R.T.P. Silvia Bonini (Mandataria) – Carlo Angelo G. Sirocchi (Mandante)
Commercialisti e Revisori Legali

PERIZIA GIURATA DI STIMA FINALIZZATA ALLA VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETA' VILLA SERENA S.P.A.

Rilasciata per incarico conferito dal Comune di Galbiate, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a) del D. Lgs. 50/2016.

TRIBUNALE DI TERNI

Indice

1. natura e limiti dell'incarico. 2

2. sintesi storica della societa' Villa Serena S.p.A." 4

3. il quadro normativo fondamentale nazionale e regionale. 20

4. i metodi di valutazione nella prassi professionale. 24

4.1 il metodo fondamentale nell'applicazione reddituale. 24

4.2 il metodo patrimoniale 28

4.3 il metodo patrimoniale-reddituale 29

4.4 i metodi empirici 31

5. visita della struttura e valore economico dell'intero compemdio immobiliare 32

6. analisi fondamentale 32

7. scelta del metodo. 42

8. sviluppo delle stime 43

9. conclusioni 44

TRIBUNALE
DI TERNI

1. NATURA E LIMITI DELL'INCARICO.

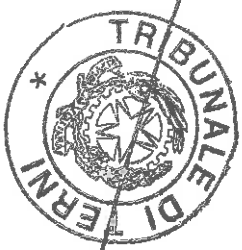
Il Comune di Galbiate ha conferito al Raggruppamento Temporaneo tra Professionisti costituito tra gli scriventi Silvia Bonini (*Mandataria*) e Carlo Angelo Giovanni Sirocchi (*Mandante*) con atto del 14 marzo 2018, a rogito del Notaio Dott. Paolo Cirilli di Terni, Rep. n. 61.261, Racc. n. 28.260, l'incarico di redigere una relazione giurata di stima avente ad oggetto il valore economico della società controllata "Villa Serena S.p.A.", di cui l'Ente è titolare di un pacchetto azionario pari al 97,68% del capitale sociale ed altri diciannove Comuni della Provincia di Lecco possiedono complessivamente il restante 2,32%.

La stima del valore economico della Società è finalizzata alla definizione del prezzo di vendita da porre a base d'asta in sede di un'eventuale procedura di cessione congiunta di tutte le azioni che rappresentano il capitale sociale di Villa Serena S.p.A., in cui il Comune di Galbiate assumerebbe il ruolo di Capofila.

Come meglio illustrato nel seguito, la Società venne costituita in data 30 aprile 2001 allo scopo di gestire *in housing* la Residenza Sanitaria Assistenziale "Villa Serena" di Galbiate, struttura residenziale non ospedaliera destinata ad accogliere ospiti della terza e quarta età non assistibili a domicilio.

Gli scriventi Silvia Bonini e Carlo Angelo Giovanni Sirocchi esercitano la libera professione e sono iscritti nell'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili presso le rispettive circoscrizioni territoriali di Terni e Pavia.

Per la valutazione dei requisiti di indipendenza formale e sostanziale richiesti al professionista incaricato di redigere una perizia di stima, anche nel caso in cui questa non costituisce un obbligo di legge, si attesta che non esistono tra gli scriventi, i Dirigenti e gli Amministratori del Comune


TRIBUNALE DI TERNI

di Galbiate e della Società, rapporti di natura professionale o personale diversi da quello menzionato nel primo paragrafo.

Si attesta inoltre di non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi in relazione ai risultati della valutazione.

Gli scriventi, in via preliminare, ritengono opportuno fare presente che le conclusioni contenute nella relazione devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti:

- Il prezzo di vendita di un bene non coincide necessariamente con il suo valore economico. In economia il prezzo rappresenta il punto di equilibrio tra domanda ed offerta, un elemento già realizzato che può essere rilevato sul mercato e può essere considerato quale dato "storico", mentre il valore è un elemento astratto e stimato. In estrema sintesi è possibile asserire che il valore economico di un bene è rappresentato da un'adeguata attualizzazione dei vantaggi economici e finanziari attesi in seguito al suo possesso, mentre il prezzo viene determinato dal mercato e da specifiche contrattazioni.
- La stima è stata effettuata sulla base delle condizioni economiche attuali e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di formulare previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario.
- La stima non tiene conto della possibilità di verificarsi di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile, con particolare riguardo ad eventuali modifiche delle norme nazionali e regionali che disciplinano il settore socio sanitario o a variazioni ad oggi ignote degli scenari politici e sociali.

TRIBUNALE
DI TERNI

- Tutti gli elementi che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della stima sono stati forniti dal Comune di Galbiate, dall'Amministratore della Società, dal Perito che ha valutato la struttura residenziale, o sono stati ricavati dalle visure e dai riscontri effettuati.
- Gli scriventi, pur non avendo rilevato evidenti anomalie sostanziali o irragionevoli scostamenti dalle medie di settore, non si assumono alcuna responsabilità circa la veridicità, l'accuratezza e la completezza dei dati contabili e di bilancio presi a base per la valutazione.
- Sebbene la stima sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione di garantiti risultati economici futuri.

2. SINTESI STORICA DELLA SOCIETA' VILLA SERENA S.P.A. E DELLA STRUTTURA RESIDENZIALE DI GALBIATE.

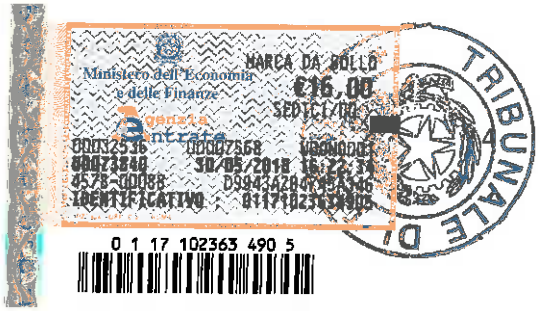
La storia della RSA di Galbiate è lunga e particolarmente complessa. Essa, tuttavia, merita un tentativo di sintesi in quanto alcuni aspetti possono avere dei riflessi significativi sulla valutazione della società.

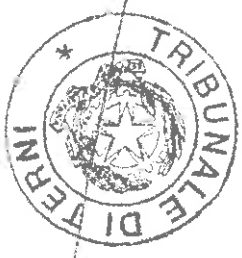
I paragrafi che seguono non comprendono tutti i dettagli dei trascorsi storici inerenti alla società ed alla struttura, ma solo quelli interessanti ai fini della presente relazione di stima o necessari per lo sviluppo e la comprensione della narrativa.

Per maggiori approfondimenti si rimanda agli atti originali nella loro completezza.

2.1 - Dalle origini all'inizio della gestione diretta e pre-accreditata, da parte del Comune di Galbiate – 1956/1997.

Nel mese di maggio del 1956, in seguito alla cessione all'O.N.P.I. del compendio "Castello Bellavista", costruito a Galbiate nei primi anni del XIX secolo a cura del Conte Cesare Fossati, venne inaugurata la "Casa di Riposo Villa Serena".




TRIBUNALE DI TERNI

La struttura, tuttavia, non fu immediatamente operativa in quanto il Castello e i giardini annessi non erano funzionalmente adatti allo scopo.

Si rese quindi necessaria una radicale opera di trasformazione, in seguito alla quale venne demolito il Castello Bellavista e furono edificati i primi padiglioni, destinati ad accogliere gli ospiti.

I lavori venero completati nel mese di marzo dell'anno 1968.

L'O.N.P.I. "Opera Nazionale per i Pensionati d'Italia" aveva sostituito, a partire dal 1948, l'Ente Nazionale Fascista Case di Riposo per gli Anziani del Lavoro e venne soppresso con D.L. 18 agosto 1978, n. 481.

Nel corso di circa trenta anni di attività l'Ente ha istituito e gestito circa quaranta case di riposo, tutte denominate in origine "Casa o Villa Serena".

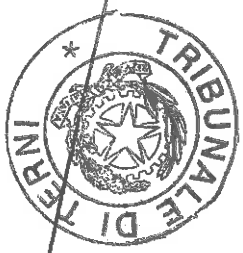
Con la soppressione dell'O.N.P.I., le case di riposo da esso gestite vennero trasferite, a partire dal 1° gennaio 1979, alle Regioni e da queste affidate provvisoriamente in gestione speciale ai Comuni.

La casa di riposo, "Villa Serena", di Galbiate, fu trasferita alla Regione Lombardia e da quest'ultima affidata in gestione provvisoria al Comune di Galbiate, con delibera della G.R. n. 2/22800 del 3 aprile 1979.

La gestione provvisoria "speciale" era finanziata annualmente dalla Regione.

L'assegnazione gratuita del compendio in proprietà al Comune avvenne molti anni più tardi, con delibera della G.R. n. 34024 del 29 dicembre 1997, ai sensi della L.R. 7 gennaio 1986, n. 1, ad oggi abrogata, laddove l'art. 56 disponeva quanto segue:

"1. I beni mobili ed immobili delle II.PP.A.B. interregionali ***e degli enti nazionali soppressi operanti in materia assistenziale****, trasferiti alla Regione ai sensi dell'art. 117 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, sono assegnati in proprietà o in uso con provvedimento della Giunta regionale agli E.R. ovvero ai* ***Comuni***


TRIBUNALE DI TERNI

***singoli**, in ragione del livello di esercizio delle funzioni stabilito dal piano socio-assistenziale o dalle successive determinazioni a livello di zona.*

2. omissis

3. I beni di cui ai commi precedenti e i redditi netti derivanti dalla loro gestione sono vincolati allo svolgimento di attività assistenziali; tali beni non possono essere alienati o trasformati senza autorizzazione della Giunta Regionale, ferma restando la destinazione dei relativi proventi ad attività assistenziali."

Il Comune di Galbiate ottenne quindi nel 1997 la cessione gratuita di tutti i beni mobili ed immobili inerenti al compendio di Villa Serena, al fine di proseguire l'attività assistenziale in gestione diretta e con un accreditamento provvisorio, concesso dalla Regione, per un numero massimo di 182 posti letto.

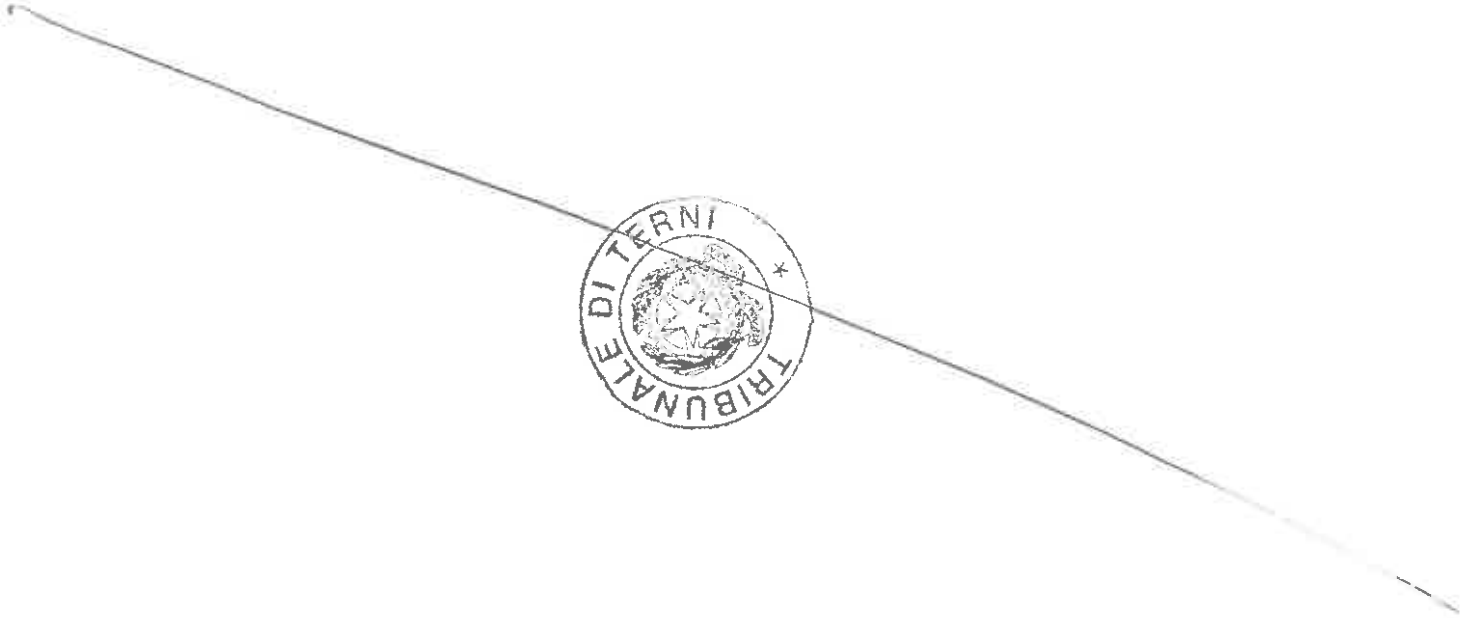
L'accreditamento costituisce il presupposto per erogare prestazioni per conto del Servizio Sanitario Regionale. È riconosciuto, su istanza del soggetto interessato, dall'Agenzia competente per territorio, previa verifica della compatibilità con la programmazione regionale e riscontro del possesso di specifici requisiti organizzativi e di struttura.

Ottenuto l'accreditamento è possibile stipulare con il Servizio Sanitario Regionale una specifica convenzione, con conseguente "contrattualizzazione" dei posti letto.

Il trasferimento dell'immobile, con esplicito vincolo di destinazione ad uso socio-assistenziale, venne formalizzato con atto del 7 ottobre 1998, a rogito del Notaio Dott. Maria Luisa Donnini di Milano.

Il vincolo di destinazione è trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco.

La gestione diretta da parte del Comune venne avviata con il conferimento di un appalto dei servizi socio sanitari ed alberghieri a KCS Caregiver Cooperativa Sociale, avvenuto in seguito all'esito di una procedura ad evidenza pubblica.


TRIBUNALE DI TERNI

Spett.le
Comune di Galbiate
P.zza Martiri della Liberazione, 6
23851 Galbiate (LC)

c.a. Dott. Raffaella Panariti

OGGETTO: Incarico di redazione di valutazione del capitale economico della società Villa Serena S.p.A.

Con la presenta la sottoscritta Silvia Bonini, in qualità di mandataria del costituito RTP Silvia Bonini - Carlo Angelo Giovanni Sirocchi, deposita copia originale dell'elaborato peritale in oggetto giurato in data odierna presso la Cancelleria del Tribunale di Terni.

Terni, li 1 Giugno 2018

per RTP
Silvia Bonini

Comune di Galbiate
Protocollo Generale
Numero Protocollo 0006935
Data Protocollo 05/06/2018
Categoria 04 Classe 08

KCS Caregiver fa parte del Consorzio Stabile KCS ed è una realtà *leader* nella gestione globale ed integrata di strutture specializzate per la terza e quarta età e per la disabilità. Nata nei primi anni '90, è oggi presente in 13 Regioni e 43 Province italiane. Per fatturato, dimensioni e diffusione, è la prima società del settore in Italia.

2.2 – Gestione in housing del servizio: la costituzione di Villa Serena S.p.A. – Gestione ordinaria 2002/2005.

Il periodo di gestione diretta da parte del Comune ebbe una durata di poco superiore a quattro anni, durante i quali vennero anche ottenute le concessioni edilizie per alcuni lavori di miglioramento strutturale, finalizzati all' adeguamento dell'impianto antincendio.

Vi è da osservare che la gestione di una RSA di grandi dimensioni come quella di Galbiate, comporta degli ingenti investimenti in opere cicliche di manutenzione e aggiornamento della struttura. Questo è anche dovuto alla necessità di rispettare gli *standard* qualitativi imposti dal Servizio Sanitario Regionale per mantenere le condizioni di accreditamento e di contrattualizzazione e quindi il diritto al pagamento della quota delle rette riguardante le cure e l'assistenza medica, entrate indispensabili ai fini dell'equilibrio finanziario.

I requisiti minimi sono molto dettagliati e rigorosi e vengono periodicamente aggiornati, con riguardo sia all'operatività che alle caratteristiche fisiche della struttura.

Nel corso del 2001 L'Ente ritenne di modificare l'indirizzo della gestione, adottando la forma societaria, ai sensi dell'art. 113, lettera e) del Decreto Legislativo 267/2000 (TUEL), nel testo allora in vigore.

Tra gli altri vantaggi, portati in discussione in sede di Consiglio Comunale, vi era la circostanza che la forma societaria avrebbe consentito di reperire capitali anche attraverso la partecipazione di privati, fatta salva la prevalenza del capitale pubblico e che tale opportunità era permessa dal disposto dell'art. 113, lettera e) del TUEL.

TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

Con delibera consiliare n. 103 del 5 aprile 2001 venne approvata la costituzione di una società per azioni denominata "Villa Serena S.p.A.", con capitale pari ad Euro 13.135.000, diviso in numero 13.135 azioni del valore nominale di Euro 1.000.

Il Comune di Galbiate avrebbe sottoscritto una quota pari ad Euro 12.830.000, conferendo l'immobile e gli altri beni strumentali di Villa Serena, oggetto di perizia giurata da parte dell'Ing. Salvatore Ticli, nominato dal Tribunale di Lecco e valutati complessivamente Euro 12.831.390,25, mentre gli altri Comuni soci, con percentuali diverse, avrebbero sottoscritto e versato la rimanente quota di Euro 305.000.

Contestualmente vennero approvati lo schema di atto costitutivo e quello del primo statuto.

Il personale comunale impiegato presso la RSA sarebbe stato assunto dalla costituenda società a partire dal 1° gennaio 2002.

Delibere analoghe si ritiene siano state prese anche presso gli altri Comuni sottoscrittori.

In data 11 aprile 2001 la Regione Lombardia, con decreto n. 8546, autorizzò il Comune di Galbiate al trasferimento nella costituenda società del complesso immobiliare assegnato all'Ente con la delibera di G.R. 29 dicembre 1997, n. 34024, dando atto del mantenimento del vincolo di destinazione.

La società "Villa Serena S.p.A." venne costituita con atto n. 129.584 di rep. e n. 27.271 di racc. in data 30 aprile 2001, a rogito del Dott. Franco Panzeri, Notaio in Olgiate Molgora.

Il capitale sociale, pari ad Euro 13.135.000, venne sottoscritto, in dettaglio, come segue:

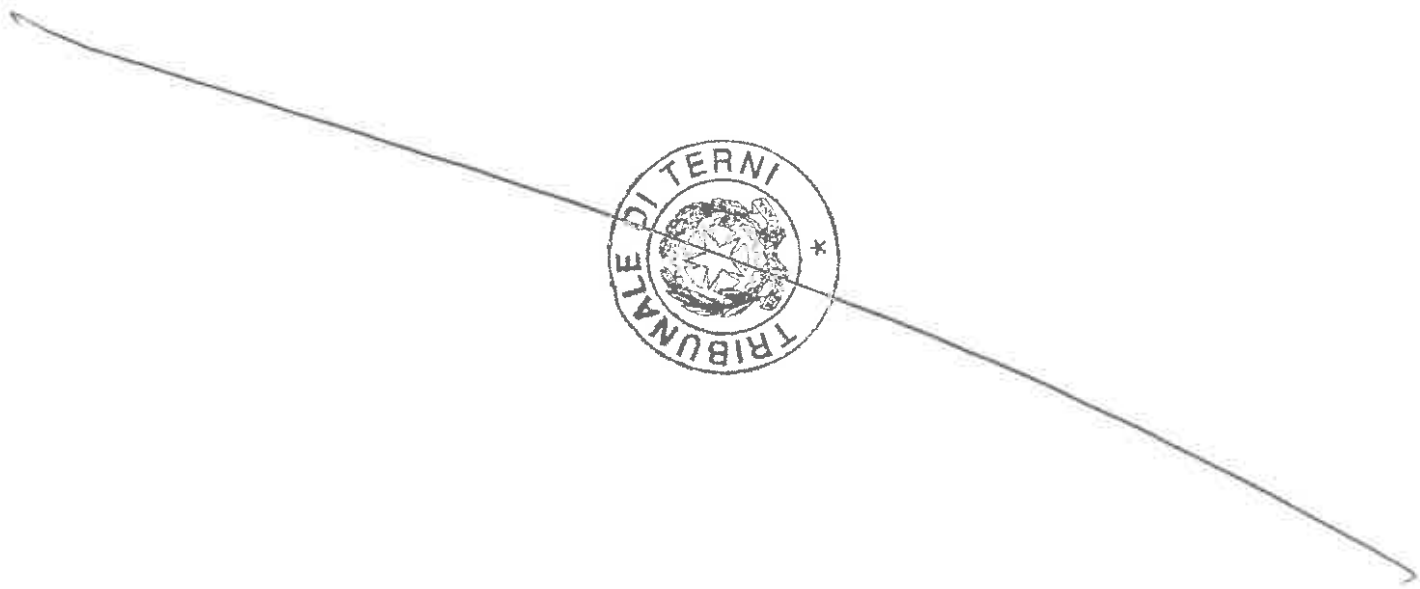
Comune	Numero azioni	Valore nominale	Quota nominale	Percentuale
Galbiate	12.830	1.000	12.830.000	97,68
Abbadia Lariana	20	1.000	20.000	0,15

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
TRIBUNALE DI TERNI

Annone di Brianza	10	1.000	10.000	0,08
Bulciago	15	1.000	15.000	0,11
Carenno	5	1.000	5.000	0,04
Cassina Valsassina	5	1.000	5.000	0,04
Cesana Brianza	50	1.000	50.000	0,38
Dolzago	10	1.000	10.000	0,08
Costa Masnaga	50	1.000	50.000	0,38
Ello	5	1.000	5.000	0,04
Garbagnate Monastero	25	1.000	25.000	0,19
Malgrate	15	1.000	15.000	0,11
Mandello del Lario	5	1.000	5.000	0,04
Monticello Brianza	5	1.000	5.000	0,04
Nibionno	25	1.000	25.000	0,19
Oggiono	5	1.000	5.000	0,04
Olginate	10	1.000	10.000	0,08
Perledo	5	1.000	5.000	0,04
Pescate	15	1.000	15.000	0,11
Valmadrera	25	1.000	25.000	0,19
Totale	13.135	1.000	13.135.000	100,00

Il Comune di Monticello Brianza ha ceduto nel corso del 2015 le sue 5 azioni al Comune di Colle Brianza, per il resto la composizione e la misura del capitale sociale è rimasta invariata sino alla data della presente relazione.

