

**RELAZIONE
RISOLUZIONE
INDENNITÀ SABA**

ALLEGATO A



Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

**Al Sig. Sindaco del
Comune di Macerata
C.A. Dott. Giovanni Montaccini**

**Oggetto: Parksì – Stima indennità per risoluzione anticipata consensuale della
Concessione Saba Spa.**

Con riferimento all'incarico conferito per il servizio di consulenza in merito all'operazione di "riacquisizione" del Parcheggio comunale denominato "Parksì", che consiste nelle seguenti prestazioni:

- stima dell'indennità per la risoluzione anticipata consensuale della concessione in essere con Saba Spa per il Parcheggio "Parksì";
- predisposizione del "Piano economico-finanziario" a supporto dell'analisi di fattibilità giuridica, amministrativo-contabile, fiscale ed economico-finanziaria e della valutazione comparativa inerente l'operazione di riacquisizione del Parcheggio comunale "Parksì";
- analisi dei profili relativi alla scelta della forma di gestione con particolare riguardo ai contenuti della relazione prevista dall'art. 34, comma 20, del Dl. n. 179/12, e nell'individuazione dei presupposti e delle condizioni legittimanti tale scelta,

con la presente siamo a trasmettere la Relazione di stima dell'indennità da riconoscere a "Saba Italia Spa" per la risoluzione consensuale della concessione.

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti e porgiamo distinti saluti.

San Miniato, li 23 luglio 2016

Centro Studi Enti Locali

Allegato: Stima indennità per risoluzione anticipata consensuale della Concessione Saba di progettazione, costruzione e gestione del Parcheggio multipiano 'Parksì'.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise - Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

COMUNE DI MACERATA

**STIMA INDENNITA'
PER RISOLUZIONE ANTICIPATA
CONSENSUALE
DELLA CONCESSIONE SABA ITALIA
DI PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE
PARCHEGGIO MULTIPIANO
“PARKSI”**

Luglio 2016

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudentilocali.it - Partita Iva 02998820233

Indice

Finalità dell'incarico.....	4
Finalità della presente Relazione.....	4
Premessa.....	4
Documentazione esaminata	5
Breve analisi dell'operazione.....	7
Criticità emerse.....	10
Valutazione del cespite: "Parksì" e percorso pedonale	13
Documentazione contabile esaminata.....	13
Analisi delle poste economiche e patrimoniali 'Parksì'.....	15
Valore netto contabile residuo al 31 dicembre 2015	15
Determinazione del valore del capitale economico trasferito.....	15
Individuazione del metodo di determinazione del valore economico più appropriato.....	15
Metodi patrimoniali.....	16
Metodi reddituali.....	17
Metodi finanziari.....	20
Metodi misti.....	20
Il metodo di valutazione del capitale economico utilizzato.....	21
Stima dell'indennizzo per la risoluzione anticipata della concessione relativa al parcheggio "Parksì".....	22
1) – Determinazione del capitale economico con il metodo misto patrimoniale–reddituale	23
Determinazione di K'	23
Stima del tasso di interesse i da applicare.....	25
Stima del reddito medio normalizzato (R).....	25
Stima del reddito normale ($K' * i$).....	27
Stima autonoma dell'avviamento	27
Determinazione del valore economico trasferito in sede di scioglimento del rapporto concessorio	27
2) – Determinazione dell'indennizzo del contratto di concessione.....	27
2.a) - Applicazione dell'art. 24 del contratto di concessione in essere.....	28
2.b) - Applicazione dell'art. 176, del Dlgs. n. 50/16, in materia di risoluzione dei contratti di concessione.....	28
3) – Differenza del valore dell'immobile alla data odierna rispetto al valore dell'immobile al termine della concessione.....	29
4) – Analisi degli scostamenti dei flussi effettivi rispetto al Pef di concessione	30
Conclusioni.....	31
Allegati.....	32

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.centrolocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

Finalità dell'incarico

Il Comune di Macerata, con la Determinazione del Segretario generale n. 1355/155 del 30 novembre 2015, ha dato incarico a questa Società per un servizio di consulenza in merito all'operazione di "acquisizione" della disponibilità del Parcheggio comunale "Parks", con particolare riferimento all'espletamento delle seguenti operazioni:

1. stima dell'indennità per la risoluzione anticipata consensuale della concessione in essere con "Saba Spa" per il Parcheggio "Parks";
2. predisposizione del "Piano economico-finanziario" a supporto dell'analisi di fattibilità giuridica, amministrativo-contabile, fiscale ed economico-finanziaria e della valutazione comparativa inerente l'operazione di "acquisizione" del Parcheggio comunale "Parks";
3. supporto sugli aspetti giuridici, amministrativo-contabili, fiscali ed economico-finanziari connessi con la predisposizione degli atti amministrativi e negoziali necessari alla eventuale autorizzazione all'esecuzione della prevista operazione di "acquisizione" del Parcheggio comunale "Parks".

Finalità della presente Relazione

La presente Relazione ha la finalità di assolvere agli impegni di cui al punto 1. del Paragrafo precedente.

Premessa

Centro Studi Enti Locali Srl, nell'elaborazione della presente stima, ha fatto pieno affidamento sul fatto che la documentazione e i dati comunicati e/o messi a disposizione siano veritieri e completi. Pertanto, Centro Studi Enti Locali Srl non si assume alcuna responsabilità in merito alla completezza, veridicità ed accuratezza delle informazioni messe a disposizione del ns. Gruppo di lavoro.

Con riferimento alla documentazione presentata, che verrà di seguito dettagliatamente indicata, significhiamo che, per quanto riguarda il valore netto contabile del parcheggio "Parks", il Concessionario non ha implementato una specifica contabilità analitica per centri di costo e neppure effettuato una contabilizzazione distinta delle immobilizzazioni costituenti il Parcheggio, neanche con valorizzazione del Registro dei beni ammortizzabili; pertanto, il suddetto aggregato contabile è stato determinato con riferimento a dati extracontabili comunicati da Saba Italia Spa, Società soggetta ad

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudentilocali.it - Partita Iva 02998820233

obbligo di revisione del bilancio annuale, per il quale l'Amministratore della Società ha espressamente dichiarato che i dati comunicati *“sono veri e reali”*.

Anche con riferimento al conto economico storico dell'attività *“Parks”* vale quanto affermato nel paragrafo precedente, ovvero che il Concessionario non ha implementato una specifica contabilità analitica per centri di costo o una contabilizzazione distinta dei proventi e degli oneri riferibili a tale specifico contratto di concessione; di conseguenza, il conto economico storico di seguito rappresentato, successivamente normalizzato, è stato elaborato tenendo conto dei prospetti extracontabili trasmessi da Saba Spa, per i quali l'Amministratore delegato ha espressamente dichiarato di rappresentare dati *“veri e reali”*.

