

Oggetto: Perizia CORE SPA al 1.9.2020

Mittente: "Marcello Del Prete" <marcello.delprete@odcecmilano.it>

Data: 16/10/2020, 10:17

A: <capholding@legalmail.it>, <corespa@smart-cert.it>

Buongiorno,

invio in allegato invio la perizia in oggetto già inviata ieri su vostri indirizzi ordinari.

Distinti saluti

Mdp

Dott. Marcello Del Prete

Studio Consulenti Associati

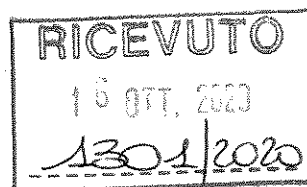
Via Dante, 4

20121 Milano

telefono 02 6202201

fax 02 62022050

Web: www.studioconsulentiassociati.it



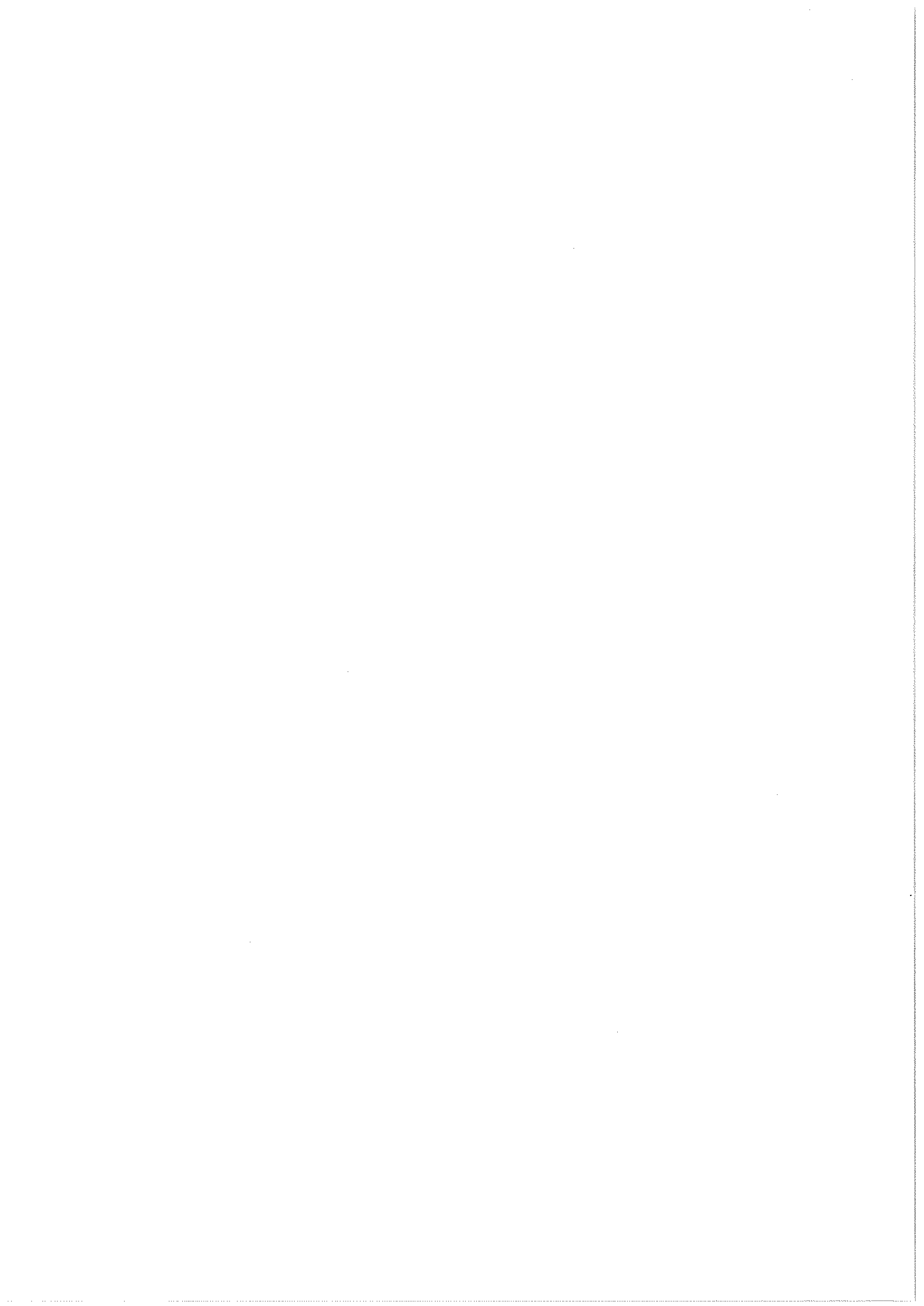
CAPRINO
LEONE
CAMILLI

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e i relativi allegati possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente alle persone o alla Società sopraindicati. La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., che ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente per telefono allo 02 6202201 o inviando un messaggio all'indirizzo e-mail sca@fisco.it.

This communication is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed. It may contain confidential or legally privileged information. If you are not the intended recipient we warn you that reading, disclosing, copying and/or distributing it or its relevant contents is forbidden by law. If you have received this message by mistake, please delete it and any attachments thereto from your system and notify or contact us at the following number ++39-02-6202201 or by replying to this e-mail. Thank you.

— Allegati: —

Perizia Core 1.9.2020 MDP.pdf	950 kB
All 1 - Nomina Perito Tribunale.pdf	4,3 MB
All 2 Bilancio CORE 31.8.2020.pdf	95,5 kB
All 2a Delibera bilancio 2020.pdf	44,5 kB
All 2b Relazione BDO bilancio 31.08.2020.pdf	290 kB
All 3 Perizia Dssa Bottini 1.09.20.pdf	569 kB



AGGIORNAMENTO PERIZIA
DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA AL 1.09.2020
DEL VALORE DI CESSIONE DELLA SOCIETÀ
CORE - CONSORZIO RECUPERI ENERGETICI SPA

DOTTOR MARCELLO DEL PRETE

Perito nominato

dal Presidente del Tribunale di Milano

Decreto R.G. 3754/2019

Milano 15 ottobre 2020

INDICE

1. **PREMESSA**
2. **CONTENUTO DELL'INCARICO CONFERITO**
3. **CAPITALE ED ORGANI SOCIALI**
4. **L'ATTIVITÀ ESERCITATA DA CORE SPA**
5. **CRITERI DI VALUTAZIONE**
 - 5.1 **Le metodologie di valutazione**
 - 5.1.1 **Il Metodo Patrimoniale Semplice**
 - 5.1.2 **Il Metodo Misto Patrimoniale Reddittuale**
 - 5.1.3 **Il Metodo Finanziario**
6. **SITUAZIONE PATRIMONIALE DI RIFERIMENTO**
7. **VALUTAZIONE DELLE SINGOLE POSTE PATRIMONIALI**
 - 7.1 **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**
 - 7.2 **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**
 - 7.3 **ATTIVO CIRCOLANTE**
 - 7.4 **DISPONIBILITÀ LIQUIDE**
 - 7.5 **RATEI E RISCONTI ATTIVI**
 - 7.6 **FONDI**
 - 7.7 **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**
 - 7.8 **DEBITI**
8. **DETERMINAZIONE DEL VALORE**
9. **VALUTAZIONE FINALE**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Marcello Del Prete, nato a Martina Franca (TA) il 17.9.1965, Dottore Commercialista, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano al numero 4124, Iscritto nel Registro dei Revisori Legali di cui al D.M. del 26.4.1996 pubblicato sulla G.U. n. 37bis – 4 a serie spec. - del 7.5.1996, n. 69352 ha ricevuto l'incarico in data 10 aprile 2019 con decreto R.G. n. 3754/2019 volontaria Giurisdizione dal Presidente de Tribunale Ordinario di Milano di procedere alla valutazione peritale del prezzo dell'80% delle partecipazioni nella società CORE - Consorzio Recupero Energetici - Spa, con sede legale in Sesto San Giovanni (MI), Via Daniele Manin 181, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale 85004470150 partita IV.A 02733400960, REA MI -1501332. L'istanza al Presidente del Tribunale di Milano è stata presentata congiuntamente dalle società CAP HOLDING S.P.A e CORE - Consorzio Recupero Energetici – Spa.

2. CONTENUTO DELL'INCARICO CONFERITO

A seguito dell'incarico di cui in premessa, in data 18 luglio 2019 è stato sottoscritto tra lo scrivente perito e la Società CAP HOLDING S.P.A., con sede in Assago, Via del Mulino n.2, palazzo U10, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 13187590156, R.E.A. n. MI-1622889, in questo atto rappresentata dall'Avv. FALCONE MICHELE nato a Cosenza il 13 marzo 1972 un disciplinare di incarico per la redazione della presente perizia consistente *nella esecuzione delle seguenti prestazioni:*

A) Stima del più probabile valore di mercato delle Partecipazioni, corredata dai seguenti contenuti minimi:

- *analisi della documentazione della CORE e dei relativi profili gestionali, con riferimento agli effetti economici, patrimoniali, fiscali e gestionali/organizzativi relativi alla cessione delle azioni;*
- *il metodo di valutazione più appropriato per la determinazione del valore della CORE nel suo complesso e, poi, delle Partecipazioni;*
- *la perizia giurata di stima a norma di legge attestante il valore delle Partecipazioni.*

2. La stima di cui alla lettera A) del precedente comma del presente articolo, sarà redatta in un unico documento. Il Professionista dovrà – oltre ai contenuti minimi di cui sopra – anche illustrare per iscritto in che modo abbia affrontato, nell'ambito del proprio giudizio di stima, la circostanza particolare riportata al punto iv) delle premesse¹ e se e come ciò abbia influito nella determinazione della Partecipazione.

Lo stesso disciplinare all'art. 9 (Prestazioni eventuali) ha previsto:

1. Fino al 30 novembre 2020, è rilasciata facoltà a CAP di richiedere, per iscritto, al Professionista ed obbligo a quest'ultimo di adempiere, un

¹ iv) quanto al precedente alinea n. iii) è anche per il fatto che costituendo l'Asset elemento dell'azienda relativa all'impresa condotta da CORE e prevedendosi contestualmente, ovvero in un due distinte date, ma tra loro ravvicinate, l'acquisizione da CORE dell'Asset da parte di CAP e l'acquisizione dai soci di CORE delle Partecipazioni da parte di CAP, si appalesa la opportunità che il Professionista sia edotto dell'inserimento delle due operazioni in un unitario disegno e, per quanto possibile e ferma restando la sua indipendenza di giudizio, addivenga ad una valutazione della Partecipazione che non sia in contraddizione con la valutazione che sarà fatta dell'Asset (a titolo meramente esemplificativo: se il metodo di valutazione dell'azienda, ai fini della valorizzazione delle Partecipazioni, fosse quello della somma algebrica del valore corrente dei singoli elementi patrimoniali attivi e passivi dell'azienda, tenuto conto delle prospettive di dismissione a breve della attuale attività, è verosimilmente che la stima dell'Asset a tali fini, sia uguale a quella ai fini della valorizzazione dell'Asset valutato come elemento a sé stante); in tal senso al perito incaricando delle valutazioni delle Partecipazioni sarà chiesto di indicare, a sua volta, un professionista di sua fiducia, esperto della materia ed indipendente dalle parti, al quale, previo incarico da parte di CAP, sarà chiesto di procedere con la valutazione dell'Asset, obbligandosi il Professionista al necessario coordinamento con quello;

aggiornamento della perizia giurata di cui all'art.2 del presente disciplinare, riferita (o più prossima) alla data del closing (cioè dell'effettivo) trasferimento delle Partecipazioni, a CAP. Il compenso per tale prestazione opzionale, sarà determinato mediante i criteri di cui al precedente articolo 6 del presente disciplinare, fatta salva la applicazione di uno sconto del 50%. Il termine di consegna del predetto aggiornamento sarà posto in 60 giorni naturali consecutivi e successivi al secondo, in ordine cronologico, evento tra disponibilità del bilancio pro forma riferito alla data di closing della società CORE e data di esercizio della opzione di cui al presente comma. Nel caso di opzione il contenuto, le modalità di espletamento del servizio e contrattuali in genere, saranno per quanto applicabile quelle previste dal presente disciplinare.

La mandante CAP HOLDING SPA ha richiesto l'aggiornamento della perizia in data 1 ottobre 2020, mediante mail inviata dal signor Vittorio Pacenza, confermato dall' ordine inviato via mail il giorno 13 ottobre 2020.

La presente stima peritale pertanto è l'aggiornamento della valutazione della società CORE SPA già effettuata in data 30 settembre 2019, relativamente alla situazione del 31.12.2018, asseverata in data 7 ottobre 2019 con atto a repertorio n. 921 del Notaio Anna Riberti del Collegio Notarile di Milano, nonché della valutazione effettuata in data 28 aprile 2020 , relativamente alla situazione del 31.12.2019, nelle quali si forniva il valore del patrimonio netto della società CORE - Consorzio Recuperi Energetici - Spa e conseguentemente delle quote sociali .

La società CAP HOLDING S.P.A. a causa del tempo trascorso tra la data di riferimento della stima e il momento dell'acquisto delle immobilizzazioni ha richiesto un aggiornamento della stessa, alla data del 1.09.2020

Il sottoscritto, adempiendo al mandato conferitogli, si pregia di presentare la seguente relazione che assume quale riferimento il bilancio intermedio della società al 31.8.2020, approvato dall'Amministratore unico con apposita delibera del 1 ottobre 2020 e sottoposto a revisione limitata della società di revisione BDO, che si è espressa con relazione di conformità al principio contabile OIC 30 .

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha condotto la stima in base ai criteri di seguito descritti ed è giunto alle conclusioni che infine vengono riportate.

Per procedere alla valutazione della società lo scrivente oltre al bilancio al 31.8.2020, ha acquisito ed esaminato i bilanci della stessa al 31 dicembre 2019, al 31 dicembre 2018, al 31 dicembre 2017, al 31 dicembre 2016, al 31 dicembre 2015, al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2013.

