se.Cim. srl è stata uno strumento versatile che ha coniugato la stabile matrice pubblica di controllo e programmazione, con gli elementi di elasticità e flessibilità tipici della società di capitali che si muovono nell'ambito del diritto privato.

Precisamente, Se.cim. srl ha svolto la propria attività utilizzando le modalità dell'affidamento diretto "in house" (ex. art. 113 TUSP ora art. 16 del D.Lgs. 175/2016 e s.s.m.) nel precipuo interesse dei soci, eseguendo le attività dettagliate nei contratti di servizio dedicati; garantendo il cosiddetto "controllo analogo" esercitato in forma di indirizzo (controllo "ex ante"), monitoraggio (controllo "contestuale") e verifica (controllo "ex post") nel rispetto dello statuto e delle attribuzioni e delle competenze di cui agli articoli 42, 48 e 50 del T.U.E.L.; mantenendo nel contempo fermi i vantaggi relativi al conferimento del capitale e di tassazione.

Le finalità a cui Se.cim. srl tende statutariamente sono state raggiunte e tra esse si ricordano:

- il miglioramento della qualità del servizio offerto all'utenza di territori limitrofi in un contesto di contenimento dei costi;
- l'omogeneizzazione del servizio con l'erogazione continuata dello stesso e delle attività ad esso collegate;
- il miglioramento della programmazione e del coordinamento amministrativo dei servizi cimiteriali attraverso un'unicità di conduzione;
- la creazione di economie di scala attraverso la standardizzazione della modulistica e delle procedure, nonché attraverso la semplificazione dei procedimenti ed il miglioramento delle attività di programmazione.

In modo particolare, Se.Cim. srl doveva fornire (ed ha fornito) all'utenza diverse attività tra le quali figurano:

- l'inumazione in campo comune;
- la deposizione dei resti in ossario comune e delle ceneri nel cinerario comune e la cremazione;
- le operazioni di esumazione ordinarie;
- la custodia dei cimiteri stessi;
- l'inumazione in forma privata;
- la tumulazione;
- le esumazioni straordinarie;
- le estumulazioni straordinarie;
- il servizio di illuminazione votiva;
- i servizi gratuiti previsti dalla normativa in caso di persona indigente o non reclamata;
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture cimiteriali.

La fusione tra Se.Cim. srl e Adopera srl permetterà di raggiungere un risparmio di costi di gestione considerato il venir meno dei costi sottesi al contratto di service, quelli relativi al compenso dell'Amministratore Unico di Se.Cim. srl e di altri costi amministrativi "generali"; senza che ciò vada ad incidere negativamente sulla qualità del servizio erogato all'utenza, dato che tra le due società da sempre si è creata interazione e collaborazione.

La fusione mira ad ottenere una gestione integrata del personale in linea con le aspettative sindacali (eliminando un comando), nonché un coordinamento diretto dello stesso da parte del responsabile dei servizi cimiteriali di Adopera srl (si rammenta che il direttore generale di Adopera srl che, in precedenza, svolgeva il ruolo di Amministratore Unico di Se.Cim. srl è attualmente in pensione).

I criteri per la determinazione del rapporto di cambio.

Il valore economico del patrimonio o meglio il capitale economico di un'azienda, secondo le indicazioni della dottrina e della prassi aziendale, è un valore frutto dell'applicazione di un metodo di stima che risponde nel più alto grado possibile alle seguenti caratteristiche:

- Razionalità, nel senso che il metodo applicato deve basarsi su un percorso logico chiaro e convincente, e come tale largamente condivisibile;
- Dimostrabilità, nel senso che i dati alla base del processo valutativo devono poter essere controllati e controllabili.
- Obiettività, nel senso che il metodo deve essere fondato su dati certi o almeno notevolmente credibili;
- Generalità, nel senso che esso non deve considerare le peculiarità e gli interessi delle parti coinvolte nell'operazione;
- Stabilità, nel senso che il risultato da esso fornito non deve subire variazioni continue per fatti contingenti, o per mutamenti di opinione, ma deve variare solo in seguito alla creazione di nuovo valore o alla distruzione del valore preesistente.