La durata della società venne prevista nello Statuto sino al 31 dicembre 2050.


TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

La sede sociale fu stabilita in Galbiate, Piazza A. Grandi n. 1.

L'amministrazione della società, nel testo di statuto originario, allegato all'atto costitutivo, venne affidata ad un consiglio formato da cinque membri.

Lo Statuto fu modificato con assemblea straordinaria del 26 luglio 2013 al fine di recepire le disposizioni di legge (D.L. 95/2012) in materia di riduzione dei membri dei Consigli di Amministrazione e di puntualizzare lo stato di società *in house,* stante l'esistenza del necessario controllo analogo e delle altre condizioni previste dalla legge.

Venne quindi deliberato di affidare l'amministrazione della società ad un Amministratore unico e vennero modificati gli articoli dello Statuto riguardanti la *governance* della società. Venne inoltre inserito uno specifico articolo dedicato all'esercizio del controllo analogo da parte dei soci.

Lo statuto, anche nella versione aggiornata, prevede attività adeguate al raggiungimento di tutti gli obiettivi sociali ed assistenziali che i Comuni soci si sono prefissati:

a) Servizi Sanitari

- Medico;
- Infermieristico;
- Riabilitativo;
- Ausiliario Socio Assistenziale;
- Farmaci e presidi.

b) Servizi Sociali

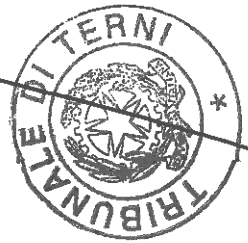
- Animazione e Segretariato Sociale per gli ospiti

c) Servizi Alberghieri

- Ristorazione;
- Lavanderia e guardaroba;
- Pulizie.

d) Servizi vari

- Assistenza spirituale;


TRIBUNALE DI TERNI

- Trasporto di emergenza.

Completata la procedura di costituzione della società, il Consiglio Comunale di Galbiate, con delibera n. 143 del 28 settembre 2001, approvò il trasferimento dell'azienda, nel suo complesso, in capo a Villa Serena S.p.A., con affidamento diretto del servizio, passaggio diretto del personale comunale nel libro paga della società, voltura dell'accreditamento e delle contrattualizzazioni per 182 posti letto. Il tutto a decorrere dal **1° gennaio 2002**.

Non venne, in tale occasione, stipulato alcun contratto di servizio, la durata fu quindi, inizialmente, a tempo indeterminato.

Il contratto fu sottoscritto successivamente, in data 28 ottobre 2014.

La data di scadenza dell'affidamento, la cui definizione è obbligatoria ai sensi di legge, venne stabilita al 31 dicembre 2050.

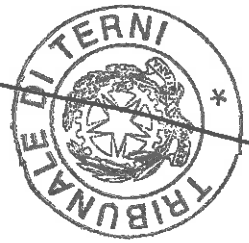
In data 1° gennaio 2002 fu inoltre stipulato, mediante una gara pubblica, un nuovo contratto di appalto tra la società e la KCS Caregiver a cui vennero affidati i servizi socio sanitari ed alberghieri.

Proseguì pertanto, senza soluzione di continuità, la collaborazione con la cooperativa, iniziata nel 1997 con l'appalto conferito dal Comune di Galbiate.

Il periodo di gestione del servizio da parte della società *in house* affidataria, proseguì in questa forma sino al 31 dicembre 2005.

2.3 – L'Associazione in Partecipazione con Fondazione Borsieri e KCS Caregiver Cooperativa Sociale 2006/2013.

Al fine di ottenere l'accreditamento definitivo per n. 182 posti letto, Villa Serena S.p.A. si trovò subito nella necessità di far fronte ad ingenti investimenti per gli adeguamenti strutturali richiesti dalla Regione con D.G.R. n. 7435/2001, i quali vennero valutati inizialmente di importo pari ad Euro 7.000.000.


TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

Si imponeva quindi l'individuazione di adeguate fonti di finanziamento in quanto la società, anche tenendo conto dei finanziamenti pubblici a fondo perduto, non disponeva di sufficienti risorse.

Nel corso del 2005 vennero presi in considerazione diversi strumenti di attuazione, tra cui la concessione per l'esecuzione di lavori pubblici, ai sensi della L. 109/1994, prendendo atto, tuttavia, che la loro adozione avrebbe privato la società di ogni risorsa, mettendo a rischio la sua continuità.

Infine, si ritenne di adottare un tipo di gestione sperimentale, organizzata nella forma dell'associazione in partecipazione, ai sensi degli artt. 2549 – 2554 c.c.

L'intento, nella sostanza, era quello di realizzare una forma di partenariato pubblico e privato, laddove la parte privata "associante" avrebbe realizzato e finanziato buona parte delle opere, recuperando il relativo esborso finanziario e i relativi interessi mediante gli utili di sua competenza realizzati nel periodo di durata del contratto ed assumendo in ogni caso il rischio di impresa.

La proprietà dei lavori: ampliamenti, ristrutturazioni, impianti, finanziati dalla parte privata, sarebbe rimasta a Villa Serena S.p.A. al termine del contratto, in una forma *off balance* che si commenterà nel seguito.

Si trattava, nel complesso, di un'architettura molto simile a quella delle operazioni di "finanza di progetto", utilizzate frequentemente dagli Enti locali per realizzare gli interventi più impegnativi.

Nel territorio di Lecco esisteva la "Fondazione Monsignor Borsieri", altro operatore del settore socio sanitario, la quale stava costruendo una nuova struttura nel capoluogo, da adibire a RSA, dotata di 46 posti letto, mini alloggi protetti e centro diurno integrato, i cui lavori si sarebbero conclusi entro il 31 dicembre 2006, in carenza, tuttavia, di accreditamento.

L'idea iniziale fu quella di addivenire ad una gestione unica di RSA, con due unità operative, accreditate rispettivamente per 136 posti letto (Villa Serena) e 46 posti letto (Fondazione Borsieri).

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
TRIBUNALE DI TERNI

Questo avrebbe consentito a Villa Serena S.p.A. di trasferire temporaneamente quarantasei ospiti da Galbiate a Lecco durante l'esecuzione di una parte delle opere e avrebbe permesso nel contempo alla RSA Borsieri di divenire immediatamente operativa una volta terminati i lavori di edificazione della sua struttura, ovvero a partire dal 1° gennaio 2007.

Per perfezionare l'accordo venne richiesta l'autorizzazione della Regione ed essa pervenne il 24 aprile 2008, con la D.G.R. n. 8/7174, laddove fu approvato lo *split* dell'accreditamento e la gestione unica di una RSA con due sedi operative.

I due Enti deliberarono di unirsi in Associazione e venne individuato l'Associante, soggetto privato operativo e finanziatore, nella ormai dominante KSC Caregiver Cooperativa Sociale.

In data **3 dicembre 2005**, con decorrenza **dal 1° gennaio 2006**, venne stipulato il contratto di associazione in partecipazione tra:

KCS Caregiver – Associante;

Villa Serena S.p.A. – Associato;

Fondazione Monsignor Borsieri – Associato.

L'Associante si impegnò:

- Ad erogare tutti i servizi socio sanitari ed alberghieri conformemente alla carta dei servizi ed in condizioni di eccellenza, per entrambe le sedi operative RSA.
- Ad assumere totalmente il rischio di impresa;
- Ad eseguire e finanziare le opere comandate presso la struttura di Villa Serena per un ammontare massimo di Euro 3.700.000;
- Ad utilizzare le insegne congiunte "Villa Serena" e "Fondazione Borsieri" in tutti gli atti dell'attività e nei due siti di Galbiate e Lecco;
- A non svolgere altre attività in concorrenza nel territorio della Provincia di Lecco;
- A prendersi carico di altre incombenze minori per le quali si rimanda al contratto;

TRIBUNALE DI TERNI

L'Associato Villa Serena si obbligò al seguente apporto:

- Uso gratuito da parte dell'Associante del complesso di beni costituenti il complesso immobiliare Villa Serena in Galbiate;
- Gestione dei servizi di fatturazione e riscossione delle rette derivanti dalla gestione della RSA;
- Distacco del proprio personale dipendente per l'intera durata del contratto.

L'Associato Fondazione Borsieri si obbligò al seguente apporto:

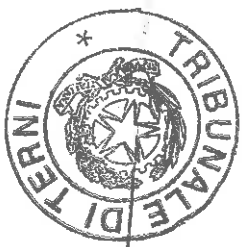
- Uso gratuito da parte dell'associante dei beni organizzati costituenti la struttura di RSA.

Sotto il profilo economico e finanziario le parti concordarono che gli utili sarebbero stati divisi come segue:

- All'Associante KCS Caregiver il 60%;
- All'Associato Villa Serena S.p.A. il 20%;
- All'Associato Fondazione Borsieri il 20%

L'utile netto da suddividere sarebbe risultato da rendiconti annuali nei quali avrebbero trovato allocazione:

- I costi ed i ricavi della gestione unica della RSA di Galbiate e Lecco;
- Tra i costi la **quota annuale di ammortamento, per capitale ed interessi degli investimenti** finanziari erogati o impegnati dall'Associante per la ristrutturazione e l'ampliamento della RSA Villa Serena, per un ammontare massimo pari ad Euro 3.700.000;
- Le spese sostenute dall'Associante per la gestione dell'Associazione ed il compenso per il rischio di impresa determinato nel 3% del totale ricavi dell'Associazione in partecipazione;


TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

- Le imposte sui redditi a carico dell'Associante calcolate sul risultato lordo dell'Associazione.

L'Associante KCS nell'arco di tempo della durata contrattuale: **dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2013** (otto anni) avrebbe potuto recuperare gli esborsi finanziari e gli interessi in forma di *self liquidating*, mediante le quote di ammortamento contabilizzate annualmente, quindi in sostanza, come già osservato, attraverso i risultati di sua competenza della gestione dei servizi ai quali la realizzazione della ristrutturazione era funzionale.

L'accordo associativo era quindi supportato dalla tendenziale capacità delle opere di autofinanziarsi, ossia di generare un flusso di cassa in grado di remunerare l'investimento effettuato.

Erano stati individuati degli obiettivi comuni e ciascuna delle parti aveva il proprio interesse a partecipare all'accordo.

In particolare, l'Associante avrebbe beneficiato di una quota maggioritaria di utili della gestione RSA e l'Associato Villa Serena avrebbe realizzato le opere in programma, rimborsandone il finanziamento alla cooperativa senza esborsi diretti di liquidità.

Il tutto avrebbe dovuto completarsi nell'arco di otto anni, ma in realtà lo sviluppo degli eventi non risultò conforme alle previsioni, come illustrato nel seguito.

2.4 – La concessione del servizio RSA alla KCS Caregiver Cooperativa Sociale - 2014/ad oggi.

La Fondazione Borsieri recedette dal contratto di Associazione in partecipazione prima della scadenza del 31 dicembre 2013, non avendo più interesse a partecipare ad una gestione congiunta della RSA.

Conseguentemente Villa Serena S.p.A. ritornò ad un accreditamento di 182 posti letto a Galbiate.

TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

In merito alla posizione finanziaria di Villa Serena S.p.A. nei confronti dell'Associante, vi è da osservare che l'importo iniziale stimato dei lavori di ampliamento e ristrutturazione, pari ad Euro 7.000.000 si rivelò non congruo.

Infatti, rispetto a quanto programmato sulla base della DGR Lombardia n. 7435/2001, si resero necessari ulteriori interventi, contenuti nel Piano Programma approvato dalla ASL di Lecco con atto n. 342 del 31 giugno 2010, con obbligo di realizzazione entro il 2013, pena la perdita dell'accreditamento.

Oltre a questo, Villa Serena S.p.A. si prefiggeva anche la costruzione di alcuni alloggi protetti, destinati all'assistenza leggera, da completare entro il 2014 e che avrebbero consentito di aumentare l'accreditamento complessivo a 184 posti letto.

La ristrutturazione dei tre padiglioni Bellavista, Castello e Parco comportò un investimento di circa Euro 14.500.000 ai quali si aggiunsero gli alloggi protetti per Euro 600.000, le opere impiantistiche per Euro 470.000, l'impianto antincendio per Euro 890.000 ed altri lavori per opere esterne e servizi.

In data 30 maggio 2013, a pochi mesi dalla scadenza del contratto di Associazione in Partecipazione e quindi alla data di regolazione delle eventuali partite finanziarie residue tra Villa Serena S.p.A. e l'Associante KCS, il piano programma degli interventi strutturali RSA Villa Serena ammontava ad Euro 19.589.000, superando di quasi 13.000.000 le previsioni iniziali.

Come segue, in unità di Euro:

Lavori ultimati al 30 maggio 2013	Euro 12.935.000
Lavori in cantiere al 30 maggio 2013	Euro 6.654.000
Totale opere del piano programma	Euro 19.589.000
Di cui finanziati e liquidati da Villa Serena S.p.A.:	
Mediante Finanziamento Regionale a fondo perduto	-Euro 3.750.000

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
0 1 17 102363 487 1
TRIBUNALE DI TERNI

TERNI

Mediante fondi propri	-Euro 1.796.000
Mediante il totale degli ammortamenti dell'Associante a tutto il 31 dicembre 2012	-Euro 4.043.000
Di cui già finanziati o già impegnati da parte della Associante KCS, ma non ancora recuperati tramite gli ammortamenti	**-Euro 10.000.000**
RESIDUO DA REALIZZARE O IMPEGNARE	**Euro 0,00**

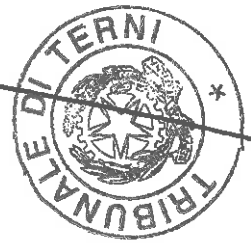
La società, in prossimità della data di scadenza del contratto di associazione in partecipazione (31 dicembre 2013) non disponeva delle risorse finanziarie sufficienti per liquidare a KCS il disavanzo, rispetto al preventivo, per i lavori già eseguiti e per quelli in cantiere, **pari, come esposto nella tabella che precede, ad Euro 10.000.000, compresi i minialloggi protetti da costruire nel 2014.**

La soluzione venne individuata nella sottoscrizione di un ulteriore contratto con KCS, questa volta nella forma di "affidamento in concessione".

Venne elaborato un Piano Finanziario di Equilibrio – P.F.E. concordato tra le parti, tenendo conto, nell'elaborazione dello stesso, degli ammortamenti ancora necessari da parte del concessionario per il recupero integrale del credito residuo di Euro 10.000.000 e dei relativi interessi, del canone concessorio a favore del concedente Villa Serena S.p.A. e del margine di impresa minimo.

Più in dettaglio, il P.F.E. venne elaborato stimando i seguenti volumi dei costi e dei ricavi di impresa:

P.F.E.	Importo in migliaia di Euro
Ricavi per rette	6.803
Costi diretti della gestione RSA	-5.999


TRIBUNALE DI TERNI

Accantonamento rischio impresa 3%	-204
Ammortamenti ed interessi (Euro 500.000 per 22 anni, complessivamente €11.000.000)	**-500**
Oneri concessori	**-100**
Pareggio	**0**

Sarebbe così continuata la forma di autoliquidazione, già sperimentata nel contratto trilaterale di partecipazione del 3 dicembre 2005, che avrebbe consentito nell'arco di tempo della durata contrattuale di ventidue anni, il rimborso dei finanziamenti e degli interessi a KCS Caregiver, attraverso i profitti della gestione, con conseguente compressione del canone concessorio sostenibile.

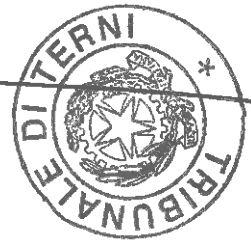
La tabella del P.F.E. può anche essere letta come conto economico preventivo *standard* della gestione, laddove il profitto minimo annuale atteso dal concessionario è pari ad Euro 204.000, dopo l'onere di concessione e la rettifica non monetaria di Euro 500.000 per rimborso annuale di capitale e interessi.

In particolare, il finanziamento di Euro 10.000.000 si estingue al ventesimo anno contrattuale, mentre gli accantonamenti per ammortamenti degli ultimi due anni dovrebbero riguardare il recupero degli interessi per Euro 1.000.000.

Gli scriventi non hanno reperito un piano di ammortamento o altri dettagli inerenti al calcolo e al tasso degli interessi in quanto il contratto non li contiene.

La stipulazione avvenne il 20 luglio 2013 con validità dal **1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2035.**

La concedente si riservò il diritto di recedere anticipatamente dal contratto, saldando il debito residuo all'eventuale data di recesso e riconoscendo un'indennità di Euro 200.000 (mancato profitto) per ogni anno mancante rispetto alla scadenza contrattuale.


TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

Il concessionario, sebbene a titolo oneroso, assunse il rischio di impresa, come da punto 5 del contratto di concessione, pagina 4: "*Il Concedente, pur mantenendo solo un generalizzato controllo ed una supervisione sul rispetto della mission della struttura, esternalizza globalmente sul Concessionario i rischi di impresa e tutti gli altri aspetti connessi alla gestione.*"

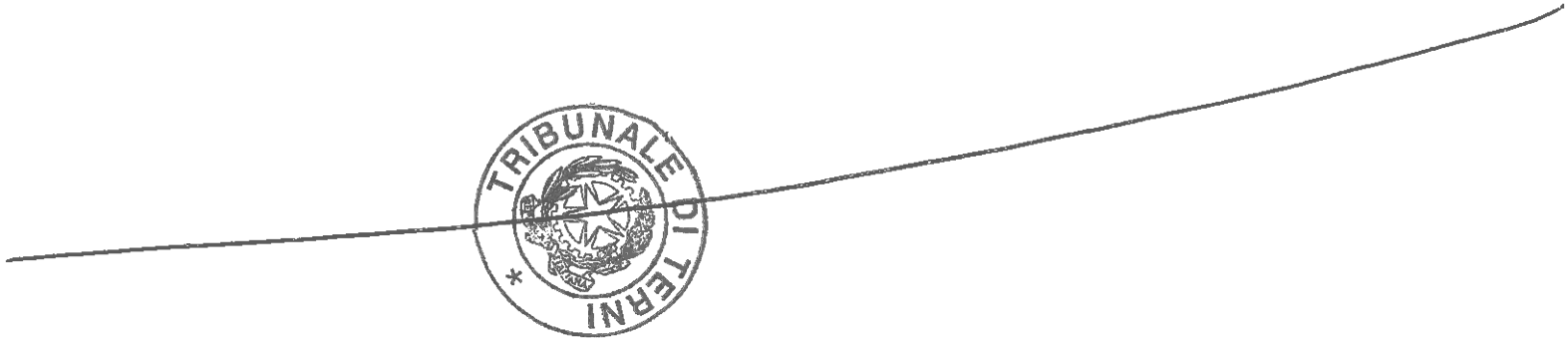
Si ricorda nuovamente che i lavori per la realizzazione delle opere di ristrutturazione ed ampliamento vennero terminati nel 2013, ancora in sede di gestione associativa, ad eccezione degli alloggi protetti, ultimati nel 2014 in regime concessorio, ma già impegnati e conteggiati nel debito al 31 dicembre 2013.