La presente perizia è stata redatta utilizzando la massima diligenza, indipendenza e professionalità, e Centro Studi Enti Locali Srl fa presente che le risultanze della stessa possono essere inficiate per cause ad esso non imputabili qualora i documenti messi a disposizioni si rivelassero non attendibili o incompleti.

Documentazione esaminata

Ai fini della redazione della presente Relazione, è stata analizzata la seguente documentazione:

- Contratto 9 febbraio 1989, Rep. n. 21134, avente ad oggetto *“Concessione, progettazione, costruzione e gestione parcheggio sotterraneo con percorso pedonale meccanizzato di accesso al centro storico”*;
- Contratto 1° agosto 1989, Rep. n. 6143, avente ad oggetto *“Cessione contratto di concessione 9.2.1989 Rep. n. 21134 relativo alla progettazione costruzione e gestione Parcheggio sotterraneo Giardini Diaz e relativo percorso pedonale meccanizzato di accesso al Centro storico”*;
- Deliberazione Consiglio comunale n. 18 del 16 marzo 1992, avente ad oggetto *“Provvedimenti ed iniziative connessi all'entrata in funzione del Parcheggio dei Giardini Diaz attinenti ad aspetti progettuali, concessori e di disciplina della sosta e del traffico nell'area di influenza della struttura”*;
- Contratto 13 marzo 1995, Rep. n. 21443, avente ad oggetto *“Accordo transattivo ad integrazione dell'atto di concessione 9 febbraio 1989 Rep. n. 21134”*;
- Contratto 26 giugno 1996, Rep. n. 21525, avente ad oggetto *“Disciplina della sosta e delle tariffe nel bacino di influenza del Parcheggio giardini Diaz”*;

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

- Deliberazione Commissariale n. 140 del 29 ottobre 1999, avente ad oggetto “*Attribuzione funzioni in materia di sosta alla A.P.M. Spa, nel quadro delle relative competenze in materia di mobilità e nella prospettiva di unificazione della gestione della sosta cittadina*”;
- Lettera Saba Italia Spa Prot. n. 1646 del 12 luglio 2001, avente ad oggetto “*Contratto del 9 febbraio 1989 Rep. n. 21134 – Parcheggio Macerata – Giardini Diaz*”;
- Lettera Saba Italia Spa Prot. n. 1818 del 1° agosto 2001, avente ad oggetto “*Parcheggio Giardini Diaz – Convenzione del 9 febbraio 1989*”;
- Delibera Giunta comunale n. 50 del 12 febbraio 2004, avente ad oggetto “*Intesa con la Saba Italia Spa in ordine alle utilizzazioni gratuite e fuori orario del Parksì, atte a garantire adeguata risposta ad esigenze e manifestazioni che danno lustro alla città*”;
- Lettera Saba Italia Spa Prot. n. 83 del 15 gennaio 2009, avente ad oggetto “*Concessione per la costruzione e gestione di un Parcheggio interrato nella Piazza Giardini Diaz*”;
- Lettera Saba Italia Spa Prot. n. 1684 del 6 luglio 2009, avente ad oggetto “*Concessione per la costruzione e gestione di un Parcheggio interrato nella Piazza Giardini Diaz. Definizione del rapporto fra il Comune di Macerata e Saba Italia*”;
- Lettera Saba Italia Spa Prot. n. 1983 del 4 agosto 2009, avente ad oggetto “*Concessione per la costruzione e gestione di un Parcheggio interrato nella Piazza Giardini Diaz – Percorso Meccanizzato*”;
- Nota Comune di Macerata Prot. n. 36333/P del 12 agosto 2009, avente ad oggetto “*Concessione per la costruzione e gestione di un Parcheggio interrato nella piazza Giardini Diaz. Percorso meccanizzato*”;
- Lettera Saba Italia Spa Prot. n. 3008 del 18 dicembre 2009, avente per oggetto “*Proposta di cessione di Ramo di Azienda*”;
- “*Relazione di stima per la determinazione del prezzo di mercato del Park Si*” redatta dal Dott. Carlo Paniccià, Funzionario del Comune di Macerata, in data 25 marzo 2016 e relativa Nota esplicativa;
- Nota Apm Spa 24 febbraio 2016, n. 181/2016, avente ad oggetto “*Aggiornamento valutazione Parksì*”;
- Nota Saba Italia Spa Prot. n. 446/2016, avente ad oggetto “*Parcheggio giardini Diaz*”;
- Nota Comune di Macerata 30 giugno 2016, Prot. n. 43012/2016, avente ad oggetto “*Parcheggio in struttura Park Si - Giardini Diaz. Integrazione a Nota Prot. 18956 del 25 marzo 2016*”.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudentilocali.it - Partita Iva 02998820233

Breve analisi dell'operazione

Il Parcheggio di giardini Diaz (in seguito "Parks") e l'annesso percorso pedonale meccanizzato sono stati costruiti a seguito della sottoscrizione del contratto di "Concessione, progettazione, costruzione e gestione parcheggio sotterraneo con percorso pedonale meccanizzato di accesso al centro storico" del 9 febbraio 1989, Repertorio n. 21134. La controparte del contratto sopra menzionato è da individuarsi nella Società Saba Italia Spa, a seguito della cessione del contratto di concessione 1° agosto 1989, Rep. n. 6143, e della variazione della denominazione sociale della Società ItalInpa Spa, comunicata al Comune di Macerata con la Lettera Saba Italia Spa Prot. n. 1646 del 12 luglio 2001, avente ad oggetto "Contratto del 9 febbraio 1989 Rep. n. 21134 – Parcheggio Macerata – Giardini Diaz".

La scadenza del contratto di concessione, inizialmente prevista nell'anno 2018, è stata prorogata al 2038 (49 anni) per effetto del contratto 26 giugno 1996, Rep. n. 21525, avente ad oggetto "Disciplina della sosta e delle tariffe nel bacino di influenza del Parcheggio giardini Diaz".

Con Lettera Prot. 83 del 15 gennaio 2009, Saba Italia Spa ha portato a conoscenza il Comune di Macerata dell'impossibilità da parte della Società del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della commessa per causa imputabile a comportamenti tenuti dall'Amministrazione comunale.

Al fine di ristabilire l'equilibrio economico-finanziario della concessione, ossia della gestione di "Parks", Saba Italia Spa con Lettera Prot. n. 1684 del 6 luglio 2009, ha presentato al Comune la seguente proposta integrativa:

- riconoscimento da parte del Comune a favore della Società di Euro 1.968.000,00, oltre oneri fiscali se dovuti, pari alla residua quota di ammortamento del percorso pedonale meccanizzato;
- presa in carico anticipata (rispetto alla scadenza della concessione contrattualmente stabilita nell'anno 2038) del percorso pedonale;
- gestione diretta del percorso pedonale da parte dell'Amministrazione comunale;
- affidamento di un adeguato numero di posti auto di superficie a Saba Italia Spa.