Sono state esaminate le situazioni dettagliate delle immobilizzazioni, dei crediti e dei debiti sulla base della situazione contabile di riferimento.

Inoltre, lo scrivente ha esaminato i libri contabili e sociali della società e la documentazione informativa ritenuta utile o necessaria ed opportuna; ha recepito altresì tutte le informazioni dirette o indirette atte a maturare una cognizione il più possibile oggettiva per lo svolgimento dell'incarico ricevuto.

In riferimento agli eventuali effetti economici, patrimoniali e fiscali relativi alla cessione delle azioni il perito evidenzia che nessuno di questi effetti sarà

rilevato in capo alla società Core SPA in quanto la cessione delle azioni coinvolge la compagine societaria e non la società.

La cessione di azioni sconta l'imposta sulle transazioni finanziarie (legge 228/2012), che si applica ai trasferimenti di proprietà di azioni e altri strumenti finanziari partecipativi

Le operazioni su azioni e di altri strumenti finanziari partecipativi, emessi da società residenti nel territorio dello Stato, nonché di titoli rappresentativi degli stessi, indipendentemente dalla residenza dell'emittente, scontano l'imposta con l'aliquota dello 0,2% sul valore della transazione.

È soggetto passivo del tributo l'acquirente ossia colui in favore del quale avviene il trasferimento della proprietà delle azioni.

Sulla base di tale documentazione e dei criteri metodologici di seguito descritti, lo scrivente ha effettuato la valutazione richiesta, pervenendo ai risultati ed alle conclusioni appresso specificate.

La data di riferimento della presente stima è il 1 settembre 2020.

3. CAPITALE ED ORGANI SOCIALI DI CORE SPA

Il capitale della società è composto da n. 2.000.000 di azioni e, alla data del 29.4.2020 (ultimo aggiornamento al Registro Imprese disponibile), risulta composto come segue:

Socio	N. azioni	Valore	%
COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI	760.000	760.000,00	38 %
COMUNE DI COLOGNO MONZESE	460.000	460.000,00	23 %
COMUNE DI PIOLTELLO	300.000	300.000,00	15 %
COMUNE DI SEGRATE	300.000	300.000,00	15 %
COMUNE DI CORMANO	180.000	180.000,00	9 %
TOTALE	2.000.000	2.000.000	100 %

La società è retta da un Amministratore Unico nella persona del dottor Marco

Luigi Cipriano mentre il collegio sindacale è così composto:

- NICOSIA GIUSEPPE - Presidente del Collegio Sindacale
- GALARDI EDUARDO - Sindaco effettivo
- SILVA MAURA - Sindaco effettivo

La società di Revisione è la BDO ITALIA S.P.A.

4. L'ATTIVITÀ ESERCITATA DA CORE SPA

CORE Spa è una società per azioni costituita dai Comuni di Sesto San Giovanni, Cologno Monzese, Pioltello, Segrate e Cormano che si occupa dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani prodotti dai predetti comuni tramite incenerimento. Il servizio viene garantito tramite un impianto di termovalorizzazione a ciclo continuo, il termovalorizzatore, che è composto di tre linee d'incenerimento parallele, ciascuna con potenzialità pari a un terzo di quanto autorizzato. L'Impianto produce energia elettrica (che, per la parte eccedente gli autoconsumi interni, è ceduta alla rete elettrica nazionale) ed energia termica (che è utilizzata per il teleriscaldamento della città di Sesto San Giovanni).

Il forno di Sesto San Giovanni è il frutto dell'opera di rifacimento e completamento del Consorzio dei Comuni di Cologno Monzese, Cormano, Pioltello, Segrate e Sesto San Giovanni, di un precedente impianto di incenerimento per rifiuti.

Il termovalorizzatore è indispensabile per assicurare autonomia e certezza di smaltimento per un territorio che ospita 216.000 abitanti e che deve disporre

di una soluzione funzionale e corretta sotto il profilo ambientale per lo smaltimento dei rifiuti urbani.

Con le raccolte differenziate attualmente in atto che si attestano, nei Comuni proprietari di CORE, intorno al 40%, il fabbisogno di smaltimento è calato nel tempo rimanendo comunque consistente (circa 55.000 ton/anno).

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella fattispecie la finalità della valutazione è quella di determinare il valore della quota alla data di riferimento.

La particolare finalità che si vuole perseguire comporta che il perito non debba tenere in alcun conto fatti di gestione ed extra gestionali intervenuti successivamente alla data di riferimento, siano essi positivi o negativi, poiché sono i suddetti fatti che potranno determinare una differenza di valore alla data dell'effettiva cessione.

Il perito ai fini dell'individuazione del metodo migliore di valutazione ha tenuto conto dei seguenti fattori:

- La società ha stabilito di procedere allo spegnimento del termovalorizzatore al 31.3.2021 come si evince dal cronoprogramma e dal contratto di compravendita stipulato tra CORE SPA e CAP HOLDING SPA con atto a rogito Dott. Stefano Ajello Rep. n.67111/14129 in data 3.09.2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano II il 09/09/2020 al n. 66059 Serie 1T. Tale decisione deriva dall'adesione della società al progetto bio piattaforma integrata che nasce dall'accordo siglato dagli Azionisti, da CORE e da CAP. Tale piattaforma si occuperà del trattamento della FORSU prodotta dai Comuni soci di CORE, con annessa

produzione di biometano, nonché del trattamento termico dei fanghi prodotti dagli impianti di depurazione di CAP.

- Nel 2020 non sono stati effettuati investimenti in virtù del cronoprogramma del piano industriale che prevede lo spegnimento dell'impianto al 31.3.2021.
- L'attività della società ruota esclusivamente attorno alla combustione dei rifiuti eseguita all'interno dell'impianto termovalorizzatore pertanto, l'eventuale avviamento è stato inglobato nella valutazione dell'impianto oggetto della separata perizia elaborata dalla Dottoressa Bottini per le motivazioni esplicate nel capitolo 2. Di tale determinazione la presente perizia ne prenderà il valore.

5.1 Le metodologie di valutazione

La tecnica aziendalistica ha messo a disposizione vari metodi di valutazione.

I metodi comunemente più usati sono:

- Il metodo patrimoniale semplice
- Il metodo misto patrimoniale reddituale
- Il metodo finanziario.

Viene fornita di seguito una breve analisi dei metodi indicati.

5.1.1 Il Metodo Patrimoniale Semplice

Tale metodo ha come obiettivo la valorizzazione dell'azienda tenendo conto dell'elemento di obiettività e verificabilità dell'aspetto patrimoniale pur senza trascurare le attese reddituali quali componenti del capitale economico.

Il metodo patrimoniale semplice consiste nel sommare al capitale netto contabile le eventuali plusvalenze e minusvalenze che scaturiscono dalla revisione contabile degli elementi attivi e passivi del patrimonio e dalla espressione in termini di valori correnti degli elementi attivi non monetari, siano essi valori di mercato oppure stimati.

Il metodo in oggetto, non pur trascurando le attese reddituali quali componenti del capitale economico, non prevede la stima di un autonomo valore di avviamento (goodwill). Ciò in quanto si può ritenere che l'attitudine a generare flussi reddituali sia totalmente incorporata nei beni detenuti. Si assume, cioè che la società nulla aggiunga alla capacità di flusso e ai rischi incorporati negli assets di cui è titolare.

La valutazione, pertanto, si rivolge ai singoli beni, mentre l'azienda è considerata alla stregua di un mero contenitore, che non influisce sulla somma dei singoli valori.

In altre parole si presuppone che i singoli cespiti abbiano un loro valore autonomo, che incorpora sia il valore di mercato sia le aspettative di redditività e che tale valore sia realizzabile anche con una cessione separata dei vari beni. Si considera, quindi, sostanzialmente trascurabile quel collegamento funzionale tra i singoli beni che compongono il patrimonio aziendale, che fa sì che tal beni nella loro universalità generino un "plusvalore" funzione della capacità dell'azienda di generare flussi di reddito e quindi si assume che il valore funzionale e il valore di liquidazione degli elementi patrimoniali tendano a coincidere.

5.1.2 Il Metodo Misto Patrimoniale Reddituale

In estrema sintesi, il metodo Misto Patrimoniale Reddituale, un tempo definito come modello europeo di stima del valore di capitale economico, determina il valore di un'azienda, effettuando un'autonoma stima del Goodwill o del Badwill (avviamento positivo o negativo), come somma del:

- capitale netto rettificato, espresso a valori correnti;
- Goodwill (o Badwill) inteso come reddito medio differenziale atteso su n anni, attualizzato, dove il concetto di reddito differenziale corrisponde ai risultati medi attesi, ridotti del costo del capitale sul capitale investito.

5.1.3 Il Metodo Finanziario

I metodi finanziari si basano essenzialmente sulla attualizzazione di flussi di cassa o di reddito e rappresentano quelli maggiormente utilizzati dagli analisti a livello internazionale.

I metodi finanziari tendono a determinare il valore di un'azienda attraverso la somma dei flussi di cassa prospettici della stessa, attualizzati mediante un apposito tasso. L'utilizzo dei flussi di cassa rispetto ai redditi consente di eliminare le distorsioni create dalla contabilità, per effetto dei costi e dei ricavi non monetari (ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni, ratei, risconti, ecc.). Il procedimento di attualizzazione consente di tenere conto del valore finanziario del tempo e del rischio.

L'orizzonte temporale di stima è di solito compreso tra i 5 e i 10 anni. I risultati possono essere assai variabili, dipendendo non solo dalla stima dei flussi di cassa ma anche – e soprattutto – dalla scelta del tasso di attualizzazione.

In considerazione delle premesse, in particolare per quanto riguarda la valutazione dell'impianto, si ritiene che il metodo di valutazione che permetterebbe di addivenire alla corretta valutazione della società sia il **metodo patrimoniale semplice**.

6. SITUAZIONE PATRIMONIALE DI RIFERIMENTO

Quale situazione patrimoniale di riferimento si utilizza il bilancio al 31.8.2020 approvato con delibera dell'amministratore unico in data 1 ottobre 2020, in quanto può ritenersi sostanzialmente coincidente con la situazione patrimoniale al 1 settembre 2020.

Il bilancio al 31.8.2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte della società di revisione BDO Italia SPA, pertanto il perito non procederà alla revisione delle poste di bilancio.

Il bilancio al 31.08.2020 riporta un patrimonio netto contabile di euro 3.952.568.

Si riporta di seguito una situazione patrimoniale sintetica:

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31.08.2020			
Attivo		Passivo	
B) Immobilizzazioni		A) Patrimonio netto	3.952.568
Immobilizzazioni immateriali	46.348	Capitale sociale	2.000.000
Immobilizzazioni materiali	6.182.460	Riserve	1.952.568
Totale immobilizzazioni	6.228.808	B) Fondi per rischi e oneri	128.645
C) Attivo circolante			
Rimanenze	648.795	C) T.F.R.	33.705
Crediti verso clienti	1.665.881		
Totale crediti	1.665.881	D) Debiti	6.935.311
Totale disponibili liquide	2.283.657		
Totale attivo circolante	4.598.333		
Ratei e risconti	223.088		
Totale attivo	11.050.229	Totale passivo	11.050.229

7. VALUTAZIONE DELLE SINGOLE POSTE PATRIMONIALI ATTIVITÀ

7.1 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell'ingegno

Il saldo netto ammonta a Euro 11.369 comprende i diritti di licenza relativi al software gestionale ed amministrativo utilizzato dalla società.

Altre immobilizzazioni immateriali

Il saldo netto ammonta a Euro 34.980 ed è rappresentato principalmente dalle spese ad utilità pluriennale relative ad un progetto per la gestione dell'impianto di termo valorizzazione. Data la natura del costo si ritiene di svalutare per intero il valore iscritto.

7.2 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Impianto complessivo

L'intero complesso delle immobilizzazioni materiali costituisce l'impianto generale di termo combustione nonché i beni strumentali ritenuti accessori.

Tale complesso è stato oggetto di valutazione da parte del perito D.ssa Maria Carla Bottini con separata perizia.

Si riportano di seguito i beni compresi nelle categorie con i rispettivi valori netti contabili:

COMPLESSO INDUSTRIALE	valore
Terreni	804.795,51
Nuova palazzina uffici	660.805,09
Forno di incenerimento	2.010.762,01
Palazzina uffici	22.192,74
Fabbricato principale	47.493,74
Palazzina uffici e guardiania	3.389,57
Capannone forni	7.012,70
Impianti specifici	20.522,92
Impianto produzione parti comuni	159.177,11
Impianti ausiliari parti comuni	99.086,59
Fosse	69.211,04
Forno	640.926,42
Caldaie	500.172,36
Ciclo termico	24.695,82
Turboalternatore	19.094,35
Imp. elett/illumin/tvcc/cavido	115.591,10
Fognature e piazzali	47.290,47
Sistemi di monitoraggio ambientale	24.160,93
Trattamento fumi	813.996,72
Vasca	166.147,62
Altri beni	100.582,57
Ulteriore svalutazione	- 174.647,37
	6.182.460,01

Il totale del valore netto contabile ammonta pertanto ad euro 6.182.460

Come già indicato nel paragrafo n. 2 della presente perizia, è stata incaricata della valutazione dell'intero complesso industriale, comprensivo dei terreni e degli immobili, la D.ssa Maria Carla Bottini, la quale ha determinato per il predetto complesso il valore di euro 5.800.000.

Sulla base di tale valutazione si determina una minusvalenza pari ad euro 382.460

7.3 ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Trattasi prevalentemente di materie prime, sussidiarie e di consumo per euro 648.795 e sono state valutate applicando il metodo FIFO svalutate mediante l'apposizione di un fondo obsolescenza pari a Euro 500.000

I criteri adottati nella valutazione delle singole voci hanno portato all'iscrizione di valori non sensibilmente differenti rispetto ai costi correnti dei beni rilevabili alla data di chiusura dell'esercizio.