Tutte le opere furono verificate ed approvate dai VV.F. e dalla Regione, la quale concesse un accreditamento definitivo di n. 184 posti letto (182 ordinari e 2 di assistenza leggera), volturato dalla società, sino al 2035, a KCS Caregiver.

Concludendo la breve disamina storica, gli scriventi prendono atto che per effetto delle modalità adottate per il parziale finanziamento dei lavori pubblici, in un quadro di contabilizzazione *off balance* dell'operazione nel suo complesso:

a) Il costo storico delle immobilizzazioni materiali iscritte nei bilanci della società Villa Serena S.p.A. non comprende gli incrementi realizzati da KCS al 31 dicembre di ciascun anno a partire da quello in cui sono iniziati i lavori parzialmente finanziati dalla Cooperativa (complessivamente Euro 14.043.000 a consuntivo, compresa la quota già recuperata con gli ammortamenti);

b) Conseguentemente le passività iscritte nei bilanci della società Villa Serena S.p.A. non riflettono il debito residuo nei confronti di KCS Caregiver per tali lavori (Euro 9.000.000 di cui Euro 8.000.000 per capitale ed Euro 1.000.000 per interessi, alla data della presente relazione, trascorsi quattro anni dall'inizio della concessione);


TRIBUNALE DI TERNI

c) Il canone annuale concessorio che affluisce nel conto economico di Villa Serena S.p.A. dall'esercizio 2014 e sino all'esercizio 2035, pari ad Euro 100.000, tiene conto in negativo degli ammortamenti e degli interessi inerenti ai finanziamenti del concessionario per Euro 500.000.

Delle circostanze sin qui illustrate si terrà conto nel seguito, in sede di scelta del metodo di valutazione e di sviluppo delle stime.

3. IL QUADRO NORMATIVO FONDAMENTALE NAZIONALE E REGIONALE.

Le RSA (Residenze Sanitarie Assistenziali) sono "strutture residenziali extra-ospedaliere per anziani non assistibili a domicilio".

La nascita delle RSA è stata preceduta dal **D.P.C.M. 8 agosto 1985** "Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni ed alle province autonome in materia di attività di rilievo sanitario connesse con quello socio assistenziali.", meglio conosciuto come "Decreto Craxi).

Il decreto sosteneva il concetto che anche le attività con personale e tipologie di intervento proprie dei servizi socio assistenziali che, in via prevalente, provvedessero alla tutela della salute, avrebbero potuto avvalersi dell'apporto economico dei Fondi Sanitari.

L'indirizzo fu quello di integrare l'intervento sanitario e quello sociale, fino a quel tempo ben distinti, ponendo una parte della spesa *"per la cura degli anziani non curabili a domicilio"* a carico dei F.S., secondo l'incidenza percentuale effettiva dell'intervento sanitario sul totale della prestazione.

La **legge finanziaria del 1988** (art. 20 L. 67/1988) ha concretamente avviato il piano decennale degli investimenti sanitari e con questo la realizzazione delle RSA.

Il **Decreto del Ministero della Sanità n. 321 del 29 agosto 1989** ha disposto in merito ai *"criteri generali per la programmazione degli interventi d il coordinamento tra enti competenti* nel settore *dell'edilizia sanitaria, in riferimento al piano pluriennale degli investimenti ai sensi dell'art. 20 della L. 67/1988"*

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00037535 00007868 U00N0001
00071844 30/05/2018 16:22:53
0578-00038 565723308A1C8FD0
IDENTIFICATIVO 01171023634860
0 1 17 102363 486 0

TRIBUNALE DI TERNI

TERNI

Con il **DPCM del 22 dicembre 1989** furono destinati 2.670 miliardi di Lire alla realizzazione di RSA per un triennio, su una disponibilità complessiva di 10.000 miliardi di Lire.

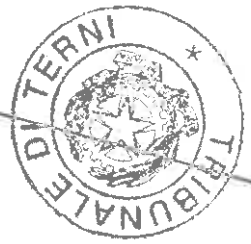
Il decreto costituì un contributo normativo molto importante in quanto stabiliva una serie di *standard* in un settore che all'epoca era ancora ai primi passi. Tali *standard* sono stati successivamente rivisti e modificati, in quanto non tenevano conto degli spazi per l'uso collettivo e non determinavano una dimensione minima delle RSA al di sotto del quale la realizzazione e la gestione delle stesse è antieconomica. Tali vincoli, inoltre, erano riferiti solo alle realizzazioni finanziate con i fondi del piano decennale di cui alla Legge 67/1988.

Un gruppo di lavoro permanente composto da rappresentanti del Ministero, delle Regioni e dei Sindacati confederati, ha prodotto, **in data 31 maggio 1991 lo "Schema di linee guida per le residenze sanitarie assistenziali (RSA) per anziani"**, con valore solo indicativo, data la forma, ma ufficializzato quale nuovo indirizzo alle regioni ed alle USL con circolare del 7 agosto 1992 del Ministero della Sanità.

Si tratta di un documento di fondamentale importanza per le novità introdotte:

- l'accesso dell'anziano alle RSA stabilito da un'unità valutativa geriatrica;
- l'integrazione tra servizi sanitari e socio-assistenziali;
- la definizione della RSA quale servizio sanitario;
- la definizione della dotazione standard di personale per una RSA di 60 ospiti;
- la definizione della partecipazione alla spesa da parte dell'ospite, relativamente alla spesa alberghiera.

Nel 1993 il Ministero della Sanità ha insediato un gruppo di lavoro tecnico per produrre un documento sulla gestione delle RSA e delle linee guida aggiornate, che furono pubblicate come **Linee guida n. 1/1994 il 30 marzo 1994,** "Indirizzi sugli aspetti organizzativi e gestionali delle residenze sanitarie assistenziali", con cui si giunse ad una definizione completa delle RSA.


TRIBUNALE DI TERNI

Nel 2001 è stato approvato il **DPCM 21 maggio 2001, n. 308**, il quale fissa nuovi requisiti minimi strutturali ed organizzativi per l'esercizio dei servizi e delle strutture residenziali del settore socio assistenziale.

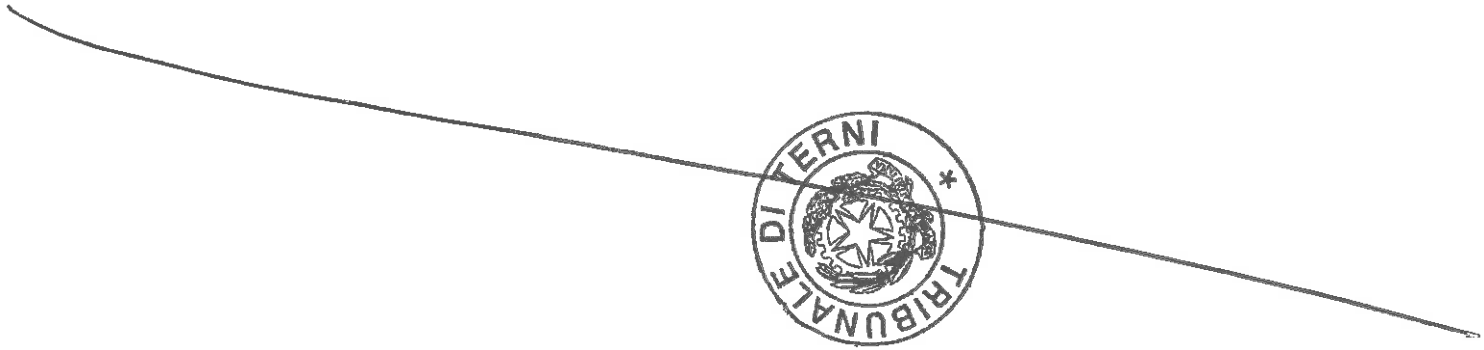
Da allora, a livello nazionale, si sono succeduti numerosi atti riguardanti le RSA, tra norme di legge, circolari e studi del Ministero della Sanità, i quali, tuttavia, rappresentano prevalentemente atti di indirizzo e richiedono il recepimento, anche con modifiche, da parte delle Regioni, per poter essere efficaci.

La Regione Lombardia, negli anni, è intervenuta nel settore socio sanitario – assistenziale specifico delle RSA con leggi e delibere giuntali, tra cui le seguenti sono quelle maggiormente importanti:

la L.R. 30 dicembre 2009, n. 33, "Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità" come modificata con L.R. 11 agosto 2015, n. 23, "Evoluzione del sistema sociosanitario lombardo: modifiche al Titolo I e al Titolo II della legge regionale 30 dicembre 2009 n. 33 (Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità)", e in particolare l'art. 3, comma 6, ove "La Regione nell'ambito degli interventi socio sanitari garantisce la libertà di scelta e riconosce la persona quale destinatario delle azioni e degli interventi, anche sulla base della valutazione multidimensionale personalizzata del bisogno. A tali fine istituisce anche un sistema di buoni e voucher da destinare agli utenti";

DGR 14 dicembre 2001, n. 7435, "Attuazione dell'art. 12, commi 3 e 4 della L.R. 11 luglio 1997, n. 31: Requisiti per l'autorizzazione al funzionamento e per l'accreditamento delle Residenze Sanitario Assistenziali per Anziani (RSA)", che ha comportato successivamente l'elaborazione di piano programmi delle ASL di cui si è osservato nei paragrafi che precedono con riferimento alla ASL Lecco;

DGR 7 aprile 2003, n. 12618, "Definizione degli standard di personale per l'autorizzazione al funzionamento e l'accreditamento delle Residenze Sanitario Assistenziali per anziani (RSA) e


TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

prima revisione del sistema di remunerazione regionale (in attuazione della D.G.R. n. 7435 del 14 dicembre 2001)";

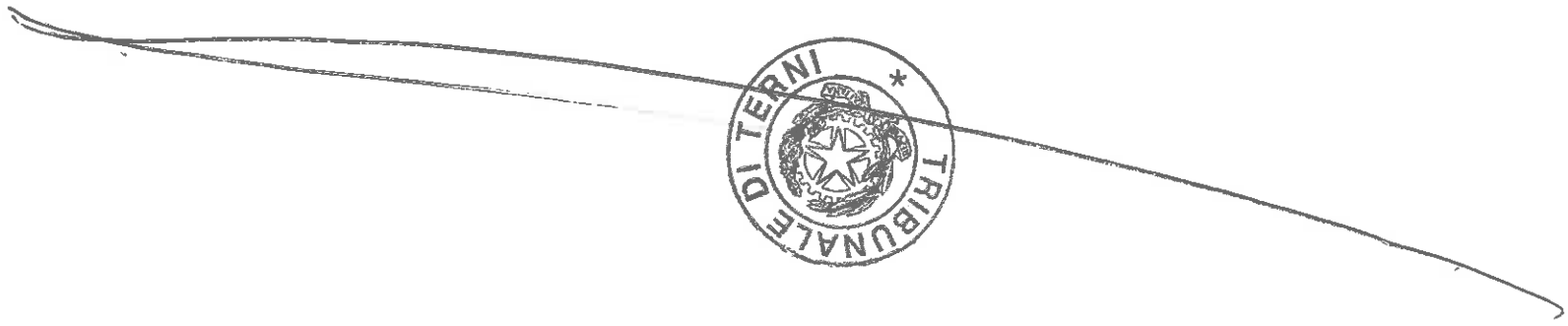
DGR 1° dicembre 2010, n. 937, "Determinazioni in ordine alla gestione del Servizio Socio Sanitario regionale per l'esercizio 2011", in relazione alle tariffe giornaliere a carico del Fondo Sanitario Regionale, riconosciute alle RSA a contratto;

DGR 16 aprile 2013, n. 37, "Presa d'atto della comunicazione del presidente Maroni avente oggetto: 'prime linee programmatiche per la redazione del programma regionale di sviluppo della X legislatura in ambito sociale e socio-sanitario e determinazioni conseguenti alle DDGR nn. 4574 del 19.12.2012, 4672 del 9.1.2013, 4696 del 16.1.2013, 4756 del 23.1.2013 e 4757 del 23.1.2013";

DGR 9 luglio 2013, n. 78, "Programma regionale di sviluppo della X^ legislatura" che, tra le priorità strategiche delineate, indica il riordino del Welfare regionale, finalizzato a rispondere in maniera appropriata ai nuovi bisogni emergenti, anche nell'ottica dell'orientamento e dell'integrazione delle risorse per garantire una maggiore flessibilità del sistema d'offerta;

DGR 31 ottobre 2014, n. 2569, "Revisione del sistema di esercizio e accreditamento delle unità di offerta sociosanitarie e linee operative per le attività di vigilanza e controllo:

DGR 5 dicembre 2016, n. 5954, "Determinazioni in ordine alla gestione del servizio sociosanitario per l'esercizio 2017", in particolare l'allegato A che, al paragrafo 2.2.4 "Misure per la riduzione della compartecipazione alla spesa per specialistica ambulatoriale e rette RSA" individua, tra le altre, la priorità di intervenire a favore di persone residenti in Lombardia, ricoverate in RSA, caratterizzate da particolare complessità assistenziale e permanenza prolungata in struttura, tramite la corresponsione di un voucher che riduca gli oneri economici direttamente assunti dai soggetti stessi o dai loro familiari.


TRIBUNALE DI TERNI

4. I METODI DI VALUTAZIONE NELLA PRASSI PROFESSIONALE

Nel seguito vengono sinteticamente illustrati i principali metodi di valutazione normalmente utilizzati nella pratica professionale.

I metodi "fondamentali", fondati sull'attualizzazione di flussi reddituali o finanziari sono gli unici che consentono un'analisi dettagliata e risultati dimostrabili, mentre i metodi "empirici" offrono delle indicazioni tendenziali di valore sulla base della proiezione di alcuni moltiplicatori o attraverso la comparazione con transazioni di vendita riguardanti beni e diritti simili a quelli che sono oggetto di valutazione.

4.1 IL METODO FONDAMENTALE NELL'APPLICAZIONE REDDITUALE.

La dottrina è concorde nel sostenere che il valore economico del capitale di una impresa è basato sull'attualizzazione dei flussi reddituali che la stessa sarà in grado di produrre in futuro. Tale metodo è l'unico razionale in quanto si basa sulla condivisa nozione di valore economico ma può rivelarsi di complessa applicazione a causa delle difficoltà implicite nella formulazione delle previsioni e nella scelta degli elementi e dei parametri che concorrono a formare il tasso di attualizzazione.

Il metodo eguaglia il valore economico di un complesso aziendale al valore attuale dei flussi reddituali o finanziari ottenibili dall'impresa per l'intera durata della sua vita economica stimata.

Il metodo in esame si distingue in metodo fondato sull'*equity approach to valuation* e metodo basato sull'*entity approach to valuation,* a seconda che la formula di valutazione sia mirata alla stima, in via diretta ed immediata, del capitale proprio investito dagli azionisti *(equity)* o del capitale investito nell'attività aziendale *(firm value).* In quest'ultimo caso la stima del capitale economico si ottiene sottraendo al *firm value* il valore di mercato della posizione finanziaria netta.

La formula di valutazione del valore economico con il metodo reddituale *"equity"* è la seguente:

$$W = \sum_{t=1}^{n} Fl_t\,(1+i)^{-t} + VT(1+i)^{-n} + VBA$$

Dove:

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
0 1 17 102363 485 9
TRIBUNALE DI TERNI

TRIBUNALE DI TERNI

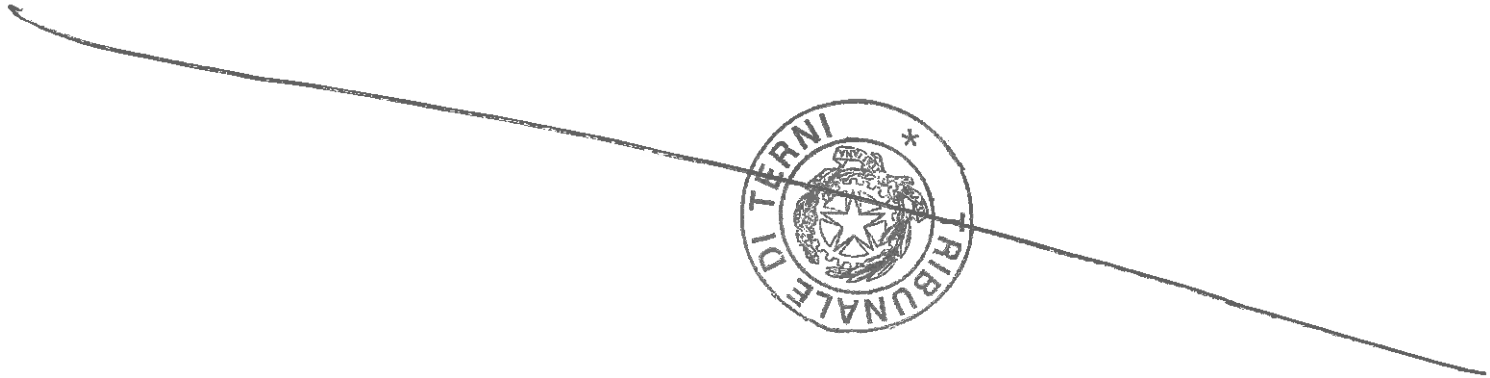
W	è il valore economico del complesso aziendale oggetto di stima;
$\sum_{t=1}^{n} Fl_t\,(1+i)^{-t}$	È la somma del valore attuale dei flussi netti attesi per il periodo di previsione esplicita;
$VT(1+i)^{-n}$	È il valore terminale (attualizzato) del complesso aziendale oggetto di stima, detto anche valore di uscita dall'investimento o "*perpetuity*".
i	È il tasso di attualizzazione dei flussi netti attesi.
VBA	È il valore degli eventuali beni accessori, non strumentali alla gestione.

La formula di valutazione del capitale economico di un complesso aziendale basata sui metodi fondamentali di tipo *entity* più diffusi è la seguente:

$$W = \sum_{k=0}^{n} Flgop_t(1+waac)^{-1} + VT(1+waac)^{-n} - PFN + VBA$$

Dove:

W	E' il valore economico del complesso aziendale oggetto di stima;
$\sum_{t=1}^{n} \frac{Flgop}{(1+waac)^{t}}{}_{t}$	È la somma del valore attuale dei flussi netti attesi per il periodo di previsione esplicita;
$VT(1+waac)^{-n}$	È il valore terminale (attualizzato) del complesso aziendale oggetto di stima, detto anche valore di uscita dall'investimento o "*perpetuity*".
$waac$	È il tasso di attualizzazione dei flussi della gestione operativa.
VBA	È il valore degli eventuali beni accessori, non strumentali alla gestione.
PFN	È il valore di mercato della posizione finanziaria netta del


TRIBUNALE DI TERNI

TERNI

complesso oggetto di stima.

La stima del valore economico di un complesso aziendale con il metodo fondamentale, sia esso di tipo *equity* oppure *entity* richiede che siano definiti:

a) I flussi attesi reddituali o finanziari relativi al periodo di previsione esplicita;

b) Il tasso di attualizzazione dei flussi;

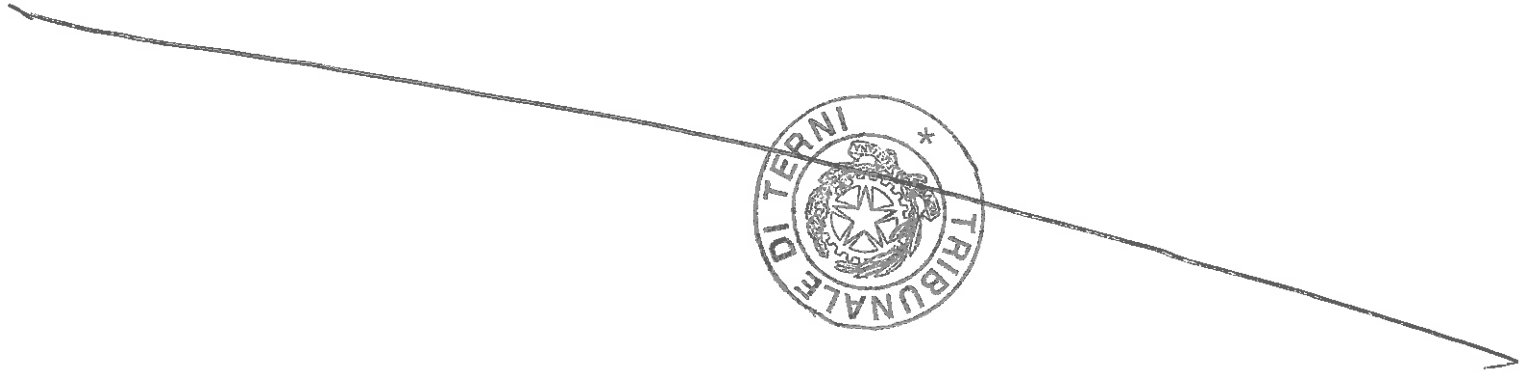
c) Il valore del complesso aziendale all'inizio del periodo per il quale non esiste la previsione di un flusso reddituale puntuale (valore terminale);

d) L'orizzonte temporale che consiste nella vita utile dell'impresa, determinata o indeterminata.

