

CORE SPA PEC

Da: Marcello Del Prete <marcello.delprete@odcecmilano.it>
Inviato: giovedì 3 ottobre 2019 11:24
A: capholding@legalmail.it; corespa@smart-cert.it
Oggetto: Perizia Partecipazioni sociali CORE SpA
Allegati: All 1 - Nomina Perito Tribunale.pdf; All 2 - Bilancio CORE-2018.pdf; All 3 - Perizia MCB.pdf; Perizia CORE SPA MDP.pdf

Gentili signori,

invio in allegato la perizia in oggetto.

Cordiali saluti

Mdp

Dott. Marcello Del Prete

Studio Consulenti Associati

Via Dante, 4

20121 Milano

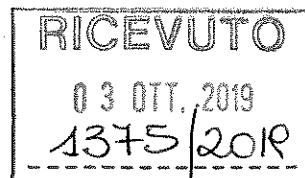
telefono 02 6202201

fax 02 62022050

Web: www.studioconsulentiassociati.it

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.



**PERIZIA DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA
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 30 settembre 2019

INDICE

1. **PREMESSA**
2. **L'OPERAZIONE**
3. **CENNI STORICI E INFORMAZIONI GENERALI SULLA CORE SPA**
4. **L'ATTIVITÀ ESERCITATA DA CORE SPA**
5. **CONTENUTO DELL'INCARICO CONFERITO**
6. **CRITERI DI VALUTAZIONE**
 - 6.1 **Le metodologie di valutazione**
 - 6.1.1 **Il Metodo Patrimoniale Semplice**
 - 6.1.2 **Il Metodo Misto Patrimoniale Reddittuale**
 - 6.1.3 **Il Metodo Finanziario**
7. **SITUAZIONE PATRIMONIALE DI RIFERIMENTO**
8. **VALUTAZIONE DELLE SINGOLE POSTE PATRIMONIALI**
 - 8.1 **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**
 - 8.2 **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**
 - 8.3 **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**
 - 8.4 **ATTIVO CIRCOLANTE**
 - 8.5 **DISPONIBILITÀ LIQUIDE**
 - 8.6 **FONDI**
 - 8.7 **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**
 - 8.8 **DEBITI**
9. **DETERMINAZIONE DEL VALORE**
10. **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.

2. L'OPERAZIONE

In data 15 marzo 2019 le seguenti società :

- 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 UIO), Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 13187590156, R.E.A. n. MI-1622889,
- CORE - CONSORZIO RECUPERI 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,

hanno presentato istanza congiunta al Presidente del Tribunale di Milano,
protocollata con il n. 3866, per la nomina di un perito terzo ed indipendente.

La società CAP Holding S.p.A. 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. CAP Holding 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 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; essa opera nel settore dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani e dispone della Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata con DDS n. 6865 del 17 luglio 2014 e ssmm.

In data 2 ottobre 2018 le società hanno sottoscritto un contratto preliminare per la realizzazione del polo tecnologico di Sesto San Giovanni - Bio Piattaforma CAP – nel quale si individua il progetto da attuare consistente nella riconversione – attraverso demolizione e ricostruzione - delle attuali strutture per la realizzazione di infrastrutture strumentali al servizio idrico integrato necessarie alla valorizzazione dei Fanghi provenienti dalla attività di gestione compiuta dalla stessa CAP , quale parte di un più ampio progetto

che prevede la costruzione di una Bio piattaforma per la promozione della Economia Circolare attraverso anche il recupero della FORSU .

Il progetto dovrà essere attuato entro e non oltre il 31/12/2022 .

L'attuazione del predetto progetto passa attraverso due separate, seppur interconnesse, operazioni:

1. acquisto, da parte di Cap Holding S.p.A., di una partecipazione al capitale sociale di Core S.p.A. pari all'80% del capitale sociale;
2. acquisto del complesso produttivo in cui CORE svolge attualmente la propria attività.

In base al contratto preliminare citato *“il presupposto su cui fa leva l'intera operazione è rappresentato:*

– dalla volontà espressa dai Comuni soci di CORE, nell'assemblea del 9 settembre 2016 di ricercare per il futuro una diversa prospettiva per il termovalorizzatore, che possa portare alla progressiva dimissione dell'impianto, valutando, nel contesto della città metropolitana e alla luce di un puntuale piano industriale, ricerche di collaborazioni e partnership societarie di grande significato

– dalla decisione espressa concordemente da CAP e CORE in data 16 dicembre 2016 di procedere ad avviare l'istruttoria volta a trasformare il termovalorizzatore in un impianto strumentale alle esigenze del servizio idrico, integrato con le tecnologie ed i processi presenti presso l'impianto di depurazione situato in prossimità, prevedendo altresì che il progetto possa integrarsi con altri ulteriori progetti;

– dalla delibera della Conferenza d'Ambito dei Comuni della Città Metropolitana di Milano n. 3 dell' 11/6/2018 con cui si è proceduto, in

analogia a quanto previsto dall'art. 149 del TUA, alla ricognizione degli asset di CORE, che sono stati ritenuti strumentali al SII, evidenziando, nel contempo, come l'investimento nell'impianto di valorizzazione dei fanghi di Sesto San Giovanni rappresenti una soluzione ottimale sotto il profilo tecnico ed economico-finanziario, anche nell'ottica dell'utenza in termini di ricaduta sulla tariffa.

- *dalla conseguente infungibilità ed unicità di CAP in quanto, nella sua qualità di gestore del S.I.I., nei territori in cui sono ubicate le infrastrutture dichiarate strumentali al S.I.I., risulta l'unico possibile acquirente delle infrastrutture medesime.*
 - *dalla cooperazione tra CAP e CORE, entrambe società a totalitaria partecipazione pubblica per lo svolgimento di servizi d'interesse generale, e quindi tra le rispettive amministrazioni pubbliche socie, finalizzata al conseguimento di rilevanti finalità d'interesse pubblico, che giustificano l'acquisizione da parte di CAP di una partecipazione in CORE, ferma restando la necessità dell'analitica dimostrazione della convenienza economica dell'operazione con particolare riferimento alla congruità del prezzo di acquisto della partecipazione in CORE.*
 - *dalla contiguità territoriale e dalla stretta interconnessione tra gli impianti di depurazione di CAP e quelli destinati alla valorizzazione dei fanghi di depurazione e dello smaltimento della FORSU, così da consentire il raggiungimento di obiettivi di razionalizzazione industriale ed operativa.*
- I presupposti di cui sopra integrano gli estremi all'art.10 comma 2 cpv 2 del Dlgs 175/2016.”¹*

¹ Cfr : Dlgs 175/2016 Art. 10. Alienazione di partecipazioni sociali

In tal senso, al fine di addivenire alla corretta e congrua determinazione del prezzo di vendita, nel rispetto di quanto dettato dal predetto art. 10 , le parti hanno ritenuto opportuno rivolgersi all'autorevole ed imparziale autorità del Presidente del Tribunale di Milano, al fine di individuare un perito valutatore terzo ed indipendente per la determinazione del valore della società CORE SPA.

Il contratto preliminare ha previsto anche l'acquisto da parte di CAP HOLDING SPA del complesso produttivo, che nel disciplinare d'incarico conferito allo scrivente si individua nel *“immobile 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 - riferimenti catastali meglio descritti all'Allegato 1 “Visura n.: T17060 in data 07/02/2018 Ufficio Provinciale di Milano, Territorio Servizi Catastali “.*

Nell'istanza al Presidente del Tribunale di Milano, anche per questa seconda operazione, è previsto che le parti si rimettano alle risultanze di una apposita perizia indipendente. Considerando che le due operazioni si pongono all'interno di un disegno unitario che richiede necessariamente un legame tra le due valutazioni e *“onde evitare che si addivenga a valutazioni dell'immobile e delle partecipazioni incoerenti tra loro”* viene richiesto al

1. Gli atti deliberativi aventi ad oggetto l'alienazione o la costituzione di vincoli su partecipazioni sociali delle amministrazioni pubbliche sono adottati secondo le modalità di cui all'articolo 7, comma 1.

2. L'alienazione delle partecipazioni è effettuata nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e non discriminazione. In casi eccezionali, a seguito di deliberazione motivata dell'organo competente ai sensi del comma 1, che da' analiticamente atto della convenienza economica dell'operazione, con particolare riferimento alla congruità del prezzo di vendita, l'alienazione può essere effettuata mediante negoziazione diretta con un singolo acquirente. E' fatto salvo il diritto di prelazione dei soci eventualmente previsto dalla legge o dallo statuto.

3. La mancanza o invalidità dell'atto deliberativo avente ad oggetto l'alienazione della partecipazione rende inefficace l'atto di alienazione della partecipazione.

4. E' fatta salva la disciplina speciale in materia di alienazione delle partecipazioni dello Stato.

perito scrivente di indicare, una volta incaricato, a CAP HOLDING 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 coordinarsi con il perito stesso.

A tal fine il perito, anche in considerazione della complessità e della particolarità dell'asset da valutare, ha ritenuto opportuno individuare un professionista esperto non solo in valutazioni immobiliari ma anche in materia di valutazione aziendale e, visti anche i tempi concessi per la redazione delle perizie, che fosse assolutamente in stretto coordinamento con il perito. Il perito ha individuato in tal senso la Dottoressa MARIA CARLA BOTTINI nata a Legnano (MI) il 7.07.1960, domiciliata con studio in Milano, Via Dante 4, codice fiscale BTT MCR 60L47 E514E - iscritta nel Registro dei Revisori Contabili di cui al D.M. del 12.04.1995 pubblicato sulla G.U. n. 31 bis del 21.04.1995 n. iscrizione 7737 MI. Iscritta all'Albo Sez. A presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano al n. 2095 dal 19.11.1986.

3. CENNI STORICI E INFORMAZIONI GENERALI SULLA CORE SPA

La società è stata costituita in data 24 ottobre 1995 e alla data di riferimento la Società risulta avere il seguente oggetto sociale:

La società opera nell'ambito dei servizi pubblici locali ed ha per oggetto l'esercizio in proprio e/o per conto terzi, sia in via diretta sia attraverso società', associazioni di qualunque natura, temporanee o permanenti

compresi consorzi e gruppi di interesse economico, controllate e/o collegate o comunque partecipate, delle seguenti attività:

- 1) gestione rifiuti nelle varie fasi di raccolta, trasporto, recupero e smaltimento, per termodistruzione e/o altri metodi;*
- 2) acquisizione, realizzazione, utilizzazione, ristrutturazione, potenziamento ed ampliamento di impianti a tecnologia complessa per lo smaltimento dei rifiuti, garantendo la continuità del servizio ed un costante aggiornamento tecnologico degli impianti stessi nel rispetto della normativa vigente;*
- 3) smaltimento di rifiuti ospedalieri, nonché' di altri tipi di rifiuto, anche speciali, per i quali sia utile o compatibile lo smaltimento negli impianti sociali;*
- 4) gestione del verde pubblico;*
- 5) produzione, gestione, distribuzione, cessione e commercializzazione di energia elettrica e calore, limitatamente a quanto prodotto dai propri impianti*
e/o limitatamente alle necessità dei soci.

La società potrà porre in essere ed esercitare qualsiasi attività o servizio - anche di commercializzazione e di studio- connesso, ausiliario, strumentale, accessorio o complementare rispetto alle attività di cui sopra.

La società potrà realizzare e gestire le attività di cui sopra direttamente, in concessione, in appalto o in qualsiasi altra forma, nel rispetto delle norme vigenti.

La società' potrà inoltre promuovere la costituzione o assumere sia direttamente che indirettamente interessenze, quote o partecipazioni in altre

imprese, società, gruppi di interesse economico, consorzi ed enti in genere aventi oggetto analogo, affine o comunque connesso al proprio.

La società potrà altresì compiere tutte le operazioni di carattere tecnico, commerciale, industriale, mobiliare, immobiliare e finanziario, inclusa la prestazione e/o l'ottenimento di garanzie reali e personali, ritenute necessarie ed utili per l'esercizio dell'oggetto sociale ed il raggiungimento degli scopi sociali.

La società non potrà in alcun caso svolgere attività riservate alle banche o ad altri intermediari autorizzati ai sensi delle leggi vigenti in materia bancaria, creditizia e finanziaria.

La società nell'ambito del miglioramento della qualità ambientale del territorio nonché rispettosa dell'impatto ambientale delle strutture realizzate, assicura l'informazione agli utenti e garantisce l'accesso ai cittadini alle informazioni inerenti ai servizi gestiti nell'ambito di propria competenza, alle tecnologie impiegate, al funzionamento degli impianti.

La società deve effettuare oltre l'80% (ottanta per cento) del proprio fatturato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dagli enti pubblici.

Il capitale della società è composto da n. 2.000.000 di azioni e alla data del 31.12.2018 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. CONTENUTO DELL'INCARICO CONFERITO

La presente stima peritale è intesa a fornire il valore del patrimonio netto della società CORE - Consorzio Recupero Energetici - Spa e conseguentemente delle quote sociali alla data del 31 dicembre 2018.

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 premesse² e se e come ciò abbia influito nella determinazione della Partecipazione.

Il sottoscritto, adempiendo al mandato conferitogli, si pregia di presentare la seguente relazione che assume quale riferimento il bilancio d'esercizio della società al 31.12.2018 .

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 ha acquisito ed esaminato i bilanci della stessa 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

² 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;

recepito altresì tutte le informazioni dirette o indirette atte a maturare una cognizione il più possibile oggettiva per lo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Il perito ha esaminato il Progetto di BIO PIATTAFORMA LAB nonché il budget 2019 della società CORE SPA.

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.

E' 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 31 dicembre 2018.

6. 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 nel 2020 come si evince dal cronoprogramma e dal budget 2019. Tale decisione deriva dall'adesione della società al progetto bio piattaforma integrata che nasce dall'accordo siglato dagli Azionisti, da CORE e da CAP di cui si prevede l'ultimazione nel 2022. 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 2019 non sono stati previsti investimenti in virtù del cronoprogramma del piano industriale che prevede lo spegnimento dell'impianto nel 2020.
- 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.

6.1 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

6.1.1 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 tali 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.

6.1.2 Il Metodo Misto Patrimoniale Reddittuale

In estrema sintesi, il metodo Misto Patrimoniale Reddittuale, 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.

6.1.3 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.**

7. SITUAZIONE PATRIMONIALE DI RIFERIMENTO

Quale situazione patrimoniale di riferimento si utilizza il bilancio al 31.12.2018 approvato dall'assemblea degli azionisti in data 7 maggio 2019 .