Sul criterio adottato nessun rilievo è stato effettuato dalla società di revisione pertanto deve ritenersi congruo.

Crediti verso clienti

I crediti verso clienti, pari a Euro 1.532.730, sono essenzialmente nei confronti di alcuni Comuni soci del Consorzio.

Trattasi di crediti valutati al presumibile valore di realizzo.

Crediti tributari

Ammontano ad euro 80.739 e sono costituiti prevalentemente dagli acconti IRES e IRAP non utilizzati. Non si procede ad alcuna svalutazione

Altri crediti

Ammontano ad euro 52.412 e sono iscritti all'effettivo valore di realizzo.

7.4 DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Depositi bancari e cassa

Il saldo di euro 2.283.657 rappresenta l'ammontare delle disponibilità liquide esistenti alla chiusura dell'esercizio, costituite prevalentemente da disponibilità bancarie a meno di euro 1.806 in cassa.

7.5 RATEI E RISCONTI ATTIVI

Ammontano ad euro 223.088 e sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

7.6 FONDI

Fondi per rischi ed oneri

Il fondo rischi su crediti ammonta ad euro 128.645.

In merito alla congruità dei fondi accantonati, il perito evidenzia sia stata valutata dall'organo amministrativo in sede di redazione del bilancio e in riferimento alla quale nessun rilievo è stato effettuato dalla società di revisione. Dall'esame delle voci però il perito ha rilevato che il saldo è stato influenzato da una posta di segno opposto pari ad euro 4.366, ritenuta ingiustificata dalla stessa società, e pertanto, si procede a svalutazione.

Si riporta di seguito il fondo rischi corretto:

Fondo oneri futuri	130.000
Fondo rischi rimborso IRAP	3.011
TOTALE FONDO RISCHI	133.011

7.7 TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/08/2020 verso i dipendenti in forza a tale data. Per i dipendenti che hanno optato per l'adesione alla previdenza complementare il TFR viene versato direttamente al fondo pensione; negli altri casi il TFR viene trasferito al Fondo di Tesoreria gestito dall'INPS.

7.8 DEBITI

I debiti ammontano ad Euro 6.935.311 e sono principalmente rappresentati da debiti verso fornitori per Euro/k 1.140, dal debito di Euro/K 4.000 verso CAP Holding S.p.A., per gli importi ricevuti a titolo di caparra confirmatoria in relazione all'accordo di cessione degli assets di proprietà della società nell'ambito del progetto per la realizzazione del Polo Tecnologico di Sesto San Giovanni - Biopiattaforma CAP e da debiti verso istituti di credito per Euro/K 955.

I debiti sono iscritti al valore nominale.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il patrimonio netto evidenziato nella situazione patrimoniale di riferimento ammonta a **Euro 3.952.568**

Le rettifiche da apportare al patrimonio netto, sono rilevate nel seguente prospetto:

	Valori in Euro
PATRIMONIO NETTO CONTABILE AL 1.9.2020	3.952.568
Minusvalenza Immobilizzazioni immateriali	(34.980)
Rettifica fondo rischi	(4.366)
Minusvalenza Impianto	(382.460)
PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	3.530.762

9. VALUTAZIONE FINALE

La presente valutazione si riferisce al valore delle quote sociali al 1.9.2020 .

La valutazione della società, alla data del 1.9.2020, in base al metodo di valutazione adottato, è di euro 3.530.762 che si arrotonda a:

EURO 3.530.000 (tremilionicinquecentotrenta/00)

Milano, 15 ottobre 2020

Dott. Marcello Del Prete



ALLEGATI

1. Decreto di nomina del Presidente del Tribunale di Milano R.G.3754/2019
2. Bilancio CORE S.r.l. al 31.08.2020
3. Perizia di stima del complesso immobiliare della Dottoressa Maria Carla Bottini al 1.9.2020



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

IL PRESIDENTE

R.G. n. 3754/2019 V.G.

visto il ricorso presentato nell'interesse di Core Consorzio Recupero Energetici Spa e Cap Holding Spa;

richiamato il contratto inter partes e il doc. 2;

letta l'ordinanza emessa il 4 aprile 2019 dal Collegio della Sezione Impresa B circa l'incompetenza della stessa per la nomina dell'esperto;

considerato che deve procedersi alla nomina del terzo esperto;

letta la convenzione intercorsa tra le parti circa la devoluzione al Presidente del Tribunale della nomina del terzo esperto;

considerato che, atteso l'oggetto dell'attività richiesta, deve essere nominato esperto commercialista specialista nella valutazione di azienda e delle partecipazioni sociali;

P.Q.M.

nomina quale esperto, in riferimento alla determinazione indicata in ricorso, il dottor Marcello Del Prete, Via Dante 4 – Milano.

Si comunichi alle parti, le quali provvederanno immediatamente a dare comunicazione al nominato esperto.

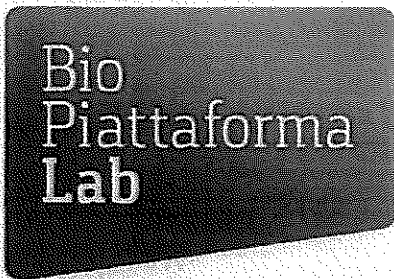
Milano, 9 aprile 2019

Il Presidente del Tribunale
Roberto Bichi

VOLONTARIA GIURISDIZIONE
Depositato in cancelleria

0591 10 APR 2019

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dr. David Antonio GIOVANNELLI



Assago
il 15 marzo 2019
Prot. 3866

PROponenti DEL PROGETTO

CAP

CORE S.p.A.
Energia Integrata per tutti

ALL'ILLUSTRSSIMO
SIG. PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI
MILANO

Ufficio di segreteria della
Presidenza, Via Freguglia Milano,

OGGETTO: ISTANZA PER INDICAZIONE DI UN PERITO PER LA STIMA DI AZIENDA.

Le sottoscritte società a totale partecipazione pubblica

CAP Holding Spa, in persona del dott. Alessandro Russo, nato a Milano, il 22 aprile 1982, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della società, con sede legale in ASSAGO (MI), Via del Mulino 2 (Palazzo U10), Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 13187590156, R.E.A. n. MI-1622889 (di seguito CAP);

e

CORE – Consorzio Recupero Energetici – Spa, in persona del sig. Marco Luigi Cipriano, nato a Milano, il 6 agosto 1957, quale Amministratore Unico della società con sede legale in SESTO SAN GIOVANNI (MI), Via Daniele Manin 181, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale 85004470150 partita I.V.A. 02733400960, REA MI – 1501332 (di seguito CORE)

PREMESSO CHE:

- La società CAP Holding SpA (di seguito CAP) è una società pubblica partecipata in via totalitaria da circa 200 enti locali (comuni, città metropolitana) lombardi, con capitale sociale di euro 571.381.786, un capitale immobilizzato negli impianti per l'esecuzione della propria attività di 688 milioni di euro circa e con un volume d'affari di circa 236 milioni di euro;
- CAP svolge, come propria attività, il servizio pubblico di captazione, adduzione, distribuzione, raccolta delle acque reflue e depurazione sul territorio della Città Metropolitana di Milano (S.I.I., Servizio Idrico Integrato) in forza della convenzione di affidamento del servizio, stipulata il 20 dicembre 2013 con scadenza al 2033;
- CAP è soggetto, per l'aspetto tariffario, alla vigilanza dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA);

- la società CORE – Consorzio Recupero Energetici – Spa (di seguito CORE), capitale sociale di euro 2.000.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale 85004470150 partita I.V.A. 02733400960 (di seguito CORE), è partecipata dai comuni di Sesto San Giovanni, Cologno Monzese, Pioltello, Segrate e Cormano, soci che attualmente posseggono, nel loro insieme, il 100% del capitale sociale di CORE, ed opera nel settore di smaltimento dei rifiuti solidi urbani disponendo della Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata con DDS n. 6865 del 17 luglio 2014 e ssmm;
- In questo contesto è funzionale e necessario, anche per evidenti ragioni di tutela ambientale, assicurare lo smaltimento dei residui e in particolare, per il tema che qui interessa, i fanghi da depurazione;
- Per migliorare/ampliare questa fase del processo produttivo, in accordo con alcuni Comuni soci peraltro anche di CAP, è stata prospettata una acquisizione di partecipazione della Società CORE Spa di seguito dettagliata e che consentirebbe di assicurare un maggior trattamento, in termini quantitativi, dei fanghi da depurazione;
- Per evidenti ragioni di trasparenza della operazione, tra soggetti pubblici e al contempo parti correlate, si rende necessario sottoporre ai competenti organi deliberativi una valutazione economica della società oggetto di acquisizione

RAMMENTATO CHE:

- è stato sottoscritto tra CAP e CORE un “contratto preliminare per la realizzazione del polo tecnologico di Sesto San Giovanni - bio piattaforma CAP” (di seguito per brevità “contratto preliminare”). Tale operazione comporterà tra l’altro il completo rinnovamento dell’attuale impianto per la destinazione dello stesso al trattamento dei fanghi da depurazione ed al recupero della componente umida dei rifiuti urbani (Forsu), con conseguente avvio di un nuovo procedimento di Autorizzazione Integrata Ambientale;
- nell’ambito del predetto “contratto preliminare” i suddetti 5 soci di CORE intendono pertanto vendere a CAP l’80% delle loro partecipazioni in CORE S.p.A.;
- il “contratto preliminare” prevede che per la determinazione del prezzo delle partecipazioni si faccia ricorso a perizia da effettuarsi a cura di soggetto esperto, terzo ed indipendente rispetto ai soggetti direttamente interessati (CORE Spa, CAP Holding Spa e sue società partecipate e gli attuali soci di CORE e CAP Holding come sopra meglio individuati);

Alla luce di quanto sopra,

- CAP e CORE intendono porgere, in nome e per conto proprio e dei cinque soci, comuni di Sesto San Giovanni (MI), Cologno Monzese (MI), Pioltello (MI), Segrate (MI) e Cormano (MI), rispettosa istanza al Presidente del Tribunale di Milano, affinché egli indichi alle istanti un soggetto, terzo ed indipendente rispetto a CAP Holding SpA e sue società partecipate (Amiacque Srl, Paviacque SpA, Rocca Brivio Sforza Srl in liquidazione), a Core Spa ed ai Comuni Soci, esperto in materia di valutazione di azienda, che possa essere incaricato dalle scriventi per le operazioni di valutazione tesa a determinare il prezzo delle partecipazioni nell’azienda in parola (di seguito per brevità “Perito”);

- Si precisa altresì che nell'ambito del predetto "contratto preliminare" la CORE intende anche vendere, separatamente ed anticipatamente, a CAP l'immobile di propria proprietà sito nel comune di Sesto San Giovanni – alla data del febbraio 2018 iscritto in parte al Catasto dei Fabbricati ed in parte al Catasto dei Terreni, sito in via Daniele Manin ai n. 181 e 205 – immobile che costituisce il principale asset patrimoniale-aziendale della CORE;
- anche per questa seconda operazione è previsto che la parti si rimettano alle risultanze di una apposita perizia indipendente;
- considerato che le due operazioni si pongono all'interno di un disegno unitario e che si evidenzia dunque un legame tra le due valutazioni;
- onde evitare che si addivenga a valutazioni dell'immobile e delle partecipazioni incoerenti tra loro, sarà a sua volta chiesto al Perito di indicare, una volta incaricato, a CAP il nominativo di un soggetto di sua fiducia, sempre con caratteristiche di terzietà ed indipendenza rispetto a CAP Holding Spa e sue società partecipate, CORE Spa e loro soci, che sia esperto in materia di valutazione di immobili che dovrà periziare il valore dell'immobile e con cui il Perito dovrà coordinarsi;

CHIEDONO RISPETTOSAMENTE

in nome e per conto proprio e dei cinque soci, comuni di Sesto San Giovanni (MI), Cologno Monzese (MI), Pioltello (MI), Segrate (MI) e Cormano (MI), che codesto illustrissimo Presidente indichi alle scriventi un soggetto, terzo ed indipendente rispetto a CAP Holding SpA e sue società partecipate (Amiacque Srl, Paviacque SpA, Rocca Brivio Sforza Srl in liquidazione), a Core Spa ed ai Comuni Soci, esperto in materia di valutazione di azienda, che sarà incaricato per le operazioni di valutazione estimativa delle partecipazioni nell'azienda CORE SpA.

Pur consci che la presente richiesta non è riconducibile a una specifica norma di legge che demanda al Tribunale la designazione di un esperto per la predisposizione di una relazione di stima, si confida nell'accoglimento della richiesta motivata dalla natura totalmente pubblica delle sottoscritte CAP e CORE, del servizio di interesse pubblico che svolgono e della operazione che è ipotizzata tra Enti pubblici, al contempo anche soci di CAP Holding e quindi dalla tutela dell'interesse pubblico e dalla assoluta trasparenza che si vuole/deve assicurare all'operazione sopra descritta in via breve.

Si ringrazia anticipatamente e si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento di dettaglio fosse ritenuto necessario.

CAP Holding S.p.A.
Il Presidente
Dott. Alessandro Russo

CORE Sp.A.
Amministratore Unico
Dott. Marco Cloriano

Per ogni vostra comunicazione vi chiediamo di riferirvi al responsabile del procedimento: d.s.a Laura Carpineti, Laura.Carpineti@gruppcap.it

CORE Consorzio Recupero Energetici S.p.A.

