

GIAMPAOLO CAPUZZO

Dottore Commercialista

Revisore Legale

nd

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA AL RAMO D'AZIENDA

DEL CONSORZIO PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

SOLIDI URBANI NEL BACINO DI ROVIGO

PER IL CONFERIMENTO NELLA SOCIETA' ECOAMBIENTE S.R.L.

Art. 2465 Codice Civile

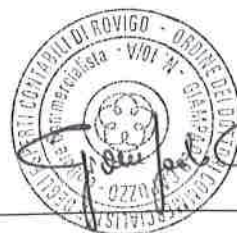
Via Mazzini, 12 45100 Rovigo

Tel. 0425 421349

Fax 0425421063

giampaolo.capuzzo@studiocapuzzo.it

giampaolo.capuzzo@odcecro.legalmail.it



INDICE

PREMESSA.....	3
A. LA SOCIETA' CONFERENTE.....	5
B. IL RAMO D'AZIENDA DA CONFERIRE.....	5
C. VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DI POLARIS SRL.....	8
D. VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DEL RAMO CONSORTILE DA CONFERIRE.....	22
E. CONCLUSIONI.....	25

**RELAZIONE DI STIMA
DEL
RAMO D'AZIENDA DEL CONSORZIO PER LO SMALTIMENTO
DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI NEL BACINO DI ROVIGO
PER IL CONFERIMENTO NELLA SOCIETA' ECOAMBIENTE S.R.L.
ART. 2465, 1° COMMA, DEL CODICE CIVILE**

Il sottoscritto **GIAMPAOLO CAPUZZO**, nato ad Arre (PD) il 5 gennaio 1952, con studio in Rovigo (RO) Via Mazzini n. 12, codice fiscale CPZGPL52A05A438T dottore commercialista, iscritto al n. 10/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Rovigo, e Revisore Legale iscritto al n. 10822 del Registro dei Revisori Legali tenuto presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in nome e per conto del *CONSORZIO PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI NEL BACINO DI ROVIGO*, detto in breve anche *Consorzio RSU* con sede in Rovigo, Via Ricchieri n. 10,

ESPONE

quanto di seguito.

PREMESSO

- Che **ECOAMBIENTE SRL** con sede in Rovigo, Viale delle Industrie n. 53/A, è stata individuata quale gestore e affidatario in house del servizio integrato dei rifiuti nell'ambito territoriale della provincia di Rovigo e, in tale veste, anche quale gestore e affidatario della discarica di Taglietto 1 e dell'impiantistica specifica appartenente al Consorzio RSU;
- Che il **CONSORZIO RSU** deve assegnare ad **ECOAMBIENTE SRL** il ramo d'azienda comprendente i beni aziendali che costituiscono la dotazione tecnica per lo svolgimento del servizio di gestione integrata dei rifiuti solidi urbani, compresi gli immobili, gli impianti e le strutture di proprietà necessari per tale gestione integrata della raccolta, del trattamento e dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- Che, in data 12 luglio 2017, con atto del Notaio Domenico De Carlo di Rovigo, è stato stipulato tra le due parti: Ecoambiente srl da un lato e Consorzio RSU, dall'altro, un contratto di affitto delle

quote di partecipazione della società Polaris Srl, per la durata di un anno e fino alla scadenza del 12 luglio 2018;

- Che, in data 12 luglio 2017, con atto del Notaio Domenico De Carlo di Rovigo, è stato stipulato tra le due parti: Ecoambiente srl, da un lato e Consorzio RSU, dall'altro, un contratto di affitto di ramo d'azienda con scadenza il 12 luglio 2018 comprendente i beni aziendali ivi elencati;

- Che, in data 12 settembre 2017, ai sensi della L.R. 52/2012, tra gli Enti Locali della provincia di Rovigo, è stato creato il Consiglio di Bacino Rovigo quale organo di governo dell'*Ambito Territoriale Ottimale* coincidente con la Circoscrizione della Provincia di Rovigo;

- Che il Consorzio RSU, d'accordo con la società conferitaria Ecoambiente Srl, ha nominato l'ing. Maurizio Ghirardello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rovigo con il n. 1113, per la valutazione dei beni strumentali, mobili ed immobili di proprietà del Consorzio Smaltimento RSU di Rovigo, il quale ha redatto la perizia di stima che si allega (**Allegato A**).

tutto ciò premesso,

lo scrivente viene incaricato di redigere la presente relazione peritale ai fini della valutazione del complesso aziendale, costituito da beni immobili, da beni mobili e da altre attività e passività funzionali, da un lato per la gestione dei rifiuti e, dall'altro, per la determinazione del rapporto di cambio che viene a formarsi in sede di conferimento del complesso aziendale nella società già esistente ECOAMBIENTE S.R.L..

La data di riferimento per il confronto del netto patrimoniale del ramo aziendale del **Consorzio RSU**, società conferente, con il patrimonio netto di **Ecoambiente s.r.l.** - società conferitaria - è quella del **30 giugno 2018**.

Tale valutazione si basa, in primo luogo, sull'elaborato peritale prodotto dall'ing. Maurizio Ghirardello qui allegato sotto la voce A, opportunamente integrato con le indicazioni relative alle componenti finanziarie presenti nel bilancio al 30/06/2018 approvato dall'organo amministrativo, che compongono il ramo d'azienda destinato ad Ecoambiente srl.



A) LA SOCIETA' CONFERENTE

IL CONSORZIO PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI NEL BACINO DI ROVIGO è una Azienda Speciale costituita in data 12 giugno 1997 a scadenza indeterminata. La sede legale è in Rovigo, Via Ricchieri detto Celio, n. 10 e la sede amministrativa si trova sempre a Rovigo, in Viale dell'Industria, n. 53/A. La base sociale è costituita dai cinquanta comuni della provincia di Rovigo. Il codice fiscale è, come la partita IVA, **01078430293**; il codice R.E.A della Camera di Commercio di Venezia Rovigo Delta Lagunare è il seguente: **124583**. Oggi, in base al provvedimento della Giunta Regionale del Veneto n. 2985 in data 28 dicembre 2012, ai sensi dell'art.5 c.3 e c.4 della L.R. n.52/2012, l'Ente risulta in liquidazione e il Commissario liquidatore risulta essere il dott. Pierluigi Tugnolo.

Il Consorzio RSU è regolato ai sensi dell' art. 114 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 27, ed è titolare esclusivo dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani nel comprensorio della provincia di Rovigo. Il Consorzio RSU gestisce gli impianti direttamente o mediante la concessione ad enti pubblici o privati, come viene dettagliatamente previsto all'art. 2 dello Statuto. Dopo la fusione, avvenuta nel 2012, tra le due società affidatarie del ciclo integrato dei rifiuti nel Bacino di Rovigo, ASM Ambiente srl ed Ecogest srl, il Consorzio ha concesso ad ECOAMBIENTE SRL tutti i servizi di igiene ambientale, dalla raccolta stradale differenziata alla raccolta domiciliare porta a porta integrale, dallo spazzamento manuale e meccanizzato al lavaggio stradale, compreso il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti urbani, per tutta la provincia di Rovigo.

B) IL RAMO D'AZIENDA DA CONFERIRE

Le attività e le passività che compongono il ramo d'azienda destinato alla conferitaria ECOAMBIENTE S.R.L. sono rappresentate da:

Attività

- Immobilizzazioni materiali
- Immobilizzazioni finanziarie

- Crediti

Passività

- Trattamento di fine rapporto
- Debiti
- Risconti Passivi

Non entrano a far parte del ramo d'azienda oggetto di conferimento e non vengono indicate nella perizia di stima dell'ing. Ghirardello:

1. Le immobilizzazioni immateriali per un valore di euro 49,00;
2. Il fabbricato uso uffici destinato a sede del Bacino per l'importo di euro 443.166,00;
3. Le piste ciclabili che contornano le discariche di Villadose per l'importo di euro 515.347,50;
4. I lavori di bonifica delle discariche "Taglietto 0" e "Taglietto 1" per l'importo di euro 1.393.919,00;
5. Le opere di sicurezza della discarica "Taglietto 2" per l'importo di euro 764.759,00;
6. Le opere di capping della ex discarica "Taglietto 1" per l'importo di euro 572.208;
7. La partecipazione in Ecoambiente s.r.l. di euro 1.682.185 pari al 33,64% del capitale sociale della società, indicata a bilancio del Consorzio RSU per euro 123.606,00;
8. La partecipazione nella società AS2 srl di euro 43.216 pari al 13,54% del capitale sociale;
9. Il conto di tesoreria n. 301029 con la Cassa di Risparmio del Veneto – Centro di Tesoreria di Padova.

Delle voci dell'attivo e del passivo patrimoniale, vengono prese in considerazione le immobilizzazioni materiali e le immobilizzazioni finanziarie la cui valutazione peritale ha determinato uno scostamento di valore rispetto al bilancio redatto alla data del 30-06-2018.

Nel prospetto che segue vengono indicati, nella prima colonna, i valori contabili (delle sole attività immobilizzate oggetto di conferimento), desunti dal bilancio approvato alla data del 30 giugno

2018. Nella seconda colonna vengono riportati, relativamente alle stesse immobilizzazioni, i valori desunti dalla perizia redatta dall'ing. Maurizio Ghirardello.

Il confronto tra i valori contabili e i valori di perizia determina minusvalenze o plusvalenze la cui somma algebrica dà un importo di **euro 2.250.296.=**

Immobilizzazioni materiali	Valori contabili	Valori di perizia	Differenze
Opere civili Sarzano	2.659.296	6.936.000	+4.006.082
Opere elettromeccaniche Sarzano	270.622		
Opere civili stoccaggio Porto Viro	343.685	506.000	-127.584
Opere civili Stazione Travaso P. Viro	284.149		
Opere elettrom. Stazione Travaso	5.750		
Strada accesso T2 – T3	84.461	93.000	+8.539
Terreni ex Isola Verde	107.950	1.100.000	-510.315
Fabbricati ex Isola Verde	189.740		
Vasche ex Isola Verde	179.110		
Acconti per Immobilizzazioni materiali	106.200		
Impianto di fitodepurazione	1.027.315		
Bonifica Discarica Taglietto 1	4.783.426	3.657.000	-1.126.426
Totale Immobilizzazioni Materiali	8.891.136	12.292.000	2.250.296

Sull' importo di **euro 2.250.296**, che misura i maggiori valori attribuiti complessivamente ai beni che compongono la voce "*Immobilizzazioni materiali*" rispetto alle rispettive valutazioni di bilancio al 30 giugno 2018, va effettuato il calcolo delle imposte differite. Nello specifico, tali imposte, che

vengono identificate nell'aliquota IRES del 24% determinano un valore arrotondato di **euro 540.071,00**. Tale valore viene indicato tra i "Fondi Imposte differite" del passivo patrimoniale conferibile.

C) VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DI POLARIS SRL

Tra le componenti del ramo d'azienda che vengono trasferite, all'interno della voce immobilizzazioni finanziarie, vi è la partecipazione totale del Consorzio RSU in Polaris srl. Le parti contraenti hanno deliberato che la partecipazione del 100% della Polaris srl, i cui asset strumentali sono stati valutati dall'ing. Ghirardello in complessivi Euro 1.694.800,00, considerata la preminente valenza commerciale dell'attività svolta dalla società stessa, vada integrata con le valutazioni riguardanti l'ambito finanziario e con l'avviamento calcolato sulla base dei redditi futuri.

La società Polesana Azienda Rifiuti Speciali a Socio Unico (in seguito "**POLARIS s.r.l.**") è interamente partecipata dal Consorzio RSU, ha la sede legale e amministrativa in Ceregnano (Ro) – Via San Francesco 230. Il capitale sociale è di euro 900.000,00 interamente versato. Il Codice fiscale e la Partita IVA è: 01173490290. E' stata costituita nel Febbraio del 2001 allo scopo di sviluppare l'attività di raccolta, trasporto, smaltimento dei rifiuti speciali previsti dall'art. 7 comma 3 del D. Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22, nonché la gestione dei servizi strumentali e/o collaterali alle suddette attività.

Per lo svolgimento dell'attività la "POLARIS s.r.l." può partecipare a concorsi, aste pubbliche, licitazioni e trattative private, appalti-concorso in Comuni, Province, e altri enti in genere, anche attraverso la costituzione di società, associazioni in partecipazione, joint-venture, associazioni temporanee d'impresa, consorzi e/o società consortili.

La società risulta iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Venezia Rovigo Delta Lagunare al n. 01174490290 - REA 133294. Essa opera nel territorio della provincia di Rovigo anche se, per le caratteristiche dell'attività esercitata, non ci sono particolari limiti territoriali. La società già opera con buona frequenza nel territorio del Veneto, del Friuli dell'Emilia

Romagna e della Lombardia per il prelievo dei rifiuti, mentre per gli smaltimenti vengono utilizzati centri dislocati nelle regioni Veneto, Friuli, Lombardia, Emilia Romagna, Lazio e Puglia oltre a impianti in Austria ed in Germania. "POLARIS s.r.l." svolge, in conformità alle leggi ambientali vigenti, attività di raccolta, trasporto e smaltimento di rifiuti speciali. Il servizio di raccolta viene eseguito direttamente dal personale Polaris srl; questo non esclude che comunque la società si avvalga della collaborazione di aziende esterne. Il servizio di trasporto viene eseguito con mezzi propri, in quanto la Società risulta regolarmente iscritta alla sezione competente dell'Albo Gestori Ambientali. Lo smaltimento dei rifiuti non avviene in impianti della società Polaris, visto che, per ora, non possiede impianti finali, ma in impianti di società collegate o con le quali esiste un rapporto commerciale. Polaris srl gestisce un impianto di stoccaggio provvisorio, autorizzato dalla Regione Veneto che ne prevede la messa in riserva, e le operazioni di selezioni su alcuni codici rifiuto. Le operazioni di messa in riserva riguardano buona parte dei rifiuti speciali presenti sul mercato, ad esclusione di rifiuti radioattivi o esplosivi. Polaris s.r.l è titolare inoltre di autorizzazione all'intermediazione di rifiuti.