I metodi che rispondono, con diverso grado, ai requisiti sopra enunciati sono tendenzialmente classificati dalla dottrina in:

1. Metodi finanziari;
2. Metodi reddituali;

3. Metodi patrimoniali (semplice e complesso);
4. Metodi misti patrimoniali reddituali;
5. Metodi empirici.

- 1) I “metodi finanziari” sono basati sull’assimilazione, perfettamente logica, dell’azienda ad un qualsiasi investimento, per cui il suo valore economico (W) dipende dalla dimensione e dalla distribuzione nel tempo dei flussi finanziari (FD) che l’azienda renderà disponibili nel futuro per l’investitore, attualizzati ad un tasso (i) che dovrebbe coincidere con il tasso di rendimento medio del settore in cui l’azienda opera, inteso come tasso di remunerazione offerto da investimenti alternativi - a quello aziendale - ma simili per durata e grado di rischio. L’indicato criterio è esprimibile con la seguente formula:

$$W = \sum_{t=1}^n FD_t(1+i)^{-t}$$

L'eccessiva soggettività del metodo in questione è insita nella previsione dei flussi finanziari disponibili, la cui concreta determinazione deve non solo tener conto della futura corrente reddituale, ma tramutare questa in flussi finanziari e prevedere, quindi, le politiche di investimento e di finanziamento dell'azienda per un certo numero di anni futuri. Il che è spesso evidentemente difficile poiché impone all'esperto di prevedere strategie commerciali, politiche di investimento, ecc., che solo il potenziale acquirente o il venditore potrebbe formulare. I dati posti a fondamento di tale criterio di valutazione derivano spesso da ipotesi del tutto indimostrabili.

- 2) I “metodi reddituali” sono invece basati sulla considerazione che il capitale economico di un’azienda (W), essendo correlato alla sua capacità di generare redditi futuri, è pari al valore dei redditi futuri (R) attualizzati ad un tasso congruo.

Anche in questi metodi il tasso di attualizzazione (i) dovrebbe coincidere con il tasso di rendimento medio del settore in cui l’azienda opera, inteso nel senso già chiarito precedentemente.

Per semplificare la stima del reddito da capitalizzare la dottrina, anziché attualizzare i singoli redditi futuri, suggerisce di individuare un “reddito prospettico annuo medio-normale” (R), cioè un reddito che mediamente l’impresa sarà in grado di produrre negli n anni per i quali la stessa rimarrà in vita.

Adottando tale criterio, il capitale economico è pari al valore attuale, ad un tasso congruo, di una rendita annua posticipata di termine annuo costante pari ad R, limitata ad n anni e la formula precedente diventa:

$$W = Ra_n \bar{i}$$

Come sopra esposto, il reddito da capitalizzare dovrebbe rappresentare il flusso di nuova ricchezza che mediamente, in futuro, l’azienda sarà in grado di conseguire. Le incertezze relative alla previsione degli accadimenti futuri fanno sì che per la sua stima si guardi necessariamente al passato, ossia si considerino i redditi che negli esercizi trascorsi l’azienda ha conseguito. Individuata la corrente reddituale passata ed analizzate le condizioni interne d’impresa ed esterne d’ambiente che ne hanno permesso il

conseguimento, occorre considerare se le stesse sono o meno ripetibili e quali riflessi potrebbero avere le loro eventuali modificazioni sul reddito dell'impresa. In assenza di significative modificazioni delle condizioni ambientali è prassi consolidata stimare il reddito prospettico in misura pari alla media dei redditi trascorsi, opportunamente "normalizzati", ossia depurati da tutte quelle componenti straordinarie ed occasionali non ripetibili, oltre che dagli effetti derivanti da eventuali politiche di bilancio o da interferenze di carattere fiscale.

La media dei redditi passati si riferisce generalmente ad un periodo compreso tra i tre ed i cinque anni. Nell'ipotesi in cui possano formularsi attendibili previsioni dei redditi di alcuni esercizi futuri (uno o due) grazie a piani e budget formalizzati e basati su ipotesi fondate e riscontrabili dal perito, la media in questione potrebbe comprendere anche i redditi riferibili a tali periodi.