Bilancio di esercizio al 31-08-2020

Dati anagrafici	
Sede in	Via Manin 181 20099 SESTO SAN GIOVANNI MI
Codice Fiscale	85004470150
Numero Rea	Milano
P.I.	02733400960
Capitale Sociale Euro	2.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	382109 Trattamento e smaltimento di altri rifiuti non pericolosi
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-08-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	46.348	56.348
II - Immobilizzazioni materiali	6.182.460	7.070.433
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	2.941
Totale immobilizzazioni (B)	6.228.808	7.129.722
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	648.795	848.795
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.665.881	1.648.798
Totale crediti	1.665.881	1.648.798
IV - Disponibilità liquide	2.283.657	1.589.342
Totale attivo circolante (C)	4.598.333	4.086.935
D) Ratei e risconti	223.088	177.661
Totale attivo	11.050.229	11.394.318
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.000.000	2.000.000
IV - Riserva legale	263.391	263.391
VI - Altre riserve	3.342.638	3.902.180
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.157.954)	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	504.493	(2.717.496)
Totale patrimonio netto	3.952.568	3.448.075
B) Fondi per rischi e oneri	128.645	146.896
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	33.705	31.004
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.174.754	6.926.140
esigibili oltre l'esercizio successivo	760.557	834.103
Totale debiti	6.935.311	7.760.243
E) Ratei e risconti	0	8.100
Totale passivo	11.050.229	11.394.318

Conto economico

31-08-2020 31-12-2019

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.520.081	10.517.279
5) altri ricavi e proventi		
altri	48.362	153.223
Totale altri ricavi e proventi	48.362	153.223
Totale valore della produzione	6.568.443	10.670.502
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	215.732	287.068
7) per servizi	2.693.092	4.359.433
8) per godimento di beni di terzi	29.568	33.168
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.233.342	1.971.569
b) oneri sociali	419.357	649.243
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	75.219	112.466
c) trattamento di fine rapporto	75.219	112.466
Totale costi per il personale	1.727.918	2.733.278
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	900.000	1.313.242
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.000	14.523
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	890.000	1.298.719
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	699.668
Totale ammortamenti e svalutazioni	900.000	2.012.910
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	200.000	305.593
14) oneri diversi di gestione	87.438	544.455
Totale costi della produzione	5.853.748	10.275.905
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	714.695	394.597
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	6
Totale proventi diversi dai precedenti	0	6
Totale altri proventi finanziari	0	6
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	83.127	71.250
Totale interessi e altri oneri finanziari	83.127	71.250
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(83.127)	(71.244)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	631.568	323.353
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	127.075	0
imposte relative a esercizi precedenti	0	381
imposte differite e anticipate	0	3.040.468
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	127.075	3.040.849
21) Utile (perdita) dell'esercizio	504.493	(2.717.496)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-08-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio

Il Bilancio infrannuale al 31/08/2020, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, si riferisce al periodo 1° gennaio 2020 - 31 agosto 2020. Il Bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), con particolare riferimento al Principio Contabile n. 30 in tema di bilanci infrannuali.

Il Bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

Per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente, ovvero quello chiuso al 31 dicembre 2019.

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

Continuità aziendale

Nel corso dei primi mesi del 2020 il sistema macroeconomico è stato colpito da alcuni fattori di instabilità in relazione all'emergenza epidemiologica internazionale a seguito della diffusione del Covid-19 (detto anche "Coronavirus"). I primi casi sono stati diagnosticati in Cina e successivamente anche in altri continenti e paesi, inclusi l'Europa e l'Italia. Il governo italiano ha necessariamente adottato specifiche decisioni per poter contenere il diffondersi dell'epidemia (ivi inclusa la limitazione alla circolazione di merci e persone e, in alcuni casi, la chiusura di alcune attività produttive e commerciali).

La società CORE S.p.A. non è risultata coinvolta nelle summenzionate misure adottate dal Governo, anche perché svolge un servizio essenziale e di pubblica utilità. In ogni caso, la società ha sempre seguito le norme imposte dal Governo al fine di tutelare la salute dei propri lavoratori e di garantire l'efficienza dell'impianto in un periodo di particolare difficoltà che l'Italia tutta si trova a fronteggiare.

Alla data odierna, si segnala che la diffusione del COVID-19 e le conseguenti decisioni prese dal legislatore non hanno avuto impatti significativi sul volume dei ricavi generato dalla società e non si prevede, "ceteris paribus", che possano averne nel prossimo futuro.

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte, laddove prescritto con il consenso del Collegio Sindacale, al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

Le spese di manutenzione ordinaria sono addebitate al conto economico nell'esercizio in cui sono sostenute.

Le spese di manutenzione di natura incrementativa sono attribuite al cespite a cui si riferiscono e sono ammortizzate secondo la residua utilizzabilità del cespite.

Le immobilizzazioni sono ammortizzate in ogni esercizio sulla base di aliquote economico tecniche determinate in relazione alla residua vita utile e possibilità di utilizzazione dei beni, tenuto conto dello stimabile deperimento effettivo e consumo dei beni stessi.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

I contributi in conto impianti sono rilevati secondo il principio della competenza economica a partire dall'esercizio in cui è stata acquisita certezza del diritto al contributo. I contributi in conto capitale sono stati imputati nella voce A5 altri ricavi e sono stati rinviati per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di risconti passivi.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dai crediti per depositi cauzionali, valutati al valore nominale.

Rimanenze, titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

Le rimanenze sono costituite da materiali di consumo e parti di ricambio e sono state valutate applicando il metodo FIFO.

Ove necessario, un adeguato fondo svalutazione riconduce al presunto valore di realizzo delle rimanenze.

Crediti

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato se gli effetti sono irrilevanti. Ciò si verifica quando i crediti sono a breve termine, ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi ovvero quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o non sussistono significative differenze tra i tassi contrattualmente previsti e quelli di mercato.

In assenza di fattispecie per le quali si renda necessaria od opportuna l'adozione del criterio del costo ammortizzato, nel presente bilancio i crediti sono valutati al presumibile valore di realizzo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono rappresentate dai saldi attivi dei depositi e dei conti correnti della società alla data di chiusura dell'esercizio e dalle consistenze di denaro e di altri valori in cassa.

Sono iscritte in bilancio al valore nominale, ritenuto coincidente con il presunto valore di realizzo.

I saldi attivi dei depositi e dei conti correnti bancari tengono conto essenzialmente degli accrediti, assegni e bonifici con valuta non superiore alla data di chiusura dell'esercizio. Gli interessi maturati sono stati contabilizzati per competenza.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti commerciali, finanziari e di provenienza diversa sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato se gli effetti sono irrilevanti. Ciò si verifica quando i debiti sono a breve termine, ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi ovvero quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o non sussistono significative differenze tra i tassi contrattualmente previsti e quelli di mercato.

In assenza di fattispecie per le quali si renda necessaria od opportuna l'adozione del criterio del costo ammortizzato, nel presente bilancio i debiti sono valutati al valore nominale.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti;
- i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna o la spedizione del bene;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi si specifica quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio e indici

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società e i principali indici di bilancio.

Nell'analisi degli indici in esame, è necessario peraltro tenere in considerazione che la situazione patrimoniale al 31 agosto 2020 si riferisce ad un periodo di soli otto mesi.

Posizione finanziaria

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	1.589.305	694.352	2.283.657
Danaro ed altri valori in cassa	37	-37	
Azioni ed obbligazioni non immob.			
Crediti finanziari entro i 12 mesi			
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	1.589.342	694.315	2.283.657
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	200.591	-200.591	
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Altre passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	200.591	-200.591	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	1.388.751	894.906	2.283.657
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	2.941	-2.941	
Altri crediti non commerciali			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	2.941	-2.941	
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	834.103	-73.546	760.557
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio/lungo periodo			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	834.103	-73.546	760.557
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-831.162	70.605	-760.557
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	557.589	965.511	1.523.100

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	10.517.279		6.520.081	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni				
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	592.661	5,64	415.732	6,38
Costi per servizi e godimento beni di terzi	4.392.601	41,77	2.722.660	41,76
VALORE AGGIUNTO	5.532.017	52,60	3.381.689	51,87
Ricavi della gestione accessoria	153.223	1,46	48.362	0,74
Costo del lavoro	2.733.278	25,99	1.727.918	26,50
Altri costi operativi	544.455	5,18	87.438	1,34
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.407.507	22,89	1.614.695	24,76

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.012.910	19,14	900.000	13,80
RISULTATO OPERATIVO	394.597	3,75	714.695	10,96
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-71.244	-0,68	-83.127	-1,27
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	323.353	3,07	631.568	9,69
Imposte sul reddito	3.040.849	28,91	127.075	1,95
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.717.496	-25,84	504.493	7,74

Indici di struttura

Indici di struttura	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Quoziente primario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.	0,48	0,63	
Patrimonio Netto				

Immobilizzazioni esercizio				
Quoziente secondario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.	0,63	0,78	
Patrimonio Netto + Pass. consolidate				

Immobilizzazioni esercizio				

Indici patrimoniali e finanziari

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Leverage (dipendenza finanz.)	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.	3,30	2,80	
Capitale investito				

Patrimonio Netto				
Elasticità degli impieghi	Permette di definire la composizione degli impieghi in %, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.	37,43	43,63	
Attivo circolante				

Capitale investito				
Quoziente di indebitamento complessivo	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie. Un indice elevato può indicare un eccesso di indebitamento aziendale.	2,30	1,80	
Mezzi di terzi				

Patrimonio Netto				

Indici gestionali

Indici gestionali	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Rendimento del personale	L'indice espone la produttività del personale, misurata nel rapporto tra ricavi netti e costo del personale.	3,85	3,77	
Ricavi netti esercizio				

Costo del personale esercizio				

Indici gestionali	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Rotazione dei debiti	L'indice misura in giorni la dilazione commerciale ricevuta dai fornitori,	138	767	
Debiti vs. Fornitori * 365				
Acquisti dell'esercizio				
Rotazione dei crediti	L'indice misura in giorni la dilazione commerciale offerta ai clienti.	54	93	
Crediti vs. Clienti * 365				
Ricavi netti dell'esercizio				

Indici di liquidità

Indici di liquidità	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Indice di durata del magazzino - merci e materie prime	L'indice esprime la durata media della giacenza di materie prime e merci di magazzino.	3		
Scorte medie merci e materie prime * 365				
Consumi dell'esercizio				
Indice di durata del magazzino - semilavorati e prodotti finiti	L'indice esprime la durata media della giacenza di semilavorati e prodotti finiti di magazzino.			
Scorte medie semilavor. e prod. finiti * 365				
Ricavi dell'esercizio				
Quoziente di disponibilità	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo e smobilizzo del magazzino.	0,62	0,78	
Attivo corrente				
Passivo corrente				
Quoziente di tesoreria	L'indice misura il grado di copertura dei debiti a breve mediante attività presumibilmente realizzabili nel breve periodo.	0,49	0,68	
Liq imm. + Liq diff.				
Passivo corrente				

Indici di redditività

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Return on debt (R.O.D.)	L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.	6,89	10,93	
Oneri finanziari es.				
Debiti onerosi es.				
Return on sales (R.O.S.)	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.	3,75	10,96	
Risultato operativo es.				
Ricavi netti es.				
Return on investment (R.O.I.)		3,46	6,47	
Risultato operativo				

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Capitale investito es.	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità della gestione corrente caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'azienda indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria.			
Return on Equity (R.O.E.)		-78,81	12,76	
Risultato esercizio	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.			
Patrimonio Netto				

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Nel corso del periodo 1° gennaio 2020 - 31 agosto 2020 non vi sono stati acquisti e/o alienazioni significative delle immobilizzazioni materiali ed immateriali. La riduzione delle stesse è essenzialmente connessa all'ammortamento di periodo.

Operazioni di locazione finanziaria

In merito a quanto richiesto dall'art. 2427, punto 22) del Codice civile, si precisa che non vi sono operazioni di locazione finanziaria comportanti il trasferimento alla società della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni oggetto dei contratti.

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Conformemente alle disposizioni di cui all'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si segnala che non sussistono crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Attivo circolante

Rimanenze

Si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	848.795	-200.000	648.795
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
Lavori in corso su ordinazione			
Prodotti finiti e merci			
Acconti			
Totale rimanenze	848.795	-200.000	648.795

Il valore delle rimanenze è esposto al netto di un fondo obsolescenza pari a Euro 500.000.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti, pari ad Euro 1.665.880, sono principalmente rappresentati da crediti nei confronti dei Comuni soci della società.

Si evidenzia che, con particolare riferimento verso il socio Comune di Sesto San Giovanni, la maggior parte dei crediti in essere si riferiscono al servizio di igiene urbana, servizio che la Società ha cessato di svolgere nel giugno 2016.

Si specifica, inoltre, che sempre in relazione alla cessazione del servizio di igiene urbana sono connessi dei crediti che la società vanta nei confronti di Area Sud - soggetto al quale il comune di Sesto San Giovanni ha affidato l'appalto per la fornitura di detto servizio a partire da luglio 2016 - in merito ai quali è sorto un contenzioso; tali crediti sono già stati integralmente svalutati in precedenti esercizi, anche in considerazione del fatto che, nel corso del 2018, è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo.

Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto alla data del 31 agosto 2020 ammonta ad Euro 3.952.568.