La scelta del criterio valutativo è strettamente connessa alla tipologia dei beni e/o dell'azienda trasferita ed al contesto in cui avviene il conferimento in oggetto.

Uno dei criteri di valutazione che la dottrina più accreditata ritiene maggiormente indicato per la determinazione del capitale economico delle aziende industriali risulta essere, almeno nella prassi europea, quello "misto" patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento¹. Nella valutazione di società come quella in oggetto, caratterizzate da una concreta ed efficiente struttura patrimoniale/produttiva, tale metodologia offre infatti risultati apprezzabili ma, soprattutto, privi dei rilevanti "margini di discrezionalità" che gli altri metodi assegnano al perito estimatore.

Appare quindi di tutta evidenza come la metodologia utilizzata sia quella che garantisce un risultato il più possibile "oggettivo", riducendo largamente ogni margine di arbitrio e, conseguentemente, limitando il più possibile le eventuali contestazioni.

¹ Tale metodo è infatti definito anche il criterio UEC (Unione Europea degli esperti contabili economici e finanziari)

Tra le diverse varianti del metodo misto della stima autonoma dell'avviamento è stato adottato il metodo della capitalizzazione limitata del sovra reddito medio, metodo più diffuso nella prassi più accreditata (soprattutto nell'esperienza professionale italiana).

Il valore dell'azienda (ovvero del capitale economico di Polaris Srl) viene quindi determinato sommando l'avviamento al valore patrimoniale "semplice" e determinando il *goodwill* autonomamente, sulla base dell'attualizzazione dei sovra redditi, su un orizzonte temporale adeguato al settore, al tipo di azienda oggetto di stima e ai fattori esogeni ed endogeni in cui si colloca.

Secondo tale metodo il valore del capitale economico di una azienda o società sarà quindi espressione di:

- il valore del patrimonio netto rettificato;
- il valore di avviamento (positivo o negativo – *goodwill or badwill*), manifestazione della capacità dell'impresa di creare o distruggere ricchezza.

Secondo la seguente formula

$$W = K + [(R - iK) a] n/i'$$

W = valore dell'azienda/società;

K = patrimonio netto contabile rettificato come risultante alla data di riferimento;

R = reddito medio normale atteso per il futuro;

i = tasso di rendimento normale del capitale netto, è il tasso rappresentativo del rendimento normale di settore dove opera l'azienda oggetto di valutazione (assimilato al K_e normale medio di settore);

i' = tasso di attualizzazione del sovra reddito, è un tasso da intendersi come puro compenso finanziario per il trascorrere del tempo (rf tasso privo di rischio, che normalmente tiene conto anche del rischio paese);

n = periodo di anni di durata dell'avviamento, è il numero di anni oltre i quali le condizioni di redditività oltre la norma ci si attende possano ridursi o smettere di operare (massimo 8-10 anni, prudenzialmente 3-5 anni)

Determinazione del patrimonio netto rettificato

Dal punto di vista applicativo, il metodo in parola presuppone come primo elemento di analisi l'individuazione del valore patrimoniale della società, espresso tramite l'individuazione del Patrimonio Netto Rettificato (K, che diviene K' se si comprendono anche gli intangibili specifici). Il Patrimonio Netto Rettificato viene calcolato prendendo come base il Patrimonio Netto Contabile, risultante dalla situazione contabile redatta alla data di riferimento, ed apportando ai componenti attivi e passivi le opportune rettifiche in aumento ed in diminuzione, derivanti dalla loro espressione a valori correnti.

Nel caso in esame, il valore economico patrimoniale dell'azienda (K) corrisponde a quello del patrimonio netto contabile alla data del 30/06/2018, opportunamente rettificato con riferimento ad una parte delle immobilizzazioni materiali iscritte a bilancio che, sulla base di una perizia predisposta dall'Ing. Maurizio Ghirardello qui allegata, sono state oggetto di autonoma valutazione.

Occorre inoltre tenere conto che le poste di bilancio, così come risultanti alla data di riferimento del 30/06/2018, sono state oggetto di revisione contabile da parte del collegio sindacale che, in base alle informazioni acquisite dal sottoscritto, non ha evidenziato alcun rilievo di sorta.

Di seguito si analizzeranno e valuteranno le poste patrimoniali così come risultanti dallo stato patrimoniale della società redatto al 30/06/2018 e riclassificato secondo lo schema adottato dalle società di capitali che redigono il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del codice civile.

ATTIVITÀ

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Fanno parte delle immobilizzazioni immateriali i costi di impianto ed ampliamento e le concessioni relative a software applicativo, per un valore, al netto delle quote di ammortamento calcolate alla

data di riferimento, di € 40.294.

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati a una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione; viene pertanto mantenuto il valore netto di bilancio.

La composizione e la valorizzazione delle immobilizzazioni immateriali è riportata nella seguente tabella.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	Valore lordo	Fondo ammortamento	Rettifiche	Valore finale
Costi impianto e ampliamento	1.334	0	0	1.334
Ricerca e sviluppo	14.701	0	0	14.701
Acconti	2.000	0	0	2.000
TOTALE IMM.NI IMMATERIALI	18.035	0	0	18.035

Immobilizzazioni materiali

Si premette che tutte le immobilizzazioni sono iscritte in bilancio a valore storico, al lordo delle rivalutazioni eventualmente eseguite a norma di legge.

Il sottoscritto, avendole analizzate ed avendone in generale riscontrato il buono stato di conservazione e di efficienza tecnica, non ha ritenuto necessario, anche sulla base delle informazioni fornite dai soci e di quelle assunte autonomamente, attribuire un valore diverso da quello netto contabile, salvo quanto evidenziato nella seguente tabella in relazione alla specifica stima di alcuni beni effettuata dal perito incaricato dalla società, Ing. Maurizio Ghirardello, di cui si è già accennato.

Inoltre si rappresenta che il sottoscritto ha proceduto ad una verifica a campione dell'esistenza fisica dei beni in esame, nonché alla quadratura dei valori esposti nel libro dei cespiti con quelli riportati nella contabilità generale.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Valore lordo	Fondo amm.to	Rettifiche	Valore finale
Terreni e fabbricati	668.373	- 195.506	457.036	929.903
Impianti e macchinari	286.332	- 255.676		30.656
Attrezzature	764.475	- 632.659	26.400	158.216

Altri beni materiali	1.323.167	- 992.626	189.939	520.480
TOTALE IMM.NI MATERIALI	3.042.347	- 2.076.467	673.375	1.639.255

La riespressione a valori correnti ha interessato, in particolare, le immobilizzazioni concernenti i fabbricati e le aree coperte e scoperte destinate allo stoccaggio di rifiuti speciali, oltre ad autocarri, rimorchi, autovetture e caricatori.

La società detiene anche alcuni mezzi in leasing, il cui valore non è stato considerato ai fini della presente perizia in quanto il costo corrente di tali beni è sostanzialmente in linea con il debito residuo delle rate a scadere e del prezzo di riscatto.

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Crediti verso clienti

Si tratta di crediti verso clienti di natura commerciale, per un totale di € 1.584.326, considerati già al netto del Fondo svalutazione crediti risultante a fine esercizio di € 82.015.

Sulla base degli elementi forniti dagli Amministratori, dalle significative svalutazioni operate negli ultimi due esercizi, nonché dall'esame dei singoli crediti, si deve ritenere che si tratti di partite attuali ed esigibili.

Crediti diversi

Sono relativi a crediti di varia natura e titolo, di cui si è verificata la provenienza e accertata la consistenza. Si valutano al nominale, salvo quanto detto oltre per il carico fiscale, e si riferiscono alle seguenti posizioni:

CREDITI DIVERSI	Importo al 30/06/2018
Crediti tributari	21.897
Imposte anticipate	21.589
Crediti verso altri	16.580
TOTALE	60.066

I crediti tributari, al 30/06/2018, pari a Euro 14.981 sono così costituiti:

Crediti v/Erario ritenute d'acconto	€ 500
Altri crediti v/Erario per accise	€ 14.481
Totale	€ 14.981

I crediti verso altri, al 30/06/2018, pari a Euro 16.580 sono così costituiti:

Altri crediti	€ 8.605
Fornitori c/anticipi	€ 747
Acconti spese dipendenti	€ 2.485
<u>Depositi cauzionali attivi</u>	<u>€ 4.743</u>
Totale	€ 16.580

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Rappresentano il saldo di cassa e cassa assegni per un totale di € 6.514, il saldo attivo dei conti correnti bancari accesi presso Unicredit per € 666.472, presso Monte Paschi di Siena per € 821.476 e infine presso il conto corrente postale per € 990.

Tali disponibilità vengono assunte al valore contabile per un totale di € 1.494.911, avendone riscontrato la corrispondenza con le giacenze di cassa e con le risultanze degli estratti conto, opportunamente riconciliati alla data di riferimento.

RISCONTI ATTIVI

I risconti attivi risultano avere un valore di € 70.991 e si riferiscono ad una serie di voci, prevalentemente a risconti attivi su maxicanoni leasing, assicurazioni e oneri per polizze fideiussorie, relativi a costi già contabilizzati alla data di riferimento ma di competenza economica di periodi successivi, che si confermano per gli importi indicati nella situazione predisposta dalla società.

PASSIVITÀ

PATRIMONIO NETTO

Le voci indicate nel bilancio relative al capitale sociale, riserve e utile d'esercizio al 30/06/2018, non vengono ovviamente prese in considerazione ai fini della presente stima in quanto il patrimonio

netto valutato è ottenuto dalla differenza algebrica tra le attività e le passività stimate ed espresse a valori correnti.

FONDI PER RISCHI ED ONERI E TFR

L'ammontare del fondo rischi è così costituito:

- € 5.346 a copertura del contenzioso in materia del lavoro attualmente in essere.
- stanziamento di € 26.120 a copertura degli oneri di ripristino/bonifica del sito industriale ove la società opera e che si assume al valore nominale.

Si ritiene opportuno, inoltre, prevedere un accantonamento, determinato sulla base delle attuali aliquote fiscali, a fronte delle imposte latenti sulla plusvalenza netta risultante a seguito delle rettifiche di valutazione eseguite sugli immobili e sulle altre immobilizzazioni oggetto di rettifica.

Infatti, ancorché l'operazione di conferimento avverrà in "neutralità fiscale" (quindi i maggiori o minori valori attribuiti alle attività non hanno rilievo dal punto di vista fiscale), la semplice riespressione a valori correnti delle attività e passività patrimoniali potrebbe portare ad una sopravvalutazione del patrimonio aziendale se non venisse apposto al passivo un adeguato fondo per imposte differite.

Il conteggio seguito è quindi il seguente:

- plusvalenza netta immobilizzazioni	€ 673.375
- imposte latenti (IRES 24% + IRAP 3,9%)	€ 187.872

La voce Fondi per rischi ed oneri viene pertanto rettificata, in aumento, con una posta per Fondo imposte differite di € 189.620, la quale considera anche il fondo previsto dalla società, pari ad € 1.748,02, nel bilancio al 30/06/2018.

Trattamento di fine rapporto

Si riferisce al debito maturato alla data di riferimento nei confronti dei dipendenti attualmente in forza, come determinato dal consulente esterno della società e coincidente, dopo le opportune riconciliazioni, con quanto esposto nella situazione patrimoniale di riferimento.

L'importo complessivo, al lordo degli anticipi già corrisposti, ammonta ad € 401.003, importo che si conferma agli effetti della presente valutazione.

DEBITI

Debiti verso fornitori

Esprime il debito verso fornitori come risulta dalla contabilità e, dall'esame a campione delle singole posizioni, si desume trattarsi di normali partite di natura commerciale, per forniture di beni e servizi, tutte afferenti all'attività caratteristica di impresa.

L'importo dei debiti verso fornitori, comprensivo delle fatture da ricevere, ammonta a complessivi € 2.143.668, importo che si assume al valore nominale.

Finanziamenti passivi bancari

La società ha in essere diversi finanziamenti e mutui bancari, il cui importo complessivo, come da risultanze contabili, ammonta ad € 242.296.

Il sottoscritto perito ha acquisito dalla società tutti i contratti in esame e i relativi piani di ammortamento, riscontrando l'esatta corrispondenza tra quando indicato nei predetti documenti e quanto rilevato nella contabilità sociale. Il debito per mutui e finanziamenti viene pertanto assunto al valore nominale di bilancio.

Debiti Tributari

La voce "Debiti tributari", di € 127.199, accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvivenza iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte). Tale voce, che viene assunta al valore nominale, è quindi relativa a debiti per imposte correnti e debiti per ritenute operate su compensi di lavoro dipendente ed autonomo.

Debiti verso istituti previdenziali e assistenziali

La voce in esame, di € 42.021, è relativa a debiti verso INPS e Inail. Viene assunta al valore nominale.

Altri debiti

L'importo concerne vari debiti; in particolare si rileva il debito verso dipendenti per € 130.732, debiti verso Amministratori e collaboratori per € 9.315, debiti verso soci in c/utile per € 8.729, debiti verso clienti C/acconti per garanzia € 169.818 ed altri debiti di importo minore. Il tutto per un valore

complessivo di € 337.894, valore che viene confermato e quindi assunto al valore nominale.

Il seguente prospetto riassume le diverse voci patrimoniali sopra brevemente descritte, così come risultanti dal bilancio di esercizio chiuso al 30/06/2018 ed approvato dal consiglio di Amministrazione della società in data 17 settembre 2018, alle quali sono state effettuate le opportune rettifiche per l'espressione a valori correnti del patrimonio netto contabile.