Relativamente all'orizzonte temporale di attualizzazione, nell'ipotesi (molto frequente) in cui la durata dell'azienda (n) non sia prevedibile, si assume una durata illimitata per cui il capitale economico risulta pari al valore attuale, al tasso di rendimento medio (i) del settore in cui opera l'azienda, di una rendita annua posticipata ed illimitata di termine annuo costante pari ad R e la formula precedente diventa:

$$W = R/i \qquad \qquad \qquad \text{("metodo reddituale semplificato")}$$

- 3) I "metodi patrimoniali" sono fondati sull'ipotesi che il capitale economico dell'azienda sia dato dal valore corrente di sostituzione del suo patrimonio alla data di riferimento della valutazione, cioè dal prezzo che un ipotetico investitore dovrebbe pagare per acquistare o costituire un'azienda dotata di struttura patrimoniale perfettamente identica a quella oggetto di stima. Dato, però, che non esiste un vero e proprio mercato delle aziende da cui dedurre tale valore, esso viene ricavato dalla somma algebrica dei valori correnti di sostituzione attribuibili ai singoli elementi attivi e passivi facenti parte del complesso aziendale isolatamente considerati.

La considerazione tra gli elementi attivi dei beni immateriali, non suscettibili di autonomo trasferimento separatamente dall'azienda, distingue la valutazione patrimoniale in: semplice, se vengono compresi solo gli elementi materiali e complessa, se vengono considerati anche i beni di natura immateriale di cui sopra.

Tali metodi prescindono quindi completamente dai flussi (reddituali o finanziari) che l'investimento in atto è in grado di generare e considerano solo gli stock di capitale esistenti. La mancata considerazione degli aspetti reddituali fa sì che i metodi in questione siano suscettibili di utile applicazione solo in quei casi, tipicamente aziende immobiliari o holding di partecipazione, in cui il valore di mercato del complesso coincide con il valore attribuibile ai singoli elementi patrimoniali isolatamente considerati.

Se la razionalità dei criteri patrimoniali è molto discutibile, in quanto essi si fondano esclusivamente sul valore del patrimonio trascurando completamente la capacità di produrre flussi monetari e/o reddituali, al contrario i requisiti di obiettività, generalità e stabilità sono pienamente soddisfatti, in quanto la determinazione dei valori correnti di sostituzione dei singoli elementi aziendali è basata su dati di mercato che sono verificabili in maniera piuttosto oggettiva.

- 4) I "metodi misti patrimoniali-reddituali" devono il loro nome al fatto che determinano il capitale economico dell'azienda considerandone contemporaneamente sia l'aspetto patrimoniale che quello reddituale.

Nel "metodo misto del valore medio" (o "metodo misto della semisomma") il capitale economico è dato dalla media aritmetica semplice del valore patrimoniale semplice (K') e del valore reddituale semplificato (R/i) dell'azienda, secondo la formula

$$W = (K' + R/i)/2$$

Nel "metodo misto con stima autonoma dell'avviamento", invece, esso è determinato dalla somma del valore patrimoniale semplice (K') e dell'avviamento (A). Quest'ultimo, a sua volta, è ottenuto dal valore attuale, a tasso i' , di una rendita annua posticipata e limitata ad n anni, di termine annuo costante e pari al sovrareddito, cioè al maggior reddito che l'azienda produrrà mediamente negli n anni successivi rispetto al rendimento normale del settore ($R_n = K'i$), secondo la formula:

$$W = K' + (R - K'i) \times a_{n-i}$$

In questo caso:

- il valore patrimoniale (K') è determinato con il metodo patrimoniale;
- i è il tasso di rendimento normale dell'investimento in atto, cioè il tasso di remunerazione del settore in cui opera l'azienda;
- i' è il tasso di attualizzazione del sovrareddito e può anche coincidere con i ;
- n è il numero di anni per i quali si stima che l'azienda produrrà il citato sovrareddito.

I metodi misti, essendo la sintesi del criterio patrimoniale semplice e di quello reddituale semplificato, concentrano in sé sia i pregi che i difetti di questi due procedimenti. Questi metodi, quindi, costituiscono delle soluzioni di compromesso, discutibili sul piano concettuale, ma ancora largamente utilizzati dalla prassi professionale.