Per quanto attiene alla stima dei flussi attesi per il periodo di previsione esplicita di cui alla lettera a) si fa presente che essa può essere effettuata secondo una delle seguenti alternative:

1. i redditi oppure i *cash flow* attesi sono calcolati in relazione ai risultati economici e finanziari realizzati dal complesso aziendale oggetto di valutazione in un congruo periodo di tempo antecedente alla data di riferimento della valutazione, opportunamente normalizzati, riespressi in moneta riferita alla data di valutazione e mediati, ovvero estrapolati, a seconda che si ritenga che, in futuro, il complesso aziendale sarà in grado di produrre un flusso di redditi o di *cash flow* in linea con i risultati passati ovvero con l'andamento registrato nel periodo storico considerato;
2. i redditi attesi sono calcolati sulla base dei valori prospettici risultanti da piani e programmi pluriennali predisposti dal *management* aziendale.

Per quanto attiene alla stima del tasso di attualizzazione di cui alla lettera b) si fa presente che, per il principio di coerenza tra flussi e tassi, ove si debbano attualizzare flussi netti (nominali o reali) essi andranno scontati al tasso di remunerazione del capitale proprio (nominale o reale), di


TRIBUNALE DI TERNI

converso, ove si debbano attualizzare flussi operativi (nominali o reali), essi andranno scontati al costo medio ponderato del capitale (nominale o reale).

Il costo del capitale proprio può essere stimato secondo molteplici approcci. Tra questi, uno dei più diffusi nella prassi valutativa è il c.d. metodo del "*build up approach*" per il quale il tasso di attualizzazione è così determinato:

$$i = i^1 + \beta\{i^2 - i^1\}$$

Dove:

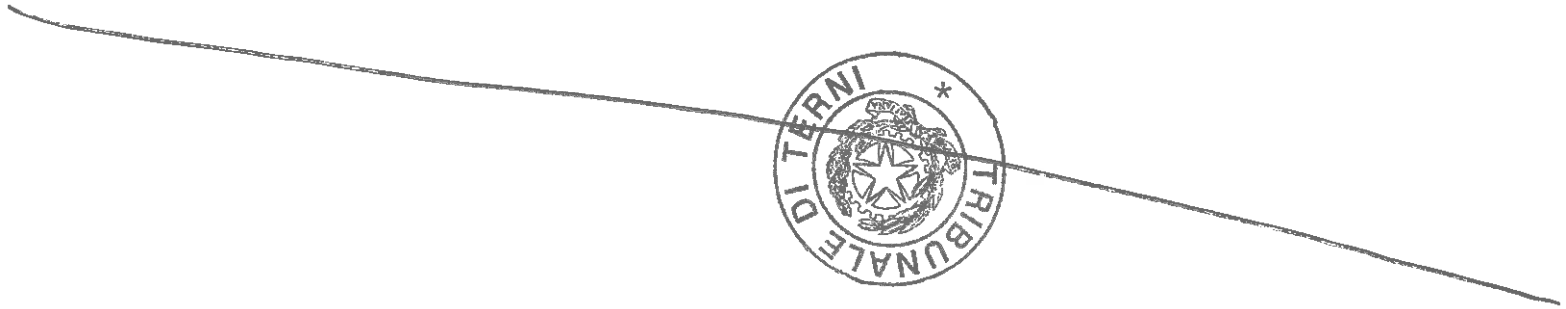
i	È il tasso di attualizzazione cercato;
i_1	È il *risk free rate* o tasso degli investimenti sostanzialmente privi di rischio;
i_2	È il premio di rischio che compensa il guadagno medio che l'investitore avrebbe realizzato alternativamente nel mercato generale, *per la parte che eccede il risk free rate*;
Beta	È il correttivo utilizzato per adeguare il premio di rischio paese al settore di attività esercitato dall'impresa oggetto di stima.

In ordine alla stima del costo medio ponderato del capitale (waac) si fa presente che la formula di determinazione del *waac* più diffusa nella prassi valutativa, coerente con una configurazione di flusso al netto delle imposte teoriche, è la seguente:

$$waac = i\beta + i_d(1-t)(1-\beta)$$

Dove;

$waac$	È il costo medio ponderato del capitale,
i	È il costo del capitale proprio, calcolato secondo la tecnica dianzi illustrata;
$i_d(1-t)$	È il costo del capitale di credito, al netto delle imposte, da determinare avendo


TRIBUNALE DI TERNI

TERNI

quale parametro di riferimento il costo dei debiti finanziari del complesso aziendale oggetto di stima, ovvero utilizzando quale *proxy* il costo dei finanziamenti di imprese aventi analogo grado di rischio.

Per quanto concerne la stima del valore terminale (VT) del complesso aziendale (aspetto di cui alla lettera c), si fa presente che VT può essere determinato in diversi modi tra i quali quello più diffuso nella prassi è il seguente:

- VT è calcolato come valore attuale di un flusso reddituale crescente, in perpetuo, ad un tasso di crescita (G), in funzione della capacità dell'impresa di mantenere un vantaggio competitivo sostenibile sul mercato, della presenza di barriere all'entrata nel settore, della crescita attesa dell'economia in generale e dei settori nei quali il complesso aziendale da valutare opera.

In formula:

$$\boldsymbol{VT = \frac{Fl}{i - G}(1 + i)^{-n}}$$

Si tratta in pratica di una rendita perpetua ($VT = \frac{Fl}{i-G}$) che decorre a partire dalla fine dell'anno "n", l'ultimo per il quale è disponibile un flusso di reddito puntuale e che pertanto viene attualizzata alla data della stima, usando $(1 + i)^{-n}$.

In merito alla coniugazione di rendita perpetua ed orizzonte temporale si osserva che, oltre un certo numero di anni, la differenza tra il valore attuale della rendita a "n" anni ed il valore attuale della rendita perpetua diventa trascurabile.

4.2 IL METODO PATRIMONIALE

Il metodo patrimoniale identifica il valore economico del capitale come differenza tra i valori correnti di sostituzione degli elementi attivi e passivi che concorrono a formare il patrimonio aziendale determinati sulla base di valutazioni analitiche.

Elemento caratterizzante è il trattamento riservato agli elementi immateriali dell'attivo (*intangibile assets*): nelle stime patrimoniali semplici vengono generalmente escluse dalla valutazione tutte le

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Entrate
0 1 17 102363 484 6
TRIBUNALE DI TERNI

TERNI

attività immateriali che non siano rappresentate da beni, mentre utilizzando il metodo patrimoniale complesso queste ultime vengono analiticamente valorizzate. I metodi patrimoniali puri sono in disuso in quanto non tengono conto della capacità di produzione del reddito del complesso aziendale oggetto di valutazione. Tuttavia, essi possono essere utilizzati in quelle realtà per le quali il valore di mercato degli assets corrisponde al valore attuale dei flussi di risultato che ciascun asset può produrre singolarmente, ad esempio società immobiliari di gestione-vendita, holding pure.

4.3 IL METODO MISTO PATRIMONIALE - REDDITUALE.

I metodi misti di valutazione del capitale economico costituiscono una mediazione tra i metodi patrimoniali e i metodi fondati su grandezze flusso (in particolare i metodi reddituali). La caratteristica di questi procedimenti è quella di determinare il valore dell'azienda ponderando la componente patrimoniale (rappresentata dal patrimonio netto riespresso a valori correnti) e la componente reddituale della gestione rappresentata dal sovra/sotto reddito atteso.

La formula di valutazione del capitale economico con il metodo misto patrimoniale – reddituale è la seguente:

$$\boldsymbol{W = K + CR}$$

Dove:

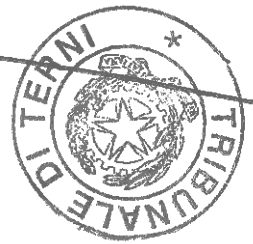
W è il valore economico dell'azienda alla data convenzionalmente assunta quale riferimento temporale;

K è il valore del patrimonio netto rettificato dell'azienda;

$\boldsymbol{CR}$ è il valore della correzione reddituale.

Con riguardo alla stima dei parametri della formula di valutazione, si precisa quanto segue:

la stima del valore del patrimonio netto rettificato (K) segue le stesse logiche esposte in sede di illustrazione del metodo patrimoniale puro.


TRIBUNALE DI TERNI

TERNI

La determinazione del valore della correzione reddituale (CR) è di solito effettuata sulla base della seguente formula:

$$\boldsymbol{CR = (R - i * K) * \frac{1 - (1 + i')^{-n}}{i'}}$$

Per quanto concerne la stima dei parametri della formula valutativa, si precisa quanto segue:

il reddito prospettico dell'azienda (R) può essere stimato facendo riferimento a metodologie di stima del valore dei redditi attesi analoghe a quelle che sono utilizzate per il calcolo dei flussi di reddito impiegabili per la determinazione del valore economico di un compendio imprenditoriale con il metodo reddituale.

La remunerazione congrua del capitale proprio investito nell'attività economica (iK) può essere stimata moltiplicando il patrimonio netto rettificato, calcolato secondo le logiche in precedenza esposte, per il tasso di remunerazione congrua del capitale proprio investito nell'attività (i).

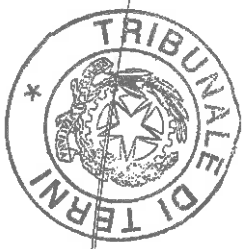
Il tasso di attualizzazione della correzione reddituale che rappresenterà un sovra reddito o un sotto reddito, può essere calcolato secondo diverse tecniche. In particolare, può essere ragguagliato al tasso di rendimento del capitale proprio (i) oppure fatto pari al tasso di remunerazione del puro compenso finanziario.

La durata della correzione reddituale (n) è riferita ad un periodo limitato di tempo, nel presupposto che le condizioni generatrici di extra reddito non durino a tempo indeterminato ma siano destinate ad estinguersi entro un arco di tempo ragionevole.

Qualora esistano le condizioni per ritenere che il sovra reddito o sotto reddito abbia una durata indefinita e possa quindi mantenersi nel tempo è possibile sostituire l'attualizzazione di "n" periodi con quella di una rendita perpetua: $\frac{sovra/sottoreddito}{i'}$

Nella prassi professionale, il periodo di durata limitata della correzione reddituale è stato spesso indicato in 5 – 10 anni, sempre che esistano le condizioni per il mantenimento di tale redditività nel tempo.

TERNI


TRIBUNALE
DI TERNI

4.4 I METODI EMPIRICI.

I metodi empirici costituiscono un insieme di regole di esperienza ispirate al mercato e fondate su opinioni diffuse nel settore in cui opera l'azienda oggetto di stima.

Si tratta di modelli non teorizzati, privi del necessario rigore, che trovano fondatezza in semplici relazioni matematiche che legano fattori e variabili aziendali.

Condizioni di applicabilità dei metodi empirici sono pertanto la qualità e l'attendibilità delle fonti di informazione, la rappresentatività dei volumi delle negoziazioni prese a riferimento e la comparabilità per tipo, dimensione, tassi di crescita, struttura patrimoniale e finanziaria dell'azienda oggetto di valutazione.

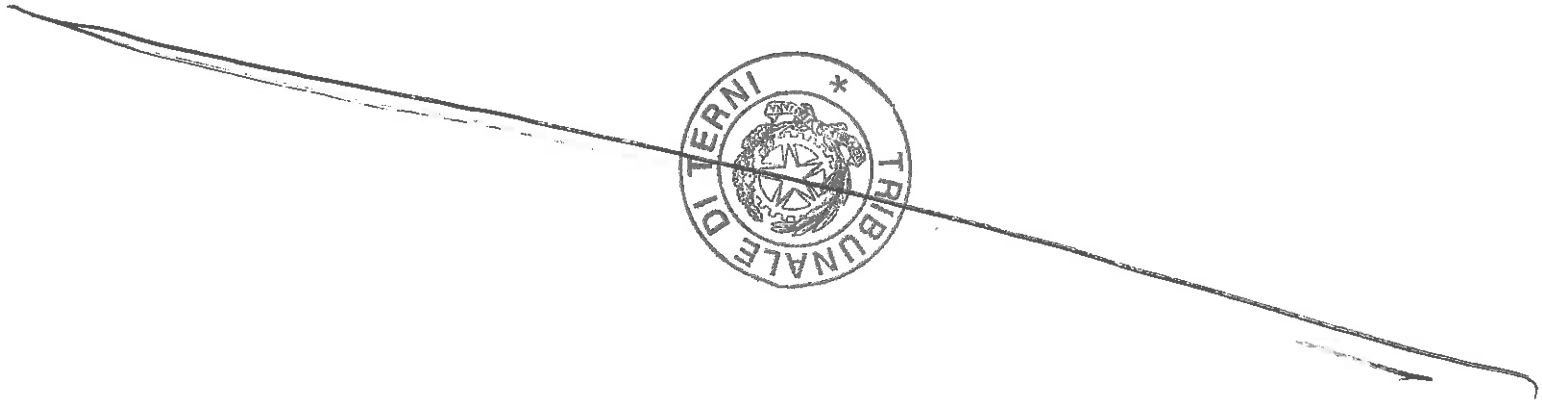
L'approccio empirico presuppone l'applicazione di coefficienti moltiplicatori ad alcuni elementi e parametri che, per la natura dell'attività, la tipologia di mercato o altre valutazioni proprie della realtà in analisi, siano considerati significativi.

In particolare, prendono a riferimento i prezzi praticati dal mercato rapportati ad una misura di *performance* realizzata dall'azienda in un dato arco di tempo.

Lo spessore del campione dovrebbe limitare o annullare eventuali distorsioni legate a singole individualità.

Tra i metodi empirici si ricordano i multipli di borsa, che concentrano la propria osservazione sui prezzi borsistici, prescindendo dalle poste reddituali, patrimoniali, dai flussi ed altro ed i multipli di mercato che determinano il valore aziendale con semplici procedimenti moltiplicatori di dati rilevanti.

Spesso soggetti a critiche circa l'attendibilità dei risultati, la carenza di rigore scientifico e di dimostrabilità, i metodi empirici sono spesso usati nella valutazione di aziende di piccole e piccolissime dimensioni, in cui la figura dell'imprenditore è dominante. Indubbiamente offrono il vantaggio dell'estrema semplicità di applicazione, con relativo risparmio di tempo e denaro.


TRIBUNALE DI TERNI

TERNI

I criteri empirici più diffusi si fondano sui multipli delle vendite e sui multipli dei profitti netti e conducono a risultati affidabili se affidabile è la contabilità.

5. VISITA DELLA STRUTTURA E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

In data 4 aprile 2018 abbiamo effettuato la visita della struttura, accompagnati dal Sindaco del Comune di Galbiate, dall'Amministratore unico di Villa Serena S.p.A., dalla Direttrice della RSA e dal Perito a cui abbiamo conferito l'incarico di valutare il compendio immobiliare.

Per la descrizione degli ambienti e della struttura si rimanda alla perizia del Geom. Enrico Bonfanti, iscritto nell'Albo Professionale dei Geometri di Lecco, che si allega ala presente relazione di stima.

Abbiamo avuto un'impressione positiva, riguardo allo stato perfetto di manutenzione e di igiene degli ambienti, all'organizzazione dei servizi ed alla professionalità di tutto il personale.

La RSA ha protocolli molto rigorosi a tutela della tranquillità e del benessere degli ospiti ed è in grado di farli rispettare con elevati *standard* di controlli disciplinari.

Il Geom. Bonfanti ha stimato un valore complessivo del compendio pari ad Euro 35.150.000, inclusi i terreni, in buona parte edificabili ed il parco.

Il metodo utilizzato, che si condivide, è quello della determinazione del valore per confronto con il costo di costruzione a nuovo, tenendo conto di eventuali riduzioni per vetustà e obsolescenza laddove applicabili.

6. ANALISI FONDAMENTALE.

L'analisi fondamentale ovvero la conoscenza della realtà operativa dell'impresa, nel settore e nell'ambiente in cui la stessa opera, costituisce un indispensabile punto di partenza nel processo valutativo.

Una breve analisi storica e strategica è contenuta nei paragrafi che precedono, si desidera nel seguito integrare la conoscenza della società attraverso la raccolta di un'adeguata informazione finanziaria e patrimoniale.

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
TRIBUNALE DI TERNI

TERNI

A tale scopo conviene muovere da una comparazione dei conti patrimoniali e dei conti economici degli ultimi esercizi e dall'analisi del loro contenuto al 31 dicembre 2017.

Gli scriventi sono in possesso di una bozza del bilancio al 31 dicembre 2017, che non è stato ancora approvato dall'assemblea dei soci alla data della presente relazione.

Comparazione degli stati patrimoniali.

Si ritiene di prendere in considerazione i seguenti esercizi:

31 dicembre 2006: primo anno dell'associazione in partecipazione;

31 dicembre 2013: ultimo anno dell'associazione in partecipazione;

31 dicembre 2014;

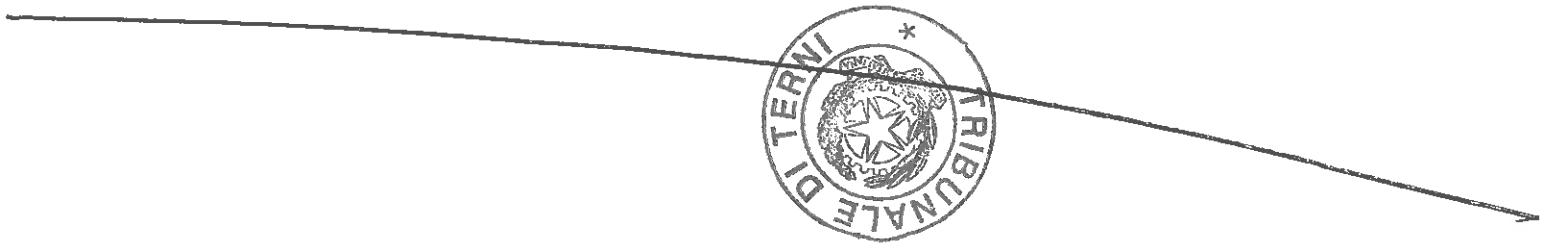
31 dicembre 2015;

31 dicembre 2016;

Progetto di bilancio 2017.

Come segue, **in migliaia di Euro**:

Stati Patrimoniali	*2006 I° Assoc.*	*2013 VIII° Ass.*	*2014 Conc.*	*2015 Conc.*	*2016 Conc.*	*2017 Progetto*
ATTIVO						
Immobilizzazioni immateriali	3	0	1	1	0	0
Immobilizzazioni materiali	9.274	12.839	12.826	12.826	12.826	12.826
Immobilizzazioni finanziarie						
Totale immobilizzazioni	9.277	12.839	12.827	12.827	12.826	12.826
Rimanenze						
Crediti entro esercizio success.	3.909	623	382	376	380	387
Crediti oltre esercizio success.						
Totale crediti	3.909	623	382	376	380	387
Disponibilità liquide	3.229	1.459	1.060	1.049	1.139	1.155
Totale attivo circolante	7.138	2.082	1.442	1.425	1.519	1.542
Ratei e risconti attivi	81	9	6	7	1	5


TRIBUNALE DI TERNI

TERNI

TOTALE ATTIVO	*16.496*	*14.930*	*14.275*	*14.259*	*14.346*	*14.373*

Stati Patrimoniali	***2006 I° Assoc.***	***2013 VIII° Ass.***	***2014 Conc.***	***2015 Conc.***	***2016 Conc.***	***2017 Progetto***
PASSIVO						
Patrimonio netto	13.282	13.310	13.312	13.335	13.357	13.404
Fondo per rischi ed oneri	36	0	0	0	0	0
TFR	334	694	715	673	714	604
Debiti entro es. successivo	2.841	926	248	251	275	365
Debiti oltre es. successivo	0	0	0	0	0	0
Totale debiti	2.841	926	248	251	275	365
Ratei e risconti	3	0	0	0	0	0
TOTALE PASSIVO	*16.496*	*14.930*	*14.275*	*14.259*	*14.346*	*14.373*

Appare evidente che gli stati patrimoniali del periodo di affidamento in concessione del servizio a KCS Caregiver, dal 2014 in avanti, sono praticamente sovrapponibili e quasi identici.