POLARIS S.R.L.	Valore contabile	Rettifiche	Valore rettificato
IMMOBILIZZAZIONI	983.916	673.375	1.657.291
ATTIVO CIRCOLANTE	4.013.191	0	4.013.191
RATEI E RISCONTI ATTIVI	70.991	0	70.991
TOTALE ATTIVITA'	5.068.098	673.375	5.741.473,00
FONDI RISCHI ED ONERI	115.229	189.620	304.849,00
TFR	401.003,00	0	401.003,00
DEBITI	2.893.078,00	0	2.893.078,00
TOTALE PASSIVITA'	3.409.310,00	189.620,00	3.598.930,00
PATRIMONIO NETTO	1.658.788,00	483.755,00	2.142.543,00

Il patrimonio netto contabile rettificato (K), come risultante alla data di riferimento del 30/06/2018 risulta pertanto di € 2.142.543.

Determinazione del valore dell'avviamento

Dopo aver proceduto alla determinazione del patrimonio netto rettificato (K), è stato stimato l'eventuale avviamento insito nel complesso aziendale oggetto di conferimento, definito quale sovrappiù reddituale che deriverà, negli anni, dalla gestione dei beni e delle attività che caratterizzano la *business* di Polaris.

Al riguardo, elemento fondamentale per la determinazione dell'avviamento, è la stima del reddito atteso che garantirà una maggiore remunerazione del capitale investito nella società in esame rispetto ad altre forme di investimento.

Per la determinazione del reddito medio atteso nel prossimo futuro, in presenza di un mercato in forte crescita e con aree di *business* nuove e diversificate rispetto al recente passato, si è ritenuto corretto adottare il Business Plan 2018-2020, predisposto unitamente agli uffici tecnici ed amministrativi ed al Consiglio di Amministrazione della Società Polaris.

Tale bilancio di previsione è stato redatto sulla prevedibile evoluzione dei costi/ricavi che la Società sosterrà o conseguirà nel prossimo triennio, per effetto delle scelte e degli atti di gestione che avranno corso negli anni 2018/2020, tenuto conto dei dati di *budget* del 2018, del consuntivo 2016 e 2017 ed i risultati di gestione periodicamente monitorati (in particolare il primo semestre 2018).

Le linee guida poste alla base della costruzione del business plan 2018-2020, sono riassumibili nei seguenti punti:

- I ricavi tipici derivanti dall'attività caratteristica di intermediazione, smaltimento e recupero rifiuti sono considerati in lieve crescita (tasso $g = 0,5\%$) rispetto all'esercizio precedente, così come i correlati costi variabili;
- I ricavi ed i costi diretti inerenti alla scarica di Taglietto 1 sono stati determinati, su base annua, in proporzione a quanto rilevato nel primo semestre del 2018 sulla base di conferimenti di 27.000 t/anno. Per quanto concerne i ricavi, è previsto un aumento del 3% nel 2019, che nell'anno successivo si stabilizza, a parità di costi di smaltimento. I risultati economici inerenti il conferimento nella scarica Taglietto 1 si possono considerare sostanzialmente certi, in quanto determinati sulla base di una tariffa già prestabilita e garantita;
- I ricavi inerenti dal conferimento di rifiuti speciali presso l'impianto TMB di Sarzano, che ha ripreso la propria attività nel corso del corrente esercizio, sono stati prudenzialmente stimati in funzione di 17.000 t/anno lavorate (9.000 t per il 2018, in ragione dell'inizio attività in corso d'anno);
- I costi di gestione sono stati, generalmente, assunti in coerenza con quanto rilevato nell'ultimo esercizio, con un tasso di crescita annuo sempre dello 0,5% (rispettando quindi il rapporto di incidenza con i ricavi caratteristici) ed operando le opportune normalizzazioni, volte ad eliminare sopravvenienze o componenti straordinari (positivi e negativi) non ricorrenti;
- Sono stati considerati gli investimenti in nuove attrezzature, automezzi e manutenzione straordinaria di aree e fabbricati, così come previsto dal management della società, e

quindi calcolati in modo puntuale gli ammortamenti dei prossimi tre anni;

- Con riferimento al costo per lavoro dipendente è stato considerato l'incremento atteso per l'inserimento (a partire da ottobre 2018) di una nuova figura con veste di direttore generale.

Le macro voci economiche del BP 2018 – 2020 sono di seguito riportate:

BP 2018 - 2020 - valori in €	2017	2018	2019	2020
	consuntivo	Plan	Plan	Plan
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.675.798	7.231.994	7.542.363	7.577.949
Altri Ricavi, contributi e proventi vari	201.640	159.090	159.871	160.657
Totale ricavi	6.877.438	7.391.084	7.702.233	7.738.606
Materie prime e materiali	31.442	31.599	31.757	31.916
Servizi	5.362.919	5.242.671	5.241.001	5.239.185
Godimento beni di terzi	73.325	73.895	74.471	75.053
Personale	985.385	1.017.812	1.105.263	1.110.239
Variazione rimanenze	-	-	-	-
Altri costi	154.039	84.949	79.297	79.694
Totale costi	6.607.110	6.450.925	6.531.789	6.536.087
EBITDA	270.328	940.158	1.170.444	1.202.520
<i>Ebitda/Ricavi (%)</i>	4%	13%	15%	16%
Ammortamenti e accantonamenti	164.664	127.878	128.465	134.475
EBIT	105.664	812.280	1.041.979	1.068.045
<i>Ebit/Ricavi (%)</i>	2%	11%	14%	14%
Proventi e oneri finanziari	-5.830	-5.568	-5.568	-5.568
Risultato ante imposte	99.833	806.712	1.036.411	1.062.477
Imposte	36.152	229.537	292.567	298.772
Risultato Netto / NOPAT	63.682	577.175	743.844	763.705

L'incremento dei ricavi di vendita ed in generale della marginalità prevista nel prossimo triennio è giustificata, come accennato in precedenza, dalle nuove tariffe per il conferimento nella discarica di Taglietto, che permetteranno una marginalità superiore a quella del 2017 di oltre € 400.000 (da € 300.000 circa a € 700.000 circa), nonché dall'attività di conferimento di rifiuti speciali presso l'impianto di separazione rifiuti di Sarzano che, a regime, garantirà un ulteriore sensibile incremento del margine operativo lordo stimabile in Euro 425.000,00.

Con riferimento alle altre attività caratteristiche (trasporti, bonifiche, smaltimenti), pur avendo previsto in sede di budget 2018 un incremento sia in termine di ricavi che di costi, con un considerevole recupero di marginalità, ai fini della presente perizia (come già rilevato in

precedenza) si è preferito mantenersi in linea con quanto registrato nell'esercizio 2017, prevedendo un tasso di crescita minimo dello 0,5%.

Sulla base della metodologia adottata, una volta determinato il valore di **K** pari ad **€ 2.142.543** e del reddito medio atteso, pari ad **€ 694.908**, è stato calcolato il valore dell'avviamento e quindi del capitale economico della società.

Per la determinazione dell'avviamento (o goodwill) è stata quindi applicata la seguente formula:

$$\text{Avviamento} = [(R - iK) a]n/i'$$

dove:

R = reddito medio normale atteso per il futuro , secondo quanto specificato in precedenza;

i = tasso di rendimento normale del capitale netto, pari al 6,84%;

i' = tasso di attualizzazione del sovra reddito (rf + crp), assunto pari al 2,42%;

n = periodo di anni di durata dell'avviamento, pari a cinque anni, periodo 2018 – 2022;

K = patrimonio netto contabile rettificato come risultante alla data del 30/06/2018.

La determinazione dei tassi di attualizzazione e di capitalizzazione è stata desunta dalle seguenti fonti:

Determinazione tassi i e i'		
Risk free rate	0,82%	Fonte: IRS 10Y (media 2017)
Country Risk Premium	1,60%	Fonte: CDS Italy (media 2017)
Equity Risk Premium	5,70%	Fonte: Dimson e altri
Beta levered	0,775	Utility General (Damodaran 2017)
Costo del capitale di rischio (Ke) o (i)	6,84%	

Applicando alla "formula" i valori esplicitati in precedenza, si giunge al seguente risultato:

Metodo misto patrimoniale - reddituale

$$W = K + [(R - i''K) a]n/i'$$

dove:

K = patrimonio netto rettificato

R = reddito medio normale

n = numero definito di anni

i = rendimento "normale" dell'investimento

K = 2.142.543

R = 694.908

n = 5,00

i = 6,84%

i' = tasso di attualizzazione del sovra reddito

$i' = 2,42\%$

$a n]i' = 4,66$

Il valore della società è:

$$W = K + [(R - iK) a n]i' = 4.695.531$$

Avviamento 2.552.988

Riassumendo, il valore del capitale economico della società oggetto di valutazione, pari ad € 4.695.531, risulta così determinato:

W = K + A		4.695.531
dove:		
K = patrimonio netto rettificato	K =	2.142.543
A = avviamento	A =	2.552.988

Riprendendo il valore della partecipazione **Polaris s.r.l.** determinato in euro **4.695.531** si può calcolare la plusvalenza derivante dalla stima del capitale economico della società:

Immobilizzazioni finanziarie	Valori contabili	Valori di perizia	Differenza
Partecipazioni Polaris s.r.l.	649.170	4.695.531	4.046.361

Occorre, tuttavia, precisare che la valutazione dell'intero capitale sociale di POLARIS, determinata in euro **4.695.531**, secondo il procedimento sopra descritto, trattandosi di una "partecipazione", va decurtata delle imposte latenti che, sulla base della tassazione attualmente prevista, potrebbero incidere nel caso di specie. Pertanto, **sul 5%** della differenza di valore tra il dato a bilancio di euro **649.170** e il dato peritale di euro **4.695.531**, va applicata l'aliquota del 24%, corrispondente ad euro **48.556**, importo che viene indicato tra i "Fondi Imposte Differite" del passivo patrimoniale conferibile.

Attivo Circolante

Vengono ridotte solamente a due le voci del bilancio al 30/06/2018 del Consorzio RSU che vanno a comporre il Capitale Economico da conferire ad Ecoambiente Srl.

Le altre attività di modesta importanza, per ragioni diverse l'una dall'altra, non possono essere trasferite.

Attivo Circolante	Valori Contabili	Valori di Perizia
Crediti verso controllate	285.744	285.744
Crediti verso altri	547.695	547.695
Attivo Circolante da conferire	833.439	833.439

Passività da conferire

Il Fondo per Rischi e Oneri è costituito da imposte differite che vengono indicate analiticamente nel prospetto finale.

Il Fondo Trattamento di fine Rapporto rappresenta l'accantonamento complessivo al 30/06/2018 dei debiti verso il personale dipendente che passa in toto nel ramo d'azienda da conferire. Anche la voce "Debiti" viene presentata con la distinzione analitica degli stessi verso banche, verso fornitori e verso società controllate, verso personale e verso istituti di previdenza e assistenza sociale.

D) VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DEL RAMO CONSORTILE DA CONFERIRE

Le parti contraenti hanno espressamente fornito l'indicazione che il criterio di valutazione da seguire sia quello del valore corrente per tutte le poste che compongono il complesso aziendale oggetto di conferimento. Per valore corrente si intende il valore di mercato attuale, trattandosi di fatto di una cessione; per valore corrente con riguardo agli immobili, agli impianti, alle attrezzature e ai macchinari, si intende anche il valore di sostituzione, calcolato tenendo conto del grado di vetustà degli stessi. Ed è stato tale criterio che ha animato le valutazioni eseguite.



Pertanto, prendendo in esame tali criteri valutativi, i valori espressi dalla perizia dell'ing. Ghirardello, integrati con i valori contabili relativi ai dati finanziari e con i calcoli sopra riportati riguardanti le valenze intangibili, determina il **CAPITALE ECONOMICO DEL RAMO CONSORTILE DA CONFERIRE**.

Viene di seguito inserito lo **Stato Patrimoniale** del Consorzio RSU al 30 giugno 2018, comprendente tutte le voci patrimoniali, attive e passive, che compongono il ramo d'azienda oggetto di conferimento.

Pertanto, il bilancio che viene riprodotto di seguito riflette quello licenziato dagli organi preposti del Consorzio RSU, limitatamente alle voci che costituiscono il ramo d'azienda da conferire in cambio di una partecipazione della società conferitaria.

ATTIVITA'	
IMMOBILIZZAZIONI	
Immobilizzazioni Materiali	
Impianto Pretrattamento Meccanico Biologico	6.936.000
Impianto rimessaggio e Stazione Travaso Porto Viro	506.000
Impianto di fitodepurazione	1.100.000
Discarica Taglietto 1 (opere primo stralcio)	3.657.000
Strada di accesso T1	93.000
Immobilizzazioni Finanziarie	
Partecipazioni in Polaris	4.695.531
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	16.987.531
ATTIVO CIRCOLANTE	
Crediti	
Crediti verso imprese controllate	285.744
Crediti verso altri (fitodepurazione)	547.695
Totale Crediti	833.439
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	833.439
Ratei e Risconti	

Ratei e risconti attivi	0
Totale Ratei e Risconti Attivi	0
TOTALE ATTIVO	17.820.970

PASSIVITA'

FONDI PER RISCHI E ONERI

Fondo Imposte differite su cespiti immobiliari	540.071
Fondo Imposte differite su partecipazioni Polaris	48.556
TOTALE FONDO RISCHI E ONERI	588.627

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Fondo T.F.R.	181.855
--------------	---------

DEBITI

Debiti verso Bancadria	559.622
Debiti v/ Tesoriere	193.610
Mutui passivi	616.805
Interessi su c.c. ipotecario Bancadria da liquidare	7.332
Debiti verso fornitori	130.275
Debiti verso controllate	90.048
Debiti verso personale	139.210
Debiti verso regione per Fondo Rotazione	857.244
TOTALE DEBITI	2.594.146

RISCONTI PASSIVI

Risconti passivi (contributi pubblici)	7.607.682
TOTALE RISCONTI PASSIVI	7.607.682
TOTALE PASSIVO	10.972.310

PATRIMONIO NETTO

<u>TOTALE PATRIMONIO NETTO AGGIORNATO (K)</u>	<u>6.848.660</u>
<u>TOTALE A PAREGGIO</u>	<u>17.820.970</u>

E) CONCLUSIONI

Al termine del lavoro peritale, il capitale economico (W) del ramo aziendale del CONSORZIO PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI NEL BACINO DI ROVIGO DA CONFERIRE IN ECOAMBIENTE SRL, incluso il valore economico della società Polaris Srl, viene determinato in Euro 6.848.660,00 quale differenza tra Attività da conferire per Euro 17.820.970,00 e Passività da conferire per Euro 10.972.310,00.