Si fa presente che l'assemblea dei soci del 31 marzo 2020 ha deliberato di coprire parzialmente la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, pari a ad euro 2.717.496, utilizzando la riserva straordinaria di Euro 559.542, riportando a nuovo la differenza per Euro 2.157.954.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/08/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per i dipendenti che hanno optato per l'adesione alla previdenza complementare il TFR viene versato direttamente al fondo pensione; negli altri casi il TFR viene trasferito al Fondo di Tesoreria gestito dall'INPS.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	31.004
Variations nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	75.219
Utilizzo nell'esercizio	0
Altre variazioni	(72.518)
Totale variazioni	2.701
Valore di fine esercizio	33.705

Debiti

I debiti al 31 agosto 2020 ammontano ad Euro 6.935.311 e sono principalmente rappresentati da debiti verso fornitori (Euro/K 1.140), dal debito verso CAP Holding S.p.A. (Euro/K 4.000) per gli importi ricevuti a titolo di caparra confirmatoria in relazione all'accordo di cessione degli assets di proprietà della società nell'ambito del progetto per la realizzazione del Polo Tecnologico di Sesto San Giovanni - Biopiattaforma CAP e da debiti verso istituti di credito (Euro/K 955), di cui Euro/K 761 scadenti oltre l'esercizio.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Si fa presente che tutti i debiti sono nei confronti di soggetti residenti in Italia.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Non vi sono i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, nè debiti di durata residua superiore a cinque anni.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Si precisa che non vi sono debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per il venditore di riacquistare a termine.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Si fa presente che nel bilancio infrannuale al 31 agosto 2020 non sono stati contabilizzati singoli elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Si evidenzia che non si è proceduto alla determinazione delle imposte anticipate sulle perdite fiscali in quanto non vi è la ragionevole certezza che negli esercizi successivi la Società consegua imponibili fiscali tali da assorbire le perdite fiscali prodotte.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Titoli emessi dalla società

Vi segnaliamo che la Società non ha emesso titoli.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Vi segnaliamo che la Società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Si segnala che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Si segnala che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 3 settembre 2020, nell'ambito del progetto per la realizzazione del Polo Tecnologico di Sesto San Giovanni - Biopiattaforma CAP, è stato stipulato con CAP Holding S.p.A. l'atto di compravendita avente ad oggetto il compendio immobiliare ed impiantistico della Società. L'atto prevede che l'effetto reale del trasferimento immobiliare decorra dal 31 marzo 2021.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

CORE – Consorzio Recuperi Energetici – S.p.A.

DELIBERAZIONE AMMINISTRATORE UNICO

Oggetto: esame ed approvazione del bilancio intermedio abbreviato al 31 agosto 2020

L'anno 2020, il giorno 1 del mese di ottobre, alle ore 10, in una sala della Core S.p.A., in Sesto San Giovanni Via Daniele Manin 350, sono presenti l'Amministratore Unico, Marco Luigi Cipriano, e la Responsabile Amministrativa, Virginia Leone, che funge da Segretario.

L'AMMINISTRATORE UNICO PREMESSO CHE:

1. In data 31/08/2020, il Gruppo CAP S.p.A. ha richiesto alla Core S.p.A., ai fini dell'acquisizione tuttora in corso di definizione, una situazione contabile intermedia al 31 agosto 2020;
2. La Core S.p.A. ha affidato l'incarico volontario alla società di revisione in carica BDO Italia S.p.A. sulla situazione intermedia abbreviata.

DELIBERA

1. Di approvare il bilancio intermedio abbreviato al 31 agosto 2020 così come predisposto, che verrà conservato agli atti della società.

Null'altro essendo da deliberare, la seduta viene tolta alle ore 10.15 previa lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

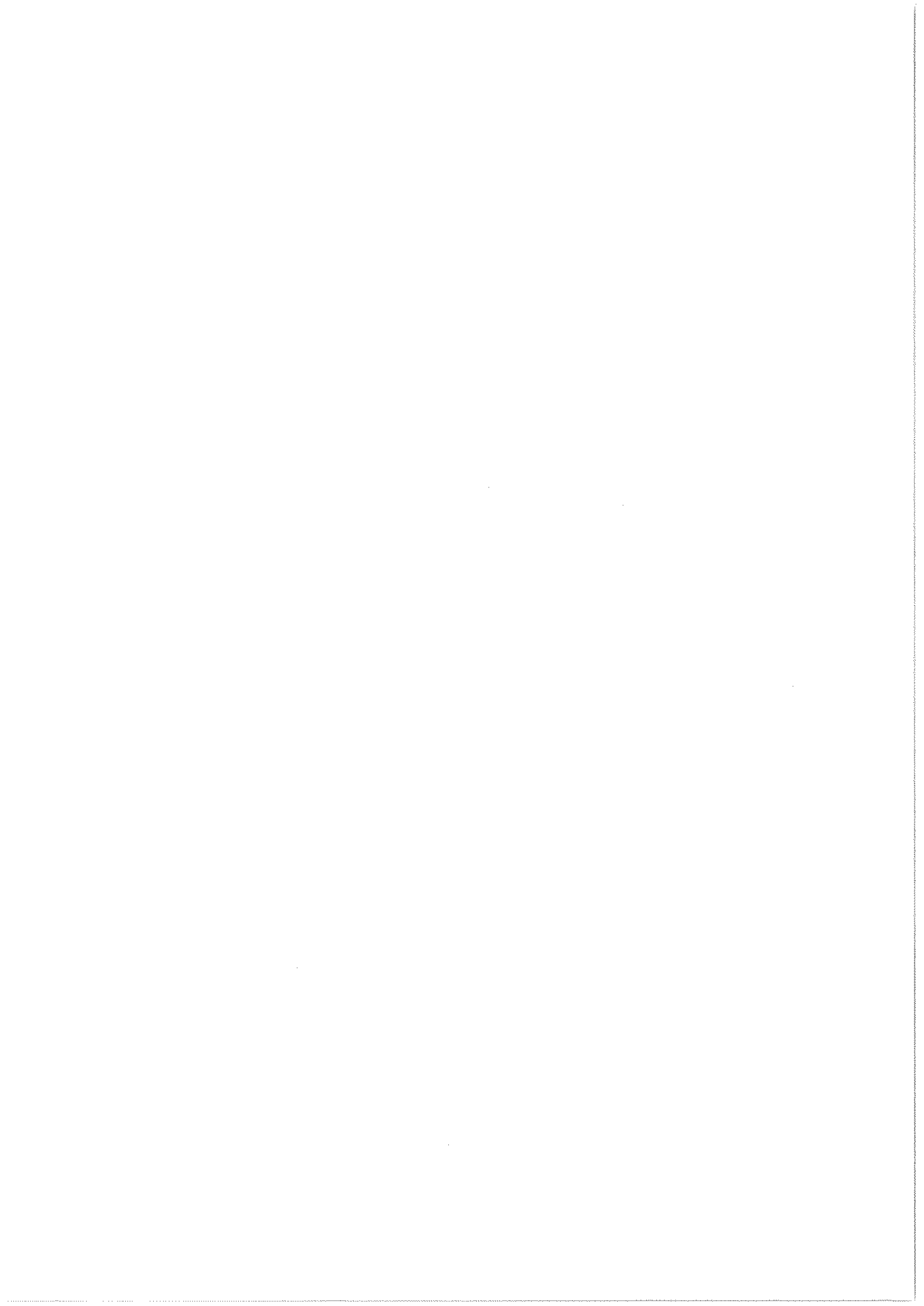
Il Segretario

Leone Virginia

L'Amministratore Unico

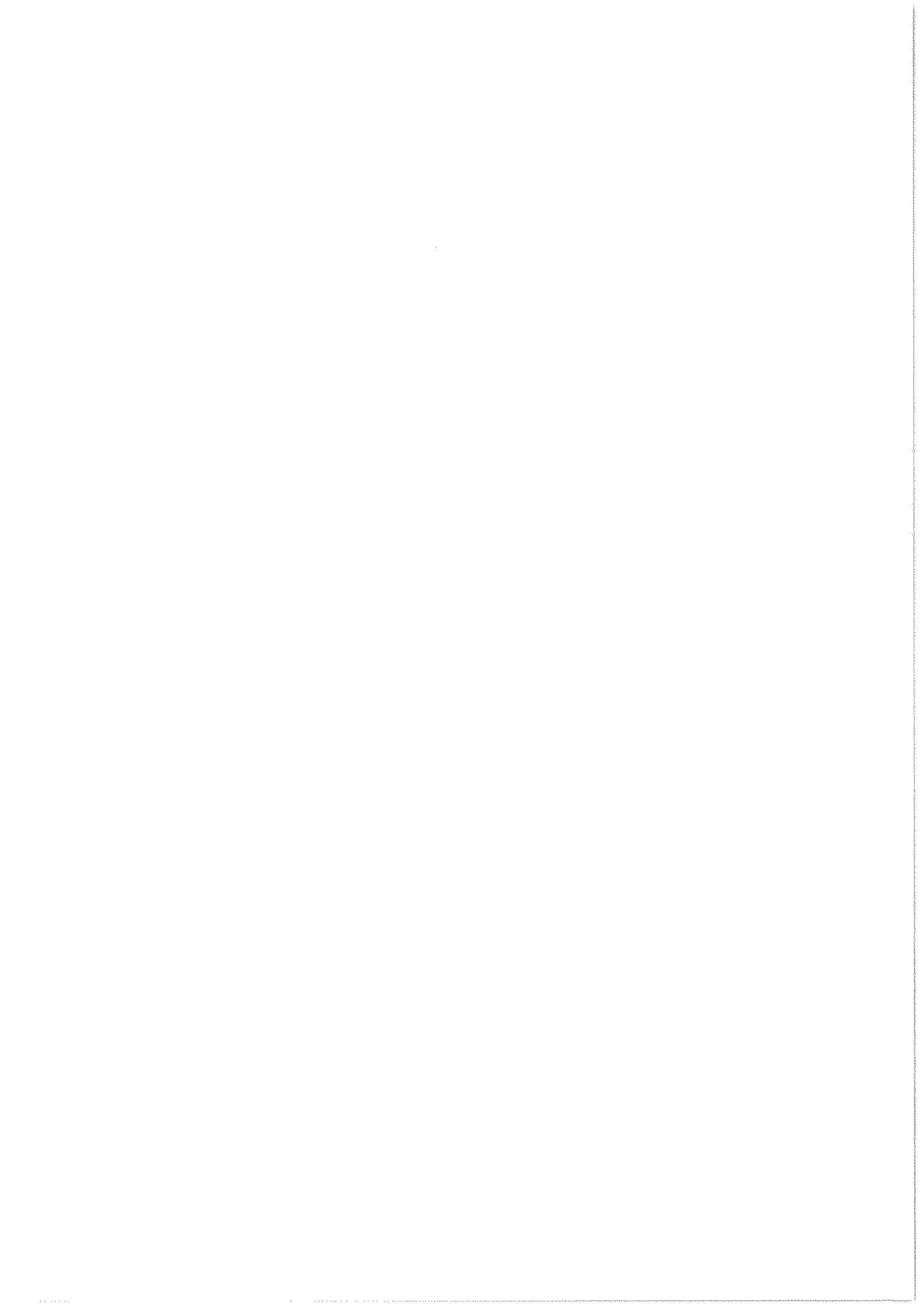
CORE S.p.A.
L'AMMINISTRATORE UNICO
Marco Luigi Cipriano





Core S.p.A.

**Relazione di revisione contabile
limitata sul bilancio intermedio
abbreviato al 31 agosto 2020**



**Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio intermedio abbreviato
al 31 agosto 2020**

All'Amministratore Unico della
Core S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio intermedio abbreviato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla relativa nota integrativa, della Core S.p.A. al 31 agosto 2020. L'Amministratore Unico è responsabile per la redazione del bilancio intermedio abbreviato in conformità al principio contabile OIC 30. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio intermedio abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity". La revisione contabile limitata del bilancio intermedio abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della Società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio professionale sul bilancio intermedio abbreviato.

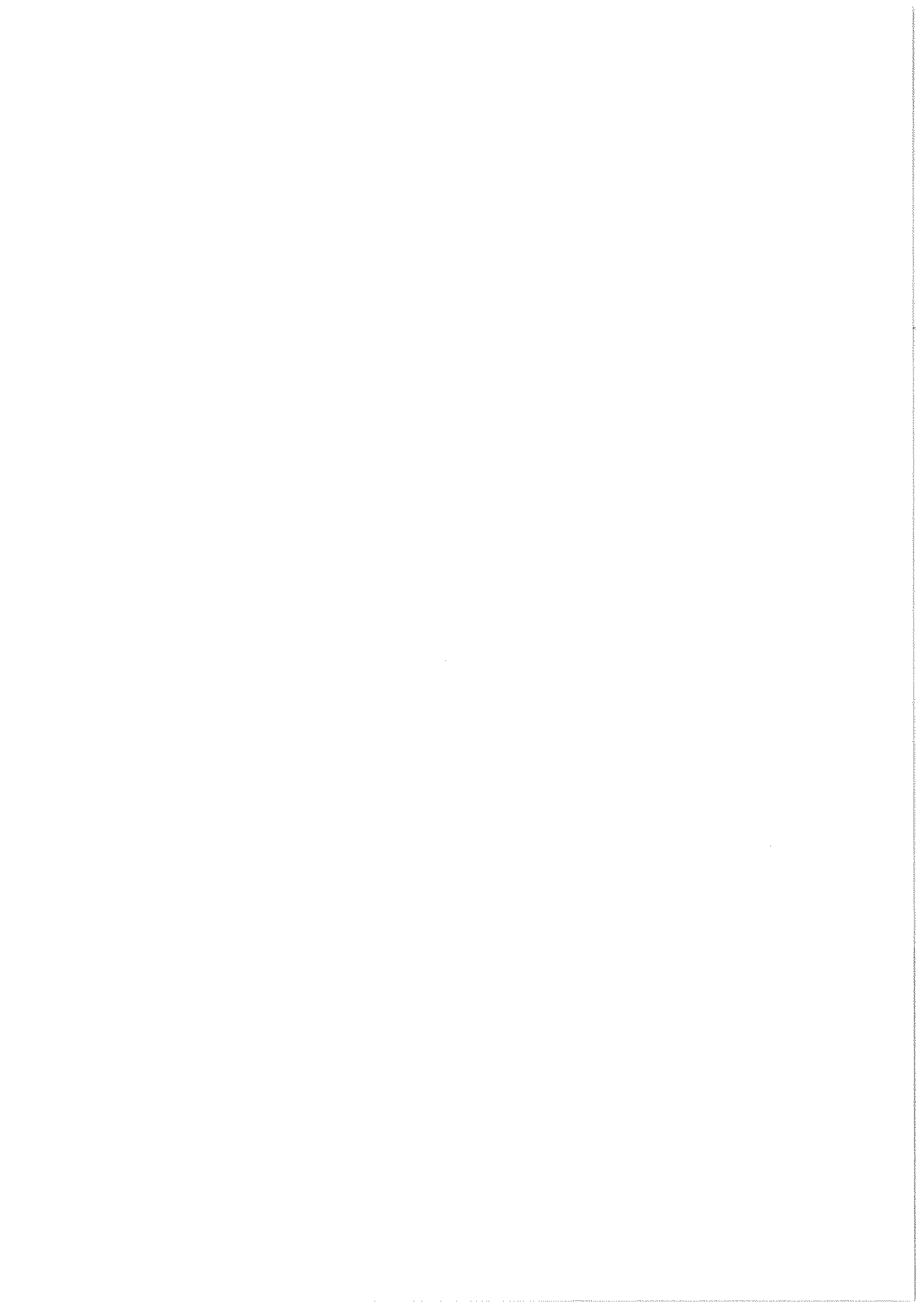
Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio intermedio abbreviato della Core S.p.A. al 31 agosto 2020, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile OIC 30.