Come già osservato la voce Immobilizzazioni materiali evidenzia esclusivamente gli investimenti effettuati e pagati dalla società ed esclude, al contrario, quelli finanziati e impegnati da KCS dal 2006 al 2013.

Questi ultimi riguardano interi interventi di ristrutturazione e pertanto non solo i fabbricati ma anche gli altri beni strumentali, allestimenti relativi ad impianti, attrezzature, posti letto, mobili e quanto altro, ***in un coacervo ad oggi indistinguibile ed off balance***.

Invece, per quanto riguarda gli investimenti effettuati **direttamente** da Villa Serena S.p.A., con mezzi propri e quindi contabilizzati e presenti in bilancio nelle Immobilizzazioni materiali, occorre fare una distinzione:

Fabbricati: gli ultimi incrementi contabilizzati risalgono al periodo 2006 – 2013, in regime di associazione in partecipazione, quando la società impiegò finanziamenti pubblici e fondi propri

TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

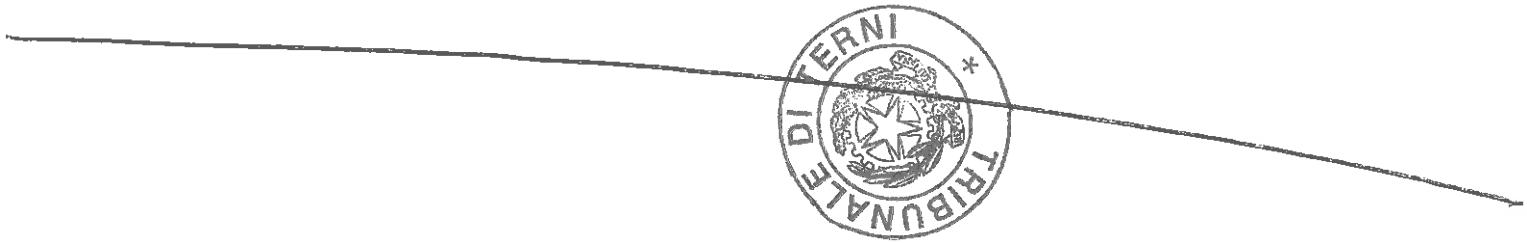
per la realizzazione del primo nucleo, pari ad Euro 5.546.000, soggetti ad ammortamento sino al 31 dicembre 2005 e poi non più in quanto considerati da tale data immobili civili;

Altri beni strumentali: Gli ultimi incrementi risalgono all'esercizio 2006 e gli ammortamenti si sono esauriti nell'esercizio 2014, pertanto alla data della presente relazione essi sono completamente ammortizzati.

È interessante, per completezza di analisi e per una migliore comprensione, esaminare l'evoluzione del costo storico contabile del compendio, iscritto in bilancio, incluso il terreno, dalla costituzione della società (conferimento) ad oggi.

Come segue, in migliaia di Euro:

ANNO	OPERAZIONE	IMPORTO	BILANCIO
2001	Conferimento, valore di stima	8.383	8.383
2002	Incrementi	234	
2002	Ammortamento	211	8.406
2003	Incrementi	43	
2003	Ammortamento	212	8.237
2004	Incrementi	748	
2004	Ammortamento	235	8.750
2005	Incrementi	48	
2005	Ammortamenti	236	8.562
2006	Nessun movimento	0	8.562
2007	Nessun movimento	0	8.562
2008	Nessun movimento	0	8.562
2009	Nessun movimento	0	8.562


TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

2010	Nessun movimento	0	8.562
2011	Ultimazione lavori struttura primo nucleo	3.673	12.235
2012	Incrementi	500	12.735
2013	Incrementi (giroconto da lavori in corso)	91	12.826
2014	Nessun movimento	0	12.826
2015	Nessun movimento	0	12.826
2016	Nessun movimento	0	12.826
2017 BOZZA	Nessun movimento	0	**12.826**

L'importo di Euro 12.826 migliaia comprende il terreno per Euro 1.589 migliaia.

La movimentazione dell'immobile, al costo, può essere riepilogata come segue:

Migliaia di €	
Valore di conferimento 2001 (perizia)	**8.383**
Incrementi pagati e registrati, ad oggi	**5.337**
Ammortamenti sino al 31.12.2005	**-894**
Importo fabbricati a bilancio 31.12.2017	**12.826**

Nella situazione finanziaria al 30 maggio 2013, riportata a pagina 16 e 17 della presente relazione, sembrerebbe che gli importi pagati direttamente da Villa Serena S.p.A. ammontino ad Euro 5.546 migliaia, con una differenza non indagata dagli scriventi pari ad Euro 209 migliaia, la cui riconciliazione non sarebbe di ulteriore interesse ai fini della stima.

Lo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2017.

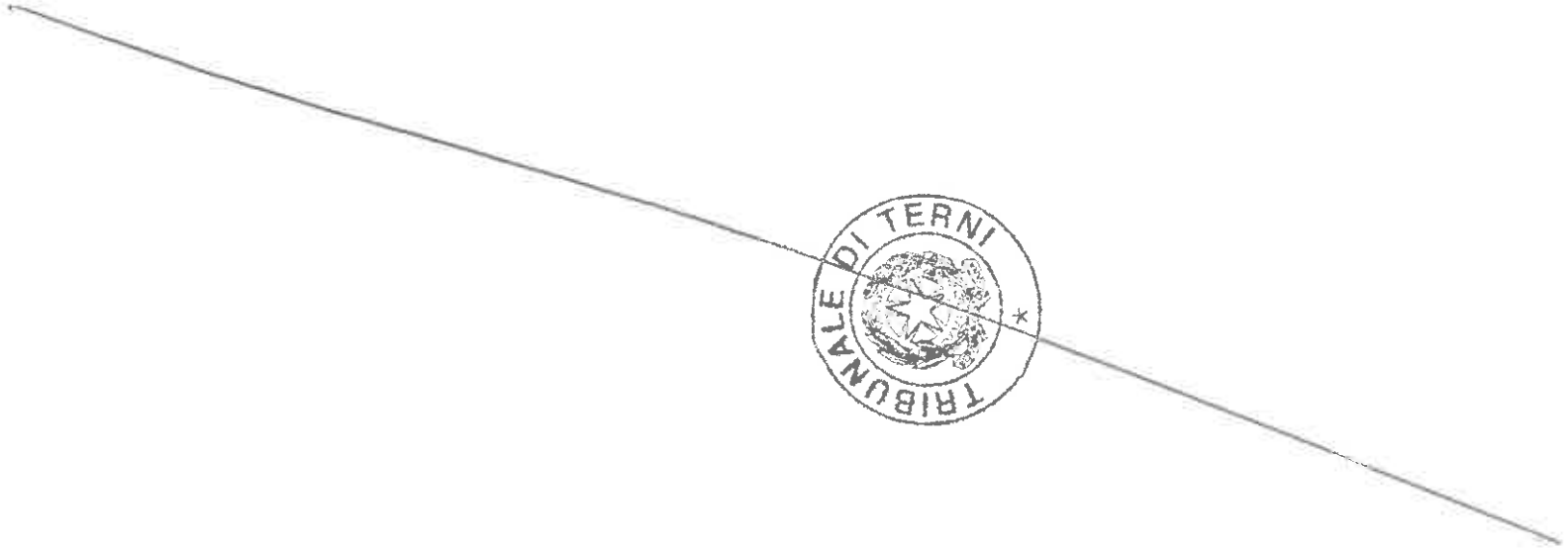
Si considera nel seguito il contenuto degli ultimi due stati patrimoniali:

Stati Patrimoniali	***2016***	***2017***	***NOTE***

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16.00
TRIBUNALE DI TERNI

ATTIVO			
Immobilizzazioni immateriali	0	0	
Immobilizzazioni materiali	12.826	12.826	Solo fabbricati, Incluso terreno €1.589
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	
Totale immobilizzazioni	12.826	12.826	
Rimanenze	0	0	
Crediti entro esercizio success.	380	387	Crediti verso KCS € 360, relativi al riaddebito degli oneri relativi al personale distaccato (18 dipendenti) e crediti verso l'Erario € 25. Tutto a valore corrente e non occorre alcuna rettifica di svalutazione
Crediti oltre esercizio success.			
Totale crediti	380	387	
Disponibilità liquide	1.139	1.155	Conti correnti bancari, disponibili e cassa, tutto a valore corrente
Totale attivo circolante	1.519	1.542	
Ratei e risconti attivi	1	5	
TOTALE ATTIVO	*14.346*	*14.373*	

Stati Patrimoniali	*2016*	*2017 Bozza*	*NOTE*
PASSIVO			
Patrimonio netto	13.357	13.404	
Fondo per rischi ed oneri	0	0	
TFR	714	604	Debito effettivo, corrente, nei confronti dei dipendenti
Debiti entro es. successivo	275	365	Debiti verso fornitori, tributari e contributivi ed altri debiti, tutti valori correnti e pagabili a breve
Debiti oltre es. successivo	0	0	
Totale debiti	275	365	
Ratei e risconti	0	0	


TRIBUNALE DI TERNI

LE DI TERNI

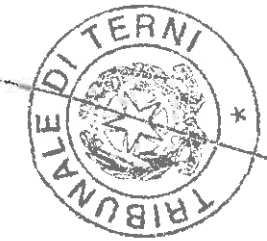
TOTALE PASSIVO	***14.346***	***14.373***

Nulla da osservare, le voci dello stato patrimoniale diverse dagli immobili non richiedono, in questa fase, rettifiche di valutazione al fine di sterilizzare le stesse da politiche di bilancio o fiscali o conseguenti a deviazioni dai principi contabili.

Conti Economici	**2006**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017 Bozza**	**Note**	**2017 Rett.**
Ricavi gest. caratteristica	6.850	2.979	100	100	100	100	1	**100**
Altri ricavi	1.824	1.310	1.168	1.075	1.058	961	2	**935**
Totale ricavi	8.674	4.289	1.268	1.175	1.158	1.061		**1.035**
Valore della produzione	8.674	4.289	1.268	1.175	1.159	1.061		**1.035**
Servizi resi da terzi	7.210	3.087	111	96	99	85	3	**85**
% su ricavi tot.	*83,12%*	*71,97%*	*8,75%*	*8,17%*	*8,55%*	*8,01%*		***8,21%***
Costo del personale	1.415	1.121	1.094	1.004	985	882	4	**882**
% su ricavi tot.	*16,31%*	*26,14%*	*86,28%*	*85,45 %*	*85,06%*	*83,13%*		***85,22%***
Oneri gestione	29	54	53	55	54	54	5	**54**
% su ricavi tot.	0,33%	*1,26%*	*4,18%*	*4,68%*	4,66%	*5,09%*		**5,22%**
EBITDA	20	27	10	20	20	40		**14**
% su ricavi tot.	*0,23%*	*0,63%*	*0,79%*	*1,7%*	*1,73%*	*3,77%*		***1,35%***
Ammortamenti	*92*	26	12	0	0	0	6	**0**
Accantont. Rischi		0	0	0	0	0		**0**
EBIT	-72	1	-2	20	20	40		**14**
% su ricavi tot.	-	*0,02%*	-	*1,7%*	*1,73%*	*3,77%*		**1,35%**
Interessi	132	+2	+5	+5	+4	7	7	**7**
Poste straordinarie	0	0	0	0	0	0		**0**
Utile prima delle imposte	60	3	3	25	24	47		**21**
Imposte	28	2	1	2	2	0	8	**0**
Utile netto	**32**	**1**	**2**	**23**	**22**	**47**		**47**
% su ricavi tot.	*0,37%*	*0,02%*	*0,16%*	*1,96%*	*1,90%*	*N/A*		***N/A***

Nota 1) Ricavi della gestione caratteristica

È ben evidente lo spartiacque tra la dinamica reddituale del periodo di gestione in associazione in partecipazione (2006 – 2013) e quella della gestione in concessione (dal 2014).


TRIBUNALE DI TERNI

TRIBUNALE DI TERNI

Negli esercizi da 2006 al 2013, in regime di associazione, le rette degli ospiti venivano fatturate dalla società e per questo motivo sono allocate nella voce ricavi della gestione caratteristica.

Il medesimo ammontare veniva poi riconosciuto all'associante ed allocato come costo nella voce "Servizi resi da terzi".

Inoltre, nel 2006, la società gestiva anche il servizio di mensa scolastica, l'asilo ed altri servizi minori, che sono stati abbandonati a partire dall'esercizio successivo.

Osservando il conto economico 2013, ultimo del periodo di associazione, si riscontra che i volumi "gemelli" dei ricavi caratteristici e dei servizi da terzi sono dimezzati rispetto al 2006, questo in quanto a partire dal 2007 sono state modificate le regole di fatturazione delle rette e di riconoscimento delle stesse all'associante, per cui la parte pagata direttamente dagli ospiti è stata fatturata agli stessi direttamente da KCS.

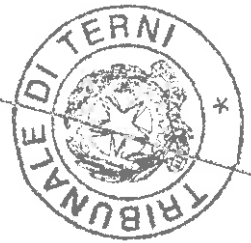
Nel periodo di gestione in concessione i ricavi caratteristici accolgono solamente il canone concessorio pari ad Euro 100.000 per esercizio, come da contratto.

Nota 2 – Altri ricavi

Il dettaglio della voce al 31 dicembre 2017 è il seguente, in migliaia di Euro

Ricavi per personale distaccato presso la Casa di Riposo (addebito a KCS)	882	Corrisponde, infatti, alla voce Costo del Personale dell'esercizio
Riaddebito IMU a KCS	52	Corrisponde esattamente all'imposta allocata nella voce Oneri di gestione
Altri di importo unitario minore	27	
Totale 31.12.2017	961	

Nota 3 – Servizi resi da terzi


TRIBUNALE DI TERNI

LE DI TERNI

Il dettaglio della voce al 31 dicembre 2017 è il seguente

Compensi Amministratori	12	
Compensi Coll. Sindacale	22	
Contributi Amministratori e Sindaci	2	
Consulenze	15	Tributarista, paghe, legali
Accordo service con KCS	24	Servizi Informatici da KCS
Canoni assistenza computer	2	
Assicurazioni	4	Automezzi e varie
Spese bancarie	3	
Altre voci < a 1000€	1	
Totale 31.12.2017	85	

Nota 4) Costo del personale

Si tratta del personale alle dipendenze della società distaccato in comando presso la struttura di Villa Serena. Complessivamente 18 dipendenti. Il riaddebito corrisponde esattamente al costo effettivo.

Si osserva che il costo diminuisce ogni anno rispetto all'esercizio precedente, in quanto alcuni dipendenti vanno in pensione ed ovviamente non vengono sostituiti.

Nota 5) Oneri di gestione

Il dettaglio della voce al 31 dicembre 2017 è il seguente

IMU su immobile	52	Totalmente riaddebitata a KCS
Quote associative	1	
Altre voci < 1000€	1	
Totale al 31 dicembre 2017	54	

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
TRIBUNALE DI TERNI

TRIBUNALE DI TERNI

Nota 6) Ammortamenti

Come è evidenziato nella tabella a pagina 35 e 36 la società non ha più stanziato ammortamenti sugli immobili a partire dal 1° gennaio 2006, con l'inizio della gestione in associazione.

Come più volte commentato gli interventi finanziati da KCS, che riguardano sia il fabbricato che i nuovi allestimenti, ovvero l'intero compendio, non sono in bilancio.

Per quanto riguarda gli allestimenti (attrezzature, impianti, mobili, ecc.) acquistati in origine ed autonomamente da Villa Serena S.p.A., si osserva che i medesimi risultano totalmente ammortizzati già al 31 dicembre 2014, come risulta dai dettagli della nota integrativa dell'esercizio.

Gli ultimi incrementi per l'acquisto di tali beni risalgono all'esercizio 2006.

È impossibile accertare il valore, lo stato di usura, l'obsolescenza tecnica di tutti i beni strumentali diversi dai fabbricati, la maggior parte dei quali provengono dalle ristrutturazioni compiute dal concessionario, non sono in bilancio e non sono distinguibili per importo dal totale degli interventi effettuati.

Non è in corso alcun contratto di *leasing* finanziario.

Nota 7) Interessi

Interessi attivi su una giacenza media di Euro 1.000.000 circa, depositata sui conti correnti della società.

Nota 8) Imposte

Non ci sono differenza temporanee tra il reddito civilistico e quello fiscale che comportino l'iscrizione in bilancio di imposte differite.

Le imposte sul reddito sono calcolate sulla base dell'imponibile e delle differenze permanenti insite nei componenti di reddito. Ai fini della valutazione è prassi utilizzare un'aliquota media oppure, in alternativa, muovere dall'utile prima delle imposte e utilizzare tassi anche essi lordi.

TRIBUNALE DI TERNI

E DI TERNI

Conclusioni: l'analisi dello stato patrimoniale e del conto economico non ha evidenziato eccezioni. L'analisi ha confermato quanto compreso circa l'attività della società.

Non sembra il caso, agli scriventi, di calcolare e raffrontare indici della struttura patrimoniale o indici reddituali, stante la particolare configurazione del bilancio civilistico e della dinamica reddituale risultante dai conti economici civilistici.

7. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

La società non è più operativa nell'attività caratteristica a partire dal 1° gennaio 2006, avendo progressivamente abbandonato, oltre alla gestione della RSA, anche gli altri servizi minori.

Gli Amministratori ed il Comune di Galbiate hanno avvertito l'esigenza di dare a Villa Serena S.p.A. un contenuto operativo nuovo e diverso, ma tale desiderio si è scontrato con le politiche centrali che, al contrario, sono indirizzate alla dismissione della maggior parte delle partecipazioni pubbliche.

Villa Serena S.p.A. è comparabile, attualmente, ad una società immobiliare di gestione, la quale percepisca canoni di locazione sostanzialmente stabili nel tempo e svolga solo funzioni amministrative e di controllo dei suoi beni.

Il metodo ideale, nella fattispecie, è quello utilizzato nelle realtà delle imprese immobiliari di gestione, basato sulla consistenza dei beni di proprietà della società.

Si tratta dei metodi "patrimoniali" i quali equiparano il valore della società alla somma dei valori correnti di mercato delle attività e delle passività di bilancio, applicando, quando necessario, una correzione reddituale.

Nella fattispecie in esame, tuttavia, non risulta possibile determinare, con ragionevole aderenza alla realtà, la misura di una correzione reddituale.

Come già osservato, infatti, il canone concessorio annuale, il quale rappresenta l'unica fonte di ricavi della società, non è stato stabilito in base al mercato ma in funzione del recupero della posizione creditoria del concessionario; il suo utilizzo in sede di valutazione comporterebbe, pertanto, l'ottenimento di risultati sostanzialmente falsati ed astratti.

TRIBUNALE DI TERNI

E DI TERNI

La determinazione della correzione reddituale si fonda sulla comparazione di due elementi: il reddito atteso dal patrimonio netto rettificato e quello effettivo normalizzato. Quando entrambi tali elementi costituiscono degli assunti, vi è il rischio di uscire da un perimetro di ragionevolezza e di esprimere correzioni prive di significato.

Si ritiene pertanto maggiormente adeguata, nel caso in esame, l'applicazione del metodo patrimoniale semplice, con la sola valutazione delle attività e passività a valore di mercato.

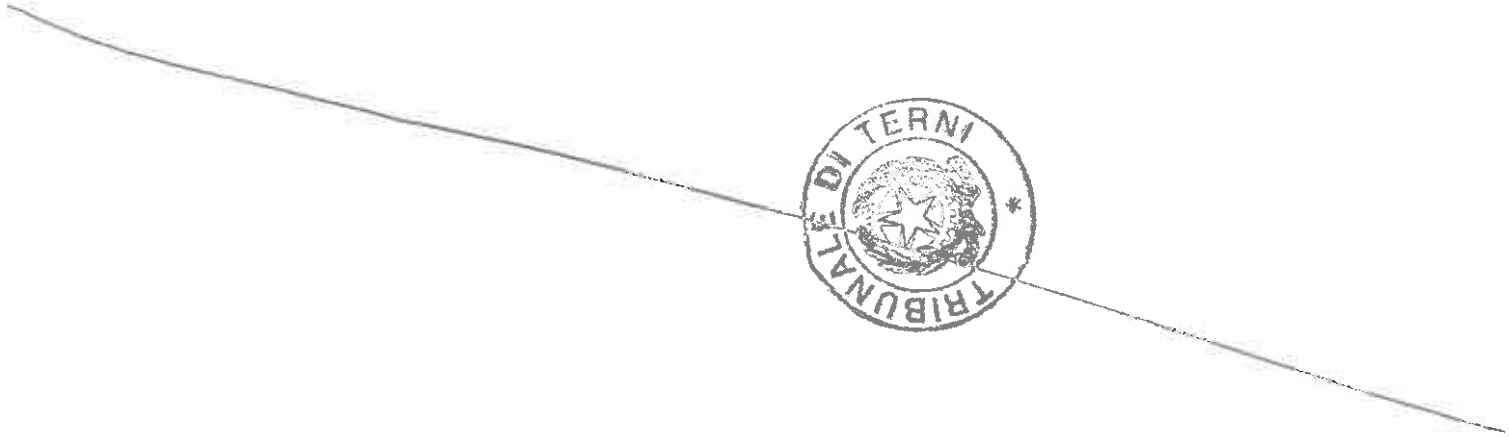
Si assume quindi che l'impresa oggetto di stima si trovi in uno stato di non normale funzionamento.