Il sottoscritto, in esecuzione del mandato conferitogli, può affermare, coscientemente, che la valutazione dei beni e dei titoli costituenti il complesso aziendale di proprietà del CONSORZIO PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI NEL BACINO DI ROVIGO, oggetto di conferimento, al netto delle passività trasferite, è stata fatta tenendo presenti gli scopi voluti dalla legge di cui all'art. 2465 del Codice Civile.

Pertanto lo scrivente **attesta** che il valore attribuito al ramo d'azienda conferito a favore della società conferitaria Ecoambiente s.r.l., già operativa, è di Euro 6.848.660,00 (seimilioniottoquarantottomilaseicentosessanta virgola zero zero) ed è almeno pari all'incremento di capitale sociale che verrà effettuato a seguito di tale apporto. Ciò a garanzia dei soci e per una doverosa tutela dei creditori e dei terzi.

Ritenendo assolto l'incarico ricevuto, il perito sottoscritto resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza.

Rovigo, 18 settembre 2018

GIAMPAOLO CAPUZZO

Dottore Commercialista Revisore Legale



Impianto pretrattamento meccanico biologico	Impianto di rimessaggio e stazione di travaso di Porto Viro
Impianto di Fitodepurazione	Discarica di Taglietto 1 Villadose
Polaris S.r.l.	

Rovigo, li 18 Settembre 2018



tecnico

Ing. Maurizio Ghirardello

OGGETTO: Stima del "valore di mercato" di beni strumentali – mobili ed immobili – di proprietà del Consorzio Smaltimento RSU di Rovigo in vista della fusione per incorporazione in Ecoambiente S.r.l. di Rovigo.

Con riferimento all'incarico ricevuto con nota in data 18/01/2018 dal Consorzio Smaltimento RSU di Rovigo nella persona del Commissario Liquidatore Dott. Pierluigi Tugnolo, il sottoscritto Ing. Maurizio Ghirardello di Rovigo, Via Coni Zugna, 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rovigo col n. 1113, ha predisposto la presente

PERIZIA DI STIMA

relativa ai seguenti cespiti del Committente Consorzio RSU:

- A) Impianto di Pretrattamento Meccanico Biologico (BMP) in loc. Sarzano di Rovigo;
- B) Impianto di rimessaggio e stazione di travaso in Comune di Porto Viro;
- C) Discarica per Rifiuti non pericolosi "Taglietto 1" in Comune di Villadose;
- D) Impianto sperimentale di Fitodepurazione dei reflui.

Inoltre viene stimato il valore dei cespiti immobiliari e di mezzi ed attrezzature della POL.A.R.I.S. S.r.l., con sede in Lama di Ceregnano, il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal Consorzio Smaltimento RSU di Rovigo.

Tutti i cespiti elencati sono interamente di proprietà del Consorzio Smaltimento RSU di Rovigo, mentre la gestione degli impianti di cui alle lettere A), B) è affidata ad Ecoambiente S.r.l., in base alle Convenzioni stipulate tra il Consorzio ed Ecogest in data 23.01.2002 e in data 05.05.2003, così come è affidata a Ecoambiente S.r.l. anche la gestione della discarica di cui alla lettera D) in base alle determinazioni dell'Assemblea del CRSU con delibera n. 19 del 20.12.2012, confermata con delibere n. 3 del 30.12.2013 e n. 7 del 27.11.2014. L'impianto di fitodepurazione è in attesa di collaudo.

Tutti i dati relativi a superfici e consistenze edilizie indicate nella descrizione dei beni sono desunti da documentazione catastale e/o elaborati grafici messi a disposizione dal Committente e che gli scriventi presumono veritieri, anche per conoscenza diretta e informazioni sulle condizioni dei beni

stessi, assunte in corso di specifici sopralluoghi, svolti adottando il criterio della buona diligenza professionale.

Descrizione dei beni:

A) Impianto pretrattamento meccanico biologico di Sarzano

Catasto dei Fabbricati: Comune di Rovigo

Foglio 7 – m. n.84 – Zona Cens. 2 – Categoria D/7

Catasto dei Terreni: Comune di Rovigo sezione di Buso Sarzano

Foglio 7 – m. n.95 – Qualità: Seminativo Cl.3 – Sup. Ha = 01.08.53

Foglio 7 – m. n.97 – Qualità: Seminativo Cl.3 – Sup. Ha = 00.14.86

Foglio 7 – m. n.99 – Qualità: Prato Cl.2 – Sup. Ha = 00.00.94

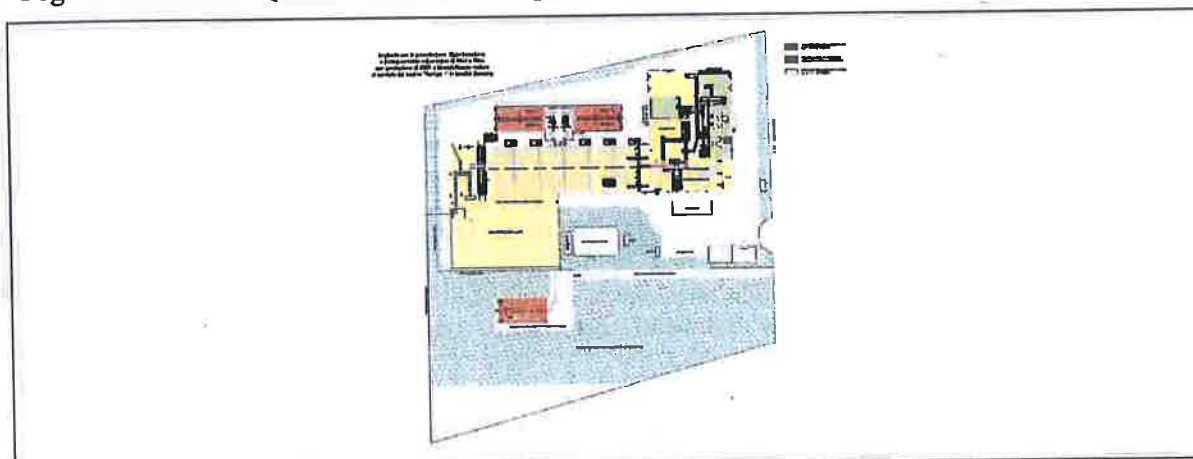


Fig.1 Planimetria generale impianto pretrattamento meccanico biologico di Sarzano

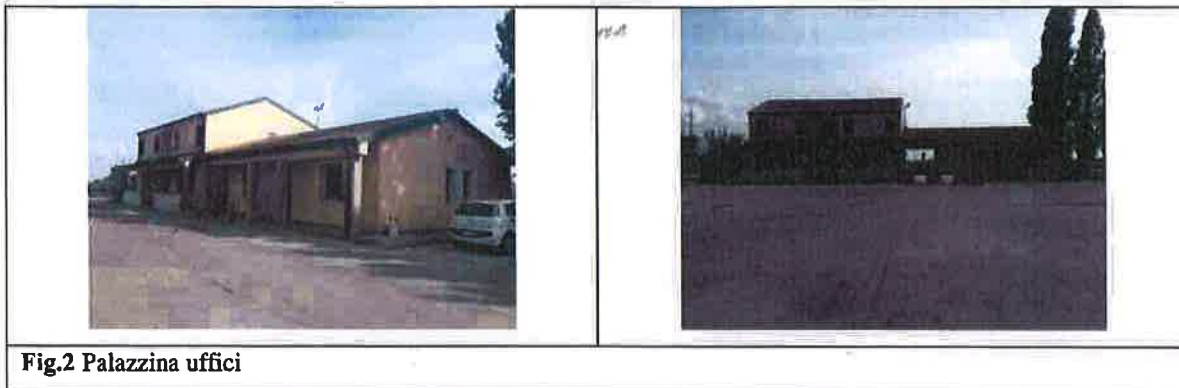
A1) PALAZZINA UFFICI - CUSTODE

Superficie coperta: **312 m²** Superficie sviluppata: **450 m²**

Trattasi di due edifici di tipo civile a pianta rettangolare collegati da una tettoia, uno dei quali si articola su due piani fuori terra. Sono destinati ad uffici e servizi al piano terra ed il piano primo è occupato dall'abitazione del custode. Struttura portante con travi e pilastri in c.a. gettato in opera, solaio intermedio in laterocemento, copertura a due falde inclinate con manto in tegole. Tamponamenti esterni e divisori interni realizzati in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata. Pilastri esterni del portico rivestiti con mattoni faccia a vista. Pavimento realizzato con opportuno massetto e rivestito in piastrelle di ceramica. Serramenti interni in alluminio e pvc ed infissi esterni in legno e vetro. Servizi igienici rivestiti con piastrelle in ceramica e dotati dei normali accessori.

A1.1) Macchinari e arredi presenti palazzina uffici:

All'interno degli edifici oltre che essere completo di arredamento (scrivanie, cassettiere, armadi, mobiletti, poltrone, tavoli) sono presenti 2 Pc con monitor, 2 stampanti, 1 multifunzione HP Laserjet ed altri accessori.



A2) SELEZIONE SECCO/UMIDO E PRODUZIONE CSS

L'impianto è fermo dall'aprile 2014. Nel corso del 2017 è stato effettuato dal gestore Ecoambiente S.r.l. un intervento di manutenzione straordinaria sui comparti di biostabilizzazione e di produzione di CSS, in vista della ripresa dell'attività di pretrattamento meccanico-biologico dei rifiuti del Bacino di Rovigo. In particolare gli interventi, che hanno comportato un investimento complessivo di € 1.593.000, hanno riguardato:

Rifacimento delle fondazioni e delle corsie di biostabilizzazione in c.a.;

Realizzazione del solaio sala quadri elettrici;

Sostituzione del trituratore Doppstadt 2060 e della gabbia di protezione relativa;

Manutenzioni e migliorie a numerose apparecchiature elettro-meccaniche, in particolare al polipo, al vaglio rotante, al carrello della macchina rivoltatrice ;

Rifacimento dei sistemi di carico automezzi per il 191212 e per il BD;

Manutenzione linee, scrubbers e biofiltri dell'impianto trattamento arie;

Adeguamento impianto 1^ pioggia.

Superficie coperta: 3950 mq Superficie sviluppata: 3950 mq

Edificio di pianta rettangolare ad un piano fuori terra composto da cinque campate; la sagoma rientra in un angolo a formare una tettoia. Struttura portante realizzata con pilastri e travi in c.a., copertura a due falde inclinate per campata con manto in tegole.

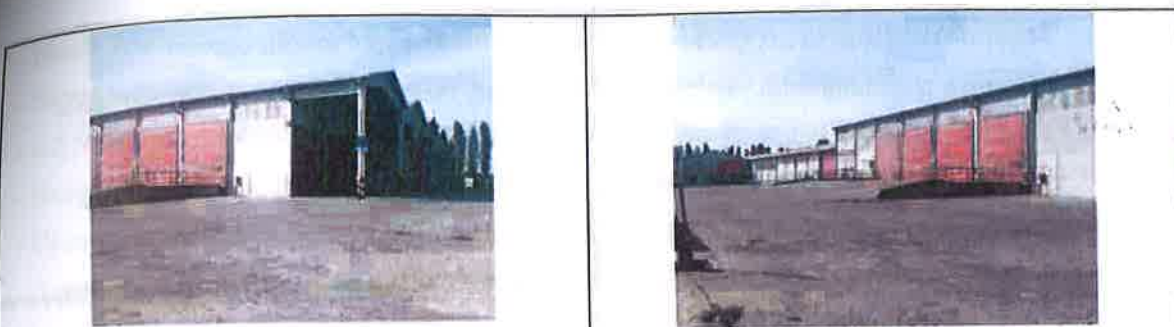


Fig.3 Capannone selezione secco/umido e produzione CSS

Tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli di cap con finitura esterna graffiata, interrotti spesso da portoni compattabili motorizzati in pvc oppure da finestrature in plexiglass. All'interno del corpo di fabbrica sono presenti dei muri di contenimento antideflagrante in c.a. Presenti porte esterne con telaio in alluminio e pannello sandwich. Pavimento di tipo industriale in cemento.