Il bilancio 2018 è stato sottoposto a revisione contabile da parte della società di revisione BDO Italia SPA oltre ad essere sottoposto al controllo del collegio sindacale.

Il perito pertanto non procederà alla revisione delle poste di bilancio.

Il bilancio al 31.12.2018 riporta un patrimonio netto contabile di euro 6.175.571.

Si riporta di seguito una situazione patrimoniale sintetica :

Attivo		Passivo	
Totale immobilizzazioni immateriali	70.872		
Immobilizzazioni materiali		A) Patrimonio netto	6.165.571
1) terreni e fabbricati	3.882.167	Capitale sociale	
2) impianto e macchinario	4.613.807		2.000.000
3) attrezzature industriali e commerciali	13.280		4.165.571
4) altri beni	23.793		
Totale immobilizzazioni materiali	8.533.047	B) Fondi per rischi e oneri	8.974.917
Immobilizzazioni finanziarie	3.003		
Totale immobilizzazioni	8.606.922	C) T.F.R.	39.397
C) Attivo circolante			
Rimanenze	1.154.388	4) Totale debiti verso banche	2.957.006
Crediti verso clienti	3.121.793	5) debiti verso altri finanziatori	1.280.154
Totale crediti tributari	28.873	7) debiti verso fornitori	2.301.071
5-ter) imposte anticipate	3.040.468	12) debiti tributari	142.687
5-quater) verso altri	5.095.987	13) debiti verso istituti di previdenza	201.488
Totale crediti	11.287.121	14) altri debiti	424.002
Totale disponibilità liquide	1.370.041	Totale debiti	7.306.408
Totale attivo circolante	13.811.550		
Ratei e risconti	280.020	E) Ratei e risconti	212.199
Totale attivo	22.698.492	Totale passivo	22.698.492

8. VALUTAZIONE DELLE SINGOLE POSTE PATRIMONIALI

ATTIVITÀ

8.1 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell'ingegno

Il saldo netto ammonta a Euro 15.932 comprende i diritti di licenza relativi al software gestionale ed amministrativo utilizzato dalla società.

Altre immobilizzazioni immateriali

Il saldo netto ammonta a Euro 54.940 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.

8.2 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 Bilancio
Terreni	804.795,51
Nuova palazzina uffici	713.837,16
Forno di incenerimento	2.239.109,21
Palazzina uffici	23.909,09
Fabbricato principale	75.399,39
Palazzina uffici e guardiania	6.162,43
Capannone forni	23.550,53
Impianti specifici	17.854,99
Impianto produzione parti comuni	267.960,17
Impianti ausiliari parti comuni	159.084,01
Fosse	114.969,34
Forno	1.074.805,31
Caldaie	845.941,45
Ciclo termico	42.198,62
Turboalternatore	40.867,71
Imp. elett/illumin/tvcc/cavido	244.487,43
Fognature e piazzali	68.544,63
Sistemi di monitoraggio ambientale	59.009,26
Trattamento fumi	1.338.051,32
Vasca	223.439,90
Ristrutt. locali impianto	8.684,04
	8.392.661,50

ALTRI BENI	Valore Bilancio
Impianti generici	890,74
Impianti per officina	82.513,19
Macchinari operatori	6.503,37
Officina meccanica magazzino	18.041,75
Attrezzature	8.644,20
Mezzi di trasporto interno	8.563,73
Automezzi	-
Macchine ufficio	9.209,45
Mobili e arredi	3.015,62
Altri beni	3.003,78
	140.385,83

Il totale del valore netto contabile ammonta pertanto ad euro 8.533.047

Il perito ha proceduto ad analizzare l'iscrizione di tutti le immobilizzazioni materiali nel libro cespiti fornito dalla società. Dall'esame si è riscontrato che il valore residuo totale sul libro dei cespiti ammonta ad euro 8.308.711, come opportunamente riconciliato nella perizia della Dottoressa Bottini allegata.

In virtù di tale differenza il perito ha provveduto ad apportare una svalutazione di euro 224.336,00.

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 evidenziato per il predetto complesso il valore di euro 8.200.000.

Sulla base di tale valutazione si determina una minusvalenza pari ad euro 108.711.

Imposte latenti

Non si rilevano imposte latenti in quanto il valore residuo fiscale è superiore a quello di bilancio anche in considerazione del fatto che la società ha operato ammortamenti ai soli fini civilistici di circa 2 milioni di euro.

8.3 IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Crediti verso altri

Trattasi di depositi cauzionali iscritti al valore nominale che corrispondono al valore di realizzo.

8.4 ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Trattasi prevalentemente di materie prime, sussidiarie e di consumo per euro 1.154.388. sono state valutate applicando il metodo FIFO.

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 3.121.793, sono essenzialmente nei confronti dei Comuni soci del Consorzio.

Trattasi di crediti valutati al presumibile valore di realizzo.

Crediti tributari

Comprende un credito IVA e IRES richiesta a rimborso per un totale di euro 28.873. non si procede ad alcuna svalutazione

Crediti per imposte anticipate

La società ha stanziato nell'esercizio in corso e in quelli precedenti imposte anticipate nel presupposto che vi sia la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali e, pertanto la possibilità di recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

Si riporta di seguito il dettaglio dei crediti:

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	differenze temporanee	Imposte anticipate
Premi di produttività stimati	100.761	28.112
Svalutazione cespiti	42.448	11.843
Fondo rischi per contestazioni AEEG (CIP6/92)	8.882.570	2.366.692
Fondo svalutazione crediti tassato	272.188	65.325
Fondo contenziosi ex dipendenti	89.335	21.440
Differenze su ammortamenti	2.047.749	491.460
Perdite fiscali	217.135	52.112
TOTALE	11.652.186	3.036.985

In base alle previsioni del principio contabile OIC 25 i crediti per imposte anticipate sono rilevati, nel rispetto del principio della prudenza, solo quando vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

La ragionevole certezza è comprovata quando si soddisfi almeno uno dei seguenti requisiti:

- a) esiste una proiezione dei risultati fiscali della società (pianificazione fiscale) per un periodo di tempo ragionevole, da cui si evince l'esistenza, negli esercizi in cui si annulleranno le differenze temporanee deducibili, di redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze che si annulleranno;
- b) negli esercizi in cui si prevede l'annullamento della differenza temporanea deducibile, vi sono sufficienti differenze temporanee imponibili di cui si prevede l'annullamento.

Nessuno dei predetti requisiti viene soddisfatto in quanto, non sono state elaborate da parte della società previsioni a medio termine che permettano di valutare la recuperabilità del credito per imposte anticipate stanziato.

Il perito pertanto provvede ad azzerare per intero il credito per imposte anticipate pari ad euro 3.036.985.

Altri crediti

La voce in esame, complessivamente pari a Euro 5.095.987, è rappresentata principalmente dal credito verso la Cassa Conguaglio per il settore elettrico (CCSE), pari a Euro 5.088.500, corrispondente alla somma delle rate semestrali versate fino alla data di chiusura dell'esercizio 2018 per la restituzione - in via provvisoria - del capitale di Euro 8.618.815 ed i relativi interessi. Tale onere deriva originariamente dal disconoscimento da parte dell'Autorità degli incentivi percepiti negli anni sino al 2010, previsti dalla Legge 9.1.1991 n. 9 recante "Norme per l'attuazione del nuovo piano energetico nazionale". In virtù di questo la CCSE ha emesso il provvedimento 6696/2011 con il quale intimava il pagamento dell'importo di euro 8.618.815.

La società ha presentato ricorso per il Tribunale Amministrativo Regionale ma in data 2 aprile 2014 il predetto ricorso è stato respinto.

All'esito della sentenza la società, in data 8 maggio 2014, ha presentato ricorso al Consiglio di Stato, chiedendo contestualmente la sospensione del pagamento della somma richiesta. In data 23 luglio 2014 il Consiglio di Stato ha rigettato la richiesta di sospensiva ma la Cassa Conguaglio per il settore elettrico ha concesso una rateizzazione in 6 anni previo rilascio di fidejussione.

Con sentenza del 20 giugno 2019 il Consiglio di Stato ha rigettato il ricorso della società Core la quale, per il tramite dell'amministratore unico ha comunicato allo scrivente perito che non presenterà il ricorso in Cassazione mancandone i presupposti.

8.5 DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Depositi bancari

Il saldo di euro 1.369.251 rappresenta l'ammontare delle disponibilità bancarie esistenti alla chiusura dell'esercizio .

Nel predetto saldo è incluso il conto corrente vincolato alla fideiussione CCSE per € 1.340.322.

8.6 FONDI

Fondi per rischi ed oneri

Fondo rischi contenzioso AEEG	8.882.570,56
Fondo rischi contenzioso ex dipendenti	89.335,06
Fondo rischi rimborso IRAP	3.011,42
TOTALE FONDO RISCHI	8.974.917,04

Relativamente al fondo complessivamente accantonato per il contenzioso AEEG si rinvia a quanto riportato nel paragrafo degli “Altri crediti”.

In merito alla congruità dei fondi accantonati, il perito evidenzia, che non ha proceduto ad alcuna valutazione in merito, trattandosi di valutazione già effettuata dall'organo amministrativo in sede di redazione del bilancio 2018 e per la quale nessun rilievo è stato effettuato dalla società di revisione.

8.7 TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 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

8.8 DEBITI

Debiti verso banche

I debiti verso banche, pari a Euro 2.957.006, sono rappresentati da finanziamenti a breve termine ricevuti dal Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni, dal Credito Bergamasco e da Intesa San Paolo.

Debiti verso altri finanziatori

I debiti v/altri finanziatori ammontano complessivamente ad Euro 1.280.154 e sono relativi al debito residuo nei confronti dei Comuni che partecipano al capitale del consorzio, i quali attivando un mutuo con la Cassa Depositi e Prestiti per importo corrispondente, hanno finanziato la realizzazione del forno di incenerimento, agli stessi intestato, erogato dalla Cassa Depositi e Prestiti.

Il debito è così ripartito:

Comune di	Sesto San Giovanni	486.458,42
Comune di	Cologno Monzese	294.435,30
Comune di	Pioltello	192.023,03
Comune di	Segrate	192.023,03
Comune di	Cormano	115.213,80
	TOTALE	1.280.153,58

Debiti verso fornitori

I debiti v/fornitori ammontano a complessivi Euro 2.301.071 e sono iscritti al valore nominale.

Debiti tributari

I debiti tributari ammontano a complessivi Euro 142.687 e comprende prevalentemente il saldo IRAP , IRES e ritenute da versare.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

I debiti istituti di previdenza ammontano a complessivi Euro 201.488 e riguardano prevalentemente debiti verso l'INPS.

Altri debiti

L'importo di euro 424.002 si riferisce prevalentemente a debiti verso il personale inclusivi dei premi di produzione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il patrimonio netto evidenziato nella situazione patrimoniale di riferimento ammonta a **Euro 6.165.571**.

La rettifica da apportare al patrimonio netto, sono rilevate nel seguente prospetto:

	Valori in Euro
PATRIMONIO NETTO CONTABILE AL 31.12.2018	6.165.571
Minusvalenza Immobilizzazioni immateriali	(54.940)
Minusvalenza Impianto	(333.047)
Azzeramento imposte anticipate	(3.036.985)
PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	2.740.599

10. VALUTAZIONE FINALE

La valutazione della società, alla data del 31.12.2018, in base al metodo di valutazione adottato, è di euro 2.740.599 che si arrotonda a:

EURO 2.740.000,00 (duemilionsettecentoquarantamila/00).

Milano, 30 settembre 2019

Dott. Marcello Del Prete

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcello Del Prete', is written over the printed name.

ALLEGATI

1. Decreto di nomina del Presidente del Tribunale di Milano
R.G.3754/2019
2. Bilancio CORE srl al 31.12.2018
3. Perizia di stima del complesso immobiliare della Dottoressa Maria Carla Bottini.

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

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE
DELLE IMMOBILIZZAZIONI DELLA SOCIETA'
CORE Consorzio Recupero Energetici S.p.A.

30 Settembre 2019

INDICE

1	PREMESSA
2	CONTENUTO DELL'INCARICO CONFERITO
3	SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE COMPLESSIVA
3.1	CORE - Consorzio Recuperi Energetici S.p.A.
3.2	CAP HOLDING S.p.A.
4	OBIETTIVO COMUNE - PROGETTO DI RICONVERSIONE INDUSTRIALE
4.1	BiopiattaformaLAB
4.2	Analisi del progetto
4.3	Inquadramento geografico e territoriale
4.4	Inquadramento urbanistico comunale
4.5	Consistenza impiantistica attuale
4.6	Obiettivi del nuovo progetto
4.7	Opportunità di qualificazione territoriale
4.8	Nuovi impianti
4.8.1	Valorizzazione termica dei fanghi
4.8.2	Demolizioni
5	INDIVIDUAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI OGGETTO DI CESSIONE DA CORE A CAP HOLDING
5.1	Complesso immobiliare
5.1.1	Provenienza delle proprietà immobiliari e loro identificazione
5.1.2	Iter urbanistico
5.1.3	Destinazione urbanistica
5.1.4	Identificazione catastale
5.2	Impianti insistenti sull'area e utilizzati nell'attività
5.2.1	Sezione pesatura rifiuti

- 5.2.2 Sezione ricevimento, stoccaggio e movimentazione rifiuti
- 5.2.3 Sezione combustione
- 5.2.4 Ciclo termico
- 5.2.5 Sezione teleriscaldamento
- 5.2.6 Sezione depurazione fumi
- 5.2.6.1 Sintesi del processo
- 5.2.7 Sezione trattamento acque
- 5.2.8 Sezione impianto elettrico e strumentale
- 5.2.9 Sezione sistema di supervisione impianto
- 5.2.10 Sezione impianti ausiliari
- 5.2.11 Sezione monitoraggio emissioni (SME)
- 5.2.12 Sezione di riduzione non catalitica degli Nox
- 5.2.13 Elettrofiltro
- 5.2.14 Sezione di riduzione catalitica degli Nox
- 5.2.15 Gruppo torri di lavaggio e scambiatore di calore fumi/fumi
- 5.2.16 Gruppo filtro a maniche
- 5.2.17 Gruppo ventilatore fumi
- 6. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E IMPIANTI
- 6.1 Valutazione Tecnica
- 6.2 Valutazione Economica
- 6.2.1 Attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi
- 6.2.1.1 I parametri considerati
- 6.2.1.1.1 Intervallo di tempo
- 6.2.1.1.2 Tasso di attualizzazione (Wacc)
- 6.2.1.1.3 Tasso rendimento attività prive di rischio (Risk free)

- 6.2.1.1.4 Premio di rischio
- 6.2.1.1.5 Coefficiente Beta
- 6.2.1.1.6 Costo del debito
- 6.2.1.1.7 Tasso di crescita (Growth rate)
- 6.2.2 Situazioni economiche di riferimento e determinazione del cash flow medio
- 6.2.3 FCFE (attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi)
- 6.2.3.1 Determinazione del WACC
- 6.2.3.2 Flussi attualizzati
- 6.2.4 Stima del valore terminale
- 6.2.5 Valore Complessivo del compendio
- 7 CONCLUSIONI

RELAZIONE DI 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 corso Garibaldi 72/1, iscritta presso l'Ordine Dottori Commercialisti di Milano al n.1592, c.f. BTT MCR 60L47 E514E, ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima peritale del valore delle IMMOBILIZZAZIONI DELLA SOCIETA' CORE Consorzio Recupero 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.