8. SVILUPPO DELLE STIME

Le informazioni necessarie sono state già illustrate in sede di analisi fondamentale, per cui è agevole un approccio sintetico focalizzato sull'entità del patrimonio netto.

In migliaia di Euro:

	2017 **Equity** **(Bozza bilancio)**
Patrimonio netto contabile *out of books*	13.404
Più: plusvalore latente degli immobili, quale differenza tra € 12.826.000 ed € 35.150.000 (perizia immobiliare)	+22.324
Meno: effetto fiscale	-2.790
Meno: debito verso associante-concessionario per capitale e interessi	-9.000
Più: effetto fiscale	+1.125
Patrimonio netto rettificato al 31 dicembre 2017	**25.063**


TRIBUNALE DI TERNI

TRIBUNALE DI TERNI

In merito alla differenza tra il valore finale del compendio, periziato (Euro 35.150.000.) ed il costo storico del medesimo iscritto a bilancio civilistico (Euro 12.826.000) devono essere accantonate imposte latenti sulla plusvalenza contabile da valutazione che risulta pari ad Euro 22.324.000.

L'effetto fiscale latente deve essere anche considerato a fronte dell'inserimento in bilancio del debito nei confronti del concessionario (Euro 9.000.000).

A tale proposito gli scriventi osservano che tali imposte, per le quali è normalmente applicata un'aliquota teorica del 25% (puntuale 27,90%):

- Non è certo che diventino effettivamente correnti e debbano essere pagate in futuro;
- In caso affermativo non è possibile sapere quando avverrà il pagamento, con che aliquota e quali imposte esisteranno all'epoca dell'emersione della differenza a conto economico;
- Il loro importo dovrebbe essere attualizzato e quindi potrebbe ad oggi essere pari a zero qualora l'emersione a conto economico della plusvalenza avvenisse tra 25 -30 anni o più.

A fronte di un orizzonte di possibilità che si estende da 0% a 25% si è ritenuto di applicare, per motivi prudenziali, un'aliquote del 12,5%, pari alla metà di quella teorica.

9. CONCLUSIONI.

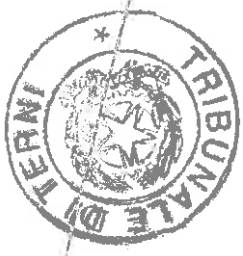
Si stima che il valore economico netto del capitale della società Villa Serena S.p.A. alla data della presente relazione, sia pari ad **Euro 25.000.000** (arrotondato).

Il valore economico stimato di ciascuna azione è pari ad Euro 1.903,312.

Si richiamano integralmente le premesse contenute nel primo capitolo, con particolare riferimento a ciò che nulla di quanto contenuto nella presente relazione deve essere considerato come una promessa o una rappresentazione di garantiti risultati economici futuri.

Galbiate, 30 maggio 2018.

R.T.P. *Silvia Bonini - Mandataria*


TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

R.G.V. 1605/2018
CRON. 2370/2018

TRIBUNALE DI TERNI

VERBALE GIURAMENTO PERIZIA

L'anno 2018 addì 1 del mese di Giugno avanti al sottoscritto cancelliere del Tribunale di Terni è comparsa la sig.ra Silvia Bonini nata a Terni il 18.03.1970 identificato con carta di identità n. AY2615158

la quale chiede di asseverare con giuramento l'acclusa perizia nell'interesse del Comune di Galbiate.

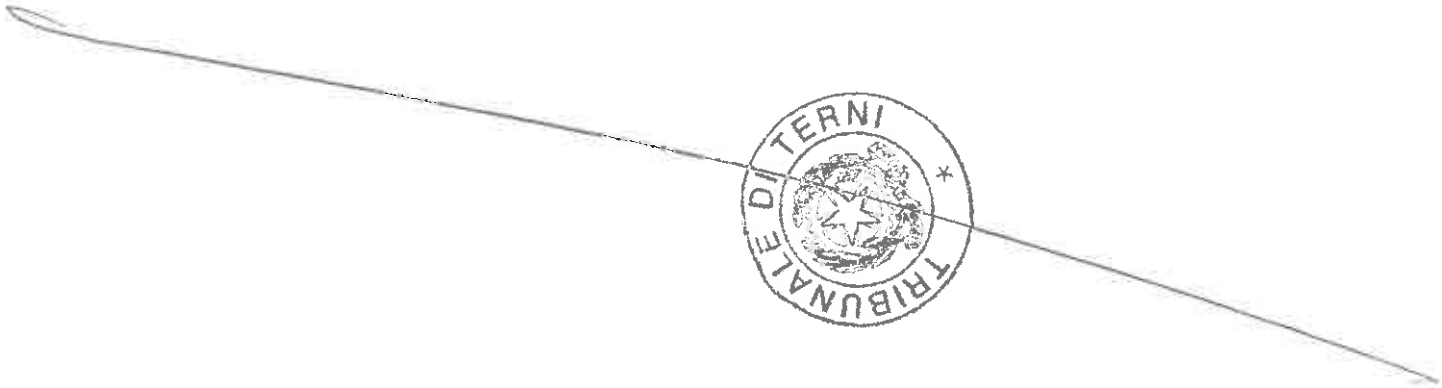
Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento, che egli presta ripetendo: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".**

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Silvia Bonini

IL CANCELLIERE

(Il FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Maria Letizia BARNOCCHI)


TRIBUNALE DI TERNI

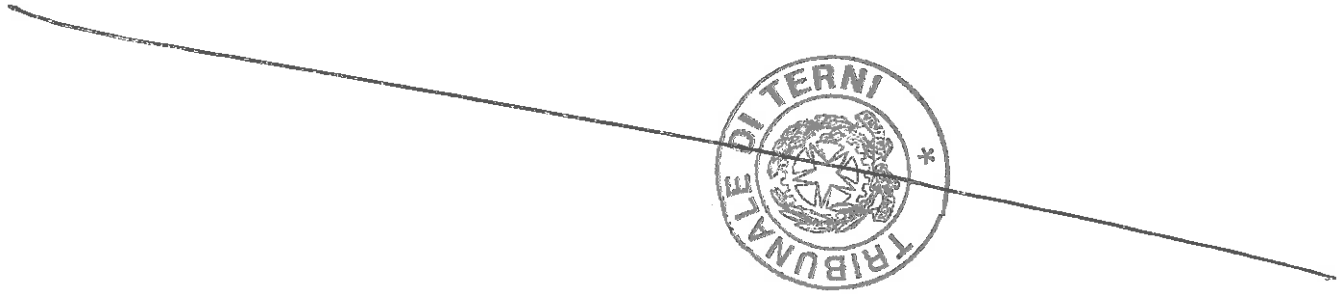
E DI TERNI

STUDIO TECNICO ASSOCIATO BONFANTI
23885 ARLATE di CALCO (Lc) - Via Fontana, 4
Tel/fax: 039 9920496 (2 linee) - E-mail: studio_bonfanti@libero.it
geom. Enrico Bonfanti - Coll. Geom. di Lecco n. 120 geom. Giovanni Bonfanti - Coll. Geom. di Lecco n. 576

GIUDIZIO DI STIMA
del compendio immobiliare "Casa di Riposo Villa Serena"
in Comune di Galbiate (Lc)

Data: aprile 2018

(geom.Enrico Bonfanti)


TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

COMUNE DI GALBIATE (Lecco)

Compendio immobiliare "Casa di Riposo Villa Serena"

di proprietà "Villa Serena s.p.a." con sede in Galbiate

GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto geom.Enrico Bonfanti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecco al n.120, con studio in Arlate di Calco, Via Fontana n.4, per incarico ricevuto in data 10 aprile 2018 dalla dr.ssa Silvia Bonini con sede in Terni, Via Floriano, 7, rassegna il presente giudizio di stima relativa al compendio immobiliare "Casa di Riposo Villa Serena" situato nei Comuni di Galbiate, Oggiono e, marginalmente, Ello.

Le analisi condotte sono conseguenti ad indagini esperite direttamente dal sottoscritto in merito a consistenza e superfici degli immobili, dati catastali, amministrativi ed urbanistici, dati non forniti dalla Committenza.

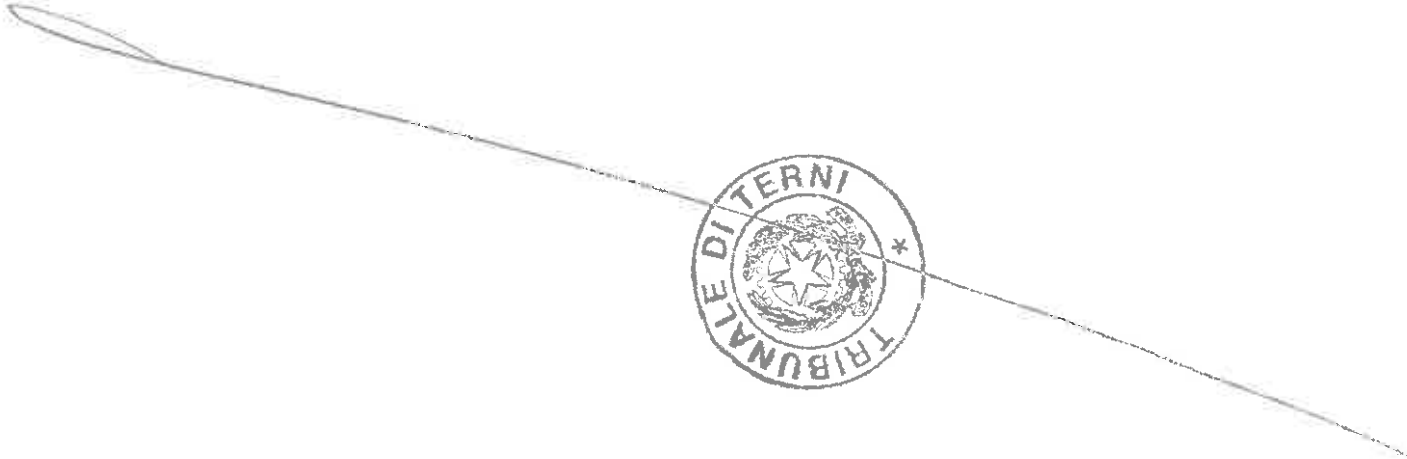
Gli immobili sono stati ispezionati in data 4 aprile ed 11 aprile u.s. senza nessuna verfica e/o campionatura delle superfici, al fine di comprendere lo stato di manutenzione generale dei beni e della loro capacità funzionale.

Gli immobili risultano essere di proprietà della società "**Villa Serena s.p.a.**" con sede in Galbiate, cod.fisc.e partita IVA n.02600960138, in forza dell'atto di conferimento in società in data 30/04/2001 n.129584 di rep.Notaio Franco Panzeri, registrato a Merate in data 21/05/2001 n.909 vol.1.

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Lecco si rileva che gli immobili sono identificati in catasto come segue:

1) In Comune di **Galbiate** sez.censuaria **Villa Vergano**

a) catasto fabbricati:


TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

fg.3 mapp.363/703 – P.Grandi n.1 P.T-S1 cat.B/1 cl.U mc.5554 €.5163,11

fg.3 mapp.363/704 – P.Grandi n.1 P.T-1-2-S1 cat.B/1 cl.U mc.6367 €.5918,89

fg.3 mapp.363/705 – P.Grandi n.1 P.T-1-2-3-S1 cat.B/1 cl.U mc.14611 €.13582,68

fg.3 mapp.363/706 – P.Grandi n.1 P.T-1-2-3-4-5-6 cat.B/1 cl.U mc.11265 €.10472,17

fg.3 mapp.363/707 – P.Grandi n.1 P.T cat.B/1 cl.U mc.1463 €.1360,03

fg.3 mapp.659/703 – P.Grandi n.1 P.T-1-S1 cat.B/1 cl.U mc.4679 €.4349,69

fg.3 mapp.361/703 – P.Grandi n.1 P.T cat.B/1 cl.U mc.226 €.210,09 (tettoia)

fg.3 mapp.519/701 – Loc.Castello Bellavista P.T (fabbricato inagibile)

fg.3 mapp.2569 – P.Grandi n.1 area urbana di mq.175

fg.3 mapp.2597 – P.Grandi n.1 area urbana di mq.52

b) catasto terreni – fog.9 mappali numeri:

386 – prato 1 Ha.0.06.90 €. 3,21 €. 1,43

387 – semin. 1 Ha.0.03.00 €. 1,24 €. 0,93

389 – semin. 2 Ha.0.05.90 €. 2,13 € 1,37

2570 – semin. 1 Ha.0.00.70 €. 0,25 €. 0,22

2572 – semin. 1 Ha.0.01.90 €. 0,69 €. 0,59

2598 – semin. 1 Ha.0.10.10 €. 3,65 €. 3,13

2599 – semin. 1 Ha.0.15.10 €. 5,46 €. 4,68

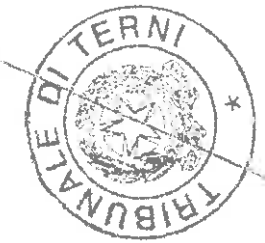
Si fa riferimento all'estratto di mappa (**allegato A**).

2) In Comune di **Oggiono** sez.censuaria **Imberido**

a) catasto fabbricati:

fg.5 mapp.2534 – Fraz.Bosolasco P.1 cat.B/1 cl.2 mc.285 €.294,38

(il mappale identifica unicamente la maggior parte della passerella coperta che collega il corpo di fabbrica principale con la dipendenza)


TRIBUNALE DI TERNI

E DI TERNI

b) catasto terreni – fog.9 mappali numeri:

124 – b.ceduo 2 Ha.0.65.20 €.10,10 €. 1,68

126 – b.ceduo 3 Ha.0.30.90 €. 3,99 €. 0,80

146 – b.ceduo 1 Ha.0.64.50 €.11,66 €. 1,67

164 – b.ceduo 2 Ha.0.05.00 €. 0,77 €. 0,13

2535 – b.ceduo 2 Ha.0.81.80 €.12,67 €. 2,11

Si fa riferimento all'estratto di mappa (**allegato B**).

3) In Comune di **Ello**

- catasto fabbricati:

fg.2 mapp.27 – Via XXV Aprile P.T-1 cat.D/1 €.128,00

(il mappale identifica la cabina Enel ed area annessa, adiacente al lato sud della dipendenza).

Si fa riferimento all'estratto di mappa (**allegato C**).

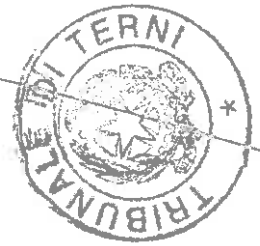
Non si è verificata la rispondenza delle planimetrie catastali esistenti con quanto autorizzato ed edificato, come espressamente richiesto dall'incarico conferito.

* * *

Anche se il medesimo incarico non prevede accertamenti inerenti la regolarità amministrativa degli immobili, si riassume di seguito una breve cronistoria relativa all'epoca di costruzione ed ai successivi interventi.

Negli anni '50 veniva iniziata la realizzazione del padiglione "ex coniugi" ora "Castello" mediante la trasformazione della villa ottocentesca preesistente.

Nel 1962 veniva completamente demolita la villa ottocentesca e costruito il padiglione "ex centrale" ora "Parco", che si articolava in due corpi di fabbrica, uno ancora esistente, di 5 piani, e l'altro di 2 piani, demolito nel 2006, in occasione della costruzione del padiglione "Bellavista".


TRIBUNALE DI TERNI

DI TERNI

Nel 2011 venivano eseguiti lavori di manutezione straordinaria dei padiglioni "Castello" e "Parco" con ampliamento volumetrico.

Nel 2014 veniva realizzato il padiglione "alloggi protetti".

Dal 23 giugno 2007 gli interventi sono stati realizzati direttamente dalla Cooperativa sociale "KCS Caregiver" con sede in Bergamo, attuale gestore dei servizi socio-assistenziali della struttura.

* * *

Destinazione urbanistica del compendio immobiliare.

Nel P.G.T. del Comune di Galbiate il complesso "Villa Serena" è ricompreso tra le "attrezzature di interesse generale AIG" ed inserito nell'ambito omogeneo "Servizi esistenti e previsti" di cui agli artt.17-18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'art.18 delle N.T.A. in tale zona prevede una densità fondiaria pari a 3 mc/mq.

La superficie fondiaria di proprietà ricadente nel Comune di Galbiate risulta essere, come riportato dalla tav.10 di progetto allegata alla pratica edilizia n.62/2011, di mq.45.540, con una volumetria teorica insediabile di mc.136.620.

La tavola 10 viene qui allegata (**allegato D**).

La volumetria esistente, desumibile dalla tav.10 citata, è di mc.41.325,86.

Ne consegue che la superficie fondiaria vincolata alle costruzioni esistenti risulta essere di mc.41325,86 : 3 = mq.13.775,29, e quella residua di mq.31.765 circa è tuttora suscettibile di edificabilità.

La porzione del parco pertinenziale ricadente nel Comune di Oggiono è inserita nel vigente P.G.T. in parte in "ambito boschivo" e in parte in area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico a carattere sovralocale, con indice di edificabilità da definire in sede di approvazione dei progetti (art.6.3.8 delle N.T.A.).

* * *

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Entrate
00031917 00008252 WDW40001
00019088 13/07/2017 20:53:45
4578-00010 E70321E515112319
IDENTIFICATIVO :
0 1 14 098638 499 9
TRIBUNALE

TRIBUNALE DI TE

Consistenza e destinazione del complesso immobiliare (con riferimento alla planimetria generale allegata (**allegato E**).

La Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) Villa Serena è una struttura residenziale per persone anziane con finalità di erogazione di servizi abitativi, assistenziali, sanitari, riabilitativi, ricreativi.

E' autorizzata al funzionamento per n.184 posti letto, distribuiti in 3 fabbricati tra loro collegati, così distribuiti:

- reparto Bellavista:

piano 0: n.20 posti letto (nucleo Alzheimer)

piano 1: n.20 posti letto

piano 2: n.20 posti letto

- reparto Parco:

piano 0: n.16 posti letto (nucleo protetto)

piano 1: n.18 posti letto

piano 2: n.18 posti letto

piano 3: n.16 posti letto

piano 4: n.16 posti letto

- reparto Castello:

piano 0: n.20 posti letto (nucleo protetto)

piano 1: n.20 posti letto.

Le camere sono a due posti letto o singole, dotate di bagno attrezzato per disabili.

Per ogni nucleo abitativo sono presenti sala pranzo, soggiorno, salottino, infermeria, ambulatorio medico, palestrina, bagno assistito, locali accessori di servizio.

Al piano -1 sono presenti la reception, l'ufficio relazioni con il pubblico, locali di servizio (cucina, lavanderia, magazzini, spogliatoi del personale), palestra comune, sa-

TRIBUNALE DI TERNI

BUNALE DI TE

la consiliare, sala polivante e TV, cappella, camera mortuaria.

Al piano 0 sono presenti la sede della direzione medica, della direzione socio sanitaria e alberghiera, della farmacia centrale, di angolo bar.

Al piano 1 sono presenti la direzione amministrativa e la direzione generale.

Al corpo di fabbrica principale è annessa una dipendenza (identificata col mappale 659) collegata con passerella coperta, originariamente destinata ad ospitare coniugi autosufficienti, ora vuota di ogni arredo, destinata a deposito, e necessitante di opere di manutenzione ed adeguamento.

Nel parco pertinenziale sono presenti due costruzioni: la prima (mappale 361) è un fabbricato accessorio ad un piano, composto da ripostigli e tettoia, di vecchia costruzione, con copertura in eternit, della superficie di mq.220 circa; la seconda (mappale 519) è un rudere di vecchio fabbricato, in totale abbandono, e destinato alla demolizione.