A2.1) Macchinari presenti impianto selezione:

- Polipo elettroidraulico per carroponte, EUROMEC mod. G-874-EX, matricola: A23.04.00
- Stadera a ponte, SOC. COOP. BILANCIAI mod. SBPIM I D800, matricola: 134357
- Trituratore primario, DOPPSTAT mod. DW 256 Ceron, n° fabbricazione 015 anno 01/2017
- Vaglio Cilindrico, OMM mod. ROTANTE, matricola: 20.57.00
- Impianto antincendio fissi e mobili, VIESSE mod. GRUPPO DI SPINTA 10bar
- impianto abbattimento polveri 01/13
- Tramoggia di carico liscio, COMER mod. TNT 2.40x16.00, tipo: catenaria, matricola: 1.582
- Nastro carico vaglio lisca di pesce, OMM mod. NT 1200X23600, tipo: su rulli con cavi,
- Nastro trituratore liscio, listelli laterali da mm 15x15 luce interna 870
- Nastro traslante vaglio liscio, OMM mod. NT 1400x4500, tipo: su rulli orizzontali
- Nastro carico bilici sowallo liscio, OMM mod. NT 1200X10000, tipo: su rulli concavi
- Nastro umido con by-pass liscio, OMM mod. NT 800x15500, tipo: su rulli concavi
- Nastro umido intermedio liscio, OMM mod. NT 800x17500, tipo: su rulli concavi
- Nastro umido alla navetta liscio, OMM mod. NT 800x19500, tipo: su rulli concavi
- Nastro navetta corsie liscio, OMM mod. NT 800x14400, tipo: su rulli concavi
- Nastro sinistro (ex telescopici) lisci, OMM mod. NT 800x5800, tipo: su rulli concavi
- Nastro destro (ex telescopici) lisci, mod. NT 800x5800, tipo: su rulli concavi
- Nastro deferizzatore grosso listelli H 20 passo 500, GAUS MAGNETI
- Nastro del ferro dopo deferizzatore, OMM mod. NT 1200x10.000, tipo: su rulli concavi.
- Nastro del ferro su nastro uscita liscio, OMM mod. NT 800x8500, tipo: su rulli orizzontali

- Nastro emergenza liscio, OMM mod. NT 1000X18000, tipo: su rulli concavi
- Nastro a tapparelle sotto vaglio liscio, OMM mod. NTAP 1000X12500, tipo: catenaria
- nastro reversibile doppio carico bilico, OMAR su rulli concavi

Sono in dotazione all'impianto anche diversi mezzi per movimentazione dei materiali:

spazzatrice, bob cat, pala gommata, escavatore gommato con polipo, terna.

Inoltre sono presenti anche: n.1 Serbatoio diesel, Colonnina rifornimento e n.2 Serbatoi in vetroresina per il percolato da 20 m³ ciascuno.

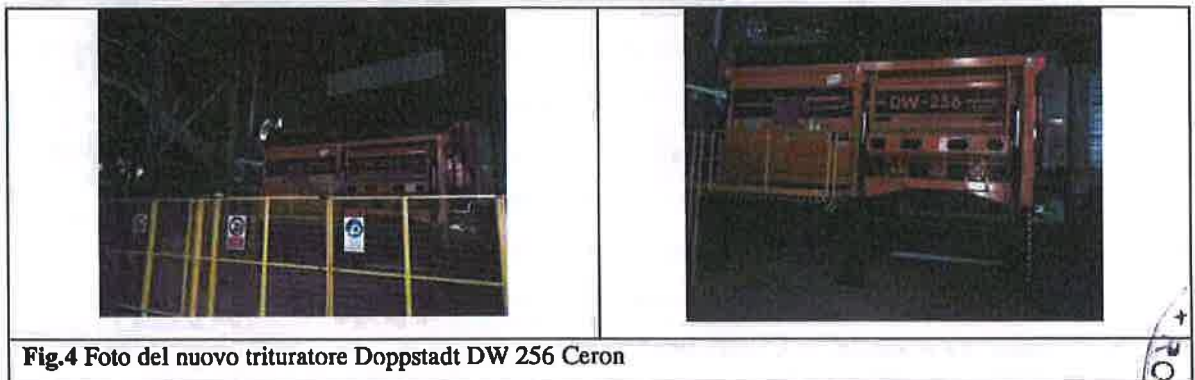


Fig.4 Foto del nuovo trituratore Doppstadt DW 256 Ceron

A2.2) Macchinari presenti impianto CSS:

- Separatore gravimetrico, OMM mod. SG1400x14000, matricola: 250.221.00
- Separatore magnetico a correnti indotte, GAUSS MAGNETI mod. ECS1500, matricola: 20147
- Tavola vibrante, VENANZETTI/OMM mod. EVA130120, matricola: 3727
- Trituratore secondario, DOPPSTAT mod. DW2060
- ciclone cdr compreso tubazioni di adduzione, SAGIDEP mod. sagidep
- paver ecobin
- n.2 Raffinatori vecoplan, PIGOZZO mod. VNZ 300
- n.2 Presse cubettatrici, GENERAL DIEZ mod. C-88
- n.2 Filtri a maniche (esterni), DECO mod. FAM 200125,
- Compressore, INGERSOLL RAND mod. ML11, matricola: 2162701
- Essiccatore, INGERSOLL RAND mod. TS30, matricola: 149211001-096
- Serbatoio, REDNAL PNEUMATICS mod. SEPARATOR TANK, matricola: 14921
- Impianto di videosorveglianza con cabina comando
- Nastro trituratore liscio. listelli laterali da mm 15x15 luce interna 670, break metallico,
- Nastro carico separatore gravimetrico liscio, OMM mod. NT 1400x1 1000, tipo: su rulli orizzontali
- Nastro al deferizzatore piccolo liscio, OMM mod. NT 1400X9000, tipo: su rulli orizzontali,

- Nastro deferrizzatore piccolo listelli H 20 passo 500, GAUS MAGNETI mod. 100/140,
- Nastro sotto uscita dopo separatore grav. liscio, OMM mod. NT 1400X4000,
- n.2 Nastri trasversali liscio, OMM mod. NT 800x4000, tipo: su rulli orizzontali,
- Nastro uscita pesante liscio, OMM mod. NT 1200x29500, tipo: su rulli concavi
- Ultimo nastro al bilico liscio, OMM mod. NT 1200X11200, tipo: su rulli concavi
- Nastro elevazione liscio, OMM mod. NT 800x35000, tipo: su rulli concavi
- Nastro reversibile su vecoplan liscio, OMM mod. NT 800x6250, tipo: su rulli orizzontali
- Nastro reversibile su vecoplan/autocarro liscio, OMM mod. NT 800x4800, tipo: su rulli orizzontali
- n.2 nastri sotto vecoplan liscio, OMM mod. NT 1000X4300, tipo: strisciante
- Trasportatore a catena raschiatori, VECOPLAN/PIGOZZO mod. KKF 1150-2K-U, tipo: strisciante
- Nastro recupero sotto calamita liscio, OMM mod. NT 1400x2500, tipo: su rulli orizzontali
- Nastro a tapparelle tramoggia cdr tapparelle, OMM mod. NTAP 1500X14500, tipo: catenaria
- gruppo nastri carico CDR pelett su cassoni nastro Band-bord, Band bord
- gruppo nastri carico presse rev + due nastri alimentazione (zona ciclone)

Sono in dotazione all'impianto anche diverse attrezzature: saldatrice a filo, aspiratore portatile, compressori portatili, bidone aspiratutto, carrellino portautensili, doppia mola, 2 carrellini BETA, vasche grigliate raccolta reflui, benna portasfridi, decespugliatore, n.1 trattorino.

A3) BIOSTABILIZZAZIONE

Superficie coperta: 3780 m² Superficie sviluppata: 3780 m²

Edificio di pianta rettangolare ad un piano fuori terra composto da due campate; la sagoma si appoggia con uno dei lati più corti sull'edificio e per circa metà di uno dei lati più lunghi sull'edificio. Struttura portante realizzata con pilastri e travi in c.a.p. , copertura a due falde inclinate per campata realizzata con capriate in c.a.p., manto di copertura costituito da onduline. Tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli precompressi con finitura esterna graffiata. Finestrature in plexiglass e portoni compattabili motorizzati in pvc. Pavimento di tipo industriale in cemento

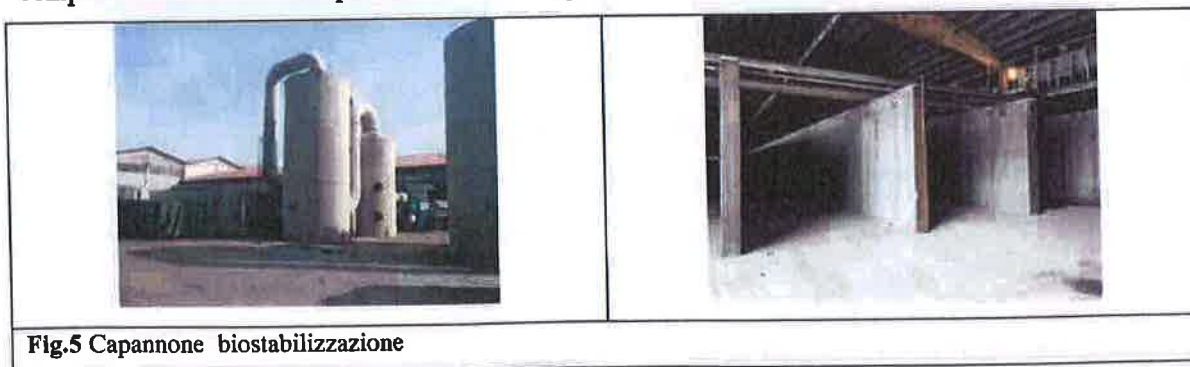


Fig.5 Capannone biostabilizzazione

A3.1) Macchinari presenti impianto biostabilizzazione:

- Rivoltatrice, BAKUS mod. BACKHUS 15.50, matricola: 15.50.200.00
- Rivoltatrice Crai/Avvolgicavo GIALLA, CRAI mod. ESR315, matricola: 010
- Rivoltatrice Crai/Avvolgicavo ROSSA, CRAI mod. ESR315, matricola: 006
- Trasfer rivoltatrice
- Sonda di temperatura, DELTA OHM mod. TP87011000, matricola: 05002778
- Sonda idrometrica, DELTA OHM mod. HD 85015, matricola: 02002458
- Sonda idrometrica, DELTA OHM mod. HD 8501SAT500, matricola: 01021944
- Termometro/igrometro, DELTA OHM mod. HD 8901, matricola: 01008384
- Termometro, DELTA OHM mod. HD 9010, matricola: 0012573
- Nastro a tapparelle dx liscio, OMM mod. NTAP 1200X10300, tipo: catenaria
- Nastro a tapparelle collo d'oca liscio, OMM mod. NTAP 1200X17500, tipo: catenaria
- Nastro a tapparelle Sx liscio, OMM mod. NTAP 1200X16200, tipo: catenaria

A4) MATURAZIONE

Superficie coperta: 3123 m² Superficie sviluppata: 3123 m²

Edificio di pianta rettangolare ad un piano fuori terra composto da tre campate; la sagoma si sviluppa in aderenza con un lato all'edificio.

Fondazioni di tipo indiretto realizzate con palificazione profonda 11 m.



Fig.6 Capannone maturazione e biofiltro

Struttura portante realizzata con pilastri e travi in c.a.p., copertura a due falde inclinate per campata realizzata con capriate in c.a.p. e sovrastanti tegoli di sezione a doppio "T", manto di copertura costituito da onduline. Tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli precompressi con finitura esterna graffiata. Finestrature in plexiglass e portoni compattabili motorizzati in pvc.

Pavimento tipo industriale in cemento.

A5) IMPIANTI

A5.1) IMPIANTO FM ED ILLUMINAZIONE

- Arrivo 20.000 V
- Interruttore generale e sezionatore
- Trasformatori da 1000 kVA e 2000 kVA
- Quadro generale di distribuzione

Distribuzione fabbricati industriali con blindosbarra o mensola, illuminazione di tipo misto con lampade agli ioduri metallici o tubi di neon. Distribuzione uffici e servizi con canalina sottotraccia, illuminazione con tubi di neon ed incandescenza. Illuminazione esterna a fari con ioduri metallici.

A5.2) IMPIANTO CONDIZIONAMENTO UFFICI

- Gruppo frigo a pompa di calore AERMEC da 9,6 kW e distribuzione con mobiletti fan coils

A5.3) IMPIANTO ASPIRAZIONE E TRATTAMENTO ACQUE

- pompa percolato vasca conferimento rifiuti, ZENIT mod. DGO 15012165-E
- pompa ricircolo acque di prima pioggia, ZENIT mod. DGO 15012165-E
- pompa rinvio percolato aia biostabilizzato maturo, EBARA mod. GS65-250IT4521D703
- pompe aspirazione percolato, ZENIT mod. DGO 15012165-E
- pompe rilancio percolato zona biostabilizzazione, EBARA mod. JES100
- Tubazioni a servizio dell'aspirazione
- Tubazioni a servizio del trattamento acque
- Quadri elettrici, collegamenti ed accessori

A5.4) IMPIANTO FILTRAZIONE BIOLOGICA

- Biofiltri con materiale di riempimento
- Linee di aspirazione aria, GGE mod. tubazioni in polipropilene
- Canaline e isole di insufflazione
- Scrubber con pompe e tubazioni
- ventilatori principali, MEV mod. GR1250TT
- ventilatori principali, MEV mod. RU630/T

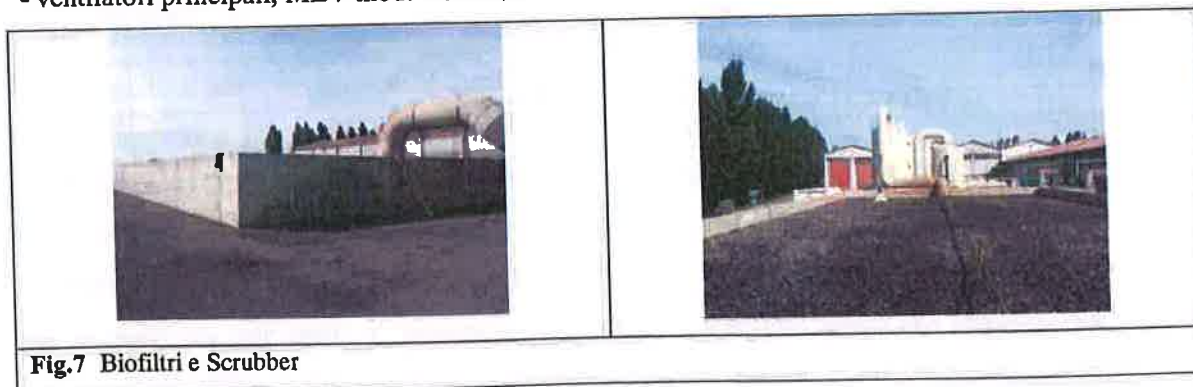


Fig.7 Biofiltri e Scrubber

A5.5) IMPIANTO IDRICO

- pozzo antincendio, pozzo artesiano con pompa, cap. 30mt
- pozzo industriale, pozzo artesiano con pompa, cap. 30mt

A5.6) IMPIANTO DI PESA A PONTE

Pesa a ponte BILANCI

A5.7) IMPIANTO TELEFONICO

Centralino telefonico, telefoni da tavolo e portatili

A5.8) IMPIANTO ANALISI ATMOSFERICHE

Sonde, filtri aria e collegamenti ed accessori

A6) OPERE E TERRENO ESTERNO

L'accesso all'area avviene tramite un cancello carrabile motorizzato in acciaio zincato.