Con Nota Prot. n. 1983 del 4 agosto 2009, Saba Italia Spa ha richiesto al Comune di assoggettare il percorso meccanizzato ad una tariffa di Euro 0,30 a passaggio/persona. In alternativa, la Società ha proposto all'Ente il sostenimento diretto dell'onere derivante dal transito sul percorso pedonale meccanizzato entro l'importo massimo annuo di Euro 260.000,00 (di cui Euro 117.000,00 per costi di

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

gestione ed Euro 143.000,00 a titolo di rata di ammortamento del costo di realizzazione del percorso pedonale in parola).

Con successiva Nota Prot. n. 36333/P del 12 agosto 2009, il Comune di Macerata ha manifestato il proprio interesse ad una compartecipazione alle spese di gestione del percorso pedonale meccanizzato, rimanendo in attesa di una proposta formale da parte della Società.

Sulla scorta della documentazione messa a ns. disposizione, la corrispondenza successiva intercorsa tra Saba Italia Spa e Comune di Macerata consiste nella Nota Saba Italia Spa Prot. n. 3008-I del 18 dicembre 2009, con la quale viene trasmessa proposta formale di cessione del ramo di azienda "Parks", ivi compreso il percorso pedonale meccanizzato, a favore della Azienda Pluriservizi Macerata Spa (in seguito Apm Spa). Successivamente sono state reiterate manifestazioni di disponibilità al prosieguo della trattativa da ambo le parti (Comune di Macerata e Apm Spa da un lato, Saba Italia Spa dall'altro).

Tra i vari documenti scambiati rilevano la Lettera Saba Italia Spa Prot. n. 956 del 10 maggio 2013, con la quale la Società ha segnalato i presunti inadempimenti contrattuali del Comune di Macerata, che nel dettaglio elenchiamo:

- mancata cessazione dell'utilizzazione a Parcheggio di Piazza Vittorio Veneto da parte del Comune, per la quale sono solo stati limitati sensibilmente gli stalli a disposizione;
- rilascio da parte del Comune di un notevole numero di permessi di sosta gratuita nell'area di copertura del Parcheggio "Parks";
- mancata attuazione da parte della Società dell'opzionale tariffazione dell'utilizzo del percorso pedonale meccanizzato;
- affidamento diretto ad Apm Spa della gestione degli stalli situati nell'area di influenza del Parcheggio;
- tariffazione più contenuta da parte di Apm Spa degli stalli di superficie rispetto ai posti auto "Parks".

Con successiva Lettera Prot. n. 25722 del 7 giugno 2013, il Comune di Macerata, in risposta alla sopra riportata Nota di Saba Italia Spa, ha precisato che:

- con riferimento al Parcheggio di Piazza Vittorio Veneto, l'Amministrazione si è impegnata a ridurre sensibilmente lo spazio destinato a Parcheggio;
- è stata prevista la progressiva riduzione degli spazi di sosta regolamentata nell'area circostante il "Parks";

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo - Lazio - Sicilia - Veneto - Piemonte - Molise - Lombardia - Sardegna - Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

- è stato imposto il divieto di accesso ai veicoli non autorizzati nell'anello viario posto intorno ai Giardini Diaz, inibendo la sosta nelle zone interposte alle alberature perimetrali;
- sono stati ridotti i posti di superficie nell'area d'influenza di "ParkSi" a seguito dell'installazione di rampe di accesso ai mezzi del "Trasporto pubblico locale urbano";
- l'Amministrazione ha completato il collegamento con la Via Mugnoz.

In calce alla Nota è stata confermata la disponibilità dell'Ente a continuare le trattative per la cessione del ramo di azienda a favore di Apm Spa.

Al fine di valutare il contratto di cessione/affitto del ramo di azienda "ParkSi", Apm Spa ha affidato, in data 25 febbraio 2014 (accettazione il 7 marzo 2014) incarico professionale allo Studio Legale Associato Perfetti. Successivamente, in data 16 maggio 2014, la Apm Spa ha conferito incarico all'Ing. Poloni Raul di Macerata per la redazione di una relazione tecnica sullo stato della struttura del Parcheggio, con gli annessi ascensori. Contestualmente è stato affidato incarico professionale per la valutazione amministrativa-contabile e per la redazione del Piano economico-finanziario del Servizio al Dott. Giorgio Piergiacomì.

Nell'anno 2014, il Dott. Giorgio Piergiacomì ha presentato la "*Valutazione economico-finanziaria dell'operazione di acquisizione del ramo di azienda ParkSi*", determinando un valore massimo di sostenibilità finanziaria per Apm Spa dell'operazione "ParkSi" ricompresa in un intervallo tra Euro 1.600.000 ed Euro 2.200.000. Con la Nota Apm Spa 24 febbraio 2016, n. 181/2016, è stata resa disponibile la versione aggiornata del documento appena menzionato, da cui risulta la determinazione del valore massimo di sostenibilità finanziaria dell'operazione "ParkSi" per Apm Spa (gestione del "Servizio del parcheggio di giardini Diaz - ParkSi" all'interno del "Servizio di mobilità della Città di Macerata"), pari ad un intervallo ricompreso tra Euro 1.450.000 ed Euro 1.550.000.

In data 4 aprile 2016, Saba Italia Spa ha recapitato a mezzo Pec al Comune di Macerata la Nota Prot. n. 446, con la quale fa presente che lo squilibrio negativo generatosi dalla gestione "ParkSi" negli anni 1999-2013 risulta pari ad Euro 4.000.000, e che conseguentemente per il riequilibrio economico-finanziario della concessione propone di operare le seguenti misure:

- proroga della durata della concessione per almeno 20 anni, dalla quale deriverebbero flussi finanziari positivi attualizzati pari ad almeno Euro 400.000;

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo - Lazio - Sicilia - Veneto - Piemonte - Molise - Lombardia - Sardegna - Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

- affidamento in gestione di circa n. 250 posti auto in superficie nel bacino di influenza del Parcheggio, i cui riflessi finanziari positivi di detto intervento ammonterebbero ad Euro 1.800.000;
- acquisizione al patrimonio comunale del percorso pedonale, avente un valore netto contabile di Euro 1.700.000 alla data del 31 dicembre 2013.