- 5) Infine, i "metodi empirici" o "metodi di valutazione relativa" vengono utilizzati per determinare il valore economico di una azienda prendendo a riferimento i prezzi praticati sul mercato. Per questo uno dei modi più intuitivi per esprimere il valore di una qualsiasi attività è quello dell'utilizzo del multiplo degli utili che essa genera. Dunque il moltiplicatore più diffuso è il P/E (Price/Earning), cioè il prezzo pagato per acquistare un'azione visto come multiplo degli utili per azione generati dalla società. I multipli, determinati periodicamente dagli analisti finanziari, possono anche riguardare delle variabili utilizzate per ottenere il valore economico dell'attivo quali ad esempio l'EBIT e l'EBITDA. In tal caso i multipli di riferimento sono l'EV/EBIT e l'EV/EBITDA. In questo modo si procede a determinare l'Equity Value (il valore del Patrimonio Netto) mediante la differenza tra Enterprise Value (il valore del Capitale Investito), ottenuto tramite l'applicazione del multiplo, ed il valore dei debiti finanziari. La prassi della peering analysis prevede che il multiplo applicato alla società oggetto della valutazione, venga determinato attraverso la media di analoghi multipli riferiti ad un campione di comparables, cioè di società comparabili. Questo è dunque uno dei limiti maggiori di questo metodo, infatti, per quanto si cerchi di costruire con attenzione l'elenco delle imprese comparabili, si finirà comunque col ritrovarsi con imprese diverse da quella presa in esame. Sono dunque

necessarie alcune considerazioni sull'effettiva affidabilità di questi metodi. Essi sono particolarmente soggettivi per due motivi:

- perché i multipli vengono calcolati su altre società così dette comparabili;
- perché i multipli da tenere in considerazione vengono scelti in base al tipo di società da valutare, ma questa scelta può incidere in maniera notevole sul risultato finale.

Ciò nonostante tali metodi sono ampiamente diffusi e condivisi dalla comunità finanziaria internazionale, tanto che per gli analisti rappresentano un utile strumento di valutazione:

- richiedono meno ipotesi e dunque la valutazione, allorché si posseggano i multipli necessari, può essere eseguita più velocemente di un'altra basata su altri metodi;
- inoltre, la stima attraverso tali metodi, tende a riflettere più da vicino i valori di mercato, essendo essa stessa basata su rapporti calcolati sugli scambi di azioni di società simili.

La facilità con cui può essere effettuata la valutazione di un'azienda tramite "i moltiplicatori", costituisce il vantaggio ma anche il limite dello stesso metodo: il risultato ottenuto potrebbe però rappresentare un valore poco coerente con il valore reale dell'azienda oggetto di stima, poiché non vengono presi in considerazione variabili chiave quali il rischio dell'investimento, il tasso di crescita o i flussi di cassa potenziali.

Inoltre, bisogna tenere presente che il metodo in esame riflette particolarmente gli "umori" del mercato e per questo è molto suscettibile all'andamento delle quotazioni delle società comparabili: se esse sono sopravvalutate i multipli tenderanno a fare sopravvalutare anche la società oggetto di valutazione, allo stesso modo se le comparabili sono sottovalutate, i multipli faranno sì che il risultato della stima finale sarà minore rispetto a quello reale.

In conclusione, non esiste un metodo da preferire in assoluto, ma da ricercarsi di volta in volta in relazione ai caratteri dell'impresa da valutare ed alle specifiche condizioni ambientali; privilegiando, eventualmente, la considerazione dei risultati dei diversi metodi, specificatamente selezionati e quindi ricondotti ad un'unica valutazione complessiva.

Nel caso della fusione tra Adopera srl e Se.Cim. srl, in base alle caratteristiche enunciate in precedenza, non possono essere presi in esame i metodi reddituali e finanziari poiché Se.Cim. srl non ha una prospettiva di produrre flussi di cassa o di reddito futuri. Infatti, la gestione dei servizi cimiteriali del Comune di Casalecchio è stata attribuita ad Adopera srl per 20 anni con decorrenza 01/08/2018 mentre la scadenza degli attuali affidamenti dei servizi cimiteriali è:

- Comune di Zola Predosa 28/02/2019;
- Comune di Monte San Pietro 31/12/2018.

Ne consegue che nemmeno i metodi misti, che contemplano una ponderazione tra metodi patrimoniali e reddituali, possono essere presi in esame.

Non possono, altresì, essere utilizzati i metodi empirici poiché non vi sono società quotate comparabili con le società oggetto della fusione.