L'intera area risulta recintata con rete metallica plastificata.

L'area è parzialmente pavimentata con asfalto stradale con aree verdi in prossimità del perimetro di recinzione. Sono presenti le fognature delle rete bianche e nere separate. È presente una cabina elettrica con fondazioni a platea, struttura portante in c.a. gettato in opera e copertura piana.

Giudizio e valutazione di stima Impianto pretrattamento meccanico biologico di Sarzano

Si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni descritti precedentemente, viste le caratteristiche degli stessi, debba essere stimato in base al metodo sintetico comparativo. Si deve tenere presente il già citato intervento di manutenzione straordinaria, effettuato nel corso del 2017 da Ecoambiente S.r.l., cui è affidata la gestione dell'impianto, in vista di un suo prossimo riavvio dello stesso.

Nel caso in oggetto, si ritiene che il valore da attribuirsi sia il seguente:

A1)	PALAZZINA UFFICI superficie: mq. 450 x €/mq 400,00	€ 180.000,00
A1.1)	Macchinari e arredi presenti palazzina uffici	€ 15.000,00
A2)	SELEZIONE SECCO/UMIDO E PRODUZIONE CSS superficie: mq. 3950 x €/mq 220,00	€ 869.000,00
A2.1)	Macchinari presenti impianto selezione	€ 1.250.000,00
A2.2)	Macchinari presenti impianto CSS	€ 1.000.000,00
A3)	BIOSTABILIZZAZIONE superficie: mq. 3780 x €/mq 250,00	€ 945.000,00
A3.1)	Macchinari presenti impianto biostabilizzazione	€ 650.000,00

A4)	MATURAZIONE superficie: mq. 3123 x €/mq 220,00	€ 687.000,00
A5)	IMPIANTI (A5.1 - A5.2 - A5.3 - A5.4 - A5.5 - A5.6 - A5.7 - A5.8)	€ 850.000,00
A6)	OPERE E TERRENO ESTERNO	€ 490.000,00
A)	Valore totale stimato impianto pretrattamento meccanico biologico	€ 6.936.000,00

B) Impianto di rimessaggio e stazione di travaso di Porto Viro

Comune di Porto Viro (RO)

Catasto dei Fabbricati: Comune di Porto Viro (RO) Via Cà Contarini

Foglio 12 – Part. n.274 – Zona Cens. 2 – Categoria D/7 – Rendita Catastale € 3.790,00



Fig.8 Impianto di rimessaggio e stazione di travaso

B1) CAPANNONE RIMESSAGGIO DEI MEZZI

Superficie coperta: 960 m²

Edificio di pianta rettangolare ad un piano fuori terra. Struttura portante realizzata con pilastri e travi in c.a. Tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli di cap con finitura esterna tinteggiata.

Sono presenti n. 4 portoni scorrevoli in lamiera verniciata, 2 di ingresso sul lato Ovest e n. 2 sul lato Est; sugli altri lati sono presenti le finestrature in plexiglass. Inoltre nel capannone sono presenti il locale magazzino, gli spogliatoi, i wc e gli uffici. L'area è pavimentata con calcestruzzo liscio.

Esternamente al capannone, sono presenti sul lato Sud la pesa e sul lato Est un impianto di trattamento delle acque reflue di piazzale e una vasca raccolta percolato con rete di collettamento.

B2) STAZIONE DI TRAVASO

Struttura in c.a. con rampe di accesso e uscita per gli automezzi diretti allo scarico delle frazioni riciclabili dei rifiuti. L'intera struttura è completa di parapetti e segnaletica.

Giudizio e valutazione di stima impianto di rimessaggio e stazione di travaso

Si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni descritti precedentemente, viste le caratteristiche degli stessi, debba essere stimato in base al metodo sintetico comparativo, consistente nelle comparazioni dei fabbricati con altri fabbricati ubicati in aree simili, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche costruttive, finiture, destinazioni d'uso, dimensioni, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, ecc.), che siano stati oggetto di recenti compravendite e dei quali si conoscano i reali valori.

Nel caso in oggetto, si ritiene che il valore da attribuirsi sia il seguente:

B1)	CAPANNONE RIMESSAGGIO DEI MEZZI superficie: mq. 960 x €/mq 350,00	€ 336.000,00
B2)	STAZIONE DI TRAVASO	€ 170.000,00
B)	Valore totale stimato impianto di rimessaggio e stazione di travaso	€ 506.000,00

C) Impianto di Fitodepurazione

L'area dell'impianto di fitodepurazione si colloca circa a 1 km a Nord-Ovest delle discariche Taglietto 0-1 e circa 1 km ad Est delle discariche Taglietto 2-3.

L'area ricade nelle particelle catastali n. 36-56-50-51, dell'estratto di Foglio di mappa catastale n. 3 del Comune di Villadose, ha una superficie di circa 4 Ha ed è di forma di rettangolare con dimensioni dei lati di circa 250x160 m.

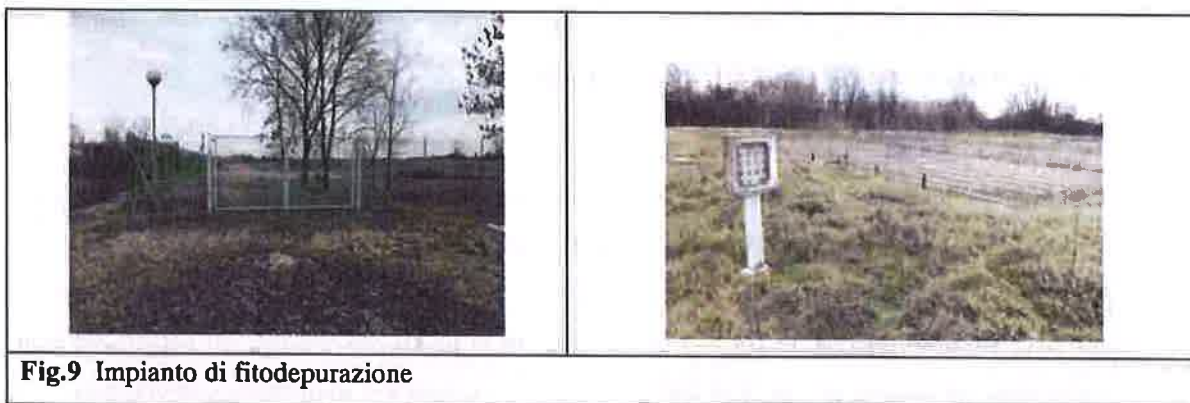


Fig.9 Impianto di fitodepurazione

Il valore dell'area può essere stimato in € 301.000 in base alla sentenza della Corte d'Appello di Venezia del 29.03.2012, al netto del costo da sostenere per la messa in sicurezza dell'area contaminata di circa 4.500 m², rinvenuta al suo interno dopo l'acquisto da parte del Consorzio RSU di Rovigo, quantificato da una perizia tecnica in € 270.000. L'impianto di fitodepurazione realizzato nel 2009 consta di una recinzione perimetrale con portone di accesso, di una serie di vasche riempite con

materiali di tipo e dimensione diversi, da apparecchiature elettromeccaniche – pompe di rilancio, valvole e quadro elettrico di comando e controllo – da collegamenti idraulici ed elettrici. Il costo delle opere realizzate è quantificato nel certificato di regolare esecuzione in € 999.000. Visti gli anni trascorsi dall'ultimazione dei lavori, per il collaudo dell'impianto sarà necessario un intervento di manutenzione straordinaria della struttura, il cui costo può essere stimato in € 200.000. Da ciò discende una stima del valore attuale dell'impianto pari a € 799.000, che, sommato al valore del terreno, comporta una valutazione complessiva del cespite pari a € 1.100.000.



Fig.10 Planimetria generale fitodepurazione

D) Discarica per Rifiuti non pericolosi “Taglietto 1” in Comune di Villadose.

La discarica per rifiuti non pericolosi “Taglietto 1” è ubicata in Comune di Villadose, in una porzione di territorio interessata da oltre trent’anni dall’attività di smaltimento rifiuti.

Nella pianificazione di settore regionale e provinciale essa è individuata come discarica di Bacino, cui dovranno essere obbligatoriamente conferiti per circa un decennio fino al suo esaurimento i Rifiuti Urbani raccolti in ambito provinciale.

L’impianto ha ottenuto dalla Provincia di Rovigo la dichiarazione di compatibilità ambientale e l’approvazione del progetto esecutivo generale. Dopo l’espletamento della gara d’appalto, sono stati realizzati e collaudati i lavori del 1° Stralcio, parzialmente finanziati dalla Regione Veneto con i fondi POR parte FESR 2007/2013 e con fondo di rotazione anno 2011, comprendenti la bonifica dei primi due settori e l’approntamento delle vasche 1a, 2a, 1b e 2b. Nelle vasche impermeabilizzate

ottenute al termine di detti lavori è stata avviata da Ecoambiente S.r.l. l'attività di smaltimento per i rifiuti del Bacino, partita il 01.04.2016 e che proseguirà senza soluzione di continuità sino a coprire con gli stralci successivi l'intera superficie della discarica. A tutto il 30.06.2018 risultano smaltiti nelle vasche in esercizio 112.543 Mg.

Una valutazione oggettiva di questo cespite, al di là del puro valore dei terreni alienabili al termine della ricomposizione finale, deve partire dai costi di realizzazione del primo lotto di lavori, comprendenti le vasche 1 e 2 attualmente in esercizio, debitamente ridimensionato per l'utilizzo della struttura sino al 30.06.2018. Il costo complessivo documentato del I° lotto di lavori è di € 6.376.100. La capacità ponderale di dette vasche è di circa 325.000 Mg, al netto della capacità ottenibile dalla futura realizzazione della struttura di collegamento a Taglietto 0 e delle terre armate.

Una quota della capacità ponderale disponibile sarà utilizzata per i rifiuti esumati dagli scavi di bonifica in loco. Il quantitativo di tali rifiuti conferito alle vasche 1 e 2 durante gli anni scorsi è stato molto limitato. I lavori in corso del 2° lotto di bonifica, ad avviso dello scrivente, dovrebbero comportare il conferimento diretto senza rottura di carico dei rifiuti esumati nelle vasche in esercizio, da privilegiare per evidenti ragioni economiche ed ambientali rispetto a quelli stoccati sull'apposita piazzola. Questo porta a stimare in circa 80.000 Mg complessivi la capacità ponderale delle vasche in esercizio destinata ai rifiuti esumati. Da ciò discende che residua una capacità ponderale utile "a tariffa" di circa 245.000 Mg. Il valore della discarica si può stimare pari al costo delle opere realizzate, diminuito proporzionalmente alla quota di capacità ponderale già utilizzata, ovvero del $112.543/245.000 = 45,9\%$.

Questo si traduce in una stima del valore pari a $€ 6.376.100 \cdot 0,541 = € 3.449.470$

I terreni su cui sono state realizzate la viabilità d'accesso, l'area di supporto e le prime due vasche d'interramento, nonché quelli delle vasche da realizzare con futuri stralci dei lavori di bonifica in progetto, per una superficie totale di 100.382 m² sono già interamente nella disponibilità del Consorzio Smaltimento RSU di Rovigo, come da cessione gratuita al Consorzio stesso da parte

di Daneco Impianti SpA con Atto del Notaio Paolo Merlo di Rovigo Rep. n. 111.509 del 09.07.2014.

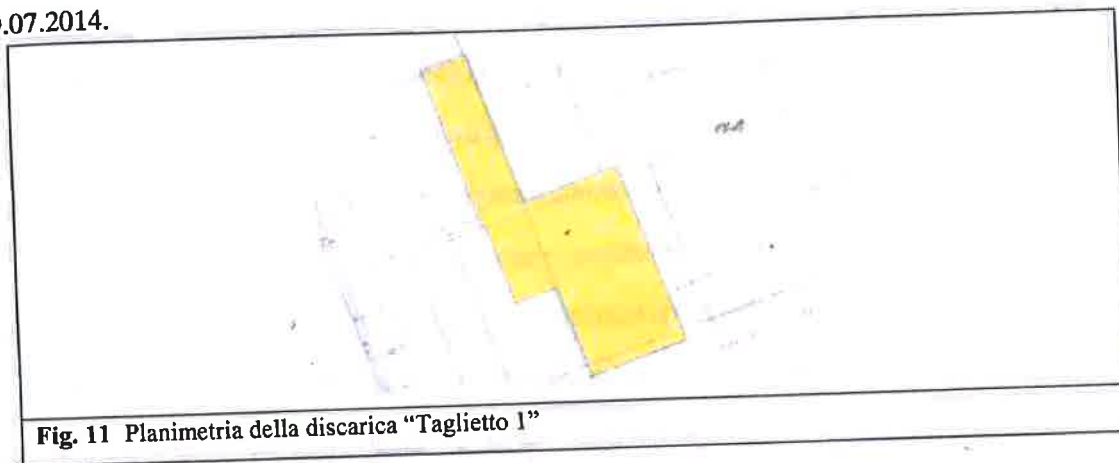


Fig. 11 Planimetria della discarica "Taglietto 1"

I dati catastali dei terreni suddetti sono:

Comune Censuario di Villadose - Foglio 3 m.n. 125 127 123 31 97 12 32 121 (parte) - Foglio 4 m.n. 60 62 16 64 - Foglio 12 m.n. 90 per complessivi Ha 10.03.82.