In chiusura del documento in parola, la Società ha manifestato la propria disponibilità a “*valutare l’ipotesi – ancora oggi in corso di verifica – di risoluzione consensuale del rapporto concessorio, a fronte del pagamento a Saba Italia di un corrispettivo di risoluzione quantificabile in un importo non inferiore ad Euro 1.550.000, oltre, Iva, in una prospettiva esclusivamente transattiva, come specificato nel Verbale relativo alla citata riunione del 18 marzo 2016, ed a definizione di ogni reciproca rivendicazione o pretesa*”.

Criticità emerse

Prima di dettagliare le varie poste contabili ed i fattori che permettono di addivenire ad una stima del valore del “*capitale economico/patrimoniale trasferibile*” a seguito di risoluzione consensuale della concessione “*Parks*” sottoscritta nel 1989, riteniamo opportuno fornire precisazioni in merito a quanto sopra riportato.

Riequilibrio economico-finanziario della concessione

Il contratto stipulato nel 1989 ed aggiornato nel corso degli anni prevedeva a carico del Concessionario la progettazione e la costruzione di un Parcheggio interrato e di un Percorso pedonale meccanizzato di collegamento al Centro storico di Macerata. Per recuperare/remunerare gli investimenti sostenuti in sede di costruzione delle opere sopra menzionate, il Comune sottoscriveva una concessione con il costruttore del Parcheggio “*Parks*” per la gestione di detto Parcheggio interrato per anni 29, durata successivamente estesa ad anni 49, ovvero fino al 2038.

In sintesi, il contratto di concessione prevede:

- la progettazione e costruzione del Parcheggio e del Percorso pedonale, e il sostenimento dei relativi oneri, a carico del Concessionario;
- la gestione del Parcheggio da parte del Concessionario per anni 29 (successivamente divenuti 49) con relativo introito dei ricavi e sostenimento dei costi di manutenzione;

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise - Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it – Partita Iva 02998820233

- riconoscimento da parte del Comune a favore del Concessionario, per alcuni anni, della gestione degli stalli di superficie nel bacino di influenza del Parcheggio, al fine di consentire il mantenimento complessivo dell'equilibrio economico-finanziario della gestione del Parcheggio interrato.

Lo schema contrattuale sopra riportato è inquadrabile come finanza di progetto (cd. “*project finance*”), disciplinata dagli artt. 153 e seguenti del Dlgs. n. 163/06, fino al 18 aprile 2016 e, successivamente, dagli artt. 183 e seguenti del Dlgs. n. 50/16, stante la contemporanea presenza dei seguenti elementi:

- realizzazione di lavori pubblici o di pubblica utilità (costruzione del Parcheggio e del Percorso pedonale meccanizzato);
- finanziamento dell'opera con capitali privati (oneri di costruzione a carico di Itallnpa Spa poi divenuta Saba Italia Spa);
- remunerazione dell'investimento tramite i flussi finanziari positivi derivanti dalla gestione dell'opera realizzata.

Al fine di valutare la convenienza all'effettuazione delle opere da parte del privato, ai contratti “*project finance*” deve essere allegato un Piano economico-finanziario (in seguito Pef), ricomprendente l'investimento iniziale sostenuto dal Concessionario, i flussi finanziari negativi riconducibili alla gestione dell'opera ed i correlati flussi finanziari positivi derivanti dall'introito dei ricavi.

Il Pef, secondo la normativa sopravvenuta, deve essere necessariamente asseverato da un Istituto di credito o da Società di servizi costituite dall'Istituto di credito stesso ed iscritte nell'Elenco generale degli Intermediari finanziari, deve determinare alcuni indicatori di sintesi dell'operazione, tra i quali risaltano il Valore attuale netto (in seguito Van) e il Tasso interno di rendimento (in seguito Tir).

Il Van rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione dello stesso. Il Van è determinato come somma algebrica dei flussi di cassa operativi attesi dalla realizzazione dell'intervento, scontati ad un tasso pari al costo stimato del capitale investito.

Affinché l'investimento venga valutato positivamente, il Van deve assumere valore positivo, dimostrando così la capacità dell'intervento di generare flussi monetari sufficienti a coprire l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione, oltreché lasciare eventualmente risorse disponibili. I flussi di cassa in questione devono essere attualizzati, pertanto, mediante l'utilizzo di un tasso di sconto/attualizzazione che rappresenti il costo del capitale, sia di rischio che di debito,

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise - Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

necessario a finanziare l'intervento, incorporante altresì il livello di rischio che viene associato allo specifico intervento.

Il Tir rappresenta il tasso di attualizzazione che rende il Van pari a zero, più specificatamente che rende l'investimento iniziale perfettamente uguale al valore attuale di tutti i flussi netti di cassa, comprendenti nelle uscite anche il rimborso del debito e l'eventuale pagamento dei dividendi. Mentre il Van dipende da un tasso di interesse determinato dal Concessionario sulla base di stime soggettive, il Tir è da considerarsi quale "tasso di opportunità" avente la natura di parametro-limite per la definizione della convenienza dell'operazione.

In conclusione, nelle operazioni di investimento puro (aventi prima la totalità dei flussi finanziari negativi e successivamente solo flussi finanziari positivi), un Tir superiore al tasso di sconto utilizzato dal Concessionario per la determinazione del Van evidenzia la convenienza ad effettuare l'investimento; viceversa, un tasso di attualizzazione superiore al Tir determinerebbe un Van negativo, ovvero una perdita netta attualizzata in capo al Concessionario.

Saba Italia Spa, a più riprese, ha rilevato la necessità del ripristino dell'equilibrio economico-finanziario della concessione. Nella Lettera Prot. n. 370 del 21 febbraio 2013, Saba Italia Spa ha fatto espresso riferimento "al mancato allineamento [da parte del Comune] delle attività di gestione con le previsioni del Piano economico finanziario con conseguente alterazione dell'equilibrio economico-finanziario della concessione". Sul punto, è opportuno precisare che non è stato predisposto e allegato al contratto di concessione alcun Piano economico-finanziario approvato da entrambe le parti. E così, l'assenza di un Piano economico-finanziario sottoscritto e condiviso determina l'impossibilità, per il Comune, di operare le opportune e dovute verifiche volte ad assicurare il corretto bilanciamento fra il rischio d'impresa e il rendimento che sta alla base di tutti i contratti di "project finance"¹. La mancata condivisione di un Piano economico finanziario in sede di sottoscrizione del contratto di concessione e nelle successive variazioni determina l'impossibilità, per gli analisti esterni, di esprimere un parere circostanziato in merito agli scostamenti dei risultati della gestione dei Parcheggi rispetto ai risultati attesi in sede di sottoscrizione del contratto di concessione; in conseguenza di ciò, non è stato possibile determinare se i flussi conseguiti nel corso

¹ Sul punto, l'art. 180, comma 6, del Dlgs. n. 50/16, dispone che "l'equilibrio economico finanziario, come definito all'art. 3, comma 1, lett. fff) [la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento], rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi".