Pertanto, il metodo più oggetto di valutazione è quello patrimoniale. Si è ritenuto di prendere in considerazione il patrimonio netto delle due società come risultante dalla situazione patrimoniale di fusione al 31/05/2018 senza operare alcuna rettifica.

Il valore dei beni patrimoniali di Adopera srl è supportato da una perizia di stima tecnica allegata al progetto di fusione.

Considerato:

- La configurazione in house di entrambe le società;
- L'imminente scadenza degli affidamenti in Se.Cim. srl da parte dei Comuni di Zola Predosa (28/02/2019) e Monte San Pietro (31/12/2018);
- Che i servizi cimiteriali di Casalecchio di Reno sono già gestiti da Adopera srl con decorrenza 01/08/2018;
- Che il totale delle immobilizzazioni materiali di Adopera srl, in base alla situazione patrimoniale al 31/05/2018, ammonta ad € 3.379.419,00 mentre dalla perizia tecnica del 31/08/2018 a cura del geom. Flavio Rapino (allegato 1) il valore corrente di una sola parte di cespiti ammonta ad € 4.833.500,00;
- Che il totale delle immobilizzazioni materiali di Se.Cim. srl in base alla situazione patrimoniale al 31/05/2018 ammonta ad € 14.559,00.

Si è ritenuto congruo utilizzare, ai fini del rapporto di cambio, il valore del patrimonio netto delle due società come risultante dalle situazioni patrimoniali al 31/05/2018.

Il calcolo del rapporto di concambio è il seguente:

	Patrimonio Netto al 31/05/2018	Capitale sociale al 31/05/2018	Valore singola quota	
Adopera	10.846.044,00 €	21.000,00 €	516,48 €	
Se.cim.	214.202,00 €	15.000,00 €	14,28 €	
		rapporto di cambio	36,17 €	
		soci terzi		
	aumento di capitale effettivo	10.000,00 €	276,49 €	
		arrotondato	276,00 €	
		Comune di Zola Predosa	138,00 €	
		Comune di Monte San Pietro	138,00 €	
			%	
		Nuovo capitale sociale Incorporante post fusione	21.276,00 €	
		Comune di Casalecchio	21.000,00 €	98,70%
		Comune di Zola Predosa	138,00 €	0,65%
		Comune di Monte San Pietro	138,00 €	0,65%

Ne consegue che i soci terzi dell'incorporata (diversi dall'incorporante) riceveranno € 1 euro di capitale sociale dell'incorporante per ogni € 36,17 di capitale sociale dell'incorporata. Non sussistono le premesse per un conguaglio in denaro a favore dei soci di entrambe le società.

Non si rilevano difficoltà di valutazione.

La società risultante dalla fusione

Adopera srl post fusione avrà inizialmente un numero di dipendenti pari a 38 unità (compresi gli operatori cimiteriali acquisiti da Se.Cim. srl a seguito dell'operazione). I nuovi contratti di servizio potranno prevedere una durata uniforme tra i tre comuni soci. Indipendentemente dalla quota post-fusione attribuita ai Comuni di Zola Predosa e Monte San Pietro calcolata sulla base di una proporzione matematica tra il valore del patrimonio di Adopera srl e quello di Secim srl si possono

prevedere forme di tutela statutarie e/o patti parasociali al fine di consentire ai Comuni l'effettivo esercizio del controllo analogo congiunto. I nuovi Comuni soci possono decidere, in futuro, di conferire nuovi servizi alla società.

Casalecchio di Reno, 17/09/2018

Amministratore Unico
Angela Alimonti

PATTO PARASOCIALE

CONVENZIONE PER L'ESERCIZIO IN FORMA CONGIUNTA DEL CONTROLLO ANALOGO DEI COMUNI SOCI DI Adopera Patrimonio e Investimenti Casalecchio di Reno srl (Adopera srl)

(art. 30 D.Lgs. 18/02/2000 n°267)

tra le Parti:

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO, con sede legale in Casalecchio di Reno, Bologna, Via Dei Mille n. 9, in persona del legale rappresentante pro tempore Sindaco Massimo Bosso, domiciliato per la carica presso la sede sociale munito di ogni necessario potere, autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____;

COMUNE DI ZOLA PREDOSA, con sede legale in Zola Predosa, Bologna, P.zza della Repubblica n. 1, in persona del legale rappresentante pro tempore Sindaco Stefano Fiorini autorizzato alla stipula del presente atto in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____;