La destinazione urbanistica dell'area prevista dal P.A.T. del Comune di Villadose è "Completamento intervento di bonifica e di messa in sicurezza permanente con contestuale recupero ed ampliamento volumetrico della ex discarica "Taglietto 1", come da CDU Prot. 7484 del 13.06.2014 del Comune di Villadose..

Una valutazione economica dei terreni deve essere fatta in questo caso non partendo dal loro stato attuale, cioè area di discarica, parzialmente da sottoporre a bonifica, e area di supporto, ma dalla loro futura utilizzazione, una volta completato il progetto generale approvato.

La superficie totale di Taglietto 1 è di 100.400 m², di cui circa 51.500 m² sono area di discarica e gli altri 48.900 m² sono occupati dalle strutture di servizio e dalla viabilità di accesso.

A questi si devono sommare i 7.071 m² della strada di accesso da Via Calatafimi, acquisita in origine dal Consorzio RSU di Rovigo per il collegamento alle discariche Taglietto 2 e 3 e ora utilizzata per l'accesso a Taglietto 1. Al termine del capping di Taglietto 1 e all'inizio del periodo di post-gestione, i terreni occupati dalle vasche d'interramento resteranno vincolati per almeno 30 anni, mentre le altre aree potranno essere rese disponibili e valorizzabili.

In prima approssimazione si possono ipotizzare per questi ultimi terreni il ripristino dell'attività agricola e la conseguente attribuzione di un valore corrispondente al Valore Agricolo Medio (VAM) per il Comune di Villadose, fissato dall'apposita Commissione provinciale per i prezzi di esproprio della Zona Agricola – Sottozona E2 ovvero "semifruttivo" e pari a 37.000 €/ha.

Si ottiene, pertanto, che il puro valore di stima per l'area extra-discardata, adottando il criterio sopra esposto, corrisponde ad un importo di:

$$3,70 \text{ €/m}^2 * (48.900 + 7.071) \text{ m}^2 = \text{€ } 207.100$$

Al puro valore del terreno, per la strada di accesso all'area delle discariche T1, T2 e T3, che rappresenta una struttura indispensabile per garantirne il collegamento alla viabilità ordinaria, si deve aggiungere un congruo importo, relativo ai lavori di sistemazione della sede stradale comprendenti la ricarica con materiale stabilizzato e la realizzazione delle piazzole di scambio.

L'importo delle suddette opere dalla contabilità dei lavori ammonta a € 116.000.

Per risalire al valore attuale della struttura, a tale importo si deve applicare una decurtazione cautelativa del 20%, che tiene conto del parziale deterioramento intervenuto, arrivando, quindi, ad una valutazione di € 92.800.

Sull'area insiste anche un fabbricato per ricovero mezzi di dimensioni 20,00*15,00*8,00 m, corredato di impianto elettrico e di illuminazione, che, però, a termini di progetto, dovrà essere demolito.

Stima del valore di mercato dei beni in relazione alle rispettive funzioni e, quindi, alle componenti immateriali.

Ovviamente il capannone di rimessaggio e la stazione di travaso, di cui alla lettera B), conservano il puro valore stimato in termini reali, mentre per gli altri cespiti si deve fare riferimento alla funzione che svolgono nell'ambito del servizio integrato di smaltimento dei rifiuti per il Bacino di Rovigo.

Per quanto attiene i Rifiuti Urbani, il servizio viene svolto in regime di privativa, ovvero con l'obbligo a regime per i gestori dei servizi di igiene urbana di conferire i rifiuti raccolti agli impianti di pretrattamento (TMB a Sarzano) e/o di smaltimento (Taglietto 1 a Villadose).

A fronte del servizio prestato, il gestore degli impianti è autorizzato a riscuotere una tariffa, approvata dalla Provincia di Rovigo e soggetta ad aggiornamento annuale ex art. 36, comma 3 della L.R. 3/2000 in base all'andamento dei costi di gestione per ciascun esercizio.

La tariffa può includere una quota di spese generali e di utili per il gestore, che nell'arco degli anni di esercizio dell'impianto TMB e, soprattutto, della discarica potrebbe raggiungere importi ragguardevoli e che, pertanto, andrebbe ad aumentare il valore di mercato dei beni, rispetto al loro puro valore materiale in termini di strutture ed attrezzature. Ecoambiente Srl, attuale Concessionario di entrambi gli impianti, ha deciso di includere nelle tariffe applicate all'utenza la sola quota forfettaria del 10% di spese generali.

Impianto TMB di Sarzano

L'impianto è inserito nella programmazione regionale e provinciale quale essenziale ed imprescindibile elemento prodromico al conferimento in discarica, alla quale possono affluire solamente rifiuti pretrattati meccanicamente e biologicamente, a meno di situazioni emergenziali.

La capacità di trattamento autorizzata è di 108.000 Mg/anno per una gamma molto estesa di rifiuti non pericolosi, tra cui, in particolare, il codice CER 191212, ricercatissimo dal mercato, mentre, fino alla recente messa fuori servizio per manutenzione straordinaria, si sono trattati flussi in ingresso dal Bacino di Rovigo pari a circa 45.000 Mg/anno. La capacità attualmente non sfruttata costituisce un significativo incremento del valore di mercato, che deve essere considerato nella valutazione globale del bene, tanto più se associata all'ottimo livello di efficienza gestionale dell'impianto, sino ad oggi esente da qualsiasi problema relativo alla qualità della produzione. Si può, pertanto, ragionevolmente ritenere congruo, grazie alle considerazioni di cui sopra, incrementare di almeno il 15% il valore di mercato del bene, peraltro già stimato in modo alquanto cautelativo. Solo alcuni mesi orsono, infatti, un'Agenzia indipendente ha quantificato in circa 15 Mio € il "valore a nuovo" dell'impianto.

Discarica per rifiuti non pericolosi Taglietto 1

Pur non incidendo sulla mera valutazione patrimoniale del bene, di cui ad un paragrafo precedente, si deve considerare il fatto che il gestore ha la possibilità di smaltire, in aggiunta ai rifiuti urbani pretrattati del Bacino, una quota considerevole di rifiuti speciali non pericolosi fino a concorrenza di 60.000 Mg/anno autorizzati con Determina n. 1179/2017 D.A.A. della Provincia di Rovigo, presentandosi sul mercato con una tariffa concorrenziale. Attualmente la commercializzazione dei volumi di scarica per i rifiuti speciali n.p. è demandata in esclusiva a POLA.RI.S. S.r.l.

E) Impianto POLARIS S.r.l.

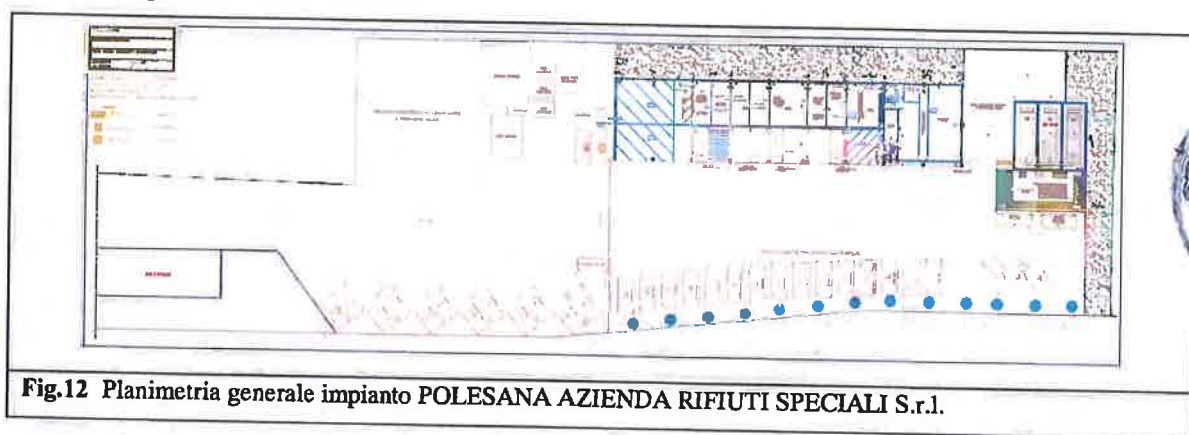


Fig.12 Planimetria generale impianto POLESANA AZIENDA RIFIUTI SPECIALI S.r.l.

E1) PALAZZINA UFFICIO CON PESA

Superficie coperta: : circa 30 m²

Trattasi di un edificio di tipo civile a pianta rettangolare in muratura faccia a vista utilizzato come ufficio pesa, con copertura a quattro falde inclinate con manto in tegole, come riportato nella foto seguente.

E2) PALAZZINA UFFICI – SPOGLIATOI

Superficie coperta: : circa 250 m²

Trattasi di un edificio di tipo civile a pianta rettangolare in muratura faccia a vista, destinato ad uffici e spogliatoi. Copertura a quattro falde inclinate con manto in tegole, con infissi esterni in legno e vetro come riportato nella foto seguente.

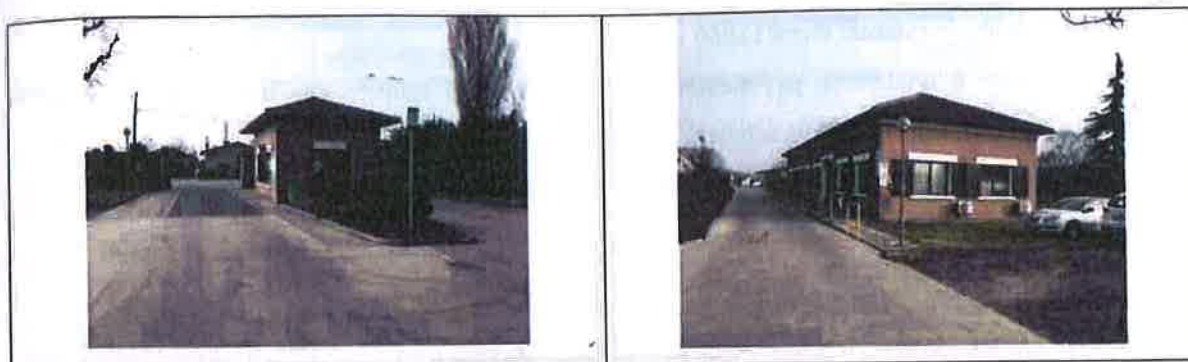


Fig.13 Palazzine pesa uffici e spogliatoi

E.2.1) Attrezzature e arredi presenti negli uffici:

Gli uffici hanno una dotazione di attrezzature (PC, stampanti, telefoni) ed arredi (scrivanie, cassettiere, armadi, mobiletti, poltrone, tavoli) per un congruo numero di postazioni lavorative.

E3) EDIFICIO UTILIZZATO PER LO STOCCAGGIO DI RIFIUTI SPECIALI

Superficie coperta: 950 mq

Edificio di pianta rettangolare con struttura portante realizzata con pilastri e travi in c.a., copertura a due falde inclinate per campata chiuso su tre lati e suddiviso internamente con muretti alti circa 3m, utilizzato per lo stoccaggio di rifiuti speciali. All'interno dell'edificio son presenti degli spogliatoi con relativi servizi igienici come riportato nella figura seguente.

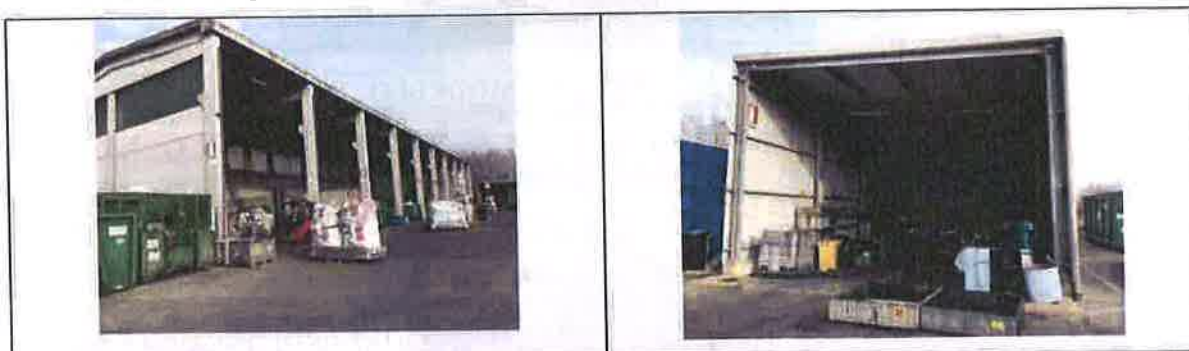


Fig.14 Edifici utilizzato per lo stoccaggio dei rifiuti speciali

E4) TETTOIA E VASCA STOCCAGGIO OLII ESAUSTI

Superficie tettoia: 116 mq

Superficie totale vasche olii esausti : 165 mq

Edificio a struttura portante metallica con copertura in lamiera a pianta rettangolare, chiuso su tre lati ed utilizzato per lo stoccaggio di rifiuti liquidi. Inoltre all'esterno è presente uno stoccaggio di olii esausti come riportato nella foto seguente.