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

della gestione dell'attività di "Park*si*" abbiano permesso una bilanciata ripartizione del rischio d'impresa e dei flussi finanziari positivi/negativi derivanti dalla gestione da parte del Concessionario del Parcheggio "Park*si*" (bene già trasferito in proprietà al Comune di Macerata), tenuto conto che non risultano determinati i livelli medi di remuneratività attesi dell'investimento per i pregressi anni.

Valutazione del cespite: "Park*si*" e percorso pedonale

La prevista "operazione Park*si*" in parola, dal punto di vista giuridico, è da qualificarsi come risoluzione consensuale del contratto di concessione stipulato nel 1989, mentre dal punto di vista economico-aziendale il trasferimento del ramo parcheggi "Park*si*" è inquadrabile come cessione di un ramo aziendale.

In conseguenza di quanto sopra, seppur qualificata come risoluzione consensuale del vincolo contrattuale, l'operazione oggetto di analisi comporta il trasferimento di beni patrimoniali e diritti che possono essere individuati, ai fini esclusivi della determinazione della congruità dell'indennizzo di risoluzione a favore del Concessionario, quale complesso aziendale, di cui dovrà essere determinato il valore economico.

Nello specifico, il ramo aziendale oggetto di analisi è formato esclusivamente da cespiti di proprietà del Comune che trovano riflesso nel bilancio di Saba Italia Spa con l'iscrizione dei costi sostenuti in conseguenza della sottoscrizione del contratto di concessione, progettazione, realizzazione e gestione di "Park*si*", in essere con il Comune di Macerata, ovvero il Parcheggio "Park*si*" e il Percorso pedonale meccanizzato di collegamento tra Parcheggio e Centro storico.

Documentazione contabile esaminata

Per la redazione della presente valutazione sono stati richiesti i seguenti documenti:

- bilanci Saba Italia Spa relativi specificatamente alla gestione del Parcheggio "Park*si*" per gli esercizi 2013, 2014 e 2015;
- modalità di calcolo del costo non ancora ammortizzato di realizzazione del Parcheggio "Park*si*" presente nel bilancio di Saba Italia Spa;
- stima del valore di ricostruzione del Parcheggio "Park*si*" nello stato in cui si trova attualmente;
- tariffe attuali di "Park*si*" e dati quantitativi riguardo al Parcheggio (posti auto totali, posti auto utilizzati mediamente, ecc.);

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo - Lazio - Sicilia - Veneto - Piemonte - Molise - Lombardia - Sardegna - Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Mimato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

- eventuale Piano economico finanziario relativo alla concessione per la gestione “Parks?” attualmente in essere;
- eventuali Piani economico finanziari relativi alla concessione per la gestione “Parks?” approvati o in atti per il passato.

Con riferimento alla documentazione contabile necessaria per l’effettuazione della stima del valore del capitale economico trasferito in sede di risoluzione consensuale del contratto di concessione, è stata fornita direttamente da Saba Italia Spa la seguente documentazione:

- Bilancio civilistico e consolidato 2014 di Saba Italia Spa;
- Relazione della Società di revisione al bilancio civilistico 2014 di Saba Italia Spa;
- Relazione della Società di revisione al bilancio consolidato 2014 di Saba Italia Spa;
- Prospetto extracontabile (foglio di calcolo) contenente i principali aggregati dei conti economici 2005-2014 e previsione del risultato di esercizio 2015;
- Prospetto extracontabile (foglio di calcolo) contenente i principali aggregati dei conti economici normalizzati 2005-2014 e previsione del risultato di esercizio normalizzato 2015;
- Prospetto extracontabile (foglio di calcolo) dell’evoluzione dell’investimento “Parks?” contenente la determinazione del valore netto contabile al 31 dicembre 2015 del “Parks?” con annesso Percorso pedonale meccanizzato.

Con riferimento alla documentazione trasmessa, riteniamo opportuno precisare che, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione analizzato, non è stata costituita una Società di progetto. In conseguenza di ciò, il bilancio di esercizio della Società nel suo complesso non coincide con il bilancio di esercizio del Progetto, ma ricomprende tutti gli investimenti di Saba Italia Spa nel territorio italiano.

Per i sopra citati motivi, al fine di una stima oggettiva del valore del capitale economico trasferito, sarebbe stata più utile, per l’analisi di che trattasi, la produzione di documenti contabili rielaborati sulla base di una contabilità analitica certificata e riscontrabile per centri di costo.

A seguito di colloqui intercorsi con la controparte, è stato comunicato che la Società, nel tempo oggetto di analisi, non ha implementato alcuna contabilità analitica specifica per il contratto di concessione, progettazione, realizzazione e gestione di “Parks?”, in quanto tale sistema di rilevazione contabile non risulta obbligatorio ai sensi delle disposizioni del Codice civile.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Web: www.entilocaliveb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

In ragione di tutte le considerazioni sopra menzionate, la documentazione sottesa alla valutazione del capitale economico trasferito a seguito di risoluzione consensuale del contratto di concessione, risulta interamente di natura extracontabile e, per quanto sopra detto, non vi è la possibilità per la scrivente di riconciliare tale dato con quello contabile della Saba Italia Spa.

Per tale motivo, è stato ritenuto opportuno richiedere apposita dichiarazione di conformità dei prospetti extracontabili, trasmessi dalla Società concessionaria, con quelli risultanti dalla contabilità della Società stessa, rilasciata al Comune di Macerata dall'Amministratore delegato e legale rappresentante della Saba Italia Spa.

Analisi delle poste economiche e patrimoniali 'Parksì'

Valore netto contabile residuo al 31 dicembre 2015

Il valore netto contabile residuo al 31 dicembre 2015, come già sopra accennato, risulta ricavabile da un prospetto extracontabile trasmesso, in via definitiva, dalla società Saba Italia Spa che fa riferimento, come confermato nei colloqui intercorsi, a tutti gli *assets* del Parcheggio "Parksì", ivi ricompreso anche il Percorso pedonale meccanizzato. Da tale prospetto emerge che il valore netto contabile dell'investimento in questione ammonta a complessivi Euro 1.915.824,67.

Come sopra menzionato, Saba Italia Spa ha trasmesso una breve Nota con la quale l'Amministratore delegato di Saba Italia Spa, attestava espressamente che *"i valori presenti nella documentazione che vi abbiamo fornito, consistente in: - Conto economico del Parcheggio di Macerata relativo agli anni dal 2005 al 2014; - prospetto di calcolo degli ammortamenti relativi agli assets del Parcheggio di Macerata; sono estratti dalla contabilità, e quindi dal bilancio della Società Saba Italia e sono veri e real?"*.