Il parco di pertinenza, che si sviluppa su una superficie di complessivi mq.70.240 circa, di cui mq.45.540 in Comune di Galbiate e mq.24.700 in Comune di Oggiono, è per la maggior parte occupato da bosco con essenze di vario genere, autoctone e no, con presenza di alberi secolari, in parte a prato, e in parte occupato da piazzale asfaltato, spazi di sosta e di manovra, e vialetto pedonale pavimentato con blocchetti di pietra.

L'area di pertinenza esterna alla recinzione, antistante al cancello d'ingresso, della superficie di mq.4.500 circa, è adibita a parcheggio privato ad uso pubblico, in parte asfaltata ed in parte pavimentata con autobloccanti in cls, per un totale di 45 spazi di sosta.

Il complesso è ubicato in località Castello Bellavista di Villa Vergano, frazione del Comune di Galbiate, in posizione panoramica.

TRIBUNALE DI TERNI

L'accesso avviene da ingresso carrale e pedonale antistante la struttura, e da ingresso carrale di servizio retrostante.

L'immobile principale ha struttura in calcestruzzo armato, con copertura piana, con facciate ventilate rivestite con lastre di fribrocemento color grigio.

I serramenti sono in alluminio a taglio termico color antracite.

La dipendenza annessa ha medesima struttura, con facciate rivestite in piastrelle di gres e copertura in cotto.

* * *

* Dati dimensionali: con riferimento alla planimetria generale (**allegato E**) e alla tabella superfici e volumi (**allegato F**).

- fabbricato principale (mappale 363 e subalterni) totale mc.36.622,10

La volumetria di progetto sopra indicata è al netto di locali tecnici, centrali termiche, logge, porticati, atrii di ingresso, vani scala e ascensori, sottotetti non abitabili, balconi e terrazze, che comportano una superficie aggiuntiva ragguagliata al 50% di mc.3.973,83, per un totale di mc.40.595,93.

- dipendenza (mapp.659) mc.4.703,58

con ragguaglio al 60% per vetustà e manutenzione carente, con ulteriore riduzione del 50% per la parte interrata, per un totale di mc.2.647,76.

- passerella coperta (mapp.2534 in Comune di Oggiono)

piano terra mc.285

- tettoia (mapp.361) mc.594,00, di cui:

piano terra tettoia mq.110 x h.3,30 = mc.363,00

piano terra ripostigli mq.110 x h.2,10 = mc.231,00

- rudere (mapp.519)

piano terra mq.180 circa su due piani

TRIBUNALE DI TERNI

• cabina elettrica di trasformazione (mapp.27 in Comune di Ello)

compresa area di pertinenza di mq.390 circa, annessa alla dipendenza.

Criteri di valutazione:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è del tutto particolare ed "unico" essendo progettato e realizzato per l'esercizio dell'attività socio-assistenziale e pertanto non suscettibile di altra destinazione, se non con rilevanti e costose modifiche, pur sempre in aderenza alla specifica destinazione di P.G.T.

Non è stata fornita documentazione di dettaglio relativa agli elementi strutturali degli immobili né alla dotazione impiantistica che si presume funzionale alla destinazione in essere, come si desume dalla presenza di U.T.A. sulla copertura e di impianto di erogazione di ossigeno medicale in ogni camera.

Si è optato per la determinazione del valore per confronto con il costo di costruzione a nuovo dell'immobile stesso, senza particolari riduzioni relativamente al fabbricato principale, praticamente nuovo, e con adeguata deduzione per obsolescenza funzionale ed economica della dipendenza.

Per il fabbricato accessorio mappale 361, oltre alla deduzione per caratteristiche costruttive e vetustà, occorre tener conto del costo di smaltimento della copertura in eternit e della sua sostituzione con altra copertura.

Il rudere al mappale 519 deve essere considerato unicamente come costo, per le spese di abbattimento e trasporto dei materiali di risulta, trovandosi in uno stato di degrado che non ne consente un recupero economicamente sostenibile.

Il valore del terreno pertinenziale è stato determinato, per la parte ricadente in Comune di Galbiate, scindendo la metratura vincolata urbanisticamente al costruito e quella tuttora suscettibile di utilizzazione edificatoria, stante l'alto indice volumetrico presente nell'ambito omogeneo di P.G.T.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO

€1,00

UNO/00

00031917 00008252 WDW40001

00019089 13/07/2017 20:53:50

4578-00010 506C997446AE3314

IDENTIFICATIVO : 01140986384...

0 1 14 098638 49...

TRIBUNALE ... NI

Il valore della parte di parco ricadente in Comune di Oggiono è stato determinato in base alla media dei valori di mercato dei boschi per la parte che ricade in ambito boschivo, e dei valori di mercato dei giardini di pertinenza per la restante parte. Il valore dell'area esterna adibita a parcheggio è stato determinato in base ai valori di mercato dei posti auto scoperti.

Giudizio di stima:

In conseguenza di quanto sopra elencato, si espongono di seguito i giudizi di stima riferiti ai vari cespiti e alla loro consistenza e destinazione:

A) fabbricato principale (mappali 363 e subalterni)

totale mc.equivalenti 40.595,93 x €.700/mc. = €.28.417.150

B) dipendenza (mappale 659) compresa area di pertinenza

totale mc.equivalenti 2.647,76 x €.700/mc = €. 1.853.430

C) passaggio coperto (mapp.2534 in Comune di Oggiono)

mc.equivalenti 85,50 x €.700/mc = €. 59.850

D) fabbricato accessorio (mappale 361)

totale mq.220 x €.300/mq = €. 66.000

E) Rudere mappale 519 €. -.---

F) Area esterna a parcheggio

totale mq.4500 x €.50/mq = €. 225.000

(pari a €.5.000/posto auto)

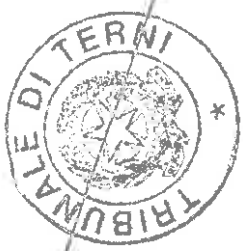
G) Parco di pertinenza in Galbiate

mq.13.775 (asserviti alla volumetria esistente) x €.20/mq €. 275.500

mq.31.765 (con edificabilità di 3 mc/mq) x €.120/mq €. 3.811.800

H) Parco di pertinenza in Oggiono

mq.24.700 x €.20/mq €. 494.000


TRIBUNALE DI TERNI

per un totale di €.35.202.730

* * *

Al valore di cui sopra devono essere detratte, a parere del sottoscritto, le seguenti voci passive:

- asportazione e smaltimento della copertura in eternit esistente sul fabbricato accessorio mapp.361: mq.220 x €.22,00/mq = €. 4.840

e sua sostituzione con nuova copertura in lastre ondulate in fibrocemento: mq.220 x €.28,00/mq = €. 6.160

demolizione completa del rudere mapp.519, compreso smaltimento mento del materiale ed oneri di discaria:

mc.1.000 x €.25,00/mc = €.25.000

per un totale di €.36.000 (euro trentaseimila),

Pertanto il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto è di €.35.202.730 - €.36.000 = €.35.166.730 che si arrotonda a **€.35.150.000 (euro trentacinquemilionicentocinquantamila)**.

* * *

Il presente giudizio di stima è destinato esclusivamente alla Committenza, Studio Bonini dr.ssa Silvia con sede in Terni, Via Floriano n.7, per gli scopi riportati nella lettera d'incarico conferitami.

* * *

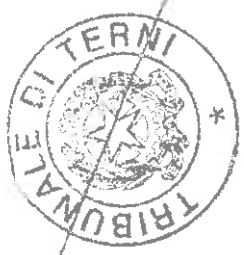
Elenco degli allegati:

A – estratto mappa per immobili in Galbiate sez.Villa Vergano;

B – estratto mappa per immobili in Oggiono sez.Imberido;

C – estratto mappa per immobili in Ello;

D – tav.10 di progetto;


TRIBUNALE DI TERNI

E – planimetria generale;

F – tabella superfici e volumi;

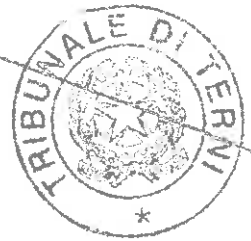
G – documentazione fotografica.

Calco, addì 19 aprile 2018.

Il Tecnico:

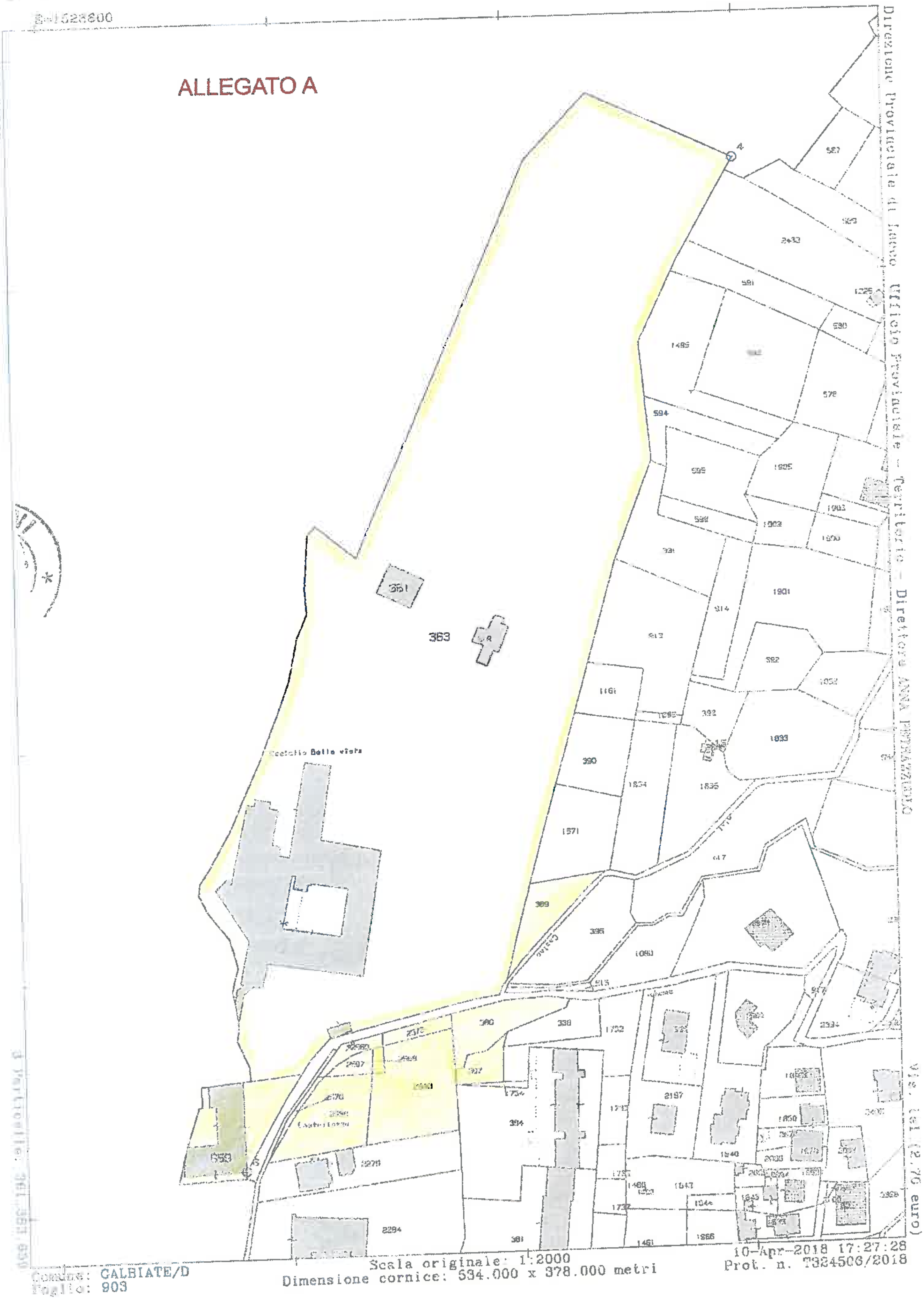
Enrico Bonfanti

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
Geometra
BONFANTI ENRICO
n. 120
PROVINCIA DI LECCO


TRIBUNALE DI TERNI

BUNALE DI T

ALLEGATO A



E=1528600
N=5071600
Direzione Provinciale di Lecco Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANNA PETRAZZUOLO
Vis. tel (2.70 euro)
363
361
Castello Bella vista
Comune: CALBIATE/D
Foglio: 903
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
10-Apr-2018 17:27:28
Prot. n. T324506/2018

Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO

€1,00

UNO/00

Agenzia Entrate

00031917 00008252 WDW40001

00019090 13/07/2017 20:53:55

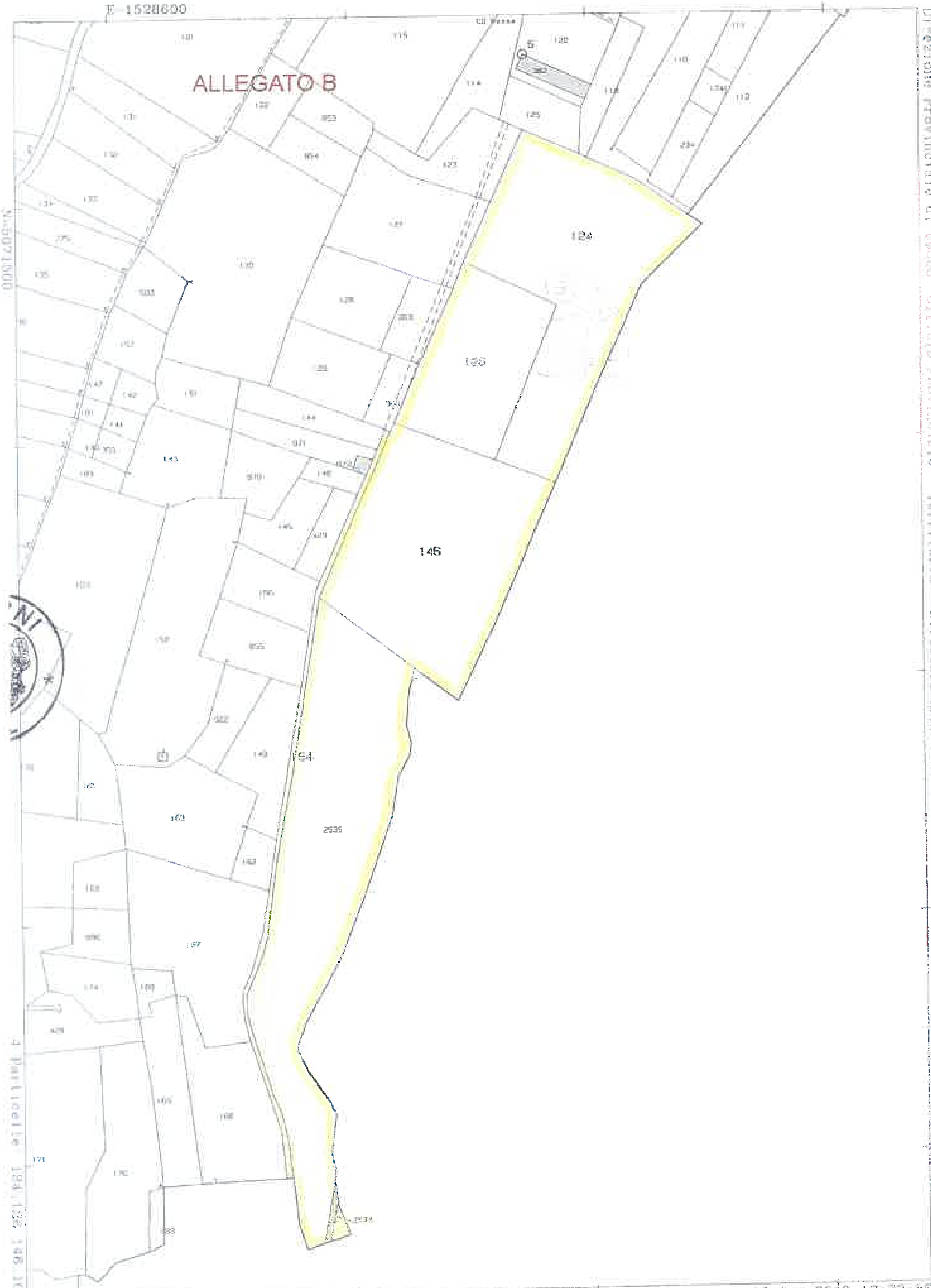
4578-00010 3098301017474 1F4

IDENTIFICATIVO : 01140986384977

0 1 14 098638 497 0

TRIBUNALE DI TERNI

TRIBUNALE DI T



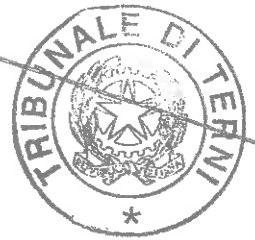
Comune: OGGIONO/B
Foglio: 005

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

10-Apr-2018 17:33:56
Prot. n. T327861/2018

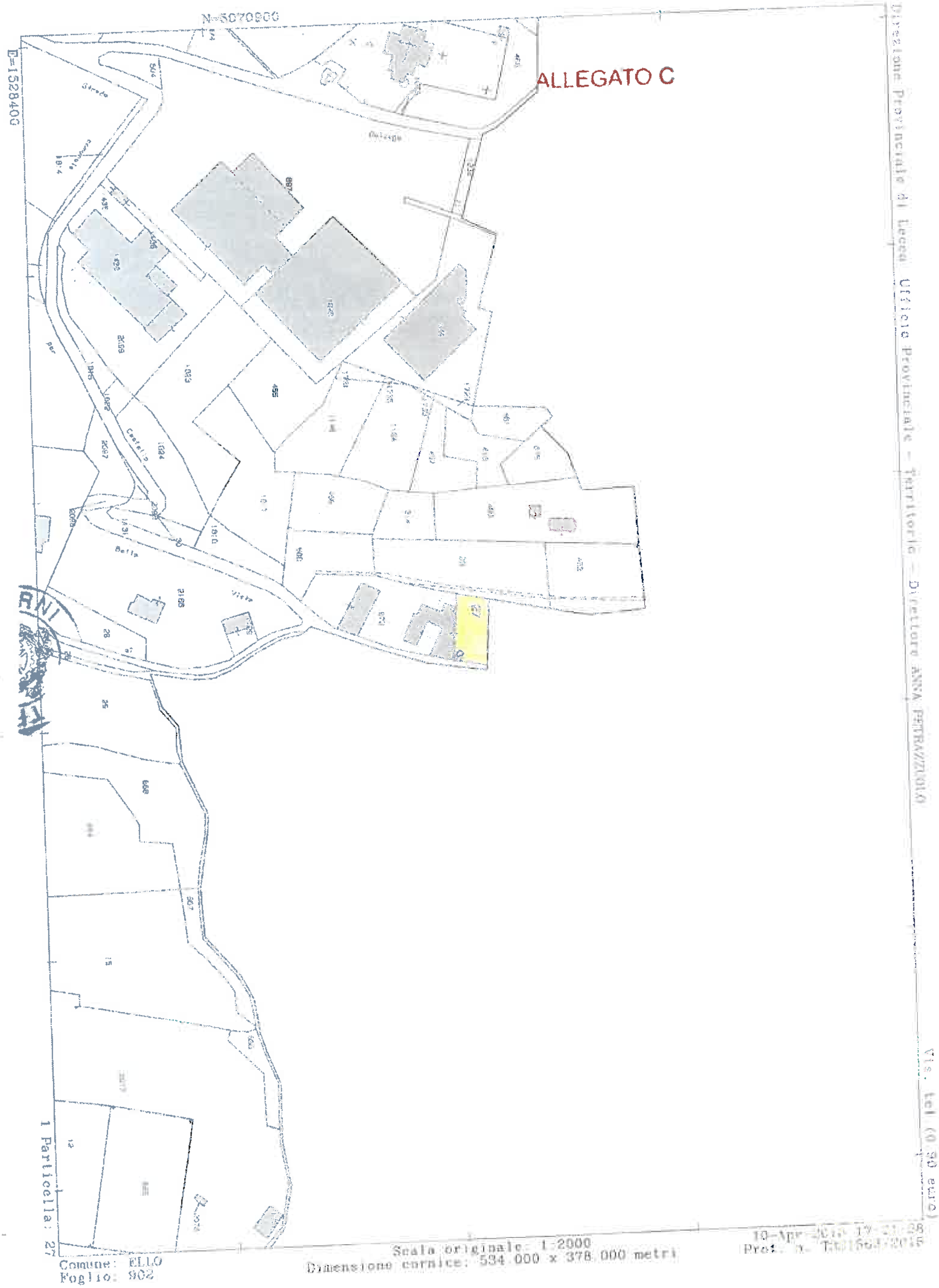
Direzione Provinciale di Lecco Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANNA PETRAZZUOLO