E5) PIAZZALE E AREE ESTERNE PER STOCCAGGIO

Superficie esterna: circa 11060 mq

L'area è totalmente pavimentata sia nelle zone di transito che nel piazzale principale con aree destinate allo stoccaggio come riportato nella foto seguente.

Inoltre sono presenti aree verdi in prossimità della palazzina uffici e nel perimetro di recinzione.

E6) AUTOCARRI

ES/AUTOCARRI			
TARGA	DJ721HS	MODELLO	IVECO 180/E4
DATA IMMATRIC.	10/07/2007	TELAIO	ZCFA1TJ0302501903
DESTINAZIONE ED USO		Autocarro per trasporto di cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	8950	POTENZA (kW)	185
ATTREZZATURA	GRU - CASSONE CON SPONDA CARICATRICE		
VALORE COMMERCIALE : € 35.000			



TARGA	CN 617 FX	MODELLO	IVECO 150
DATA IMMATRIC.	27/07/2004	TELAIO	ZCFA1LJ0202435774
DESTINAZIONE ED USO		Autocarro per trasporto di cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	7000	POTENZA (kW)	176
ATTREZZATURA	CASSONE CON GRU APPLICATA SUL TELAIO DIETRO LA CABINA		
VALORE COMMERCIALE : € 25.000			



TARGA	BV 521NJ	MODELLO	IVECO 59-12
DATA IMMATRIC.	1998	TELAIO	ZCFC5980105167957
DESTINAZIONE ED USO		Autocarro per trasporto di cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	2480	POTENZA (kW)	90
ATTREZZATURA	FURGONE CON SPONDA POSTERIORE CARICATRICE		
VALORE COMMERCIALE : € 7.000			



TARGA	FB 001 DT	MODELLO	IVECO A260SY
DATA IMMATRIC.	03/12/2015	TELAIO	WJME2NTH60C314019
DESTINAZIONE ED USO		Autocarro per trasporto specifico – uso di terzi	
PORTATA (kg)	8500	POTENZA (kW)	338
ATTREZZATURA	Attrezzato per la raccolta la compatazione con voltacassonetti carico ant.		
VALORE COMMERCIALE : € 70.000			



TARGA	EC 597 DE	MODELLO	IVECO MAGIRUS A260 /E4
DATA IMMATRIC.	16/04/2010	TELAIO	WJME2NTH404373472
DESTINAZIONE ED USO		Autocarro per trasporto di cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	11750	POTENZA (kW)	332

ATTREZZATURA	Appl. dispos. scarram. bob ITK 26/6L N.14219 e gru retrocabina		
VALORE COMMERCIALE : € 40.000			
			
TARGA	FJ 937 RE	MODELLO	IVECO MAGIRUS A260S / 80
DATA IMMATRIC.	21/06/2004	TELAIO	WJME2NSJ00C132251
DESTINAZIONE ED USO		Autocarro per trasporto di cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	10150	POTENZA (kW)	316
ATTREZZATURA	Appl. dispos. scarram. bob ITK 26/6L N.3911 e gru retrocabina		
VALORE COMMERCIALE : € 25.000			

			
TARGA	CY 740 WG	MODELLO	IVECO MAGIRUS A260S / 80
DATA IMMATRIC.	11/07/2006	TELAIO	WJME2NSJ004310841
DESTINAZIONE ED USO		Autocarro per trasporto di cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	11600	POTENZA (kW)	316
ATTREZZATURA	Appl. dispos. scarram. bob ITK 26/6L N.3996 e gru retrocabina		
VALORE COMMERCIALE : € 30.000			



TARGA	DR 850 JL	MODELLO	IVECO MAGIRUS A260S / E4
DATA IMMATRIC.	03/07/2008	TELAIO	WJME2NTH404350200
DESTINAZIONE ED USO		Autocarro per trasporto di cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	11200	POTENZA (kW)	332
ATTREZZATURA	Appl. dispos. scarram. bob ITK 26/6L N.14133 e gru retrocabinata		
VALORE COMMERCIALE : € 35.000			



E7) RIMORCHI CONTAINER E VASCHE

TARGA	AC87791	MODELLO	ZORZI 20 R065 19A ADR
DATA IMMATRIC.	21/06/2004	TELAIO	ZAX20R06519A09994
DESTINAZIONE ED USO		Rimorchio per trasporto cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	16.050	POTENZA (kW)	n.p.
ATTREZZATURA	RIM ZORZI		
VALORE COMMERCIALE : € 12.000			
TARGA	AD90535	MODELLO	ZORZI 20 R065 19A

DATA IMMATRIC.	11/07/2006	TELAIO	ZAX20R06519A12372
DESTINAZIONE ED USO		Rimorchio per trasporto cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	16.050	POTENZA (kW)	n.p.
ATTREZZATURA	RIM ZORZI		
VALORE COMMERCIALE : € 16.000			
TARGA	AD93587	MODELLO	ZORZI 20 R065 19A
DATA IMMATRIC.	23/07/2008	TELAIO	ZAX20R06519A15441
DESTINAZIONE ED USO		Rimorchio per trasporto cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	16.200	POTENZA (kW)	n.p.
ATTREZZATURA	RIM ZORZI		
VALORE COMMERCIALE : € 20.000			
TARGA	XA704DR	MODELLO	ZORZI 20 R 19A
DATA IMMATRIC.	21/12/2015	TELAIO	ZAX20R07319A20681
DESTINAZIONE ED USO		Rimorchio per trasporto cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	16.200	POTENZA (kW)	n.p.
ATTREZZATURA	RIM ZORZI		
VALORE COMMERCIALE : € 35.000			
			
N.6 Container scarrabili Dim. 6200 x 2550 x 2200 con porta n. 2 battenti			
Matricole : 533/1 533/2 533/3 533/4			
VALORE COMMERCIALE : € 12.000			



N.12 Vasche per front loader da 6 mc

Matricole : 18C1075 18C1076 18C1077 18C1078 18C1079 18C1080

Matricole : 18C1081 18C1082 18C1083 18C1084 18C1085 18C1086

VALORE COMMERCIALE : € 14.400

E8) AUTOVETTURE

TARGA	BS887PB	MODELLO	HONDA CIVIC 3DR
DATA IMMATRIC.	30/03/2001	TELAIO	JHMEJ9340X8215235
DESTINAZIONE ED USO		Autovettura per trasporto di persone – uso proprio	
Massa a vuoto (kg)	1030	POTENZA (kW)	66,00
VALORE COMMERCIALE : € 3000			
TARGA	FJ268AK	MODELLO	VOLKSWAGEN PASSAT
DATA IMMATRIC.	28/04/2017	TELAIO	WVWZZZ3CZHP024965
DESTINAZIONE ED USO		Autovettura per trasporto di persone – uso proprio	
Massa a vuoto (kg)	1425	POTENZA (kW)	88,00
VALORE COMMERCIALE : € 27.000			
TARGA	FE886SY	MODELLO	SKODA OCTAVIA
DATA IMMATRIC.	11/07/2006	TELAIO	TMBJM7NEXG0116239
DESTINAZIONE ED USO		Autovettura per trasporto di persone – uso proprio	
Massa a vuoto (kg)	1341	POTENZA (kW)	81,00
VALORE COMMERCIALE : € 15.000			

E9) CARICATORI

Carrello elevatore	MODELLO	LINDE H25D	
ANNO COSTR.	19/05/2011	N° SERIE	H2X392B01279
VALORE COMMERCIALE : € 15.000			
Carrello elevatore	MODELLO	LINDE H35D-02	
ANNO COSTR.	12/01/2017	N° SERIE	H2X393H00010
VALORE COMMERCIALE : € 45.000			

CARICATORE	MODELLO	SOLMEC EXP 5015	
ANNO COSTR.	29/09/2017	N° SERIE	Z5015071
MARCA	DEUTZ	POTENZA (kW)	74,4
VALORE COMMERCIALE : € 100.000			

E10) MEZZI IN LEASING

TARGA	FB 432 DT	MODELLO	SCANIA 450 (B 6X2S4)
DATA IMMATRIC.	08/09/2017	TELAIO	YS2G6X20009226234
DESTINAZIONE ED USO		Autocarro per trasporto di cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	10820	POTENZA (kW)	331
ATTREZZATURA	Gru e attrezzatura scarrabile su motrice		
VALORE COMMERCIALE : € 150.000			
TARGA	XA905GX	MODELLO	A.T.L.A.S. R2SP70
DATA IMMATRIC.	08/09/2017	TELAIO	ZAX20R07319A20681
DESTINAZIONE ED USO		Rimorchio per trasporto cose – uso di terzi	
PORTATA (kg)	16.400	POTENZA (kW)	n.p.
ATTREZZATURA	RIMORCHIO A.T.L.A.S.		

VALORE COMMERCIALE : € 23.000			
TARGA	EV772ZH	MODELLO	VOLKSWAGEN PASSAT
DATA IMMATRIC.	06/10/2014	TELAIO	WVWZZZ3CZFE022774
DESTINAZIONE ED USO		Autovettura per trasporto di persone – uso proprio	
Massa a vuoto (kg)	1551	POTENZA (kW)	110,00
VALORE COMMERCIALE : € 12.000			

Si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni descritti precedentemente, viste le caratteristiche degli stessi, debba essere stimato in base al metodo sintetico comparativo.

Nel caso in oggetto, si ritiene che il valore da attribuirsi sia il seguente:

E1)	PALAZZINA UFFICIO CON PESA superficie: mq. 30 x €/mq 400,00	€ 12.000,00
E1.1)	Pesa usata	€ 15.000,00
E2)	PALAZZINA UFFICI – SPOGLIATOI superficie: mq. 250 x €/mq 400,00	€ 100.000,00
E2.1)	Attrezzature e arredi presenti negli uffici	€ 10.000,00
E3)	EDIFICIO UTILIZZATO PER LO STOCCAGGIO DI RIFIUTI SPECIALI superficie: mq. 950 x €/mq 250,00	€ 237.500,00
E4)	TETTOIA E VASCA STOCCAGGIO OLII ESAUSTI Superficie totale : mq. 281 x €/mq 200,00	€ 56.200,00
E5)	PIAZZALE E AREE ESTERNE Superficie : mq. 11.060 x €/mq 45,00	€ 497.700,00
E6)	AUTOCARRI	€ 267.000,00
E7)	RIMORCHI CONTAINER E VASCHE	€ 109.400,00
E8)	AUTOVETTURE	€ 45.000,00
E9)	CARICATORI	€ 160.000,00
E10)	MEZZI IN LEASING	€ 185.000,00
E)	Valore totale stimato impianto POL.A.R.I.S. S.r.l.	€ 1.694.800,00

Tabella riassuntiva dei valori di mercato dei cespiti del Consorzio RSU di Rovigo

A)	Impianto pretrattamento meccanico biologico	€ 6.936.000,00
B)	Impianto di rimessaggio e stazione di travaso di Porto Viro	€ 506.000,00
C)	Impianto di fitodepurazione	€ 1.100.000,00
D)	Valore della discarica Taglietto 1 di Villadose, inclusa strada d'accesso	€ 3.750.000,00
E)	POL.A.R.I.S. S.r.l.	€ 1.694.800,00
Valore di mercato totale stimato dei cespiti		€ 13.986.800,00

Rovigo, li 18 Settembre 2018

Il Perito :



~~~~~

**TRIBUNALE DI ROVIGO**

N. 3527/2018 REG. V.G. N. 4707/2018 CRON.

**ATTO DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

Il giorno 18 Settembre 2018, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso l'ing. Maurizio Ghirardello di Rovigo, Via Coni Zugna, 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rovigo col n. 1113, il quale chiede di asseverare con giuramento la suesesa perizia stragiudiziale.

Il sottoscritto Cancelliere ammonisce il tecnico ai sensi di Legge e lo invita a prestare giuramento; lo stesso ripete la formula di rito: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto".

Si dà atto che la suddetta perizia, portante la data del 18 Settembre 2018, consta di n. 28 (ventotto) pagine con la presente ed inizia con le parole: "Perizia di stima" e termina con la firma del Tecnico.

Il Tecnico

*Maurizio Ghirardello*

Ing. Maurizio Ghirardello

Il Cancelliere





Repertorio n.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno diciotto del mese di settembre

18/09/2018

In Rovigo, nel mio studio alla Via Emilio Zanella n.4.

Innanzi a me, dottor Domenico De Carlo, ~~notaio~~ notaio in Rovigo, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Rovigo, è personalmente comparso il dottor:

**CAPUZZO GIAMPAOLO**, nato ad Arre (PD) il 05 gennaio 1952, residente a Rovigo, Viale Padova n. 21, codice fiscale: CPZ GPL 52A05 A438T, dottore commercialista e revisore dei conti, con studio in Rovigo, Via Mazzini n. 12, iscritto all'Albo dei Revisori contabili al n. 10822, ed iscritto al n. A10 dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili della Provincia di Rovigo, della cui identità personale io Notaio sono certo.

Il comparente mi ha esibito la relazione peritale che precede chiedendo di asseverarla con giuramento per la validità giuridica del contenuto.

La relazione consta di venticinque pagine per tredici fogli. Aderendo alla richiesta fatta, io notaio ammonisco a sensi di legge il Comparente, e gli deferisco il giuramento di rito, che lo stesso comparente, dopo avere asseverato i contenuti della perizia che precede sotto la propria personale responsabilità, attestandone autenticità e veridicità, **presta** pronunciando la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Del che si fa constatare con il presente verbale.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale, ho dato lettura alla parte che a mia richiesta lo dichiara conforme alla sua volontà ed espressamente lo approva.

Scritto in parte con strumenti elettronici da persona di mia fiducia sotto la mia direzione ed in parte completato da me a mano, consta di un foglio per una pagina sin qui, e viene sottoscritto dalla parte e da me Notaio a norma di legge alle ore *di diciassette e trenta*

*Giampaolo Capuzzo*

*[Firma]*