Determinazione del valore del capitale economico trasferito

Individuazione del metodo di determinazione del valore economico più appropriato

Prima di analizzare in maniera approfondita i vari metodi utilizzabili per stimare il valore economico del complesso aziendale *"trasferibile"* a seguito della risoluzione consensuale della concessione *Parksì*, riteniamo opportuno precisare che la finalità del presente Parere è quella di determinarne il valore economico, il quale è cosa diversa dal prezzo, che in questo caso coincide con l'importo che il concedente deve riconoscere al Concessionario a causa della risoluzione anticipata del vincolo contrattuale.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

Il valore del capitale economico è “*un valore teorico di riferimento che possa costituire una valida base di partenza per le negoziazioni che porteranno all’individuazione dell’effettivo prezzo di trasferimento*”². Viceversa, il prezzo di trasferimento è “*il risultato a cui approda – se si conclude con esito positivo – la fase della contrattazione*”³.

Prima di individuare il procedimento per la stima del capitale economico del ramo di azienda “*Parks*”, riportiamo una breve analisi dei principali metodi di valutazione adottabili.

Metodi patrimoniali

La finalità dei metodi patrimoniali consiste nell’individuazione dell’impiego di capitale necessario ad un investitore terzo per istituire una combinazione produttiva nuova dotata della medesima articolazione della struttura patrimoniale dell’oggetto della valutazione.

I metodi patrimoniali si distinguono nei metodi patrimoniali semplici e complessi. I primi (metodi patrimoniali semplici), non tengono in considerazione il valore delle attività immateriali non contabilizzate dall’Azienda. I secondi (metodi patrimoniali complessi), inseriscono nel valore del capitale economico anche una stima delle attività immateriali non distintamente contabilizzate dall’Azienda⁴⁵.

La formula matematica dei metodi patrimoniali è la seguente:

- Metodo patrimoniale semplice: $W = K'$;
- Metodo patrimoniale composto: $W = K' + V_{bi}$.

Dove:

- W = valore stimato dell’oggetto di analisi;
- K' = patrimonio netto rettificato;
- V_{bi} = valore stimato dei beni immateriali non contabilizzati.

Come si evince da una prima valutazione delle formule sopra riportate, nella stima del valore economico dell’oggetto di analisi non vengono presi in considerazione i flussi finanziari futuri. Di conseguenza, la redditività attesa dell’investimento non assume alcuna rilevanza nel metodo di valutazione in analisi.

² F. Poddighe (a cura di), *Manuale di tecnica professionale*, Cedam Editore, Milano, 2012, p. 10.

³ F. Poddighe (a cura di), *Manuale di tecnica professionale*, Cedam Editore, Milano, 2012, p. 12.

⁴ F. Poddighe (a cura di), *Manuale di tecnica professionale*, Cedam Editore, Milano, 2012, pp. 18-19.

⁵ G. Boffelli, *Valutare l’impresa – Come creare e misurare il valore*, Maggioli Editore, Sant’Arcangelo di Romagna (RN), marzo 2008, p. 41.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

I metodi patrimoniali sono maggiormente coerenti per le analisi relative a combinazioni con flussi attesi nulli ed a beni non strumentali all'attività di impresa.

Tenuto conto che la gestione di "Parksit" sta determinando notevoli flussi reddituali (prima positivi e, negli ultimi anni, negativi), il metodo di valutazione in parola non riteniamo sia idoneo a fornire indicazioni significative in merito al valore del capitale economico dei beni oggetto della risoluzione consensuale del contratto di concessione.

Metodi reddituali

I metodi reddituali si basano sul presupposto teorico che l'Azienda ha come finalità il mantenimento dell'equilibrio economico a valere nel tempo⁶, ovvero la creazione di flussi reddituali in grado di coprire tutti i costi necessari allo svolgimento dell'attività economica oggetto dell'Azienda, ivi ricompresa anche la remunerazione del soggetto economico.

Anche i metodi reddituali si differenziano tra semplici e complessi. Il metodo reddituale semplice considera i flussi futuri come costanti per un periodo indeterminato di tempo. Il metodo reddituale complesso invece tiene analiticamente conto dei redditi futuri, differenziandoli anno per anno per un periodo determinato di tempo.

Le formule matematiche sono le seguenti:

- Metodo reddituale semplice: $W = R/i$
- Metodo reddituale complesso: $W = R_1(1+i)^{-1} + R_2(1+i)^{-2} + \dots + R_m(1+i)^{-m} + [R_{st}(1+i)^{-m}]/i$

Dove:

- W = valore stimato dell'oggetto di analisi;
- R_1, R_2, \dots, R_m = flussi reddituali attesi negli esercizi 1, 2, ..., m;
- R_{st} = reddito stabilizzato per gli anni successivi a m;
- i = tasso di attualizzazione dei flussi futuri.

Se da un lato i metodi reddituali hanno un presupposto teorico valido (produzione da parte dell'Azienda di flussi reddituali nel tempo), essi comportano incertezze pratiche consistenti nell'effettuazione di numerose stime per addivenire ad un valore sintetico del capitale economico.

Nello specifico, devono essere stimati:

- i flussi reddituali da attualizzare;

⁶ E. Giannessi, *Appunti di Economia Aziendale: con particolare riferimento alle Aziende agricole*, Pacini Editore, Pisa, 1993, p. 11.

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

- il tasso di attualizzazione dei flussi individuati.

Per quanto concerne i flussi reddituali da attualizzare, la dottrina individua 3 configurazioni di reddito rilevanti:

- ✓ il reddito contabile: ottenuto dalle risultanze contabili depurate delle eventuali poste di disturbo generate dalle politiche di bilancio attuate dall'Azienda;
- ✓ il reddito normalizzato: consistente nel reddito contabile depurato:
 - o dei costi/ricavi straordinari;
 - o delle poste di "disturbo" relative alle politiche di bilancio;
 - o dei costi/ricavi extracaratteristici;
 - o del fenomeno inflattivo;
- ✓ il reddito prelevabile, ovvero quell'importo che può essere distribuito al soggetto economico senza alterare la redditività della combinazione.

Una volta individuate le configurazioni di reddito utilizzabili, occorre indagare riguardo a quali sono le tecniche di previsione del reddito.

Sul punto, la dottrina ha individuato le seguenti metodologie di previsione dei redditi:

- ✓ metodo dei risultati storici, che proietta nel futuro i risultati economici ottenuti in passato dalla combinazione;
- ✓ metodo di proiezione dei risultati futuri, il quale tiene conto, oltre che dei risultati storici, anche delle evoluzioni prevedibili nella gestione futura della combinazione;
- ✓ metodo dei risultati programmati, che utilizza i flussi reddituali individuati nei documenti di programmazione redatti dal *management*;
- ✓ metodo dell'innovazione, consistente nella creazione di scenari sull'andamento futuro di alcune variabili critiche. Sulla base delle assunzioni fatte, verranno determinati i relativi flussi reddituali oggetto di attualizzazione.