Tale incarico è stato attribuito alla sottoscritta conseguentemente alla nomina del 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 Recupero Energetici - S.p.A, avvenuta in data 10 aprile 2019 con decreto R.G. n. 3754/2019, volontaria Giurisdizione dal Presidente del Tribunale Ordinario di Milano.

Infatti, in data 15 marzo 2019, le società:

- 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 ULO), Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 13187590156, R.E.A. n. MI-1622889
- CORE - CONSORZIO RECUPERI 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

avevano presentato istanza congiunta al Presidente del Tribunale di Milano, protocollata con il n. 3866, per la nomina di un perito terzo ed indipendente.

Poiché l'operazione di vendita delle immobilizzazioni materiali di CORE e la cessione dell'80% del capitale della società sono collegate e interdipendenti, le due società hanno precisato nell'istanza al giudice che avrebbero richiesto al perito nominato di voler nominare un perito di Sua fiducia per la valutazione delle immobilizzazioni possedute da CORE.

Il perito adempiendo al mandato conferitogli si pregia presentare la seguente relazione di valutazione delle immobilizzazioni della società condotta in base ai criteri di seguito descritti.

2 - CONTENUTO DELL'INCARICO CONFERITO

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, rappresentata dall'Avv. FALCONE MICHELE nato a Cosenza il 13 marzo 1972, domiciliato presso la sede sociale, in qualità di Direttore Generale di CAP Holding, ha conferito alla sottoscritta l'incarico per la *"stima del più probabile valore di mercato dell'Asset alla data del 31.12.2018, corredata dai seguenti contenuti minimi:*

- 1) relazione tecnica descrittiva dell'Asset, del suo stato di conservazione, della sua conformità urbanistica, della sua situazione catastale e l'individuazione di quanto altro necessario, ai sensi della normativa vigente, ai fini della redazione delle successive vendite;*
- 2) rilievo planimetrico per l'esatta quantificazione della superficie;*
- 3) metodo di valutazione più appropriato per la determinazione del valore di mercato dell'Asset;*
- 4) la perizia giurata di stima a norma di legge attestante il valore dell'Asset;*
- 5) la perizia dovrà anche individuare, nel valore dell'Asset, il valore del terreno e fabbricato sovrastante.*

Gli asset oggetto di valutazione sono quelli indicati nell'allegato n. 3 del presente disciplinare." anche avvalendosi di tecnici designati dalla stessa ai fini dell'individuazione in particolare l'area immobiliare.

Per procedere alla valutazione delle società, la scrivente ha acquisito ed esaminato la situazione patrimoniale ed economica della società al 31 dicembre 2016, al 31 dicembre 2017, al 30 settembre 2018.

Ha, inoltre, esaminato le situazioni dettagliate delle immobilizzazioni, del libro dei cespiti, degli atti di provenienza degli immobili, delle pratiche edilizie presentate, dei certificati di destinazione urbanistica.

Ha altresì analizzato tutta la documentazione informativa ritenuta utile o necessaria ed opportuna, ed ha recepito tutte le informazioni dirette o indirette atte a maturare una cognizione il più possibile oggettiva per lo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Pur avendo visionato le esistenze e le consistenze fisiche dei beni, ha considerato superfluo eseguire controlli fisici analitici in quanto, sia i controlli dei cespiti sia quelli inventariali, sono oggetto di una apposita procedura e eseguiti da responsabili della società.

Inoltre, la scrivente precisa di aver assunto i dati forniti sulla base dei bilanci regolarmente approvati che non sono però stati oggetti di verifica contabile dalla sottoscritta in quanto revisionati da società di revisione.

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

La data di riferimento della presente stima è il **31 dicembre 2018**.

3. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE COMPLESSIVA

3.1 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.

La società CORE ha lo scopo, attraverso un'organizzazione di tipo imprenditoriale, di gestire l'attività di smaltimento rifiuti dei Comuni consorziati salvaguardando nello stesso tempo le importanti finalità di protezione dell'ambiente e della salute pubblica in quanto i Comuni aderenti alla costituzione iniziale del Consorzio, si erano prefissi i seguenti scopi:

- gestire l'attività di smaltimento dei rifiuti solidi urbani attraverso le varie fasi di raccolta, trasporto, recupero e termodistruzione;
- acquisire, realizzare, ristrutturare, potenziare e completare impianti a tecnologia complessa per lo smaltimento dei rifiuti garantendo la continuità del servizio ed un costante aggiornamento tecnologico degli impianti nel rispetto della normativa vigente;
- acquisire, realizzare, utilizzare, ristrutturare, potenziare e completare impianti di teleriscaldamento, cogenerazione, produzione e distribuzione di energia elettrica.

Il Consorzio di Comuni aveva portato a termine la costruzione del termovalorizzatore che si trova alla periferia del Comune di Sesto San Giovanni (in Via Manin n. 181) costituito principalmente da un forno per la termovalorizzazione dei rifiuti solidi urbani finalizzato alla produzione di energia

elettrica a seguito di ammodernamento di un vecchio inceneritore. Successivamente anche a seguito dell'introduzione di norme più restringenti, prima il Consorzio, poi la CORE hanno potenziato i forni, l'impianto per il recupero dell'energia prodotta e hanno realizzato un impianto di trattamento terziario a secco dei fumi fino all'impianto oggi esistente.

Tale impianto è l'unico termovalorizzatore insieme a quello di Silla A2A in prossimità della tangenziale e all'interno dell'area metropolitana di Milano e consente a CORE di garantire il raggiungimento dell'obiettivo dello smaltimento dei rifiuti prodotti in loco dai comuni soci e da terzi e di fornire energia termica alla rete di teleriscaldamento della Società PROARIS Srl (società costituita in compartecipazione fra A2A e il Comune di Sesto San Giovanni) per contribuire all'alimentazione della rete di teleriscaldamento cittadina.

A seguito della richiesta da parte di CORE di rinnovo dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) (IPPC), rilasciata con D.D.S.9551 del 30.08.07 ai sensi del D. Lgs 3.04.06 n.152 allegato VIII parte II punto 5.2, effettuata in data 27.02.2012 prot. ZI.0212.0005321, la Regione Lombardia ha emanato il Decreto n. 6865 del 17 luglio 2014 rilasciando il riesame con valenza di rinnovo.

I soci della società CORE, nell'assemblea del 9 settembre 2016 continuata in data 26 settembre, hanno ritenuto di dover discutere e valutare le prospettive a medio termine del Consorzio, tenuto conto dei mutamenti del contesto economico, sociale e produttivo nel quale opera: *"Il raggiungimento dell'autosufficienza regionale, nello smaltimento dei rifiuti e la tendenziale riduzione dei volumi produttivi del termovalorizzatore, accanto ad una diversa sensibilità ambientale (sintetizzabile del cosiddetto obiettivo "rifiuti zero") e ad una lettura più ampia della nozione di sviluppo produttivo territoriale, inducono a ricercare per il futuro una diversa prospettiva per l'impianto, ragionando su di una tempistica che parta dal 2019 (anno in cui verranno estinti i mutui con Cassa Depositi e Prestiti) e possa portare alla progressiva dismissione del termovalorizzatore. Quattro dovranno essere le linee guida per la ricerca di un futuro diverso che porti alla riconversione dell'area, la garanzia dell'occupazione di chi ci lavora; la costruzione di una diversa prospettiva industriale che valorizzi e sviluppi il ruolo di area tecnologicamente*

attrezzata che già oggi caratterizza la struttura; la piena sostenibilità ambientale di tale prospettiva; il mantenimento dell'aggancio con il teleriscaldamento."

A seguito di tale orientamento dei soci, il management ha ricercato opportunità di riconversione che sono approdate in un accordo con il Gruppo CAP.

3.2 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.

CAP Holding è da tempo impegnata nello sviluppo di una vasta, innovativa e complessa politica di recupero e valorizzazione di nutrienti e sostanze organiche da flussi di scarto che, anche attraverso sinergie con il ciclo dei rifiuti urbani della raccolta differenziata, permetta di incrementare la sostenibilità dei servizi al cittadino e al territorio e di recuperare valore che supporti gli investimenti in costante ammodernamento e continua innovazione, in un'ottica di economia circolare. Ha infatti avviato, nel 2015, il progetto CAP21, con l'obiettivo di costruire un modello di impresa sempre più attento alle tematiche dell'economia circolare, ottenendo in breve tempo importanti risultati tra i quali:

- Politiche sulla GPP (Green Public Procurement, ovvero Acquisti Verdi) e appalti verdi che hanno portato l'azienda:
 - nel 2017 (per due anni di fila) al consumo del 100% di carta riciclata ed in riduzione di oltre il 16,7% rispetto all'anno precedente e del 43,3% rispetto al 2015;
 - 100% di materiale di consumo e cancelleria riciclabile;
 - richiesta di marchi Ecolabel e certificazione ISO 14001 nelle gare del Gruppo;

- Politiche per il risparmio energetico che hanno portato nel 2017 ad una riduzione di 1.860 TEP (tonnellate equivalenti di petrolio) rispetto al dato del 2014 e a scegliere forniture di energia elettrica prodotta al 100% da energie rinnovabili;
- Politiche per l'eliminazione del conferimento in discarica dei fanghi e la produzione di compost che ne hanno determinato una riduzione dal 42% al 16% nel 2016 fino all'1,9% nel 2017 (su fango tal quale);
- Politiche per la valorizzazione dei fanghi per la produzione di energia e nutrienti (fosforo principalmente ma anche bio-polimeri, cellulosa ed azoto).

Le strategie che CAP sta portando avanti sono in linea con le politiche comunitarie e con gli obiettivi di cui all'art. 2 delle Norme tecniche di Attuazione Programma Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR), sezione rifiuti urbani.

Nel programma generale di CAP, si colloca quindi il Progetto per la realizzazione di un Polo per l'Innovazione nell'Economia Circolare per il trattamento di fanghi da depurazione non recuperabili come prodotto fertilizzante e della FORSU (c.d. Biopiattaforma CAP) nel sito del Comune di Sesto San Giovanni. Tale programma deve permettere non solo di recuperare materiali, biocombustibili e nutrienti dai fanghi e dalle acque reflue, ma anche di condividere le scelte tecnologiche attraverso luoghi di ricerca volti a garantire una sempre più efficace ed efficiente gestione del Servizio Idrico Integrato (SII), a seguito della deliberazione della Giunta Regionale n. 6515 del 21 aprile 2017 (art. 11 della l.241/1990 Regione Lombardia - programma operativo regionale 2014-2020 - obiettivo investimenti in favore della crescita e dell'occupazione (cofinanziato con il FESR) e rafforzare la ricerca, lo sviluppo e l'innovazione – sostegno alle attività collaborative di R&S per lo sviluppo di nuove tecnologie sostenibili, di nuovi prodotti e servizi”.

4. OBIETTIVO COMUNE - PROGETTO DI RICONVERSIONE INDUSTRIALE

Entrambe le società, CAP e CORE, sono a totale partecipazione pubblica e operano nel campo dei servizi pubblici locali.

Le strategie dei due soggetti e dei Comuni ad essi partecipanti in termini di sostenibilità ed economia circolare risultano coerenti.

Nel mese di Giugno dell'anno 2018, la società CAP Holding S.p.A., con Ordine Aperto n. 1801949, ha conferito alla Tecno In S.p.A. l'incarico di eseguire un piano di indagini ambientali nell'ambito dello studio di fattibilità tecnico economico della biopiattaforma integrata da realizzarsi sulle aree di proprietà di CAP e di CORE, situate nel Comune di Sesto San Giovanni.

Pur non prevedendo l'intervento la cessazione delle attività, ma piuttosto una riconversione dell'impianto, CAP ha previsto di effettuare un piano di indagini ambientali finalizzato alla conoscenza delle qualità geologiche ed ambientali del terreno presente su tale area, per la futura attuazione degli interventi sopra descritti, e che permetta di stimare eventuali contingencies da inserire negli atti formali che porteranno all'acquisizione dei terreni.

Ciò premesso è stata prevista la realizzazione delle seguenti attività:

- Esecuzione di prospezione georadar e cerca servizi in corrispondenza di n. 6 punti di indagine;
- Realizzazione di n° 6 sondaggi, realizzati con la tecnica a carotaggio continuo, sino alla profondità massima di 20 m dal p.c.; di questi n. 3 sono stati attrezzati con tubo piezometrico in PVC 3”;
- Installazione pozzetti con chiusino carrabile in ghisa in corrispondenza dei tre piezometri;
- Prelievo di campioni da sottoporre ad analisi chimiche di laboratorio;
- Prelievo di un campione di acqua di falda in ciascuno dei piezometri installati da sottoporre ad analisi chimiche di laboratorio;
- Analisi chimiche sui campioni di terreni e acque prelevati.

Le indagini ambientali effettuate non hanno dato riscontri negativi.

Così come riportato nella “Relazione Illustrativa Generale” di CAP, il progetto prevede il riutilizzo e la riconversione, la qualificazione e l'adeguamento tecnologico degli impianti esistenti, sfruttando le sinergie possibili ed estendendo l'intervento alla riqualificazione ambientale dell'intorno.

Nello specifico l'intervento più complessivo prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- un impianto per la valorizzazione termica dei fanghi di depurazione;
- un impianto di trattamento della FORSU, proveniente da raccolta differenziata.