Milano, 1° ottobre 2020

BDO Italia S.p.A.

Manuel Coppola
Socio



Maria Carla Bottini
Dottore Commercialista
Incaricata dal Dott. Marcello Del Prete nominato Perito
con decreto R.G. n. 3754/2019
dal Presidente del Tribunale Ordinario di Milano

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL VALORE
DELLE IMMOBILIZZAZIONI DELLA SOCIETA'
CORE Consorzio Recuperi Energetici S.p.A.

Ottobre 2020

INDICE

1. PREMESSA
2. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE COMPLESSIVA
- 2.1 CORE - Consorzio Recuperi Energetici S.p.A.
- 2.2 CAP HOLDING S.p.A.
3. OBIETTIVO COMUNE - PROGETTO DI RICONVERSIONE INDUSTRIALE
4. INDIVIDUAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
 OGGETTO DI CESSIONE DA CORE A CAP HOLDING
5. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E IMPIANTI
- 5.1 Valutazione Economica
- 5.1.1 Attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi
- 5.1.1.1 I parametri considerati
- 5.1.1.1.1 Intervallo di tempo
- 5.1.1.1.2 Tasso di attualizzazione (Wacc)
- 5.1.1.1.3 Tasso rendimento attività prive di rischio (Risk free)
- 5.1.1.1.4 Premio di rischio
- 5.1.1.1.5 Coefficiente Beta
- 5.1.1.1.6 Costo del debito
- 5.1.1.1.7 Tasso di crescita (Growth rate)
- 5.1.2 Situazioni economiche di riferimento e determinazione del cash flow medio
- 5.1.3 FCFE (attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi)
- 5.1.3.1 Determinazione del WACC
- 5.1.3.2 Flussi attualizzati

- 5.1.4 Stima del valore terminale
- 5.1.5 Valore Complessivo del compendio
- 6. CONCLUSIONI

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL VALORE
DELLE IMMOBILIZZAZIONI DELLA SOCIETA'
CORE Consorzio Recuperi Energetici S.p.A.

1 - PREMessa

La sottoscritta Maria Carla Bottini, dottore commercialista per la circoscrizione del Tribunale di Milano, con studio in Milano via Dante 4, iscritta presso l'Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano al n.2095, c.f. BTT MCR 60L47 E514E, a seguito dell'incarico al Dott. Marcello Del Prete nato a Martina Franca (TA) il 17.9.1965, Dottore Commercialista, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano al numero 4124, quale Perito per la valutazione del prezzo dell'80% delle partecipazioni nella società CORE - Consorzio Recuperi Energetici - S.p.A, in data 10 aprile 2019 con decreto R.G. n. 3754/2019, volontaria Giurisdizione dal Presidente del Tribunale Ordinario di Milano, ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima peritale del valore delle IMMOBILIZZAZIONI DELLA SOCIETA' CORE Consorzio Recuperi Energetici S.p.A. con sede in Sesto San Giovanni Via Daniele Manin n. 181 iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano/CF al n. 85004470150 e al R.E.A. di Milano al n. MI 1501332.

La sottoscritta ha giurato la relazione di stima del valore dei beni al 31.12.18 in data 7 ottobre 2019 avanti il notaio Anna Riverti.

La società CAP HOLDING S.P.A. a causa del tempo trascorso tra la data di riferimento della stima e il momento dell'acquisto delle immobilizzazioni ha richiesto un aggiornamento della stessa al 31.12.2019 e successivamente alla data dell'1.09.2020.

Il bilancio intermedio al 31.8.2020 è stato approvato dall'Amministratore unico con apposita delibera del 1 ottobre 2020 e sottoposto a revisione limitata della società di revisione BDO, che si è espressa con relazione di conformità al principio contabile OIC 30.

Il sottoscritto, adempiendo al mandato conferitogli, si pregia di presentare la seguente relazione che assume quale riferimento il bilancio intermedio della società al 31.8.2020.

A seguito della perizia al 31.12.2018 e al suo aggiornamento al 31.12.2019, le parti hanno stipulato un *“contratto di compravendita con termine iniziale”* con atto a rogito Dott. Stefano Ajello Rep. n.67111/14129 in data 3.09.2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano II il 09/09/2020 al n. 66059 Serie 1T.

Con tale atto le parti hanno previsto che l'effetto reale del trasferimento immobiliare ed impiantistico decorra dal **31 marzo 2021** - data coincidente con l'effettivo spegnimento dell'attuale impianto di termovalorizzazione dei rifiuti solidi urbani gestito da "CORE Consorzio Recuperi Energetici S.p.A.".

Le stesse hanno anche stabilito di aggiornare il valore del compendio immobiliare ed impiantistico alla data più prossima a quella dell'atto di cessione, prevedendo un aggiornamento della perizia sulla base di una situazione patrimoniale aggiornata dalla società "CORE" riferita alla data del 1° settembre 2020 con deposito entro il 15 ottobre 2020.

Le parti hanno inoltre definito il criterio per determinare il prezzo definitivo del trasferimento (del compendio immobiliare ed impiantistico), sulla base della perizia redatta in base alla situazione al 31.12.18, dato dalla somma algebrica:

A. del valore terminale del compendio immobiliare come risulterà dall'“aggiornamento della perizia immobiliare” al 1° settembre 2020 pari ad euro 4.639.501,90 (quattro milioni seicento trentanovemila - cinquecentouno e novanta),

più

B. valore nominale dei flussi di cassa operativi attesi del compendio immobiliare e impiantistico complessivo, come risulterà dall'“aggiornamento della perizia immobiliare” al 1° settembre 2020.

La data di riferimento della presente stima è quindi il **1 settembre 2020**.

2. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE COMPLESSIVA

2.1 CORE - Consorzio Recuperi Energetici S.p.A.

La società CORE - Consorzio Recuperi Energetici S.p.A. con sede in Sesto San Giovanni Via Daniele Manin n. 181 è nata dalla trasformazione del "Consorzio di Servizi per lo Smaltimento dei Rifiuti e loro Recuperi Energetici" esistente tra i Comuni di Sesto San Giovanni, Segrate, Cologno Monzese, Pioltello e Cormano in data 12.4.2002 a rogito Notaio Dr. Antonio Mascheroni di Monza (Rep. 112.624, racc. 20.865) ai sensi della nell'art. 115 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267. Il Consorzio era stato costituito con atto Dott. Fabiano Pietro n.12180/2576 del 24.10.95. A seguito della trasformazione, il capitale sociale è stato fissato in € 2.000.000 (euro duemilioni) costituito da n. 2.000.000 di azioni del valore di € 1. E' iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano/CF al n. 85004470150 e al R.E.A. di Milano al n. MI 1501332. Ha partita IVA n. 02733400960.

Il capitale ad oggi è detenuto nel seguente modo:

SOCI	CODICE FISCALE	N.AZIONI	VALORE	%
Comune di Sesto San Giovanni	02253930156	760.000	7.600.000,00	38%
Comune di Cologno Monzese	03353020153	460.000	460.000,00	23%
Comune di Pioltello	83501410159	300.000	300.000,00	15%
Comune di Segrate	83503670156	300.000	300.000,00	15%
Comune di Cormano	01086310156	180.000	180.000,00	9%
TOTALE		2.000.000	8.840.000,00	100%

La società svolge attività di gestione dei rifiuti nelle fasi di raccolta, trasporto, recupero e smaltimento per termodistruzione e/o altri metodi ed è amministrata da un amministratore unico, il Dott. Marco Luigi Cipriano.

2.2 CAP HOLDING S.p.A.

La società CAP Holding S.p.A. con sede in Assago, Via del Mulino n.2, palazzo U10, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 13187590156, R.E.A. n. MI-1622889, è una società pubblica la cui compagine sociale è composta da circa 200 enti locali (comuni, città metropolitana) lombardi, che ha come propria attività il servizio pubblico di captazione, adduzione, distribuzione, raccolta delle acque reflue e depurazione sul territorio della Città

Metropolitana di Milano, in forza della convenzione di affidamento del servizio, stipulata il 20 dicembre 2013 con scadenza al 2033.

3. OBIETTIVO COMUNE - PROGETTO DI RICONVERSIONE INDUSTRIALE

L'acquisto del complesso immobiliare ed impiantistico rientra nel progetto di costruzione di una BIOPIATTAFORMA per la promozione dell'Economia Circolare attraverso anche il recupero della FORSU.

Tale realizzazione comporta la demolizione dell'impianto di termo-valorizzazione ed alla conseguente ricostruzione di una infrastruttura strumentale al servizio idrico integrato necessaria alla valorizzazione dei fanghi provenienti dalla attività di gestione compiuta dalla stessa società "CAP Holding S.p.A."

D'altro canto essendo il termovalorizzatore ormai a fine vita utile, il costo del re-vamping necessario a consentire alti standard di produzione sarebbe oltremodo oneroso e economicamente svantaggioso per gli utenti.

La scelta di riconvertire gli impianti è la soluzione più idonea alla realtà impiantistica del polo di Sesto San Giovanni

La Biopiattaforma conterà di due linee di trattamento:

- Linea Fanghi
- Linea Forsu.

L'integrazione delle due Linee consentirà al Gruppo CAP di implementare strategie innovative e di ottimizzare i processi esistenti, valorizzando le infrastrutture pubbliche al fine di consentire:

- il recupero di nutrienti e di materia dagli eventuali residui di valorizzazione dei fanghi e della frazione organica dei rifiuti, al fine di ottenere prodotti (fosforo principalmente, ma anche bio-polimeri, cellulosa e azoto) che trasformino i depuratori urbani in impianti di recupero, con forti impatti positivi economici e sociali, oltre che ambientali;
- il trattamento e la valorizzazione energetica dei fanghi e della frazione organica dei rifiuti anche da processi di digestione anaerobica e successivo compostaggio con recupero di calore o energia in reti di teleriscaldamento, in impianti di cogenerazione e in impianti di produzione di biometano.

4. INDIVIDUAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI OGGETTO DI CESSIONE DA CORE A CAP HOLDING

In primo luogo la scrivente ha verificato che non vi siano state rilevanti cessioni e/o acquisti durante l'esercizio 2020 riscontrando che sono stati effettuati alcuni acquisti poco rilevanti. Inoltre ha effettuato l'accesso al sito per visionare lo stato del complesso e la sua funzionalità.

	31.12.2018	31.12.2019	31.08.2020		
	residuo	valore	incrementi e decrementi al 31/08/2020	ammortamenti al 31/08/2020	valore
Terreni	804.795,51	804.795,51		-	804.795,51
Nuova palazzina uffici	713.836,35	682.788,59		21.983,50	660.805,09
Forno di incenerimento	2.239.109,21	2.102.100,89		91.338,88	2.010.762,01
Palazzina uffici	23.909,09	22.879,28		686,54	22.192,74
Fabbricato principale	75.399,40	57.667,53		10.173,79	47.493,74
Palazzina uffici e guardiana	6.162,45	4.316,20		926,63	3.389,57
Capannone forni	23.550,47	11.287,86		4.275,16	7.012,70
Impianti specifici	26.418,75	22.881,25		2.358,33	20.522,92
Impianto produzione parti comuni	257.687,36	191.505,87		32.328,76	159.177,11
Impianti ausiliari parti comuni	166.066,74	124.001,08		24.914,49	99.086,59
Fosse	112.094,31	87.516,09		18.305,05	69.211,04
Forno	1.024.124,37	776.056,67		135.130,25	640.926,42
Caldaie	818.190,20	626.867,85		126.695,49	500.172,36
Ciclo termico	41.950,64	29.260,95		4.565,13	24.695,82
Turboalternatore	40.599,57	26.607,83		7.513,48	19.094,35
Imp. elett/illumin/tvcc/cavido	189.401,67	143.108,29	1.231,30	28.748,49	115.591,10
Fognature e piazzali	67.499,49	54.714,76		7.424,29	47.290,47
Sistemi di monitoraggio ambientale	59.009,24	35.717,93		11.557,00	24.160,93
Trattamento fumi	1.252.030,88	963.772,23		149.775,51	813.996,72
Vasca	223.439,90	189.064,53		22.916,91	166.147,62
Ristrutt. piattaforma ecologica	-	-		-	-
	8.165.275,60	6.956.911,19	1.231,30	701.617,68	6.256.524,81

ALTRI BENI	residuo	valore	incrementi e decrementi al 31/08/2020	ammortamenti al 31/08/2020	valore
	Ristrutt. locali impianto	8.524,05	8.125,65		265,60
Impianti generici	890,70	806,70		87,43	719,27
Impianti per officina	82.513,17	68.753,13		6.786,67	61.966,46
Macchinari operatori	6.503,38	5.378,80		749,72	4.629,08
Officina meccanica magazzino	17.789,23	14.394,40		2.263,22	12.131,18
Attrezzature	8.291,14	5.218,55		1.451,93	3.766,62
Mezzi di trasporto interno	-	-		-	-
Automezzi	-	-		-	-
Macchine ufficio	10.554,80	6.478,96	1.060,00	2.351,40	5.187,56
Mobili e arredi	3.015,61	1.884,10		603,22	1.280,88
Insegne	-	-		-	-
Telefoni cellulari	5.353,67	3.825,46		783,99	3.041,47
Telefoni cellulari div.ig.urb.	-	-		-	-
Beni inferiori a € 516,46	-	-		-	-
Beni inferiori a € 516,46 div.ig.urb.	-	-		-	-
Impianti telefonia fissa	-	-		-	-
	143.435,75	114.865,75	1.060,00	15.343,18	100.582,57
Ulteriore svalutazione				174.647,37	174.647,37
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	8.308.711,35	7.071.776,94	2.291,30	891.608,23	6.182.460,01

La riduzione di valore delle immobilizzazioni al 31.08.2020 rispetto al valore al 31.12.18 di **€ 8.308.711,35** è dovuta agli ammortamenti calcolati in base alle vite utili considerate nei bilanci degli esercizi precedenti e ad una ulteriore svalutazione di €/migl.174 operata dalla società.