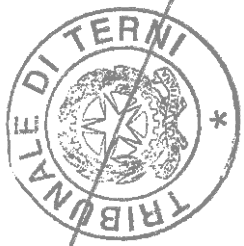
Vis. tel (0.90 euro)


TRIBUNALE DI TERNI

BUNALE DI

ALLEGATO C


N=5070900
E=1528400
Direzione Provinciale di Lecce Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANNA PETRAZZUOLO
Vis. tel (0.90 euro)
10-Apr-2015 17:21:28
1 Particella: 27
Comune: ELLO
Foglio: 902
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri


TRIBUNALE DI TERNI

ALLEGATO D

Comune di Galbiate
PROVINCIA DI LECCO

Comune di Galbiate
Protocollo Generale
Numero Protocollo 0003321
Data Protocollo 11/03/2014
Categoria 08 Classe 03

DNPR
Giuseppe M. Di Giuda
Massimo Negri
Chiara Pagano
Giovanni Ripamonti
DNPR architetti associati
Via Corti 2/c 23900 Lecco
tel. e fax. +39.0341.289647
P.IVA e c.f. 03059320139
www.dnpr.eu
info@dnpr.eu

RICHIEDENTE
KCS CAREGIVER - Via Manzoni, 7 Bergamo - p.iva 02125100160

codice
L081

oggetto
R.S.A. Villa Serena di Galbiate
Permesso di Costruire in variante al PC 62/2011 e DIA 103/2012
Opere di manutenzione straordinaria ed ampliamento

data
GIUGNO 2013

progettisti incaricati
DNPR architetti associati

diennepierre

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
PROVINCIA DI LECCO

diennepierre
architetti associati
Massimo Negri - 670
Chiara M.C. Pagano - 742
Giovanni Ripamonti - 561

design team
arch. Alessandro Sardu

COMMISSIONE PAESAGGIO DEL 12 SET. 2013

IL TECNICO.....

aggiornamento
Marzo 2014

scala

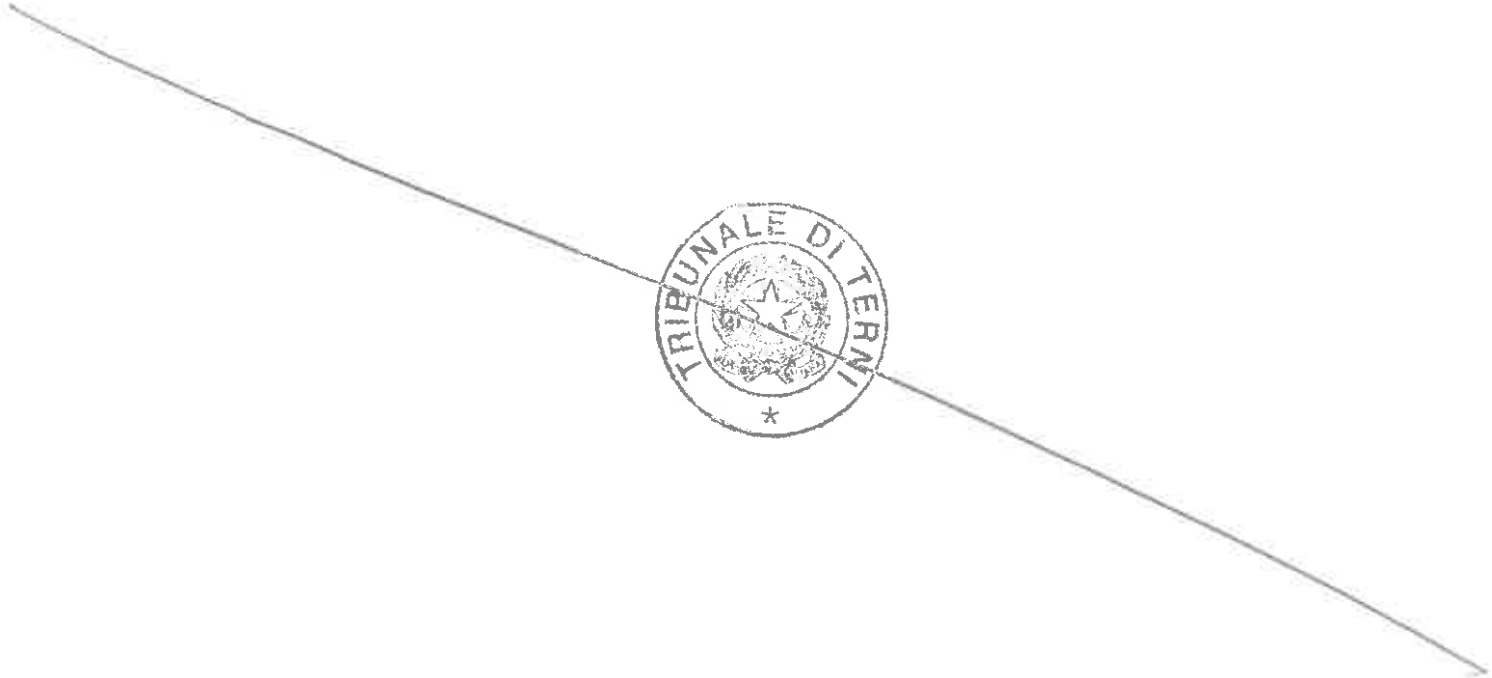
consulente per le opere impiantistiche
Ventura Progetti
Viale Innocenzo XI, 70 - 22100 Como - Tel. 0984.019610

tavola n.

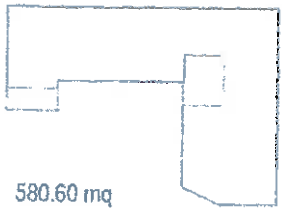
oggetto

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

AD
10

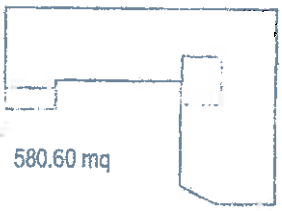

TRIBUNALE DI TERNI

h =3.25



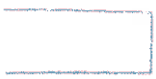
580.60 mq

h =3.25



580.60 mq

h = 2.65



97.06 mq

macchine,
e terrazze

SUPERFICIE FONDIARIA DI PROPRIETÀ

mappale 361	220.00 m²	
mappale 363	43 760.00 m²	
mappale 659	1 360.00 m²	
mappale 519	180.00 m²	
	SOMMANO	45 540.00 m²
ZONE A PARCHEGGI ESTERNI		
mappale 1641	380.00 m²	
mappale 373	2 780.00 m²	
	SOMMANO	3 160.00 m²

VOLUME MAX REALIZZABILE

45 540.00 m² x 3 m³/m² = 136 620.000 m³

SUPERFICIE COPERTA

EDIFICI ESISTENTI 4 447.78 m²

CALCOLO SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO IN AMPLIAMENTO

AMPLIAMENTO
SLP LIVELLO 0
(PIANO RIALZATO - ex loggia)
1= 2.28x16.63 = 37.92 m²

TOTALE SLP LIVELLO 0 37.92 m²

VOLUME VIRTUALE

EDIFICI ESISTENTI
(181.25*3.2)+(580.44*3.4)+
(580.44*3.4)+(1577.46*3.4)+
(2558.55*3.2)+(580.60*3.55)+
(2972.08 *3.2)+(580.60*3.55)+
(2614.09*3.4)+(197.06*2.95) 41211.93 m³

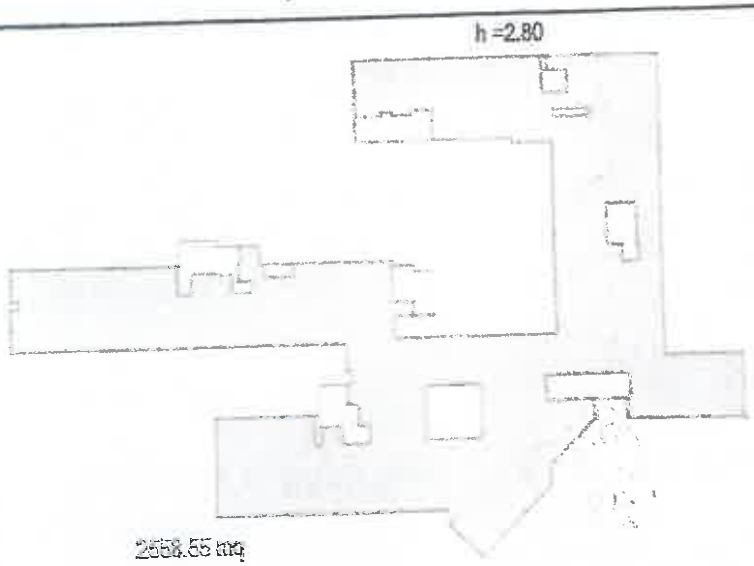
Vol. IN AMPLIAMENTO (37.92 x 3) 113.75 m³
TOTALE VOLUME VIRTUALE

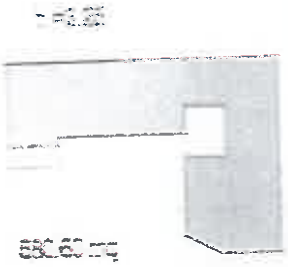
41.325.68 m³ < 136 620.000 m³

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia
Entrate
00031917 00008252 WTW40001
00019091 13/07/2017 20:53:59
4578-00010 IDENTIFICATIVO : 01140986384965
0 1 14 098638 496 7
TERNI
TRIBUNALE

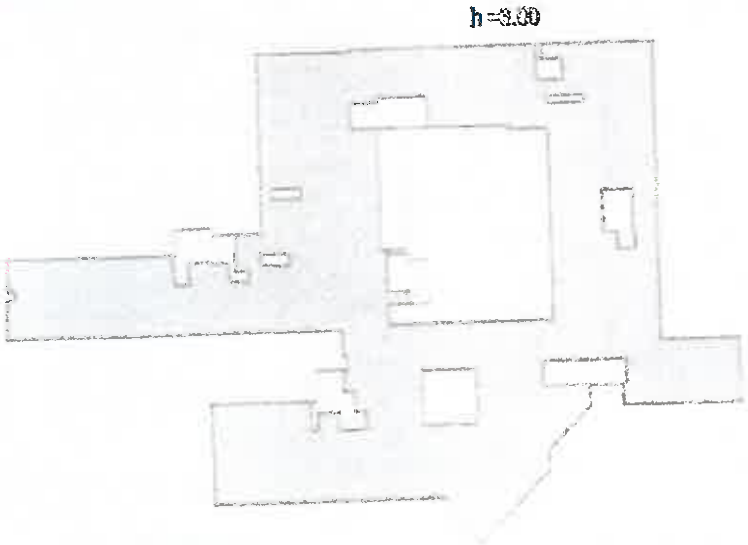
TRIBUNALE DI T

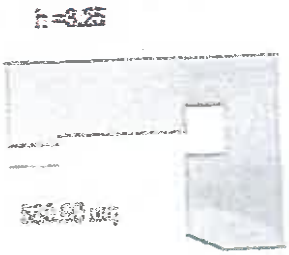
Livello +1





Livello 0





Livello -1

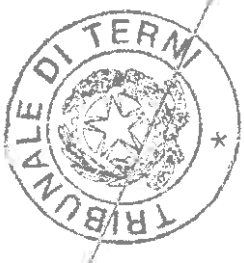
sip secondo indicazioni di pgt vigente.

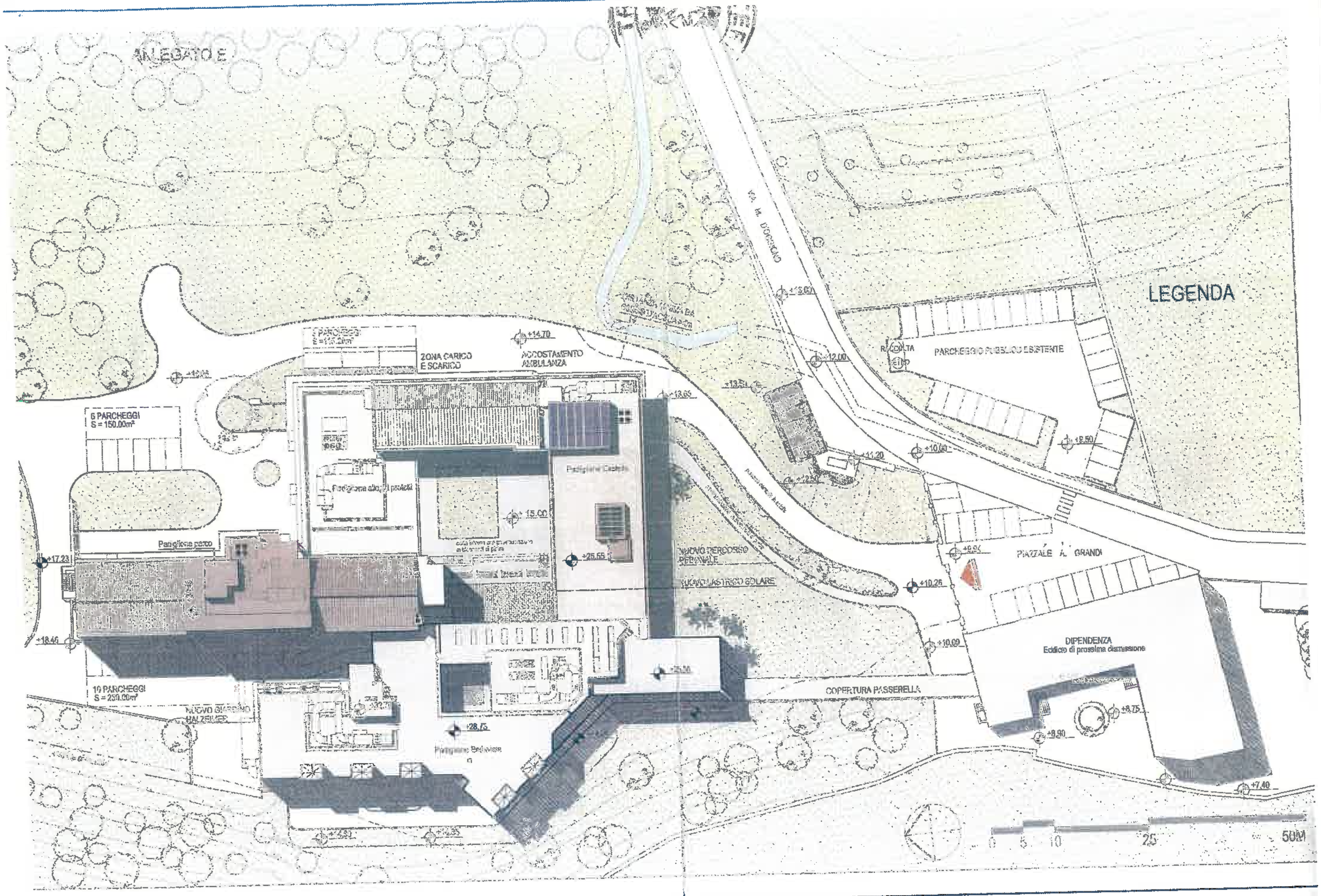
esclusioni: costruzioni accessorie con altezza non superiore a 2.5m. cantine cantine, tecniche, pozzi macchine locali tecnici, logge, porticati, atrii di ingresso, vani scala e ascensori, soppalchi non abitabili, balconi e terrazze

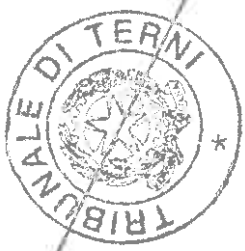
TRIBUNALE DI TERNI

TRIBUNALE DI

	h= 0.40 m	h= 0.30 m
Livello +5	h = 2.80 191.25 mq	
Livello +4	h = 3.00 580.44 mq	
Livello +3	h = 3.00 580.44 mq	
Livello +2	h = 3.00 1577.48 mq	


TRIBUNALE DI TERNI


ALLEGATO E
LEGENDA
PARCHEGGIO PUBBLICO ESISTENTE
RACCOLTA
ZONA CARICO
E SCARICO
ACCOSTAMENTO
AMBULANZA
6 PARCHEGGI
S = 150.00m²
10 PARCHEGGI
S = 250.00m²
PIAZZALE A. GRANDI
DIPENDENZA
Edificio di prossima dismissione
COPERTURA PASSERELLA
NUOVO LASTRICO SOLARE
Padiglione Belvedere
Padiglione parco
+14.70
+15.00
+25.55
+28.75
+10.26
+10.00
+12.00
+13.00
+8.50
+8.75
+8.90
+7.40
+17.23
+18.46
0
5
10
25
50M


TRIBUNALE DI TERNI

TRIBUNALE DI

ALLEGATO F

Proprietà "VILLA SERENA s.p.a."
Compendio immobiliare Casa di Riposo Villa Serena
Galbiate – Piazzale Grandi n.1

TABELLA SUPERFICI E VOLUMI

Fabbricato principale (mapp.363 e subalterni)

Piano	tav.10 P.E.62/2011 s.l.p.mq.	vol. mc.	corpi accessori sup. mq.	vol. mc.	coeff.riduz. 0,50	totale mc.equivalenti
Livello -1	2614,09xh.3,40	8887,90	352,95xh.3,40	1200,00	600,00	9487,90
Livello 0	3007,63xh.3,20	9624,41	727,90xh.3,20	2329,28	1164,64	10789,05
Livello +1	2568,55xh.3,20	8187,36	307,00xh.3,20	982,40	491,20	8678,56
Livello +2	1577,48xh.3,40	5363,43	397,50xh.3,40	1351,50	675,75	6039,18
Livello +3	580,44xh.3,40	1973,50	83,91xh.3,40	285,28	142,64	2116,14
Livello +4	580,44xh.3,40	1973,50	83,91xh.3,40	285,28	142,64	2116,14
Livello +5	191,25xh.3,20	612,00	473,10xh.3,20	1513,92	756,96	1368,96
		36622,10			3973,83	**40595,93**

Dipendenza (mapp.659)

	tav.10 P.E.62/2011 s.l.p.mq.	vol. mc.	riduz.x vetustà e manut.		rid.x destin.	totale mc.equivalenti
Livello -1	197,06xh.2,95	581,32	60%	348,80	174,40	174,40
Livello 0	580,60xh.3,55	2061,13	60%	1236,68	1236,68	1236,68
Livello +1	590,60xh.3,55	2061,13	60%	1236,68	1236,68	1236,68
		4703,58				**2647,76**

Passaggio coperto (mapp.2534 in Comune di Oggiono)

Piano terra	285,00		85,50	85,50

TOTALE MC.EQUIVALENTI: 40595,93 + 2647,76 + 85,50 = mc.43329,19.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
00031917 00008252 WDW40D01
00019092 13/07/2017 20:54:04
4578-00010 CDE7D628Z9BZAEAF
IDENTIFICATIVO : 01140986384954
0 1 14 098638 495 4
TRIBUNALE DI TRANI

ALLEGATO G/1

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
00031917 00008252 WDW40001
00019084 13/07/2017 20:54:09
4578-00010 64E1D0B76CA1D6A8
IDENTIFICATIVO : 01140986384943
0 1 14 098638 494

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
00031917 00008252 WDW40001
00019084 13/07/2017 20:54:14
4578-00010 6E48E5DFC0B346E5
IDENTIFICATIVO : 01140986384932
0 1 14 098638 493

TRIBUNALE DI TERNI

TRIBUNALE DI TE

ALLEGATO G/2

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00031917 00008252 WDW40001
00019095 13/07/2017 20:54:18
4578-00010 483798BD44567E9
IDENTIFICATIVO : 01140986384914
0 1 14 098638 492 14

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00031917 00008252 WDW40001
00019096 13/07/2017 20:54:23
4578-00010 DA2171AF9C4AE8EC
IDENTIFICATIVO : 01140986384910
0 1 14 098638 491 0

TRIBUNALE DI TERNI

ALLEGATO G/3

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€ 1,00
UNO/00
00031917 00008252 WDW40001
00019092 13/07/2017 20:54:28
4578-00010 7DDADCB906DE75E5
IDENTIFICATIVO : 0114098638490 9
0 1 14 098638 490 9

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€ 1,00
UNO/00
00031917 00008252 WDW40001
00019092 13/07/2017 20:54:32
4578-00010 93AD91FFEF5EA9A0
IDENTIFICATIVO : 0114098638489 7
0 1 14 098638 489 7

TRIBUNALE DI TERNI