L'impianto di valorizzazione termica ed i pre-trattamenti della linea Forsu verranno realizzati presso le aree oggi occupate dal termovalorizzatore di proprietà di CORE SPA.

Il termovalorizzatore di proprietà del Consorzio CORE è stato costruito nel 1966 ed è un Impianto di Piano, inserito nell'elenco all'Appendice 2 del Piano Regionale di Gestione Rifiuti della Regione Lombardia.

L'attività effettuata presso l'impianto si qualifica come attività IPPC 5.2 dell'Allegato VIII, Parte Seconda del D.Lgs.152/06 e s.m.i. e consiste nello smaltimento e recupero energetico dei rifiuti solidi urbani e assimilabili agli urbani e, in quota residuale, dei rifiuti speciali non pericolosi.

L'impianto è autorizzato dal 2007 in regime AIA di livello regionale e attualmente svolge l'attività in forza del provvedimento di riesame emesso dalla Regione Lombardia il 29.12.2016 con Decreto n. 14008, (divenuto operativo il 3 luglio 2017 a seguito della accettazione da parte della Regione Lombardia della garanzia finanziaria presentata da CORE).

In data 16.07.18, CORE e CAP congiuntamente hanno formalmente presentato ai Comuni soci di CORE un progetto unitario per la realizzazione di un impianto di termovalorizzazione dei fanghi da depurazione e di smaltimento della frazione organica dei rifiuti solidi urbani.

Tale progetto è realizzabile mediante la riconversione – attraverso demolizione e ricostruzione - delle attuali strutture e la costruzione di una BIOPIATTAFORMA per la promozione della Economia Circolare e, attraverso l'utilizzo promiscuo di asset esistenti, anche per il recupero e la valorizzazione della Forsu (Frazione Organica del Rifiuto Solido Urbano) a beneficio delle comunità dei comuni soci di CORE; le infrastrutture idriche possono, infatti, essere utilizzate in forma promiscua anche per lo smaltimento di rifiuti organici umidi, creando rilevanti sinergie ed economie di scala.

Lo scopo è quello di utilizzare l'attuale impianto, opportunamente modificato, al servizio della propria attività di smaltimento dei fanghi oltre che per lo smaltimento della frazione umida al solo servizio dei Comuni soci di CORE, integrando i due processi industriali in un solo unico processo produttivo con

prevedibili risparmi in termini di consumo di energia e di produzione di biometano e calore.

Il progetto è di rilevante interesse sia per la contiguità territoriale e geografica delle aree interessate dal progetto a destinazione urbanistica vincolata, sia alla stretta interconnessione tra i processi di depurazione delle acque reflue, smaltimento dei fanghi prodotti dal processo di depurazione e valorizzazione della FORSU. Inoltre la Regione Lombardia permette di realizzare tale tipologia di impianti all'interno dello stesso insediamento, solo laddove il recupero dei fanghi avvenga in stretta connessione con le attività industriali, alle quali sono riconducibili le attività di depurazione delle acque reflue.

Il progetto prevede quindi la cessione delle immobilizzazioni materiali di proprietà di CORE a CAP Holding, mentre la gestione dello smaltimento della frazione umida per i comuni stessi, secondo il modello in House providing, sarà effettuata da CORE. CAP Holding peraltro entrerà nella compagine societaria di CORE in modo da poter offrire i propri servizi e, in particolare, di poter vedere garantito lo smaltimento della FORSU a favore delle comunità di riferimento presso gli asset attualmente utilizzati ai fini della depurazione delle acque del SII.

L'acquisizione dei cespiti di CORE da parte di CAP HOLDING rientra nel progetto complessivo che vedrebbe la realizzazione di un nuovo polo tecnologico altamente innovativo attraverso demolizione e ricostruzione delle attuali strutture per la realizzazione di infrastrutture strumentali al servizio idrico integrato necessarie alla valorizzazione dei Fanghi provenienti dalla attività di gestione compiuta dalla stessa CAP ("Finalità 1"), quale parte di un più ampio progetto che prevede la costruzione di una BIOPIATTAFORMA per la promozione della Economia Circolare attraverso anche il recupero della FORSU entro e non oltre il 31/12/2022.

Come anticipato sopra, le infrastrutture idriche possono essere utilizzate in forma promiscua anche per lo smaltimento di rifiuti organici umidi, creando rilevanti sinergie ed economie di scala.

Successivamente all'acquisto dei cespiti, CAP Holding acquisirebbe una partecipazione al capitale sociale di CORE S.p.A. ("CORE") pari all'80% del capitale sociale.

4.1 Biopiattoforma LAB

E' stata creata la BioPiattaformaLab che consiste nel processo partecipativo voluto dai Comuni di Sesto San Giovanni, Cologno Monzese, Cormano, Pioltello e Segrate e realizzato da Gruppo CAP e da Core per coinvolgere la cittadinanza in un percorso di dibattito pubblico, per raccogliere suggerimenti e proposte per il progetto di simbiosi industriale che unisce termovalorizzatore e depuratore trasformandoli in una biopiattoforma dedicata all'economia circolare carbon neutral.

Il comune di Sesto San Giovanni, ha promosso, anche nell'interesse degli altri Comuni soci di CORE, un indagine di mercato tramite la pubblicazione di un avviso esplorativo, pubblicato sul sito del Comune – sezione bandi di gara – in data 27/12/2018 e con termine per la presentazioni delle eventuali soluzioni alternative al 30 gennaio 2019, per verificare che non vi siano soluzioni alternative.

Inoltre in data 15/10/2018, CAP e CORE hanno presentato istanza di indizione di una conferenza di servizi preliminare ex art. 14 e ss. della L. 241/90 per l'esame dello studio di fattibilità tecnico economico (art. 23, c. 5 del dlgs. 50/2016) riferito all'impianto CORE (Autorizzazione Decreto R.L. n. 14008 del 29.12.2016 di riesame AIA) per la realizzazione di un polo per l'innovazione nell'economia circolare per il trattamento dei fanghi da depurazione e delle FORSU (cd. BIOPIATTOFORMA INTEGRATA); procedimento conclusosi positivamente in data 10/12/2018.

In data 15/11/2018 è stato avviato il progetto partecipativo aperto ai cittadini e agli stakeholder locali, promosso dai Comuni di Sesto, Cologno, Pioltello, Segrate e Cormano, per condividere con il territorio il progetto proposto da Gruppo CAP insieme a CORE S.p.A. (si veda: <http://www.biopiattoformalab.it/>). In data 22/01/2019 si è concluso, con la presentazione del report finale, il percorso partecipativo.

Il progetto presenta i seguenti vantaggi:

a) **carattere di unicità**, atteso che lo smaltimento della frazione umida avverrebbe attraverso l'utilizzo di infrastrutture esistenti di proprietà del soggetto

acquirente e localizzate all'interno del depuratore delle acque reflue gestito dallo stesso soggetto acquirente per le attività del Servizio Idrico Integrato;

b) **carattere di infungibilità**, atteso che il processo industriale ed il processo produttivo sono fortemente interconnessi e permettono, per le caratteristiche proprie dell'Area interessata, di poter realizzare esclusivamente nel sito già individuato il progetto;

c) **carattere della convenienza economica**, atteso che sono riutilizzate infrastrutture esistenti, riducendo così il consumo di suolo e non producendo effetti negativi sul piano dell'impatto ambientale, in quanto l'intervento ricade in un'area già interessata dall'esistenza di un impianto, oltre ai vantaggi derivanti dalle sinergie di processo quali produzione e vendita di calore, energia e biometano.

4.2 Analisi del Progetto

L'attuale impianto di termovalorizzazione di proprietà di CORE, opportunamente modificato e adattato, diventerebbe pertanto un impianto strumentale al servizio idrico gestito dal Gruppo CAP e integrato con le tecnologie e i processi presenti presso l'attiguo impianto di depurazione.

L'intervento prevede quindi:

- ✓ La creazione di un Polo per l'Innovazione nell'economia circolare, collegato in rete con gli altri impianti di depurazione gestiti da CAP, che consenta di sperimentare e implementare le innovazioni tecnologiche in continuo sviluppo, condividendo le scelte tecnologiche col territorio. Il Polo tecnologico sarà in grado di dialogare con partner industriali per lo sviluppo futuro di reti (teleriscaldamento, energia, etc.) in coerenza con le politiche di economia circolare adottate.
- ✓ L'integrazione funzionale degli asset pubblici contigui e in futuro fortemente interconnessi, e precisamente del trattamento termico (in chiusura) e dell'impianto di depurazione di Sesto San Giovanni per:
 - il trattamento dei soli fanghi di depurazione non valorizzabili come fertilizzante, prodotti dal Gruppo CAP presso gli impianti dallo stesso gestiti;

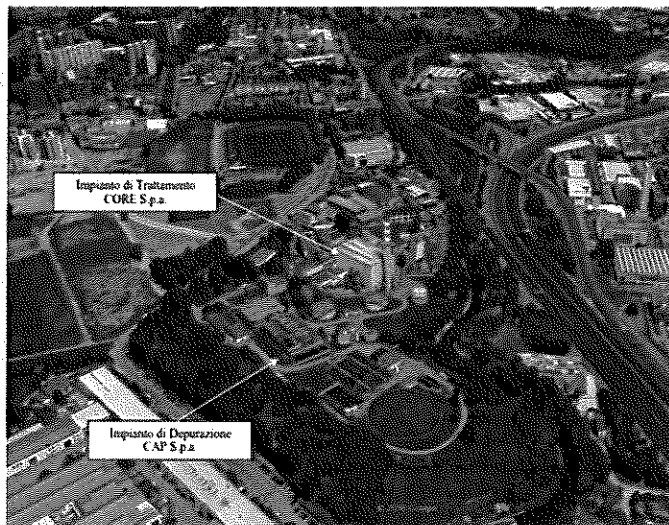
- il trattamento dei crescenti volumi di FORSU (effetto dell'incremento della raccolta differenziata), prodotto dai Comuni attualmente soci di CORE S.p.A.
- ✓ La graduale e sostanziale dismissione delle funzioni dell'impianto di CORE S.p.a. per come ha funzionato sino a oggi nei tempi massimi fissati dall'assemblea dei soci della società.
- ✓ La produzione e il recupero di:
 - Compost di alta qualità dalla digestione anaerobica e successivo compostaggio in impianti esterni all'area (quali per esempio quelli esistenti presso il Comune di Cologno Monzese);
 - Biometano compresso senza utilizzo di biogas in centrali termiche, con l'obiettivo di alimentare con questo biocombustibile veicoli, con performance di emissioni inferiori del 95% (rif. comitato elettrotecnico italiano) nell'intero ciclo di vita rispetto ai tradizionali carburanti;
 - Calore dalle acque reflue (non oggetto di questi specifici elaborati progettuali) e dai processi di valorizzazione energetica, per alimentare l'esistente rete di teleriscaldamento;
 - Nutrienti sostitutivi dei reagenti chimici e dei fertilizzanti chimici dai surnatanti di digestione e da eventuali residui del trattamento termico di fanghi;
 - Risorsa idrica dai reflui depurati, compatibile con il riuso delle acque in logica di "Sanitation Safety Plan" (WHO 2015).
- ✓ La realizzazione di una zona umida ricostruita e di un percorso naturalistico fruibile ai cittadini che, oltre a realizzare un filtro ambientale interposto tra lo scarico dell'impianto di depurazione e il corpo idrico ricettore, aggiunga nuovi elementi di qualità naturalistica ed eco-sistemica al territorio.

La qualificazione complessiva degli impianti esistenti in biopiattaforma necessita un lotto di dimensione ridotta rispetto a quanto occupato oggi. Nel progetto si intende diminuire la superficie fondiaria oggi occupata, liberando l'area boscata a Sud-Ovest, proponendo di destinarla a verde di uso pubblico, parte del processo di qualificazione del Parco.

Sono state previste le seguenti opere:

- un impianto per la valorizzazione dei fanghi di depurazione, strumentale al Servizio Idrico integrato;
- un impianto di trattamento della FORSU, proveniente da raccolta differenziata;
- un centro di ricerca, attualmente considerato collegato alle infrastrutture, ma non oggetto di una domanda di ammissione all'ATO Città Metropolitana di Milano.

4.3 Inquadramento geografico e territoriale



Gli impianti CAP-CORE, da trasformare nella biopiattaforma, sono localizzati nel quadrante Nord-Est dell'area metropolitana milanese, entro l'anello delle tangenziali autostradali, a ridosso del fiume Lambro, nel territorio comunale di Sesto San Giovanni, nei pressi del confine con Cologno Monzese e il Comune di Milano.

Il sistema insediativo circostante, frutto di successive addizioni, è prevalentemente occupato da piccole e medie imprese e si presenta privo di connotazione urbana.

La grande accessibilità è garantita dall'uscita sulla tangenziale Est di Milano A51. Gli attuali impianti si trovano alla connessione di due corridoi ecologici, importanti per l'intera Regione e in particolare per l'area metropolitana milanese:

il corridoio ecologico del Lambro (Nord-Sud) e quello del Naviglio Martesana (Est-Ovest).

In particolare l'asse ecologico del Naviglio mette in connessione, verso oriente, con una serie di Parchi locali e con il Parco Regionale dell'Adda. Il Naviglio Martesana è inoltre dotato di un percorso ciclopedonale che permette di raggiungere il centro di Milano, percorrendo l'alzaia sino a via Melchiorre Gioia.

La nuova biopiattaforma può divenire uno dei punti più significativi e frequentati di tale miglioramento ambientale, non solo per le attività industriali svolte, ma anche per le attività divulgative e formative da intraprendere, per il miglioramento ambientale del sito e dell'intorno, per la partecipazione alla qualificazione e all'equipaggiamento delle infrastrutture ambientali di questo settore.

L'ambito della biopiattaforma è inserito nel PLIS (Parco Locale d'Interesse Sovracomunale) della Media Valle del Lambro.

4.4 Inquadramento urbanistico comunale

La zona di Sesto San Giovanni è prevalentemente caratterizzata da insediamenti di piccola-media industria-artigianato; analoga situazione è riscontrabile nel territorio di Cologno Monzese, tra la Tangenziale Est Milano e il fiume Lambro.

La zona residenziale più prossima è posta a circa 450 m dall'impianto.