Il valore netto contabile all'1.09.20 è di **€ 6.182.460,01**.

5. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E IMPIANTI

Come precisato nella perizia giurata si tratta di impianti che possono essere valutati esclusivamente nel loro insieme. Pertanto il criterio di valutazione utilizzato nella redazione di stima giurata è stato di tipo economico pur tendendo conto della valutazione tecnica.

Si è ritenuto che il valore immobiliare della valutazione tecnica utilizzata nella relazione di stima giurata sia congruo anche alla data dell'1.09.2020, in quanto i valori al mq utilizzati per la sua determinazione sono in linea con i valori al 31.12.2018 e 31.12.2019.

5.1 Valutazione Economica

Per giungere alla determinazione del valore economico degli impianti occorre tenere conto:

- del costo storico
- del loro valore residuo
- dello stato di manutenzione
- della vita utile residua
- del valore di ricostituzione
- del grado di utilizzo
- della capacità di generare prodotti economicamente validi.

Nel caso di specie, sono state effettuate le considerazioni già svolte nella relazione di stima tenuto conto che le immobilizzazioni verranno cedute nel 2021. Infatti la previsione effettuata nell'aggiornamento di perizia al 31.12.19 prevedeva che gli impianti venissero spenti nel corso dell'anno 2020. Ad oggi invece, come precisato in premessa, la data di spegnimento del termovalorizzatore sarà il 31.03.2021, data coincidente con il trasferimento effettivo della proprietà al Gruppo CAP.

La scrivente ha pertanto utilizzato, come previsto anche dall'accordo tra le parti, il metodo di determinazione del valore economico basato sui flussi di cassa attualizzati per un lasso temporale di 7 mesi (1/09/2020-31/03/2021) e ha tenuto conto del valore del complesso costituito da terreno, palazzina e degli impianti ad oggi (si ritiene che il valore dei terreni e degli edifici nel lasso di tempo tra il 31.12.18 e il 31.12.19 sia stabile).

Per determinare i flussi di cassa attesi il perito ha utilizzato la serie storica dei bilanci degli esercizi 2016-2019-31/08/2020.

In sintesi, il valore economico del complesso si esprime nel seguente modo:

- l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi individuata con l'acronimo FCFE;
- la stima del valore terminale.

5.1.1 Attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi

5.1.1.1 I parametri considerati

5.1.1.1.1 Intervallo di tempo

Il periodo considerato ai fini dei flussi è stato di un tempo finito di 7 mesi dato che la produzione cesserà il 31/03/2021.

5.1.1.1.2 Tasso di attualizzazione (Wacc)

I flussi di cassa del periodo considerato devono essere attualizzati alla data della valutazione con il saggio di attualizzazione nella misura del "*weighted average cost of capital*" in sigla "WACC", determinato in base al "CAPM" (*capital asset pricing model*) quale somma tra il tasso di rendimento di un investimento privo di rischio e il prodotto del tasso incrementale dell'investimento azionario rispetto al rendimento privo di rischio (*equity risk premium: ERP*) con l'indice di volatilità del titolo azionario dell'operatore rispetto al rendimento medio del mercato (coefficiente Beta).

Le componenti per la determinazione del WACC sono quindi:

5.1.1.1.3 Tasso rendimento attività prive di rischio (Risk free)

Il rendimento lordo dei BOT a 12 mesi delle ultime aste è tendente allo Zero o negativo così come il tasso dei BTP a tre anni (vedasi Ministero dell'Economia e delle Finanze – Risultati Aste in atti del perito). Pertanto si ritiene di utilizzare un tasso di rendimento delle attività prive di rischio pari a ZERO.

5.1.1.1.4 Premio di rischio

Il premio di rischio assunto è pari al **7,37%** come da studi pubblicati per imprese collocate in Europa dal Prof. Domodoran New York University.

5.1.1.1.5 Coefficiente Beta

Il coefficiente B unlevered che misura l'attitudine storica di un titolo a variare in misura diversa dall'indice di riferimento è pari ad **0,80** come definito in base all'analisi delle imprese operanti nel settore Environmental & Waste Services pubblicati dal Prof. Domodoran New York University.

5.1.1.1.6 Costo del debito

L'azienda considerata non ha più debiti finanziari ed ha solo debiti verso banche. E' stato considerato il costo medio del debito nei confronti delle banche come rilevato dalla situazione al 31.08.20.

5.1.1.1.7 Tasso di crescita (Growth rate)

Il fattore di crescita "g" è l'elemento che consente di individuare il WACC da utilizzare ai fini della determinazione del valore finale. Nel caso di specie si ritiene che il fattore di crescita non debba essere considerato.

5.1.2 Situazioni economiche di riferimento e determinazione del cash flow medio

L'esercizio 2020 è il nono anno di svolgimento pieno dell'attività di cogenerazione per l'impianto, consistente nella produzione e cessione di energia elettrica ad un trader autorizzato (al netto dell'autoconsumo necessario al suo funzionamento), ai

prezzi di libero mercato, e nella contemporanea produzione e cessione di calore per contribuire all'alimentazione della rete di teleriscaldamento.

Valore della produzione	Conto Economico				
	2016	2017	2018	2019	31.08.2020
Ricavi	11.684.157	8.248.477	9.438.491	10.517.279	6.520.081
Altri ricavi	456.436	216.394	42.738	153.223	48.362
	12.140.593	8.464.871	9.481.229	10.670.502	6.568.443
Costi della produzione					
per materie prime, sussidiarie di consumo e merci	474.252	262.175	311.848	287.068	215.732
per servizi	4.513.246	3.653.457	3.863.882	4.309.433	2.693.092
godimento beni di terzi	66.761	24.848	46.668	33.168	29.568
per il personale	4.697.800	2.723.712	2.803.932	2.733.278	1.727.918
ammortamenti e svalutazioni	1.686.696	1.657.311	1.935.086	1.313.242	716.961
variazione delle rimanenze	74.464	-222.171	-65.155	305.593	200.000
accantonamenti per rischi	-00	-00	-00		
altri accantonamenti	-00	-00	-00		
altri oneri di gestione	292.796	99.868	188.163	544.455	87.438
	11.806.015	8.199.200	9.084.424	9.526.237	5.670.709
Differenza ricavi e costi della produzione	334.578	265.671	396.805	1.144.265	897.734
Proventi e oneri finanziari					
Altri proventi finanziari		181	17	6	
Interessi passivi e altri oneri finanziari	-289.950	-222.658	-195.873	-71.250	-83.127
	-289.950	-222.477	-195.856	-71.244	-83.127
Risultato prima delle imposte	44.628	43.194	200.949	1.073.021	814.607
IMPOSTE	-18.284	-37.021	-110.054	-3.040.849	-127.075
imposte correnti	13.682	15.428	72.226		
imposte relative a esercizi precedenti	-00	-00	4.170	381	127.075
imposte differite e anticipate	4.602	21.593	33.658	3.040.468	
	18.284	37.021	110.054	3.040.849	127.075
Utile d'esercizio	26.344	6.173	90.895	-1.967.828	687.532
Cash flow	1.717.642	1.803.189	2.171.300	2.498.348	1.516.959
Cash flow medio		2.081.937			

5.1.3 FCFE (attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi)

Il valore dei flussi di cassa attesi per i due anni considerati sono quindi determinati nel seguente modo:

5.1.3.1 Determinazione del WACC

Tasso risk-free (media BTP) %	0
Premio di rischio %	7,37
Beta	0,76
Costo dell'equity	5,60
Costo del debito %	2,282931937
Leverage	0,241615072
Rateo fiscale marginale %	24
WACC %	4,85

5.1.3.2 Flussi attualizzati

Il flusso di cassa stimato è relativo ai mesi da settembre 2020 a marzo 2021.

ANNI	FLUSSO DI CASSA ATTESO	COEFFICIENTE ATTUALIZZAZIONE	FLUSSO ATTUALIZZATO
2020/21	1.214.463,19	4,84885 0,95375388	1.158.299

5.1.4 Stima del valore terminale

Il valore terminale tenuto conto di tutto quanto sopra esplicitato e della motivazione dell'operazione, ha ritenuto di utilizzare il valore del compendio immobiliare come stimato dal tecnico incaricato Geom. Carlo Armiraglio per la perizia giurata di € 4.639.501,90, e confermato con un aggiornamento della relazione dell'11.10.20 allegato alla presente.

Ident. Catastali	descrizione	specifico	mq	€/mq	valore finale (€)
Fg.49 - mapp.64 - sub.701	inceneritore	zona forni + fossa raccolta	1.716,47	700	1.201.529,00
		officina	193,69	700	135.583,00
		pedane	621,88	250	155.470,00
		depuratore + centrale elett.	191,92	200	38.384,00
		P1	183,28	800	146.624,00
		Uffici P2	275,91	800	220.728,00
		Balconi P2	78,65	250	19.662,50
		P3	183,28	700	128.296,00
Fg.49 - mapp.70 -	cabina enel		15,47	400,00	6.188,00
Fg.49 - mapp.70 - sub.701	cabina di trasformazione energia elettrica		68,95	400,00	27.580,00
Fg.49 - mapp.65 - sub.701	palazzina uffici	centrale termica	33,11	400,00	13.244,00
		magazzino	173,44	500,00	86.720,00
		uffici PT	180,19	1000	180.190,00
		uffici P1	197,19	1000	197.190,00
		balconi P1	16,38	400,00	6.552,00
	Terreno di proprietà al netto delle edificazioni sup. fondiaria		11.256,93	100	1.125.693,00
			14.419,24	0,00	0,00
					3.937.832,50
costruzioni minori					
mapp.64		deposito	57,56	500,00	28.780,00
mapp.64		tettoia + vasca	129,95	400,00	51.980,00
mapp.64		locale tecnico	21,74	400,00	8.696,00
mapp.71		pesa a ponte	26,81	0,00	10.000,00
					99.456,00
secondo fabbricato con uffici					
Fg.49 - mapp.191 - sub.701		uffici	331,23	1100	364.353,00
		terreno (cortile) al netto degli	1.982,17	120	237.860,40
					4.639.501,90

5.1.5 Valore Complessivo del compendio

Il valore complessivo al 1.09.2020 del compendio immobiliare e degli impianti è pertanto pari a **€ 5.797.801**.

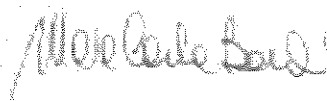
flussi cassa attualizzati	1.158.299
valore compendio immobiliare	4.639.502
valore complessivo	5.797.801

6. CONCLUSIONI

Il perito, tenuto conto del valore economico del compendio immobiliare e impiantistico complessivo, del valore tecnico e del valore residuo di iscrizione nel bilancio all'**1.09.2020** ritiene di poter attribuire un valore complessivo pari a € 5.797.801 , che si arrotonda ad euro:

5.800.000 (cinquemilioniottocentomila/00)

Milano, 15 ottobre 2020

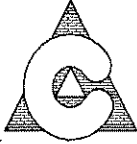


Maria Carla Bottini

Dott. Maria Carla Bottini
Incaricata dal Dott. Marcello Del Prete
nominato Perito con decreto R.G. n. 3754/2019 dal Presidente del Tribunale Ordinario di Milano

ALLEGATI

- 1. Aggiornamento Perizia Geom. Carlo Armiraglio**



Studio Tecnico **Geometra CARLO ARMIRAGLIO** Viale Cadorna n° 5 - Busto Arsizio -
Tel 0331. 634.430 fax 0331 620.523 E Mail carlo.armiraglio@studioarmiraglio.it

Spettabile
Dott. Maria Carla Bottini
Studio Consulenti
Associati
Via Dante n° 4
20121 Milano

Busto Arsizio lì 11 ottobre 2020

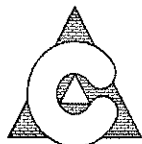
Valutazione compendio industriale sito in

- **SESTO SAN GIOVANNI**-

cf.RMR CRL 60S27 B300A P.I. 01405580125

Nato a Busto Arsizio il 27 Novembre 1960

PEC carlo.armiraglio@geopec.it



Studio Tecnico **Geometra CARLO ARMIRAGLIO** Viale Cadorna n° 5 - Busto Arsizio -
Tel 0331. 634.430 fax 0331 620.523 E Mail carlo.armiraglio@studioarmiraglio.it

In ossequio al Vostro cortese incarico per la redazione di una perizia estimativa relativa all'immobile in oggetto, nonché al sopralluogo effettuato in data 08 luglio 2019, il sottoscritto **Geometra Carlo ARMIRAGLIO** Libero Professionista regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri di Varese al n° 1885 di posizione espone quanto segue.

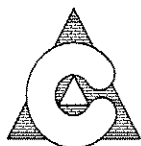
PREMESSA

Il sottoscritto Perito ha effettuato la presente valutazione riferendo in ordine a richieste relative al valore dell' intero compendio industriale.