COMUNE DI MONTE SAN PIETRO, con sede legale in Monte San Pietro, località Calderino, Bologna P.zza della Pace n° 2, in persona del legale rappresentante pro tempore Sindaco Stefano Rizzoli autorizzato alla stipula del presente atto in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____;

Premesso che:

- la società a totale partecipazione pubblica Adopera srl (in seguito per brevità denominata anche **Società**), ha una compagine sociale interamente pubblica e i suoi soci sono attualmente _____;
- la percentuale di capitale della Società in capo ai sopraindicati enti locali assomma attualmente al 100% del complessivo;
- l'articolo 4 comma 4 e l'articolo 16 del d.lgs. 175/2016 "TUSP" stabilisce che gli enti locali, anche in forma congiunta, possano avvalersi per lo svolgimento delle attività indicate nell'articolo 4, di organismi cosiddetti in house, vale a dire di soggetti allo scopo costituiti, nella forma di società di capitali con la partecipazione totalitaria di capitale pubblico cui può essere affidata direttamente tale attività, a condizione che gli enti pubblici titolari del capitale sociale esercitino sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi e che la società realizzi la parte più importante della pro-pria attività con l'ente o gli enti pubblici che la controllano;
- ai sensi dell'articolo 30 del T.U.E.L., gli enti locali possono stipulare tra loro apposite convenzioni "al fine di svolgere in modo coordinato funzioni e servizi determinati", prevedendo anche la costituzione di "uffici comuni" ovvero "la delega di funzioni da parte degli enti partecipanti all'accordo a favore di uno di essi, che opera in luogo e per conto degli enti deleganti";
- i Soci intendono individuare gli strumenti per assicurare il controllo congiunto sulla Società, analogo a quello esercitato sui propri servizi ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2 comma 1, lettere d) ed o) e articolo 16 comma 1 del TUSP nonché dell'articolo 21 dello Statuto sociale, mediante la sottoscrizione della presente convenzione avente natura di convenzione ex articolo 30 del T.U.E.L. (in seguito per brevità denominata anche *Convenzione*);

- Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, fra i Soci si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 Oggetto della Convenzione

1. Oggetto della presente convenzione sono le modalità di esercizio in forma congiunta del controllo analogo da parte degli enti locali Soci sottoscrittori mediante l'istituzione del Coordinamento dei Soci (in seguito Coordinamento) composto dai rappresentanti legali, o loro delegati, degli enti locali soci.

ART. 2 Durata della Convenzione

1. La presente convenzione ha durata pari a quella prevista per la Società con decorrenza, per ciascun ente locale, dal giorno della relativa sottoscrizione.
2. La perdita della qualità di socio, per qualsiasi motivo, determina l'immediato venir meno della qualità di sottoscrittore della medesima sottoscrizione e dell'affidamento diretto dei servizi.

ART. 3 Capitale della Società

1. I Soci si impegnano, anche ai sensi degli artt. 1 dello Statuto della Società a garantire che la quota di capitale pubblico non sia mai inferiore al 100% per tutta la durata della Società.
2. I Soci si impegnano altresì a vigilare e a porre in essere tutto quanto necessario affinché la Società svolga oltre l'ottanta per cento del proprio fatturato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dagli enti locali e che la produzione ulteriore, rispetto al suddetto limite di fatturato, sia svolta a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società.

ART. 4 Coordinamento dei Soci

1. Al fine di disciplinare la collaborazione tra gli enti locali per l'esercizio in comune di un controllo sulla Società analogo a quello esercitato sui propri servizi, gli enti locali medesimi istituiscono il Coordinamento dei Soci (denominato per brevità anche "Coordinamento"), composto dai rappresentanti legali o loro delegati. Possono partecipare inoltre al Coordinamento, come meri uditori senza alcun potere di voto:
 - Assessori dei Comuni Soci
 - Segretari, Dirigenti e Funzionari dei Comuni Soci
 - Presidente del CDA o Amministratore Unico della Società
 - Direttori Tecnici della Società
 - Organo di controllo della Società
 - Dipendenti/Collaboratori della Società.
2. Il Coordinamento è sede di informazione, consultazione valutazione, verifica, controllo preventivo, consuntivo e discussione tra i Soci e tra la Società ed i Soci, e di controllo dei Soci sulla Società, circa la gestione delle attività svolte dalla Società nonché circa l'andamento generale dell'amministrazione della Società stessa esercitando un'influenza determinante sia sugli obiettivi strategici che sulle decisioni significative della Società. A tale fine, il Coordinamento effettua, di norma, 4 riunioni all'anno.
3. Al Coordinamento spetta altresì la disamina preventiva delle deliberazioni di competenza dell'Assemblea dei Soci, con facoltà di esprimere pareri preliminari sugli argomenti iscritti all'ordine del giorno dell'Assemblea medesima. Sulle seguenti materie rimesse statutariamente