Il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Sesto San Giovanni è stato approvato nel 2009 e aggiornato negli anni successivi. In particolare nuove norme per i temi dell'assetto e salvaguardia sismica, geologica e idrogeologica sono vigenti dal 2013.

Il quadrante urbano di Sud-Est è caratterizzato dalla mancanza di aree di trasformazione (le più vicine sono localizzate a nord del nucleo di Cascina Gatti, a oltre 600 metri dagli impianti) e dalla marcata presenza di aree a destinazione pubblica, per il verde, lo sport, impianti e attrezzature.

L'ambito degli impianti CAP – CORE è classificata come impianti (i) dal Piano dei Servizi "Aree per servizi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro", disciplinata dall'art. 9; l'ambito è inoltre subordinato all'art.21 "Ambito Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro" del Piano delle Regole.

4.5 Consistenza impiantistica attuale

Nell'area meridionale di proprietà di CAP sorge il depuratore delle acque reflue di Sesto San Giovanni, costituito dalla linea di trattamento delle acque e del rispettivo trattamento dei fanghi. Quest'ultimo è composto essenzialmente da due digestori anaerobici e dalla susseguente disidratazione meccanica dei fanghi digeriti.

Nella parte settentrionale dell'area, di proprietà di CORE, si erge il termovalorizzatore RSU con la fossa di ricezione e stoccaggio rifiuti, tre linee di combustione dotate di forno, caldaia e trattamento fumi, e il ciclo termico con turbogeneratore alimentato a vapore. L'energia elettrica prodotta, al netto dei consumi interni, è ceduta alla rete pubblica, mentre l'energia termica in eccesso viene rivalorizzata nella rete di teleriscaldamento municipale di Sesto S.G.

4.6 Obiettivi del nuovo progetto

Obiettivo dello studio tecnico economico è quello individuare una configurazione del nuovo polo impiantistico che:

- sia tecnologicamente conforme allo stato dell'arte;
- rispetti le normative ambientali, urbanistiche, paesaggistiche, di tutela della salute e della sicurezza, migliorando complessivamente l'impatto delle attività gestite rispetto alla situazione attuale;
- presenti un elevato grado di valorizzazione di materia e di energia;
- proponga una qualità architettonica che si inserisce in modo ottimale nel contesto;
- garantisca la realizzazione delle opere anche in differenti periodi temporali;
- presenti il miglior rapporto tra costi e benefici.

4.7 Opportunità di qualificazione territoriale

Il polo può divenirne motore di una serie di iniziative, nella qualità architettonica e ambientale del progetto, nella capacità di estendere nel tempo il campo d'azione della trasformazione – ad esempio alla adiacente isola ecologica del Comune di Sesto San Giovanni, nella realizzazione della rete ciclopedonale, nella possibilità

di porsi come centro di attrazione per la popolazione, per esempio attraverso un centro di visita, informazione e formazione.

L'intervento sugli impianti rappresenterebbe non solo un rilevante salto tecnologico, un percorso verso la sostenibilità, ma essere anche motore di una più generale rigenerazione territoriale per un vasto ambito oggi marginale.

4.8 NUOVI IMPIANTI

4.8.1 Valorizzazione termica dei fanghi

Il futuro impianto di valorizzazione termica sarà composto dai seguenti sottosistemi:

- Conferimento e stoccaggio;
- Alimentazione;
- Pre-essiccamento dei fanghi disidratati;
- Combustione;
- Trattamento fumi;
- Recupero energetico.

4.8.2 Demolizioni

Per fare posto ai futuri impianti di trattamento, si prevede la demolizione completa degli attuali impianti ed in particolare si prevede di demolire integralmente le seguenti apparecchiature:

- forni e caldaie esistenti;
- impianti per il trattamento dei fumi di combustione;
- aerocondensatore, posto sulla copertura dell'edificio Sala Controllo;
- impianto di estrazione ed accumulo delle scorie di combustione;
- sistema di stoccaggio e dosaggio dei reagenti;
- sistema di stoccaggio dei residui solidi;
- impianto di trattamento fisico dell'acqua di scarico proveniente dalle torri di lavaggio;
- impianto di produzione aria compressa;
- sistema di stoccaggio dell'urea

- o locale officina.

Inoltre è prevista la demolizione parziale di altre opere quali la Sala Controllo, la palazzina uffici, la ciminiera, la cabina elettrica di ricezione ENEL (rilocata rispetto all'attuale posizione) e la vasca dell'acqua antincendio (che verrà rilocata rispetto all'attuale posizione).

L'accordo siglato dagli Azionisti, di CORE e di CAP, prevede per il 2022 l'ultimazione per il trattamento della FORSU prodotta dai Comuni Soci di CORE, con produzione di biometano, e nel 2023 l'ultimazione dell'impianto per il trattamento termico dei fanghi prodotti dagli impianti di depurazione di CAP.

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

Ai fini di realizzare il progetto sopradescritto, CAP ha interesse ad acquistare le immobilizzazioni di proprietà di CORE che sono rappresentate nel Bilancio d'esercizio al 31.12.18 nel seguente modo:

COMPLESSO INDUSTRIALE

	cespiti	fondo amm.to	residuo
Terreni	804.795,51	-	804.795,51
Nuova palazzina uffici	1.097.276,08	383.439,73	713.836,35
Forno di incenerimento	4.569.610,64	2.330.501,43	2.239.109,21
Palazzina uffici	34.327,00	10.417,91	23.909,09
Fabbricato principale	277.769,01	202.369,61	75.399,40
Palazzina uffici e guardiana	70.771,32	64.608,87	6.162,45
Capannone forni	195.558,92	172.008,45	23.550,47
Impianti specifici	23.059.811,80	23.033.393,05	26.418,75
Impianto produzione parti comuni	1.343.105,11	1.085.417,75	257.687,36
Impianti ausiliari parti comuni	573.721,58	407.654,84	166.066,74
Fosse	677.890,58	565.796,27	112.094,31
Forno	4.125.620,39	3.101.496,02	1.024.124,37
Caldaie	4.219.716,23	3.401.526,03	818.190,20
Ciclo termico	426.040,48	384.089,84	41.950,64
Turboalternatore	714.722,00	674.122,44	40.599,56
Imp. elett/illumin/tvcc/cavido	637.298,70	447.897,03	189.401,67
Fognature e piazzali	157.953,06	90.453,57	67.499,49
Sistemi di monitoraggio ambientale	495.509,79	436.500,55	59.009,24
Trattamento fumi	5.202.694,51	3.950.663,63	1.252.030,88
Vasca	275.002,96	51.563,06	223.439,90
Ristrutt. piattaforma ecologica	5.844,68	5.844,68	-
	48.965.040,35	40.799.764,76	8.165.275,59

Inoltre fanno parte della cessione i seguenti beni:

ALTRI BENI	cespiti	fondo amm.to	residuo
Ristrutt. locali impianto	13.280,00	4.755,95	8.524,05
Impianti generici	38.014,27	37.123,57	890,70
Impianti per officina	202.476,46	119.963,29	82.513,17
Macchinari operatori	67.706,26	61.202,88	6.503,38
Officina meccanica magazzino	184.031,34	166.242,11	17.789,23
Attrezzature	89.290,60	80.999,46	8.291,14
Mezzi di trasporto interno	99.519,05	99.519,05	-
Automezzi	12.074,53	12.074,53	-
Macchine ufficio	150.463,62	139.908,82	10.554,80
Mobili e arredi	111.522,41	108.506,80	3.015,61
Insegne	880,00	880,00	-
Telefoni cellulari	17.049,33	11.695,66	5.353,67
Telefoni cellulari div.ig.urb.	242,58	242,58	-
Beni inferiori a € 516,46	30.088,79	30.088,79	-
Beni inferiori a € 516,46 div.ig.urb.	940,87	940,87	-
Impianti telefonia fissa	13.270,00	13.270,00	-
	1.030.850,11	887.414,36	143.435,75
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	49.995.890,46	41.687.179,11	8.308.711,35

La società ha fornito la situazione contabile al 31 dicembre 2018 da cui sono stati estrapolati i valori delle immobilizzazioni, nonché i dettagli analitici e tutta la documentazione di supporto richiesta dal perito (libro cespiti).

Il grado di ammortamento degli impianti considerati nella loro globalità è pari all'83%. Tuttavia, i maggiori valori residui sono relativi al terreno iscritto al costo storico (in quanto mai ammortizzato), i fabbricati e l'impianto di incenerimento (costruzione in muratura) la cui vita utile è stata considerata pari a 33 anni e gli impianti di trattamento fumi e forno la cui vita utile è stata considerata di 8 anni.

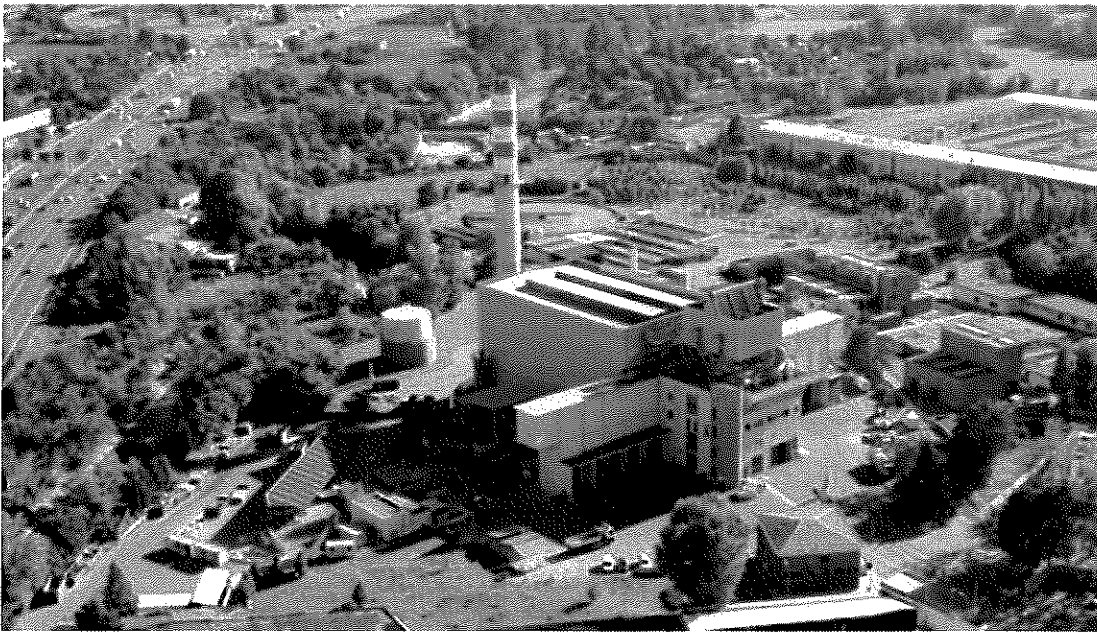
Il valore netto delle immobilizzazioni al 31.12.2018 è pari a **€ 8.308.711,35**.

La sottoscritta, al fine di individuare correttamente i beni da trasferire e un valore tecnico dell'intero complesso, ha dato incarico al Geom. Carlo Armiraglio cf RMRCRL60S27B300A, nato a Busto Arsizio (VA) il 27.11.1960, con studio in Busto Arsizio Viale Cadorna n.5, iscritto al Collegio dei geometri di Varese al n.1885, pec carlo.armiraglio@geopec.it., la cui relazione è allegata alla presente.

5.1 Complesso immobiliare

Il complesso immobiliare di CORE è costituito da una palazzina uffici e dal termovalorizzatore.

5.1.1 Provenienza delle proprietà immobiliari e loro identificazione



Il "Consorzio Forno Incenerimento Rifiuti Solidi Urbani" ha acquisito dal Comune di Sesto San Giovanni, con atto in data 2 dicembre 1969 n. 232367 di rep. in autentica notaio Lydia Zama di Milano, depositato in atti stesso notaio con verbale in pari data n. 232368/4159 di rep., registrato a Milano - Atti Pubblici il 18 dicembre 1969 al n. 2053 serie G e trascritto a Milano il 16 gennaio 1970 ai nn. 3754/2961, per una durata di anni venti a partire dal 14 febbraio 1963 e quindi fino al 15 febbraio 1983, i diritti di superficie dell'area identificata con il mappale 4 sub. d) del foglio 49, di are 30.30, al fine di costruire e mantenere su detto terreno un impianto per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Il predetto Consorzio ha proceduto alla costruzione dell'impianto e dei corpi accessori in forza di deliberazioni del Consiglio Comunale n 69 del 10 maggio 1960 e n. 215 del 6 luglio 1962 e di concessione in sanatoria in data 1° giugno

2000 n. 4137 (in accoglimento di domanda presentata il 23 dicembre 1986 prot. n. 92905/863).

Il termovalorizzatore è un Impianto di Piano, inserito nell'elenco all'Appendice 2 del Piano Regionale di Gestione Rifiuti della Regione Lombardia.

Successivamente il Consorzio ha realizzato opere di ristrutturazione e ampliamento dell'impianto in forza di concessione edilizia in data 11 febbraio 1991 n. 35/90 (in accoglimento di domanda presentata l'11 settembre 1990 prot. n. 10934/4690), rinnovata con provvedimento in data 5 dicembre 1994 prot. n. 66976/1903.

Con atto del 24 ottobre 1995 n. 12180/2576 di rep. notaio Pietro Fabiano di Sesto San Giovanni, registrato a Monza l'8 novembre 1995 al n. 5214 serie 1S, il "Consorzio Forno Incenerimento Rifiuti Solidi Urbani" ha proceduto alla trasformazione dell'Ente ai sensi degli articoli 60 e 25 della Legge 8 giugno 1990 n. 142, assumendo la nuova denominazione "Consorzio Di Servizi Per Lo Smaltimento Dei Rifiuti E Loro Recupero Energetici" subentrando in tutti i rapporti facenti capo all'Ente nella sua preesistente forma giuridica.

In data 27 novembre 1998, con atto rep. n. 113304/8561 notaio Lucio Paolini di Milano, registrato a Milano l'11 dicembre 1998 al n. 28965 serie 1V e trascritto a Milano 2 il 14 dicembre 1998 ai nn. 10089211 2283, il Comune di Sesto San Giovanni ha costituito a favore del "Consorzio Di Servizi Per Lo Smaltimento Dei Rifiuti e Loro Recupero Energetici", per un periodo dalla data dell'atto fino al 31 dicembre 2025, il diritto di superficie sui terreni di cui al Foglio 49

- mappale 4 - ente urbano - ha. 00.22.15 - senza reddito;
- mappale 64 - ente urbano - ha. 01.20.94 - senza reddito;
- mappale 65 - ente urbano - ha. 00.02.12 - senza reddito;
- mappale 70 - ente urbano - ha. 00.01.20 - senza reddito;
- mappale 71 - ente urbano - ha. 00.00.00 - senza reddito;

comprendente il diritto di mantenere su tale area fabbricati già ivi esistenti e in corso di costruzione.