Lo stesso ha esposto valori medi ricavandoli da analisi di mercato effettuate per similitudini realizzative e/o costruttive – stante la singolarità dei beni qui trattati - nonché con calcolo analitico delle superfici desunte da specifici elaborati grafici forniti dal Committente.

DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Trattasi di immobile ad uso industriale di non recente costruzione sita nel comune Censuario di Sesto San Giovanni, in zona semi periferica dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie e posta in fregio alla pubblica Via Daniele Manin.



Studio Tecnico **Geometra CARLO ARMIRAGLIO** Viale Cadorna n° 5 - Busto Arsizio -
Tel 0331. 634.430 fax 0331 620.523 E Mail carlo.armiraglio@studioarmiraglio.it

Lo stato dei luoghi si presenta quale insieme di edifici pluriplano con specifica destinazione ovvero inceneritore di rifiuti, non fruibile per altra destinazione d'uso.

Il compendio si articola sommariamente in un edificio pluriplano destinato ad inceneritore rifiuti, una palazzina disposta su tre livelli di piano – uno interrato - in corpo staccato e destinata a uffici gestionali al servizio dell'attività, altra palazzina monopiano con medesima destinazione; inoltre fabbricati accessori di piccola entità destinati a cabina energia elettrica, cabina di trasformazione elettrica, pesa a ponte cabina di misura, tettoie e vasca liquami.

Lo spazio cortilizio è in parte pavimentato per la movimentazione degli automezzi attraccanti, ed in parte a verde piantumato.

L'area è dotata di recinzioni realizzate in muratura e metallo con cancelli carrai e pedonali per il carico-scarico delle merci.

La condizione generale di manutenzione sia interna che esterna è da considerarsi normale per la tipologia di attività.

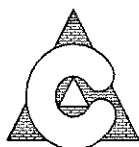
DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente la destinazione urbanistica dell'immobile, desunta dal Vigente PGT è Area destinata a Servizi con vincoli relativi:

cf.RMR CRL 60S27 B300A P.I. 01405580125

Nato a Busto Arsizio il 27 Novembre 1960

PEC carlo.armiraglio@geopec.it



Studio Tecnico **Geometra CARLO ARMIRAGLIO** Viale Cadorna n° 5 - Busto Arsizio -
Tel 0331. 634.430 fax 0331 620.523 E Mail carlo.armiraglio@studioarmiraglio.it

- SACT Servizi ed attrezzature collettive e Tecnologiche
- rispetto per esondazione catastrofica del Fiume Lambro, fascia C
- rispetto impianti di depurazione.

-territorialmente non edificabile-

Limitatamente alla porzione di proprietà di cui al mappale 191, area destinata ad edificazione libera con le limitazioni derivanti da:

- rispetto per esondazione catastrofica del Fiume Lambro, fascia C
- rispetto impianti di depurazione.

ITER URBANISTICO

Gli edifici oggetto della presente relazione sono stati regolarmente realizzati, nel corso degli anni, in rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Sindaco del Comune di Sesto San Giovanni e precisamente:

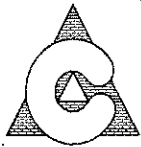
- costruzione forno incenerimento con pratica N° 4137 del 1985
- ristruttur e ampliamento pratica N° 35 del 1990
- ampliamento, ristrutturazione impianti e uffici con pratica N° 61 del 1998
- installazione staz monitoraggio aria con pratica N° 7223 del 2000
- realizzazione prefabbricato uso guardiania impianto con pratica N° 8209 del 2004
- sostituzione parti edilizie e manutenzione con pratica N° 88 del 2004
- manutenzione straordinaria edifici con pratica N° 8237 del 2005
- costruzione officina meccanica con pratica N° 04 del 2005
- installazione pensiline copertura posti auto con pratica N° 8642 del 2007

4

cf.RMR CRL 60S27 B300A P.I. 01405580125

Nato a Busto Arsizio il 27 Novembre 1960

PEC carlo.armiraglio@geopec.it



Studio Tecnico **Geometra CARLO ARMIRAGLIO** Viale Cadorna n° 5 - Busto Arsizio -
Tel 0331. 634.430 fax 0331 620.523 E Mail carlo.armiraglio@studioarmiraglio.it

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile di cui sopra risulta essere censito presso l' Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Milano, Comune Censuario di Sesto San Giovanni come segue:

Situazione al Catasto Fabbricati:

Fgl 49 Mappale **70** Sub 702 D/1 R.C. € 103,29 Via Daniele Manin 181 - PT

Fgl 49 Mappale **183** - area urbana – mq. 80 Via Daniele Manin 181 - PT

Fgl 49 Mappale **184** - area urbana – mq. 5 Via Daniele Manin 181 – PT

Fgl 49 Mappale **185** - area urbana – mq. 115 Via Daniele Manin 181 - PT

Fgl 49 Mappale **186** - area urbana – mq. 60 Via Daniele Manin 181 – PT

Fgl 49 Mappale **191** Sub 701 D/8 R.C. € 7.846,00 Via Daniele Manin 205 PT

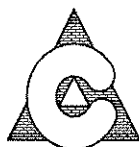
Fgl 49 Mappale **4** Sub. 701

Mappale **64** Sub. 701

Mappale **65** Sub. 702

Mappale **70** Sub. 703

Mappale **71** Sub. 701 E/9 R.C. € 933.372,00 Via Daniele Manin
181 piani T – 1 – 2 – 3 – S1



Studio Tecnico Geometra **CARLO ARMIRAGLIO** Viale Cadorna n° 5 - Busto Arsizio -
Tel 0331. 634.430 fax 0331 620.523 E Mail carlo.armiraglio@studioarmiraglio.it

Situazione a Catasto Terreni:

Fgl 49 Mappale **182** Prato marc. – Classe U mq. 60

Intestazione catastale:

**CORE - CONSORZIO RECUPERI ENERGETICI - S.P.A. con sede in
SESTO SAN GIOVANNI C.F.: 85004470150**

Allegata visura.

SUPERFICI e VALUTAZIONI

Pertanto tenuto presente lo stato dei luoghi, nonché tenuto in considerazione le attuali condizioni del mercato immobiliare, avuto inoltre cura di riferire le seguenti valutazioni a recenti compravendite avvenute in zona, effettuate per similitudini realizzative e/o costruttive – stante la singolarità dei beni qui trattati - considerata l'attuale congiuntura economica che riverbera sui beni immobili, considerate le caratteristiche dei beni oggetto della presente relazione peritale, il sottoscritto Perito può così valutare:

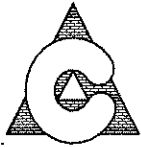
SUPERFICIE INCENERITORE					
INDICAZ. CATASTALI	DESCRI- -ZIONE	SPECI- -FICO	MQ	€/MQ	VALORE FINALE
Foglio 49		Zona forni + fossa raccolta	1.716,47	700,00	1.201.529,00 €
		Officina	193,69	700,00	135.583,00 €
		Pedane	621,88	250,00	155.470,00 €

6

cf.RMR CRL 60S27 B300A P.I. 01405580125

Nato a Busto Arsizio il 27 Novembre 1960

PEC carlo.armiraglio@geopec.it



Studio Tecnico **Geometra CARLO ARMIRAGLIO** Viale Cadorna n° 5 - Busto Arsizio -
Tel 0331. 634.430 fax 0331 620.523 E Mail carlo.armiraglio@studioarmiraglio.it

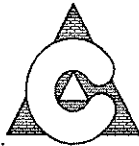
Mapp. 64 Sub. 701	INCENE- -RITORE	Depuratore + centrale elettrica	191,92	200,00	38.384,00 €
		P1	183,28	800,00	146.624,00 €
		Uffici P2	275,91	800,00	220.728,00 €
		Balconi P2	78,65	250,00	19.662,50 €
		P3	183,28	700,00	128.296,00 €
		Sottotetto P4	354,57	700,00	248.199,00 €
Foglio 49 Mapp. 70 Sub. 702	CABINA ENEL		15,47	400,00	6.188,00 €
Foglio 49 Mapp. 70 Sub. 701	CABINA TRASF. EN. EL.		68,95	400,00	27.580,00 €
Foglio 49 Mapp. 65 Sub. 701	PALAZ- -ZINA UFFICI	C.T.	33,11	400,00	13.244,00 €
		Magazzino	173,44	500,00	86.720,00 €
		Uffici PT	180,19	1.000,00	180.190,00 €
		Uffici P1	197,19	1.000,00	197.190,00 €
		Balconi P1	16,38	400,00	6.552,00 €
	TERRENO		11.256,93	100,00	1.125.693,00 €
SUBTOTALE:					3.937.832,50 €
COSTRUZIONI MINORI					
Mapp.64		Deposito	57,56	500,00	28.780,00 €
Mapp. 64		Tettoia + Vasca	129,95	400,00	51.980,00 €
Mapp. 64		Locale tecnico	21,74	400,00	8.696,00 €
Mapp. 71		Pesa a ponte	26,81	A corpo	10.000,00 €

7

cf.RMR CRL 60S27 B300A P.I. 01405580125

Nato a Busto Arsizio il 27 Novembre 1960

PEC carlo.armiraglio@geopec.it



Studio Tecnico **Geometra CARLO ARMIRAGLIO** Viale Cadorna n° 5 - Busto Arsizio -
Tel 0331. 634.430 fax 0331 620.523 E Mail carlo.armiraglio@studioarmiraglio.it

SUBTOTALE: 99.456,00 €					
SECONDO FABBRICATO CON UFFICI					
Foglio 49		Uffici	331,23	1.100,00	364.353,00 €
Mapp. 191		Terreno	1.982,17	120,00	237.860,40 €
Sub. 701		(Cortile)			
SUBTOTALE: 602.213,40 €					
VALORE COMPLESSIVO: 4.639.501,90 €					

DESCRIZIONE MOBILIARE

Lo stato di fatto evidenzia un'attività di impianto di termodistruzione rifiuti, specificatamente dedicato.

Allo stato attuale le attrezzature e l'impiantistica, seppur datate, risultano essere funzionanti.

Le previsioni di continuità dell'attività, stante l'indirizzo futuro per simili realtà, non lascia margini per una sua valorizzazione in quanto trattasi di tecnologie ormai vetuste.

La raccolta differenziata, peraltro già attiva da anni sul territorio, determina un notevole decremento della quantità di rifiuti da distruggere e quindi un decremento continuo delle lavorazioni.

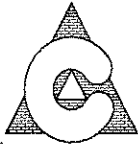
Inoltre, l'indirizzo politico consolidato porta a ridurre drasticamente la termodistruzione in favore di impianti di riciclaggio e riuso dei rifiuti che sono sempre più visti come risorsa da sfruttare piuttosto che scarti da distruggere.

8

cf.RMR CRL 60S27 B300A P.I. 01405580125

Nato a Busto Arsizio il 27 Novembre 1960

PEC carlo.armiraglio@geopec.it



Studio Tecnico **Geometra CARLO ARMIRAGLIO** Viale Cadorna n° 5 - Busto Arsizio -
Tel 0331. 634.430 fax 0331 620.523 E Mail carlo.armiraglio@studioarmiraglio.it

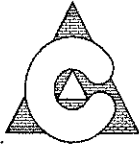
L'orientamento generale, inoltre, porta a investire su impianti decisamente più grandi che garantiscono caratteristiche di salubrità migliori sia per la gestione del calore più elevato – e quindi meno inquinante - sia per i controlli più efficaci delle emissioni stante la possibilità di lavorazioni pressochè in continuo.

Pertanto, alla luce di quanto sinteticamente sopra esposto, valutato le realtà impiantistiche e la loro vetustà nonché lo status quo, il sottoscritto può esporre le sotto indicate valutazioni esponendole a corpo.

- Caldaie e attrezzature attinenti € 2.000.000,00
- Forni e attrezzature attinenti € 1.100.000,00
- Impiantistica trattamento fumi e di corredo generale € 700.000,00

determinanati un valore complessivo stimato di **€ 3.800.000,00** diconsi euro tremilioniottocentomila/00.

Le presenti valutazioni tengono in considerazione, vista la tipologia dell'impiantistica, anche i futuri costi di una possibile dismissione stante la oggettiva difficoltà di rimozione e smaltimenti.



Studio Tecnico **Geometra CARLO ARMIRAGLIO** Viale Cadorna n° 5 - Busto Arsizio -
Tel 0331. 634.430 fax 0331 620.523 E Mail carlo.armiraglio@studioarmiraglio.it

REVISIONE OTTOBRE 2020

Facendo seguito all'ulteriore sopralluogo effettuato in data 08 ottobre 2020, il sottoscritto Perito può così esprimersi:

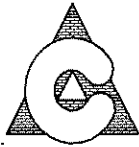
A- valutazione immobiliare

Nessuna variazione è intercorsa dalla data della valutazione precedentemente esposta e, pertanto, si ritiene di poter confermare il valore pari ad € 4.639.501,90 – quattromilioni seicentotrentanovemila cinquecentouno/90.

B- valutazione mobiliare

Anche per questa valorizzazione nessuna variazione è intercorsa dalla data della valutazione precedentemente esposta; peraltro sulla parte meccanica è intercorso un altro anno di logorio e svalutazione.

Pertanto lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente di svalutazione pari al 5% - cinque per cento - al valore precedentemente esposto, ovvero pari ad € 3.800.000,00 e quindi il valore al 31.08.2020 è pari a € 3.610.000,00 – tremilioneiseicentodiecimila/00.



Studio Tecnico **Geometra CARLO ARMIRAGLIO** Viale Cadorna n° 5 - Busto Arsizio -
Tel. 0331. 634.430 fax 0331 620.523 E Mail carlo.armiraglio@studioarmiraglio.it

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopraesposto il sottoscritto Perito chiude ogni operazione peritale attinente al mandato ricevuto nel convincimento di aver bene e fedelmente operato con scienza e coscienza al solo scopo di far conoscere la Verità e coglie quest'occasione per ringraziare della fiducia accordatagli.

In Fede
Geometra Carlo ARMIRAGLIO