alla decisione dei Soci in Assemblea, il Coordinamento esprime pareri preventivi obbligatori e vincolanti:

- a. Indirizzi strategici sull'attività della Società;
 - b. Indirizzi sulla destinazione dell'utile dell'esercizio;
 - c. Bilancio consuntivo di esercizio;
 - d. Budget e Piano operativo proposto dall'Organo Amministrativo;
 - e. La scelta della forma dell'organo amministrativo e il numero dei componenti il CdA ai sensi dell'art. 12 e 19 dello Statuto;
 - f. La scelta dell'organo di controllo della Società.
4. Il Coordinamento è anche sede di definizione degli obiettivi specifici, annuali e pluriennali in merito ai servizi affidati dai Soci alla Società oltreché alla definizione degli indirizzi in materia di Personale ed assetto organizzativo. I programmi possono essere aggiornati nel corso della loro vigenza. I programmi e gli aggiornamenti vanno inoltrati alla Società entro una settimana dalla relativa deliberazione.
5. Il Coordinamento verifica lo stato di attuazione degli obiettivi risultanti dai bilanci e dai piani strategici, economici, patrimoniali e finanziari di breve e lungo periodo della Società, così come approvati o autorizzati dall'Assemblea dei Soci, attuando in tal modo il controllo sull'attività della Società. Per l'esercizio del controllo, il Coordinamento ha accesso agli atti della Società, compresa la documentazione del controllo di gestione e della contabilità analitica.

ART. 5 Funzionamento del Coordinamento dei Soci

1. Il Coordinamento è convocato, in occasione della seduta d'insediamento, dal Socio che detiene la maggiore quota di capitale della Società.
2. Il Coordinamento nomina, fra i propri componenti, un Presidente. Il Coordinamento è convocato dal proprio Presidente, presso la sede della Società o in altro luogo opportuno sempre all'interno dei territori di riferimento degli enti locali, almeno dieci giorni prima di ogni Assemblea dei Soci e, negli ulteriori casi in cui sia ritenuto necessario per lo svolgimento delle funzioni e compiti di cui all'articolo 4, anche su richiesta di ogni Socio componente il Coordinamento medesimo. L'avviso di convocazione deve essere inviato almeno otto giorni prima di quello fissato per la seduta e indicare le materie all'ordine del giorno.
3. Le deliberazioni del Coordinamento vertono sugli oggetti sui quali sarà successivamente chiamata a deliberare l'Assemblea della Società e sugli altri indicati nel precedente articolo 4. Esse sono assunte, in spirito di leale collaborazione, ricercando l'unanimità dei consensi. Laddove sia riscontrata l'impossibilità di raggiungere tale unanimità, il Coordinamento delibera con il voto favorevole di tanti componenti che rappresentino almeno il 99,35% del capitale della Società e comunque che rappresentino almeno due Comuni.
4. Gli enti locali soci si esprimono limitatamente alle questioni che riguardano servizi o attività prestate dalla Società esclusivamente nei loro confronti; tale parere dovrà essere documentato dalla sostenibilità economica e finanziaria o meno per la Società.
5. I rappresentanti degli enti locali sono tenuti a partecipare al Coordinamento essendo previamente legittimati nei modi di legge ed in conformità dello specifico ordinamento locale.
6. L'intervento in coordinamento può avvenire anche mediante mezzi di telecomunicazione, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia consentito loro di seguire la discussione, di ricevere, di trasmettere o visionare documenti, di intervenire oralmente e in tempo reale su tutti gli argomenti e esprimere le proprie deliberazioni. Tuttavia, almeno il Presidente ed il segretario verbalizzante dovranno essere presenti nel luogo di convocazione scelto per la riunione ove si considererà tenuto il Coordinamento dei Soci. Inoltre, in caso di