Dopo aver stabilito il reddito rilevante per la determinazione del valore del capitale economico, quest'ultimo dovrà essere adattato in base alle prospettive di gestione ipotizzate.

Anche per quanto concerne il tasso di attualizzazione dei flussi reddituali, è necessario porre in essere stime aventi contenuto soggettivo, in quanto variabile non apprezzabile in maniera oggettiva.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

Nella dottrina, il tasso di capitalizzazione dei flussi è ritenuto pari al tasso di opportunità, ovvero quel tasso che “riflette le attese di un generico gestore”⁷⁸.

Nello specifico, tenuto conto che gli investimenti in complessi produttivi comportano il sostenimento da parte del soggetto economico di un rischio d’impresa, il tasso di opportunità viene determinato con la seguente formula: $i = r + s$

Dove:

- i è il tasso di attualizzazione;
- r è il tasso degli investimenti privi di rischio;
- s è il premio riconosciuto all’investitore per il sostenimento del rischio di impresa.

Il tasso r è riconducibile agli investimenti *risk-free*, che nella pratica coincide con il tasso applicabile ai depositi bancari o ai titoli del debito sovrano.

La variabile s è soggetta a maggiori interpretazioni di carattere soggettivo, in quanto incorpora in sé 3 fattori di rischio tra di loro interdipendenti:

- generico;
- settoriale;
- specifico.

Il fattore in commento difficilmente può essere individuato in maniera puntuale. Per tale motivo, vi sono metodi alternativi di apprezzamento del rischio riconducibile ad uno specifico investimento.

Per le Società quotate in borsa, gli operatori specializzati mettono a disposizione degli analisti indici sintetici di rischio.

Tenuto conto che la Saba Italia Spa non è quotata in mercati regolamentati, il citato metodo di determinazione del rischio dell’investimento non è attuabile. A tal fine, in questi casi risulta possibile far riferimento ad indici di rischio per Aziende similari quotate in mercati regolamentati.

In conclusione, i metodi reddituali, seppur validi, sono affetti da forte soggettività nella determinazione del valore del capitale economico e si prestano maggiormente per la valutazione di Aziende

⁷ F. Poddighe (a cura di), *Manuale di tecnica professionale*, Cedam Editore, Milano, 2012, p. 31.

⁸ Sul punto si veda anche G. Boffelli, *Valutare l’impresa – Come creare e misurare il valore*, Maggioli Editore, Sant’Arcangelo di Romagna (RN), marzo 2008, p. 54, il quale, consigliando l’equiparazione nella stima del tasso di capitalizzazione e del tasso di attualizzazione, sostiene che “il valore del tasso normale dovrebbe tener conto, fra l’altro, del rischio del settore ove l’impresa opera”.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

commerciali, nelle quali la componente “materiale” del patrimonio è meno rilevante rispetto al capitale circolante netto.

Metodi finanziari

I metodi finanziari si basano sull'assunto che l'acquisto di un complesso produttivo in funzione comporta un investimento, consistente in un determinato esborso finanziario. La finalità degli investitori è quella di recuperare l'investimento sostenuto mediante i flussi finanziari positivi generati dagli investimenti sostenuti.

A differenza dei metodi reddituali - i quali si basano su redditi stimati e mantenuti costanti per un determinato periodo di tempo - i metodi finanziari stimano i flussi monetari differenziati anno per anno.

Un'ulteriore elemento di diversità rispetto ai metodi reddituali consiste nel fatto che i metodi finanziari tengono conto, oltre che dei flussi reddituali, anche delle risorse generate dalla variazione del capitale circolante netto che si determina nei vari esercizi presi in considerazione.

I metodi finanziari richiedono maggiori ipotesi valutative rispetto agli altri metodi di valutazione e le stime effettuate sono raramente indipendenti dal potere contrattuale delle parti coinvolte, in quanto influenzate da variabili - quali, ad esempio, il tasso di onerosità del debito contratto - che dipendono fortemente dalle caratteristiche soggettive delle parti contraenti. Per tale motivo, nella prassi, detti metodi sono sovente utilizzati per determinare il prezzo massimo che l'acquirente è disposto a versare senza compromettere la convenienza dell'operazione.

Posto che la finalità dell'incarico è quella di stimare un valore congruo per il complesso da trasferire al Comune di Macerata a seguito della risoluzione consensuale del contratto di concessione da riconoscere a Saba Italia Spa, i metodi finanziari non risultano funzionali alla esecuzione dell'incarico commissionato. Oltretutto, nel caso di specie, i flussi finanziari non risultano determinabili, in quanto non è possibile individuare le variazioni intervenute nel capitale circolante netto per l'assenza di uno stato patrimoniale riconducibile al solo Parcheggio “Parksì”.

Metodi misti

I metodi misti rappresentano una combinazione dei metodi sopra menzionati e si basano sul presupposto teorico che la valutazione d'azienda “deve cercare fondamento in 2 grandi ordini d'indagine

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo - Lazio - Sicilia - Veneto - Piemonte - Molise - Lombardia - Sardegna - Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

*riguardanti, rispettivamente, le prospettive economico-finanziarie di esercizio e lo stato del patrimonio col quale l'Azienda viene trasferita*⁹.

Tra i vari metodi di valutazione misti consolidati in dottrina, riteniamo rilevante analizzare quello della "stima autonoma dell'avviamento".

Sul punto, il metodo menzionato individua il valore del capitale economico dell'Azienda nella somma algebrica tra il valore del patrimonio netto contabile rettificato trasferito e il valore dell'avviamento determinato analiticamente.

Mentre per quanto attiene il patrimonio netto contabile rettificato ci siamo già espressi nel Paragrafo relativo all'analisi dei metodi patrimoniali, l'avviamento (sia esso positivo che negativo) è determinato nella differenza tra il reddito normalizzato e il reddito "normale", ottenuto applicando il tasso di rendimento di settore al patrimonio netto contabile rettificato trasferito.

In termini matematici abbiamo:

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

Dove:

- **W** è il valore del capitale economico;
- **K'** è il patrimonio netto contabile rettificato;
- **R** è il reddito prospettico normalizzato;
- **i** è il tasso di remunerazione del capitale offerto sul mercato per lo specifico settore in cui l'Azienda opera.

Il fattore $(R - K * i)$ rappresenta l'avviamento generato dalla combinazione produttiva, individuato come la differenza tra il reddito prodotto e la capitalizzazione del patrimonio netto investito al tasso di rendimento medio del mercato per quello specifico settore.