A seguito della concessione edilizia in data 16 dicembre 1998 n. 61/98, il Consorzio ha realizzato il completamento dell'impianto di incenerimento e la ristrutturazione della palazzina ad uso uffici.

Con delibera dell'assemblea straordinaria del 12 aprile 2002, notaio Antonio Mascheroni di Monza n. 112624/20865 di rep., registrato a Monza il 24 aprile 2002 al n. 1013 Serie 1S e trascritto a Milano il 3 maggio 2002 ai nn. 54093/32115, il "CONSORZIO DI SERVIZI PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI E LORO RECUPERI ENERGETICI", come già detto sopra, si è trasformato, ai sensi dell'art. 115 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in società per azioni con la denominazione "CORE - CONSORZIO RECUPERI ENERGETICI - S.p.A.".

In data 11.12.2003 con atto Repertorio n. 49601- n. 13 Dott. Massimo Piamonte, il Comune di Sesto San Giovanni ha ceduto a CORE:

a) la proprietà - gravata del diritto di superficie già di proprietà di CORE dei terreni siti in Sesto San Giovanni via Manin n. 181, su cui la stessa aveva costruito impianti ed edifici identificati al catasto con Foglio 49

- mappale 4 - ente urbano - ha.00.22.15 - senza reddito;
- mappale 64 - ente urbano - ha.01.20.94 - senza reddito;
- mappale 65 - ente urbano - ha.00.02.12 - senza reddito;
- mappale 70 - ente urbano - ha.00.01.20 - senza reddito;
- mappale 71 - ente urbano - ha.00.00.00 - senza reddito;
- mappale 183 - ente urbano - ha.00.00.80 - senza reddito;
- mappale 184 - ente urbano - ha.00.00.05 - senza reddito;
- mappale 185 - ente urbano - ha.00.01.15 - senza reddito;
- mappale 186 - ente urbano - ha.00.00.60 - senza reddito.

b) la piena proprietà delle aree, confinanti con il lato sud del complesso di cui alla precedente lettera a), distinte nel Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni come segue:

Foglio 49

- mappale 182 (già 7/b) - prato mare. - cl. U - ha. 00.00.60 - R.D.' Euro 0,55 - R.A. Euro 0,56;
- mappale 188 (già 179/b) - ente urbano - ha. 00.01.10 - senza reddito, in forza di tipo diffazionamento approvato dall'Ufficio del Territorio di Milano in data 31 agosto 2000 prot. n. 67067.

Per effetto dell'acquisto del suolo dei terreni indicati nella lettera a), il diritto di superficie esistente si è estinto ipso jure consolidando la piena proprietà del

complesso immobiliare, comprensivo sia del terreno (e relativo sottosuolo) sia di tutte le costruzioni su di esso insistenti.

In seguito alla consolidazione della piena proprietà in capo a "CORE" sono state confermate le servitù costituite a favore dell'area con l'atto di cessione del diritto di superficie.

Il prezzo dei terreni è stato di Euro 800.000,00 (ottocentomila).

In data 29/04/2004 con atto repertorio n.49621/n.18 CORE ha acquistato al prezzo di Euro 343.000,00 (trecentoquarantatremila) gli immobili in Sesto San Giovanni, Via Manin n. 205 così identificati:

a) palazzina ad uso uffici, ad un piano fuori terra, con area di cortile di pertinenza; il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: foglio 49, mappale 191, Via Manin n. 205, piano T, z.c. U, categoria D/8, rendita Euro 4.738,00, in forza di scheda in data 6 ottobre 2003 prot. n. 767694.

L'area su cui sorge il fabbricato e l'annessa area di cortile sono distinte nel Catasto Terreni come segue: foglio 49, mappale 191, are 20.04, ente urbano, senza rendita;

b) Area distinta nel Catasto Terreni come segue:

foglio 49, mappale 193 (già 190/b), prato mare, classe U, are 00.90, R.D. Euro 0,79, RA. Euro 0,84, in forza di tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio del Territorio di Milano in data 4 marzo 2004 prot. n. 129543;

c) Tratta del Fontanile Roccabella distinta nel Catasto Terreni come segue:

foglio 49, mappale 194 (già 190 ½), rei. acq. es., are 1.80, senza reddito, in forza del tipo di frazionamento sopra citato.

Nel 2005 CORE ha ristrutturato, ampliandolo, l'immobile di Via Manin n. 205, piano T, z.c. U, categoria D/8 (permesso a costruire del 20.05.2005 prg. 88/04 prot.gen. n.52544/prot.sez. n. 900 e variante del 28.06.2006).

5.1.2 Iter urbanistico

Si riassume l'iter urbanistico seguito da CORE presso il comune di Sesto San Giovanni:

n.pratica	anno	oggetto
4137	1985	costruzione forno incenerimento
35	1990	ristrutturazionr e ampliamento
61	1998	ampliamento, ristrutturazione impianti e uffici
7223	2000	installazione stazione monitoraggio aria
8209	2004	realizzazione prefabbricato uso guardiania - impianto
88	2004	sostituzione parti edilizie e manutenzione
8237	2005	manutenzione straordinaria edifici
4	2005	costruzione officina meccanica
8642	2007	installazione pensiline copertura posti auto

5.1.3 Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dell'area nel vigente PGT è "Area destinata a Servizi con vincoli relativi:

- 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 territorialmente non edificabile.

5.1.4 Identificazione catastale

Gli immobili risultano censiti al catasto terreni e fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Milano Comune Censuario Sesto San Giovanni.

L'intestazione catastale è CORE – Consorzio recuperi energetici S.p.A con sede in Sesto San Giovanni CF 85004470150.

CATASTO FABBRICATI

fg	mapp.	sub	categoria	rendita	dimensioni	indirizzo	piano
49	70		702 D/1	103,29		via daniele manin 181	PT
49	183	area urbana			mq 80	via daniele manin 181	PT
49	184	area urbana			mq 5	via daniele manin 181	PT
49	185	area urbana			mq 115	via daniele manin 181	PT
49	186	area urbana			mq 60	via daniele manin 181	PT
49	191		701 D/8	7.846,00		via daniele manin 205	PT
49	4		701				
49	64		701				
49	65		702				
49	70		703				
49	71		701 E/9	933.372,00		via daniele manin 181	PT-1-2-3-S1

CATASTO TERRENI

49	182	prato marc	Classe U	mq 60
----	-----	------------	----------	-------

5.2 Impianti insistenti sull'area e utilizzati nell'attività

L'impianto di termovalorizzazione smaltisce rifiuti solidi urbani e rifiuti assimilabili agli urbani; ha ottenuto l'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) con decreto n° 9551 del 30/08/07, che lo ha autorizzato a operare con un carico termico nominale di 23,0 MW corrispondenti a 79.980 t/a di rifiuto con PCI di 2236 Kcal/kg oppure 67.500 t/a di rifiuto con un PCI di 3.500 Kcal/Kg.

Il 17/07/2014 con Decreto n. 6865 CORE ha ottenuto dalla Regione Lombardia il rinnovo dell'Autorizzazione Integrata Ambientale con validità 12 anni, cioè sino al 2026, salva la facoltà di riesame dopo la pubblicazione delle nuove BAT europee.

In data 29/12/2016 con decreto n. 14008 la Regione Lombardia ha rinnovato, previo riesame, l'AIA di Core rendendola operativa dopo l'approvazione della polizza fidejussoria. In data 04/07/2017, avendo ottenuto l'approvazione della polizza fidejussoria dalla Regione Lombardia, Core SpA ha dato attuazione ai contenuti del nuovo Allegato tecnico dell'AIA.

Il complesso impiantistico è composto da tre linee di incenerimento parallele, ciascuna con potenzialità pari ad un terzo di quanto sopra indicato, che consentono di produrre energia elettrica (che, per la parte eccedente gli autoconsumi interni, viene ceduta alla rete elettrica nazionale) ed energia termica (che viene utilizzata per il teleriscaldamento della città di Sesto San Giovanni).

L'impianto termovalorizzatore è articolato nelle seguenti sezioni:

- sezione pesatura rifiuti;
- sezione ricevimento, stoccaggio e movimentazione rifiuti;

- sezione combustione e ciclo termico;
- sezione teleriscaldamento;
- sezione depurazione fumi di combustione;
- sezione impianto trattamento acque reflue;
- sezione impianto elettrico e strumentale;
- sezione sistema di supervisione impianto;
- sezione impianti ausiliari;
- sezione monitoraggio emissioni.

5.2.1 Sezione pesatura rifiuti

La sezione pesatura consiste in un edificio a sé stante, ubicato all'ingresso dell'area d'impianto e destinato al controllo ed alla pesata dei mezzi che conferiscono il rifiuto solido urbano (RSU).

La sezione di pesatura, oltre all'edificio sopra menzionato, è costituita da una pesa a ponte adibita all'ingresso e all'uscita dei mezzi conferenti.

A monte della pesa adibita all'ingresso dei mezzi conferitori è installato un "portale per il monitoraggio di rifiuti radioattivi", che ha il compito di individuare eventuali conferimenti contenenti sostanze radioattive, che non possono essere accettate in impianto e devono essere intercettate e separate secondo un'apposita procedura stabilita con gli Enti di Vigilanza.

5.2.2 Sezione ricevimento, stoccaggio e movimentazione rifiuti

La sezione di ricevimento rifiuti consiste in due fosse distinte collegate a tre tramogge di carico dei forni di incenerimento.

Le fosse sono mantenute in leggera depressione per impedire la fuoriuscita di odori verso l'ambiente esterno; l'aria aspirata viene inviata dai ventilatori principali alle linee di incenerimento come aria primaria di combustione.

Per la movimentazione dei rifiuti sono utilizzati due carroporti, uno di riserva all'altro, dotati di benne a polipo in grado di assicurare le operazioni di miscelazione e caricamento del RSU conferito.

L'operatore, alloggiato all'interno della sala di controllo dell'impianto e posizionato virtualmente, a mezzo di monitor, di fronte alle tramogge di carico rifiuti delle

linee di incenerimento, ha il compito di gestire e di omogeneizzare il flusso dei rifiuti in ingresso, di alimentare le tre linee e di rimuovere eventuali materiali particolarmente ingombranti e non combustibili, in zona tramogge.

Il controllo del piazzale, delle fosse e delle tramogge di carico RSU è assicurato da un sistema di telecamere a circuito chiuso gestite dall'operatore gruista e dalla presenza fissa di un operatore di piazzale durante il periodo di conferimento rifiuti.

5.2.3 Sezione combustione

La sezione comprende, per ogni linea di combustione, un forno a griglia mobile, una camera di post-combustione ed un generatore di vapore surriscaldato (caldaia).

Il forno è del tipo a griglia mobile, idoneo per la combustione di RSU e assimilabili; la griglia, azionata da una centralina oleodinamica comune ai 3 forni, è costituita da barrotti fissi alternati a barrotti mobili e, tramite il movimento relativo degli stessi, consente l'avanzamento ed il rotolamento dei rifiuti in combustione.

È corredato inoltre da una tramoggia, alimentata dal carroponte, che tramite un condotto raffreddato esternamente ad acqua e mantenuto costantemente pieno di rifiuti, alimenta la camera di combustione assicurando nel frattempo la tenuta per evitare ingresso d'aria esterna.

Il rifiuto è spinto in camera di combustione da un alimentatore a pistone, azionato oleodinamicamente, la cui frequenza di movimento è variabile e controllata da PLC in funzione delle caratteristiche del rifiuto, in modo da ottenere un carico regolare e una distribuzione uniforme dello stesso sulla griglia. Mediante il movimento dei barrotti mobili, il rifiuto percorre tutta la griglia inclinata, bruciando durante l'avanzamento fino alla completa combustione. La frequenza del movimento dei barrotti mobili può essere variata e graduata a seconda del rifiuto, ottenendo così una combustione ottimale.

L'aria primaria di combustione viene aspirata dalla fossa ed inviata ai condotti di distribuzione sottogriglia dei forni mentre l'aria secondaria viene immessa

all'ingresso della camera di post-combustione per aumentare la turbolenza e controllare il livello termico.

Il materiale residuo del processo di combustione, costituito dalle cosiddette scorie e ceneri pesanti, viene convogliato attraverso le griglie in una sezione sottostante riempita d'acqua, che garantisce anche la tenuta idraulica del forno. Le scorie sono poi scaricate su di un nastro a piastre comune alle 3 linee e, dopo la deferrizzazione ottenuta con un tamburo rotante magnetico, vengono trasferite in cassoni scarrabili.

La camera di post-combustione segue la zona di combustione e ha lo scopo di completare, se necessario, la reazione nonché la distruzione dei microinquinanti organici; essa è corredata da un bruciatore a metano che viene utilizzato nelle fasi di avviamento e arresto della linea ed eccezionalmente nei casi di abbassamento della temperatura della camera di post-combustione. Anche la camera di combustione è dotata di un bruciatore a metano, che viene utilizzato nelle fasi di avviamento e arresto della linea.

La camera di post-combustione è inoltre predisposta per l'immissione controllata di "urea", reagente denitrificante, per l'abbattimento delle concentrazioni di NOx (ossidi di azoto) nei fumi.

All'uscita della camera di post-combustione i fumi passano nella caldaia. Questa, del tipo a tubi d'acqua a circolazione naturale, è costituita da tre canali verticali: in particolare nel secondo canale sono alloggiati gli evaporatori ed i surriscaldatori, mentre nel terzo sono installati gli economizzatori per il preriscaldamento dell'acqua di alimentazione caldaie.

5.2.4 Ciclo termico

Per ciclo termico dell'impianto si intende il complesso delle apparecchiature e degli impianti che consentono la produzione di energia elettrica utilizzando il vapore surriscaldato prodotto dalle caldaie durante la fase di combustione dei rifiuti.