impossibilità di intervenire in adunanza, i soci potranno far pervenire le determinazioni relative agli argomenti indicati nell'avviso di convocazione, in forma scritta, esprimendo le proprie determinazioni e il proprio voto a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo adoperasrl@legalmail.it prima dell'orario di inizio dell'assemblea indicato nell'avviso di convocazione. Il Presidente provvederà a dare lettura della suddetta comunicazione e dell'intenzione di voto espresso dandone esplicito conto nel verbale.

7. Ciascun ente locale è obbligato a votare nelle Assemblee della Società, ad assicurare comportamenti e adottare atti uniformandosi alla volontà espressa dal Coordinamento.
8. Gli enti locali soci si impegnano a votare in assemblea su questioni che riguardano servizi o attività prestate esclusivamente nei confronti di uno o più soci, in conformità alla volontà espressa in seno al coordinamento dal comune o concordemente dai soci interessati. La delibera dovrà documentare la sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione per la Società.

ART. 6 Nomine degli organi sociali

1. Spetta al Coordinamento dei soci il potere di scegliere la forma dell'Organo Amministrativo e il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione. I soci si impegnano, in sede di Assemblea societaria, a nominare gli amministratori in conformità alle designazioni effettuate dal Coordinamento dei soci.
2. I Soci si impegnano affinché i soggetti facenti parte dell'Organo Amministrativo siano scelti fra persone di comprovata esperienza amministrativa, pubblica o privata, gestionale e professionale, nel rispetto della normativa vigente ed in particolare, in caso di CdA, di quella in materia di parità di genere e conformemente alle prescrizioni concernenti la nomina dei componenti degli Organi amministrativi nelle società a controllo pubblico.
3. I Soci convengono di individuare i componenti del Consiglio di Amministrazione nel seguente modo:
 - un componente, con funzioni di Presidente ed Amministratore Delegato, è designato dal Comune di Casalecchio di Reno e lo rappresenta;
 - il secondo componente congiuntamente dal Comune di Zola Predosa e Monte San Pietro e li rappresenta;
 - il terzo componente è designato dal Comune di Casalecchio di Reno e lo rappresenta.La designazione di un'eventuale sostituzione di un amministratore cessato spetterà al socio che aveva designato quello da sostituire.
4. I Soci convengono che il nominativo dell'Amministratore monocratico, che rappresenterà tutti i Comuni Soci, venga proposto dal Comune di Casalecchio di Reno.

ART. 7 Recesso

1. La perdita di qualità di Socio, per qualsiasi motivo, determina l'immediato venir meno della qualità di sottoscrittore della medesima sottoscrizione e dell'affidamento diretto dei servizi.

ART. 8 Modifiche ed integrazioni

1. Modifiche ed integrazioni alla presente convenzione saranno apportate con le stesse modalità di approvazione della presente.

ART. 9 Adesione di nuovi Soci alla Convenzione

1. La convenzione si intende ad adesione progressiva nel caso di ampliamento della base sociale ad altri Enti soci diversi da quelli indicati in premessa
2. L'adesione si perfeziona con la sottoscrizione della presente Convenzione e comporta la formale accettazione di tutte le clausole, i patti e le condizioni della Convenzione stessa. Per effetto dell'adesione alla Convenzione, il Socio acquista i diritti ed è tenuto a rispettare gli obblighi in essa previsti.

ART. 10 Spese d'atto

1. Per sua natura il presente atto non è soggetto all'applicazione di diritti di segreteria ed è esente dall'applicazione dell'imposta di bollo ai sensi del punto 16 dell'allegato "B" del DPR 642/72. Il presente contratto è da registrarsi in caso d'uso ai sensi dell'art. 4 della tariffa allegata al DPR 631/86. Le spese dell'eventuale registrazione saranno a carico della parte che ne richiederà l'uso.

Letto approvato e sottoscritto, li _____

Comune di Casalecchio di Reno

Il Sindaco Massimo Bosso

Comune di Zola Predosa

Il Sindaco Stefano Fiorini

Comune di Monte San Pietro

Il Sindaco Stefano Rizzoli