Il ciclo termico è comune e a servizio delle linee di incenerimento, ed è costituito essenzialmente da:

- turbina a vapore multistadio a condensazione, con spillamento;

- alternatore sincrono trifase raffreddato ad aria in ciclo chiuso per mezzo di una batteria di scambiatori ad acqua;
- condensatore ad aria, raffreddato a ventilazione forzata, dimensionato per la condensazione totale del vapore in caso di by-pass della turbina;
- sistema di raccolta delle condense;
- gruppo del vuoto a eiettori azionati con vapore ad alta pressione;
- degasatore per il riscaldamento dell'acqua di alimentazione caldaie e per la riduzione del contenuto d'ossigeno e anidride carbonica;
- elettropompe di alimentazione caldaie;
- gruppi di dosaggio dei prodotti chimici per condizionamento acque di caldaie;
- impianto a osmosi inversa per la produzione di acqua demineralizzata per il reintegro delle caldaie.

5.2.5 Sezione teleriscaldamento

Nel mese di aprile 2011 è stato messo in servizio l'impianto di teleriscaldamento che provvede a cedere calore alla rete della città di Sesto San Giovanni.

La cessione del calore avviene in uno scambiatore installato all'interno dell'impianto di termovalorizzazione (locale turbogeneratore) dove parte del vapore prodotto dalle tre caldaie alimenta uno scambiatore acqua/vapore.

Il vapore necessario all'impianto di teleriscaldamento è prelevato direttamente dalla linea ad alta pressione (40 bar) che alimenta la turbina e le condense sono inviate al degasatore.

All'interno dell'impianto sono inoltre installate le pompe di ricircolo della sezione di rete dell'impianto di teleriscaldamento che provvedono ad inviare l'acqua calda alle utenze cittadine.

5.2.6 Sezione depurazione fumi

La depurazione dei fumi prodotti dall'incenerimento degli RSU avviene in tre linee di trattamento indipendenti (una per ogni linea di incenerimento), attraverso un processo comprendente:

- riduzione degli NOx mediante dosaggio di urea (SNCR); depolverazione primaria mediante elettrofiltro; lavaggio a umido dei fumi con scrubber acido e basico;
- depurazione finale a secco su filtro a maniche, previa iniezione di sorbalite (miscela di calce idrata e carbone attivo al 15%);
- stadio di ulteriore trattamento degli ossidi di azoto, mediante l'inserimento di una sezione di denox catalitico.

5.2.6.1 Sintesi del processo

I fumi generati dalla combustione dei rifiuti vengono additivati con urea, mediante un sistema di lance speciali posizionate nella camera di postcombustione; l'urea ha il compito di ridurre la concentrazione degli ossidi di azoto presenti grazie a una serie di reazioni chimiche che li trasformano in azoto, anidride carbonica e acqua. Dopodiché i fumi prodotti dalla combustione e transitati nel generatore di vapore (caldaia) entrano a una temperatura di circa 250°C in un elettrofiltro, di tipo a due campi elettrici distinti con sistema di scuotimento a martelli per la separazione delle polveri depositate sulle piastre. Le polveri abbattute sono raccolte con un trasportatore tipo redler e inviate ai silos di stoccaggio.

I fumi di combustione in uscita dall'elettrofiltro, prima di entrare nella sezione a umido, vengono trattati dal sistema catalitico Terminox e poi ulteriormente raffreddati tramite uno scambiatore fumi/fumi, in cui si ottiene anche il riscaldamento dei fumi in uscita dalla torre di lavaggio.

La torre di lavaggio a umido è costituita da due distinti scrubber:

- il primo scrubber (sezione acida) per la saturazione dell'acqua di raffreddamento, per l'assorbimento di acido cloridrico, acido fluoridrico e ammoniacale;
- il secondo scrubber (sezione leggermente basica) per l'assorbimento chimico degli ossidi di zolfo ottenuto con l'aggiunta di soda caustica.

Viene poi immessa nel flusso in uscita dallo scambiatore fumi/fumi una miscela secca di calce idrata e carbone attivo, che ha il compito di abbattere i residui di

gas acidi e i microinquinanti organici, il mercurio e eventuali metalli pesanti ancora presenti.

La miscela di polveri, sali, calce idrata e carbone che ha una temperatura di 130° - 140°C, viene captata da filtri a maniche e inviata al silo di stoccaggio tramite redler.

Il flusso saturato e pulito dei fumi che lascia il filtro a maniche ha una temperatura di circa 120°C e, attraverso il ventilatore di coda che mantiene tutta la linea di incenerimento in depressione, viene immesso in atmosfera attraverso il camino.

5.2.7 Sezione trattamento acque

Le acque provenienti dall'impianto e dagli scrubber vengono inviate in una vasca di raccolta e, tramite pompe, all'impianto di trattamento chimico - fisico consistente in:

- 5 vasche di reazione provviste di agitatori dove, attraverso il dosaggio di calce idrata, polielettrolita e flocculanti, vengono precipitati i metalli presenti;
- decantatore a pacchi lamellari, dove avviene la separazione delle acque chiarificate dai fanghi prodotti nelle vasche di reazione;
- filtro a sabbia, utilizzato per la filtrazione finale delle acque chiarificate in uscita dal decantatore;
- filtropressa, utilizzata per la filtrazione dei fanghi in uscita dal decantatore.

I fanghi prodotti sono stoccati in un cassone che viene inviato allo smaltimento presso Poli autorizzati, mentre le acque chiarificate sono inviate in fognatura al contiguo depuratore di Amiacque.

5.2.8 Sezione impianto elettrico e strumentale

L'impianto elettrico provvede a fornire l'alimentazione ad ogni singola utenza e gli equipaggiamenti elettrici soddisfano le disposizioni di legge vigenti in materia.

In sintesi, è composto da:

- cabina media tensione di ricezione/cessione dell'energia elettrica a 23.000 V alla rete nazionale;

- cabina di trasformazione impianto;
- locale trasformatori;
- quadri, contatori e trasformatori elevatori dell'energia prodotta e immessa in rete;
- quadri principali di bassa tensione;
- quadro a corrente continua;
- generatore sincrono;
- quadro di potenza a terra del centro stella del generatore;
- quadro di protezione del generatore;
- quadri secondari di bassa tensione;
- quadri per illuminazione e servizi ausiliari;
- rete di messa a terra;
- impianto di protezione scariche atmosferiche;
- allacciamenti elettrici;
- impianto interfonico;
- impianto semaforico;
- impianto telefonico;
- impianto televisivo a circuito chiuso;
- strumentazione varia;
- sistema di comando e controllo;
- sistema di monitoraggio emissioni in atmosfera.

5.2.9 Sezione sistema di supervisione impianto

Questo sistema ha lo scopo di supervisionare e controllare la gestione delle principali funzioni costituenti il processo tecnologico complessivo dell'impianto. Esso è prevalentemente centralizzato in sala controllo, presidiata 24 ore su 24 dagli operatori e prevede più stazioni video ridondanti tra loro.

Il sistema di supervisione svolge le seguenti funzioni:

- acquisizione dati;
- rilevazione allarmi;
- elaborazione allarmi con sequenze di riconoscimento;
- controllo delle misure analogiche;

- rappresentazione delle informazioni su schermi sinottici e tabellari;
- avviamento e arresto dei principali sottosistemi;
- regolazione del processo;
- elaborazione degli interblocchi e delle logiche di comando delle singole utenze e delle sequenze automatiche;
- elaborazione delle logiche di blocco associate a interventi di protezione;
- rappresentazione grafica su video dell'andamento di una o più grandezze;
- autodiagnostica.

5.2.10 Sezione impianti ausiliari

In questa sezione sono raggruppate le attrezzature e gli impianti complementari necessari per il corretto esercizio dell'impianto e per il contenimento dell'impatto ambientale:

- reti fognarie suddivise per le varie tipologie ed origini dei reflui;
- reti acqua industriale, potabile ed antincendio;
- sistemi adottati per la riduzione del rumore;
- opere civili a corredo dell'impianto;
- aree a verde;
- camino, di altezza totale pari a 70 m, con all'interno tre canne fumarie.

5.2.11 Sezione monitoraggio emissioni (SME)

Il monitoraggio delle emissioni viene effettuato mediante un sistema di campionamento e analisi installato al camino. Ciascuna linea di incenerimento è equipaggiata con apparecchiature per la determinazione in continuo dei seguenti inquinanti:

- acido cloridrico (HCl);
- ossido di carbonio (CO);
- anidride carbonica (CO₂);
- ossidi di azoto (NO_x);
- ossidi di zolfo (SO_x);
- ammoniaca (NH₃);
- carbonio organico totale (COT);

- polveri (PLV);
- ossigeno nei fumi (O₂);
- umidità (H₂O).

Sono inoltre misurate e registrate in continuo:

- ▶ portata, pressione e temperatura dei fumi al camino;
- ▶ temperatura fumi in post-combustione;
- ▶ concentrazione ossigeno libero uscita post-combustione;
- ▶ potenza elettrica generata;
- ▶ portata vapore surriscaldato generato.

Tutti i dati misurati e registrati dal sistema di monitoraggio emissioni sono inviati su video in sala controllo e sono pertanto istantaneamente disponibili agli operatori per gli eventuali interventi correttivi necessari per evitare il superamento di qualsiasi limite.

Per quanto riguarda la misura delle diossine, viene fatta in continuo mediante campionatore installati sui tre camini, del tipo Tecora DECS.

In aggiunta ai sistemi dedicati alle 3 linee, nel 2010 è stato installato un sistema di back up (comune alle 3 linee) che consente, tramite sonda di prelievo di back-up installata su ogni camino, l'invio dei fumi da analizzare al sistema di misurazione in stand-by, capace così di sostituire una linea analitica fuori uso.

5.2.12 Sezione di riduzione non catalitica degli NO_x

All'interno della camera di postcombustione nei forni viene iniettata della soluzione di urea che concorre, insieme con il successivo step catalitico, all'abbattimento degli ossidi di azoto.

Il dosaggio di urea viene regolato sulla base del valore di emissione che si desidera ottenere al camino.

5.2.13 Elettrofiltro

I gas in uscita dalla caldaia a circa 250°C entrano in un elettrofiltro a 2 campi elettrici in serie aventi una tensione di circa 50 kV.

I campi elettrici fanno sì che le polveri contenute nei gas vengano caricate elettricamente e dirette verso le piastre di captazione.

Ciascuno dei due campi dispone di sistemi di percussione a martelli degli elettrodi emissivi e degli elettrodi di captazione, che consentono al pannello di polvere depositata di staccarsi e cadere all'interno del redler posto nella tramoggia dell'elettrofiltro.

L'ampia sezione di passaggio consente un elevato tempo di permanenza dei gas all'interno dell'elettrofiltro (> 16 sec).

5.2.14 Sezione di riduzione catalitica degli NOx

Nel corso del 2009 sulla linea B e poi nel 2010 per le altre due linee, a valle dell'elettrofiltro è stata inserita una sezione di trattamento Denox catalitico, basata sul processo Terminox®.

5.2.15 Gruppo torri di lavaggio e scambiatore di calore fumi/fumi

Nello scambiatore di calore fumi/fumi avviene uno scambio termico a favore dei fumi uscenti dalla sezione di lavaggio prima del passaggio al filtro a maniche.

Lo scambiatore è a tubi verticali lato fumi caldi e a due passaggi trasversali lato fumi freddi.

La sezione "torri di lavaggio" è composta da due distinte torri in serie, ciascuna delle quali assolve a un diverso compito: la prima (prelavatore ad acqua) è acida, mentre la seconda (lavatore) è leggermente basica.

Nel prelavatore i fumi seguono un percorso discendente e vengono investiti dalla soluzione acquosa ricircolata tramite le pompe che alimentano (circa 90 m³/ h) gli ugelli posti su anelli di distribuzione a livelli diversi.

La soluzione risultante viene in parte spurgata ed inviata alla vasca di raccolta che alimenta l'impianto di trattamento delle acque.

L'acqua evaporata e quella sottratta con lo spurgo vengono compensate in parte con lo spurgo del lavatore e principalmente con acqua industriale prelevata dal pozzo interno all'impianto.

Nel lavatore, invece, i fumi seguono un percorso ascendente e attraversano un letto di riempimento ad anelli che consentono un intimo contatto tra la soluzione

ricircolata (circa 70 m³/h) e i fumi. Prima dell'uscita dalla torre è presente un demister che consente la separazione delle gocce eventualmente trascinate con i fumi. In questo stadio avviene la rimozione dell'SO₂ e dei restanti acidi, l'introduzione della soda nella soluzione di ricircolo è regolata dalla misura del pH ed avviene a monte della distribuzione della soluzione sopra il letto di riempimento.

La soluzione risultante viene in parte spurgata ed inviata al prelavatore. L'acqua evaporata e quella sottratta con lo spurgo vengono compensate con acqua industriale prelevata dal pozzo interno all'impianto.

Nello scambiatore fumi/fumi, i fumi saturi in uscita dalla torre di lavaggio si riscaldano a circa 130°C a spese del calore sensibile dei fumi provenienti dall'elettrofiltro e dalla sezione di denox catalitico.

5.2.16 Gruppo filtro a maniche

Nel condotto in uscita dallo scambiatore fumi/fumi vengono immessi a secco i reagenti (calce idrata e carbone attivo) trasportati pneumaticamente dopo estrazione dal silo di stoccaggio ubicato nell'area esterna. I fumi entrano poi nel filtro a maniche attraverso un distributore con serrande di intercettazione di ciascun modulo componente il filtro.

Il filtro è costituito da 3 moduli, ogni modulo contiene 90 maniche per un totale di 270 maniche per filtro corrispondenti ad una superficie filtrante di circa 650 m².

L'efficienza nella captazione delle polveri è garantita dallo strato di reagenti introdotto che si distribuisce uniformemente sulle maniche, sulle quali inoltre si completa la deacidificazione iniziata con l'introduzione di calce idrata, mentre i carboni attivi espletano la funzione di rimozione dei metalli pesanti e dei microinquinanti trasportati dalla corrente gassosa.

Ogni modulo del filtro è singolarmente intercettabile attraverso una valvola pneumatica a tampone posta all'ingresso ed una valvola pneumatica a tampone posta in uscita.

Il corretto funzionamento delle maniche è garantito dalla presenza del sistema di pulizia locale con aria compressa (circa 6 bar); il sistema di pulizia si attiva

automaticamente in funzione della misura della pressione differenziale tra ingresso e uscita del filtro.

Le tramogge del filtro a maniche sono equipaggiate da scaldiglie elettriche regolate dalla temperatura delle pareti delle tramogge stesse per mantenere costanti le temperature interne. Le ceneri scaricate dalla pulizia dei moduli filtranti vengono raccolte nelle tramogge provviste da un sistema di tracciatura elettrico, estratte con valvole a doppio clapet ed inviate tramite redler al silo di stoccaggio delle polveri.

5.2.17 Gruppo ventilatore fumi

I fumi provenienti dal filtro a maniche vengono aspirati dal ventilatore di coda posto in prossimità del camino, che ha lo scopo di estrarre i fumi di combustione dalla caldaia attraverso la linea fumi, mantenendola in depressione.

La portata viene regolata in continuo attraverso una serranda a "dapò" che varia la propria apertura in funzione del segnale di pressione proveniente dal forno, in modo da generare in quest'ultimo una costante leggera depressione (5 mm e.a. circa).

6. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E IMPIANTI

Per quanto riguarda la valutazione il perito ha maturato i convincimenti che di seguito si riportano.

Si tratta di impianti che possono essere valutati esclusivamente nel loro insieme. Il costo di ricostruzione, ancorché stimabile, è così elevato che renderebbe antieconomico l'investimento, anche a fronte delle ragioni culturali e legislative di cui ai paragrafi precedenti.

Gli impianti sono stati oggetto di continua manutenzione, trasformazione ed integrazione al fine di renderli sempre efficienti, sia sotto il profilo tecnico, sia dal punto di vista economico. Tuttavia, i costi di manutenzione necessari a mantenere gli impianti in efficienza, il termine della concessione, le normative esistenti e le prospettive economico/culturali, di cui si è parlato sopra, hanno indotto i Comuni soci a decidere di chiudere nel breve termine l'impianto e comunque nell'anno 2020.

Tra i beni che verranno trasferiti si segnala un COMBO-D ZXC1A A4C OPEL TARGA ES073JL TELAIO A123709MI13.

6.1 Valutazione Tecnica

Il Tecnico incaricato Geom. Carlo Armiraglio ha rilasciato la relazione che si allega. Dopo aver verificato la regolarità della documentazione catastale, le autorizzazioni comunali, la destinazione urbanistica ed aver verificato lo stato di conservazione degli immobili redigendo la Sua valutazione scrive:

“...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, considerata l'attuale congiuntura economica, considerate le caratteristiche dei beni oggetto della presente relazione peritale, il sottoscritto Perito può così valutare:....€ 4.639.501,90”.

Si riporta il dettaglio analitico della porzione immobiliare comprensiva dell'impianto di incenerimento (parte in muratura) che sinteticamente si può riassumere in:

Terreni	1.363.553,40
Edifici	2.040.651,50
Cabina elettrica	33.768,00
Impianto incenerimento - zona forni e fosse	1.201.529,00
Totale	4.639.501,90

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

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
		Sottotetto P4	354,57	700	248.199,00
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		11.256,93	100	1.125.693,00
	sup. fondiaria		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
					602.213,40
					4.639.501,90

Per quanto concerne gli impianti il Geom. Armiraglio scrive: *"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 lavoro complessivo di € 3.800.000,00".

Il valore tecnico del compendio immobiliare ed impiantistico complessivo è pertanto pari a € **8.439.501,90.**

6.2 Valutazione Economica

Preso atto della valutazione tecnica, il perito ritiene che attribuire un valore tecnico agli impianti o di libro, senza tener conto del valore economico degli stessi e della loro effettiva capacità a produrre reddito, non appare in linea con il proprio preciso dovere.

Il perito, ha ritenuto che fosse necessario prendere in esame il valore degli impianti emergente dai libri della società conferente e il valore attribuito dal tecnico al complesso. Tali valori possono costituire la base per calcolare l'effettivo valore economico degli stessi. Essi non possono essere assunti in maniera acritica, ma devono essere considerati in funzione della capacità complessiva degli impianti di produrre reddito.

Dovere del perito è infatti quello di valutare con la massima analiticità e soprattutto obiettività possibile.

Nella valutazione di immobilizzazioni materiali si assume che *"questo riceva una porzione di reddito corrispondente al suo ammortamento finanziario, che permette di recuperare nel tempo il capitale investito e di conseguire un equo saggio di rendimento sul medesimo. Il valore attuale di dette quote di ammortamento, a quel medesimo saggio, conferma infatti il valore patrimoniale del cespite. Solo quando il bene è inscindibilmente collegato ad un prodotto/servizio e ad un mercato riceve l'attribuzione dell'intera corrente di risultati che alimenta: è quanto si verifica ad esempio nel caso di un immobile civile o di un giacimento petrolifero. La valutazione avviene allora attualizzando...i flussi monetari generati dal bene, al netto di ogni uscita per costi di esercizio e di ogni variazione degli eventuali impieghi complementari in circolante e in capitale fisso. Al termine del periodo considerato per le analisi sarà rilevato il presumibile valore di realizzo."*¹

Questo è proprio il caso degli impianti di cui si tratta. Il funzionamento congiunto degli impianti considerati permette alla società CORE di produrre beni e servizi a cui è preposta.

In via preliminare il sottoscritto ha acquisito informazioni per la determinazione della vita utile dei cespiti, avvalendosi fra l'altro dei tecnici della società che

¹ Luigi Guatri-Victor Uckmar Linee guida per le valutazioni economiche Egea

hanno fornito tutti gli elementi conoscitivi, ed ha potuto rilevare che sotto il profilo tecnico i continui investimenti innovativi hanno consentito di poter ipotizzare una vita residua produttiva degli impianti fino al termine della concessione seppur con rilevanti manutenzioni annuali. Ciò aveva indotto il consiglio di amministrazione di CORE a decidere di chiudere gli impianti nell'anno 2020.

Per giungere alla determinazione del loro valore 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, tenuto conto dei programmi evidenziati nei paragrafi precedenti e quindi la chiusura degli impianti a partire dall'anno 2019 fino ad arrivare alla riconversione complessiva degli impianti entro il 2020, il sottoscritto ritiene di utilizzare il metodo di determinazione del valore economico basato sui flussi di cassa attualizzati per un lasso temporale massimo di due anni e della determinazione 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 1.1 e la data odierna sia stabile).

Per determinare i flussi di cassa attesi il perito ha tenuto conto della serie storica dei bilanci degli esercizi 2016-2018 e del budget 2019 fornito dal management. Tale budget prevede un risultato d'esercizio molto più elevato rispetto a quello realizzato negli esercizi considerati. Pur comprendendo le assunzioni proposte dal management nella costruzione del budget 2019, il perito ha ritenuto di dover utilizzare un valore di flussi di cassa medio tra quelli derivanti dai bilanci degli esercizi 2016-2018 e quelli derivanti dal budget.

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.

6.2.1 Attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi

6.2.1.1 I parametri considerati

6.2.1.1.1 Intervallo di tempo

Il periodo considerato ai fini dei flussi è stato di un tempo finito di 2 anni: dal 2019 al 2020. E' questo il lasso di tempo stimato anteriore alla completa realizzazione dei nuovi impianti.

6.2.1.1.2 Tasso di attualizzazione (Wacc)

I flussi di cassa del periodo considerato devono essere attualizzati alla data della valutazione. La costruzione del tasso di attualizzazione è un'operazione complessa che tiene conto della tipologia del capitale investito, del mercato in cui opera l'azienda, dei rischi connessi all'investimento. Le variabili considerate vengono ponderate e mediate al fine di ottenere i tassi di attualizzazione. La corrente prassi economico aziendale individua il saggio di attualizzazione nella misura del "*weighted average cost of capital*" in sigla "WACC", che è 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:

6.2.1.1.3 Tasso rendimento attività prive di rischio (Risk free)

La comune prassi economico aziendale utilizza, ai fini della determinazione del rendimento delle attività prive di rischio, il tasso nominale del rendimento effettivo lordo dei titoli di stato a medio lungo termine. Nell'ambito delle emissioni dei titoli di stato italiani, quelli che per massa critica di emissione e di sottoscrizione danno garanzie di maggiore stabilità valutativa e si collocano in un periodo di tempo accettabile ai fini della valutazione, sono i Buoni del Tesoro e

Buoni del Tesoro Poliennali e nel caso di specie sono stati considerati quelli, con scadenza da 12 mesi a 3 anni, emessi nel 2019. Il rendimento lordo dei BOT a 12 mesi delle ultime aste è tendente allo Zero così come il tasso dei BTP a tre anni (vedasi Ministero dell'Economia e delle Finanze – Risultati Aste in atti del perito). La verifica sulla fluttuazione dei tassi nel periodo intercorrente tra il primo gennaio e la data odierna induce a ritenere che il tasso individuato è accettabile. Pertanto si ritiene di utilizzare un tasso di rendimento delle attività prive di rischio pari a ZERO.

6.2.1.1.4 Premio di rischio

Il premio di rischio è pari alla differenza tra il tasso atteso dall'investitore in funzione del settore in cui opera l'azienda e il tasso delle attività prive di rischio. Esso è riconosciuto all'investitore per il maggior rischio dell'investimento rispetto ad altri investimenti finanziari senza rischio come i BTP. Il premio di rischio assunto è pari al 9,02% come da studi pubblicati per imprese collocate in Europa dal Prof. Domodoran New York University.

6.2.1.1.5 Coefficiente Beta

Il coefficiente B misura l'attitudine storica di un titolo a variare in misura diversa dall'indice di riferimento. Vi possono essere quattro diversi casi:

- 1) $B > 1$, il titolo ha l'attitudine ad aumentare o diminuire, nell'arco di tempo considerato, in misura maggiore dell'indice;
- 2) $0 < B < 1$, il titolo ha l'attitudine ad aumentare o diminuire, nell'arco di tempo considerato, in misura minore dell'indice;
- 3) $B < -1$, il titolo ha l'attitudine ad aumentare o diminuire, nell'arco di tempo considerato, in misura maggiore e in direzione contraria rispetto all'indice;
- 4) $-1 < B < 0$, il titolo ha l'attitudine ad aumentare o diminuire, nell'arco di tempo considerato, in misura minore e in direzione contraria rispetto all'indice.

Più lunga è la seriazione storica più è attendibile il parametro, si considera sufficiente un periodo di circa un anno.

Il beta rappresenta quindi una componente di rischio non diversificabile dall'investitore. Studi recenti hanno evidenziato che beta è funzione primaria di un numero di variabili qualitative:

- la dimensione dell'impresa
- il grado di leva finanziaria
- la ciclicità del settore
- le prospettive di crescita
- il grado di leva operativa
- il grado di diversificazione
- il grado di internazionalizzazione.

Sotto il profilo statistico le suddette variabili tendono a convergere su valori medi di settore, portando conseguentemente il profilo di rischio corrispondente a quello del mercato di riferimento.

Si ritiene utilizzabile un coefficiente beta unlevered pari ad **0,96** definito in base all'analisi delle imprese operanti nel settore Environmental & Waste Services pubblicati dal Prof. Domodoran New York University.

6.2.1.1.6 Costo del debito

L'azienda considerata ha debiti finanziari di € 1.280.154 relativi alla costruzione degli impianti di produzione.

Pertanto viene considerato il costo medio del debito residuo iscritto.

6.2.1.1.7 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.

6.2.2 Situazioni economiche di riferimento e determinazione del cash flow medio

	Conto Economico			
Valore della produzione	2016	2017	2018	budget 2019
Ricavi	11.684.157	8.248.477	9.438.491	9.095.000
Altri ricavi	456.436	216.394	42.738	60.000
	12.140.593	8.464.871	9.481.229	9.155.000
Costi della produzione				
per materie prime, sussidiarie di consumo e merc	474.252	262.175	311.848	523.600
per servizi	4.513.246	3.653.457	3.863.882	3.345.126
godimento beni di terzi	66.761	24.848	46.668	45.000
per il personale	4.697.800	2.723.712	2.803.932	2.604.244
ammortamenti	1.686.696	1.657.311	1.935.086	1.650.000
variazione delle rimanenze	74.464	-222.171	-65.155	-20.000
accantonamenti per rischi	-00	-00	-00	-00
altri accantonamenti	-00	-00	-00	10.000
altri oneri di gestione	292.796	99.868	188.163	70.500
	11.806.015	8.199.200	9.084.424	8.228.470
Differenza ricavi e costi della produzione	334.578	265.671	396.805	926.530
Proventi e oneri finanziari				
Altri proventi finanziari		181	17	
Interessi passivi e altri oneri finanziari	-289.950	-222.658	-195.873	-204.900
	-289.950	-222.477	-195.856	-204.900
Risultato prima delle imposte	44.628	43.194	200.949	721.630
IMPOSTE	-18.284	-37.021	-110.054	-28.144
imposte correnti	13.682	15.428	72.226	28.144
imposte relative a esercizi precedenti	-00	-00	4.170	
imposte differite e anticipate	4.602	21.593	33.658	
	18.284	37.021	110.054	28.144
Utile d'esercizio	26.344	6.173	90.895	693.486
Cash flow	1.717.642	1.803.189	2.171.300	2.353.486
Cash flow medio	2.011.404			

6.2.3 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:

6.2.3.1 Determinazione del WACC

Tasso risk-free (media BTP) %	0
Premio di rischio %	9,02
Beta	0,96
Costo dell'equity	8,66
Costo del debito %	9,75664
Leverage	0,20761
Rateo fiscale marginale %	24
WACC %	8,45
Growth rate %	
WACC per valore terminale %	8,4453

6.2.3.2 Flussi attualizzati

ANNI	FLUSSO DI CASSA ATTESO	COEFFICIENTE ATTUALIZZAZIONE 8,45	FLUSSO ATTUALIZZATO
2019	2.011.404,00	0,92212385	1.854.763,59
2020	2.011.404,00	0,850312388	1.710.321,74
			3.565.085,33

6.2.4 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 stimato dal tecnico incaricato Geom. Carlo Armiraglio di cui al paragrafo 6.1 di € 4.639.501,90 .

6.2.5 Valore Complessivo del compendio

Il valore complessivo al 31.12.2018 del compendio immobiliare e degli impianti è pertanto pari a € 8.204.587.

7. 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 al 31.12.2018 ritiene di poter attribuire un valore complessivo pari a € **8.200.000 (diconsi ottomilioniduecentomila euro).**

Allegati

- 1) Perizia Geom. Carlo Armiraglio
- 2) Visure catastali
- 3) Copia libretto circolazione Opel Combo

Milano, 30 settembre 2019



Maria Carla Bottini