Il metodo di valutazione del capitale economico utilizzato

Tenuto conto delle peculiarità dei vari metodi di valutazione del capitale economico di un'Azienda trasferita sopra menzionate, riteniamo tecnicamente corretto utilizzare il metodo di valutazione misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento.

La scelta di tale metodo è dovuta alla contemporanea valutazione, in sede di determinazione del valore economico del complesso trasferito, della dimensione patrimoniale, che nel caso di specie risulta essere

⁹ P. Onida, *Economia d'azienda*, UTET, Torino, 1971, p. 645.



Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

rilevante, e della dimensione reddituale, atteso il fatto che la definizione del valore del capitale economico trasferito non può non tenere conto dei consistenti flussi reddituali negativi negli ultimi anni generati dalla gestione di “Parksì”.

Stima dell’indennizzo per la risoluzione anticipata della concessione relativa al parcheggio “Parksì”

La determinazione di un “prezzo” per la risoluzione del contratto di progettazione, costruzione e gestione, prende le mosse dalla determinazione del valore economico del complesso di beni ritrasferito nella disponibilità dell’Ente concedente¹⁰. Come sopra già menzionato, il valore economico non è misurabile, ma stimabile, ovvero viene determinato sulla base di assunti aventi carattere più o meno soggettivo.

Una volta determinato il valore economico del complesso “Parksì”, il “prezzo” per la risoluzione del contratto stipulato nel 1989 deriva da una successiva fase di contrattazione nella quale il Comune di Macerata dovrà tener conto di ulteriori elementi connessi alla concessione in essere, aventi natura esogena (ad esempio: forza contrattuale delle parti, abilità negoziale, giudizio di convenienza individuale di ciascuna delle parti, rischi connessi alla non conclusione della trattativa, congiunture di mercato all’interno del quale il complesso trasferito opera, ecc.).

Posto che la risoluzione del contratto di concessione di progettazione, costruzione e gestione di “Parksì” può essere indagata da diverse ottiche di osservazione (cessione d’azienda, risoluzione di un contratto di *project finance* e maggior valore dell’immobile derivante da un’anticipata acquisizione nella sua disponibilità di un cespite produttivo di reddito), forniamo alcuni metodi di determinazione dell’indennità dovuta a favore del Concessionario, ribadendo la ns. preferenza tecnica per l’utilizzo della prassi contabile in materia di cessione di complessi aziendali.

Le ipotesi formulate sono le seguenti:

- 1) determinazione del capitale economico con il metodo misto patrimoniale–reddituale;
- 2) determinazione dell’indennizzo del contratto di concessione;
 - a) applicazione dell’art. 24 del contratto di concessione in essere;
 - b) applicazione dell’art. 176 del Dlgs. n. 50/16, in materia di risoluzione dei contratti di concessione;

¹⁰ Sul punto, rinviamo a quanto già detto nel Paragrafo “*Valutazione del cespite: Parksì e percorso pedonale*”.

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

- 3) differenza del valore dell'immobile alla data odierna rispetto al valore dell'immobile al termine della concessione;
- 4) analisi degli scostamenti dei flussi effettivi rispetto al Pef di concessione.

1) – Determinazione del capitale economico con il metodo misto patrimoniale–reddituale

La modalità di definizione del valore economico in parola si basa sull'assunto che, in sede di risoluzione del contratto di progettazione, costruzione e gestione di "Parks", si ha il trasferimento del godimento di un complesso produttivo equiparabile in tutto ad un'Azienda. Per detto motivo, il valore economico è determinabile mediante l'applicazione della prassi contabile in materia di trasferimenti di azienda.

Preso atto dell'assenza di un Pef approvato da entrambe le parti (soluzione di *first best*), la determinazione del "prezzo" sulla scorta del valore economico individuato applicando i criteri di prassi relativi ai trasferimenti di azienda risulta la soluzione preferibile, in quanto metodo che mette in risalto l'aspetto sostanziale dell'operazione (trasferimento della disponibilità di un complesso aziendale), rispetto al dato formale della stessa (risoluzione di un contratto di concessione).

Prendendo le mosse da quanto precisato nel Paragrafo precedente, facciamo presente che la formula del metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento è la seguente:

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

Dove:

- W è il valore del capitale economico;
- K' è il patrimonio netto contabile rettificato;
- R è il reddito prospettivo normalizzato;
- i è il tasso di remunerazione del capitale offerto sul mercato per lo specifico settore in cui l'azienda opera;
- a_{n-i} è la formula di attualizzazione per la determinazione delle rate costanti.

Determinazione di K'

Il patrimonio netto contabile rettificato coincide con il valore netto contabile delle attività trasferite con la risoluzione consensuale del contratto di concessione, ovvero il Parcheggio "Parks" e il Percorso pedonale meccanizzato.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise - Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudentilocali.it - Partita Iva 02998820233

Nel seguente Prospetto al 31 dicembre 2015 figurano i seguenti dati dell'investimento "Parks":

valore al 1° gennaio 2015	svalutazione investimento	incrementi investimento	fondo amm.to al 31 dicembre 2015	valore netto contabile al 31 dicembre 2015
5.868.583,52	784.000,00	1.100,00	3.169.858,85	1.915.824,67

Poiché dai dati e dalle informazioni in ns. possesso non sono presenti beni immateriali di proprietà di Saba Italia Spa riferibili al ramo "Parks", non distintamente contabilizzati nel bilancio, il patrimonio netto contabile rettificato coincide con il valore netto contabile del ramo "Parks" al 31 dicembre 2015, pari ad Euro 1.915.824,67.

Sulla determinazione del patrimonio netto contabile è opportuno precisare che Saba Italia Spa è obbligata ad adottare i principi contabili internazionali. Ai sensi del Principio contabile Ias n. 36 ("Riduzione durevole di valore delle attività"), la Società è tenuta, con cadenza annuale, ad effettuare la procedura di *impairment test of assets*, per mezzo della quale è tenuta a svalutare le immobilizzazioni iscritte in bilancio qualora il valore recuperabile risulti inferiore al valore netto contabile iscritto in bilancio.

Tale procedura richiede di porre a confronto il Valore attuale netto (Van) dei flussi finanziari attesi dalla gestione operativa dell'*assets* con il suo valore netto contabile iscritto in bilancio dalla Società.

Qualora il valore recuperabile risulti inferiore al valore netto contabile, l'immobilizzazione deve essere svalutata al fine di equiparare il valore netto contabile al valore recuperabile.

Posto che la svalutazione è stata determinata da Saba Italia Spa sulla base di *policy* aziendali proprie (modifiche strutturali alla concessione), riteniamo opportuno non considerare, ai fini della determinazione del patrimonio netto contabile trasferito, le svalutazioni appostate in bilancio negli anni 2010 e 2015.

Inoltre, tenuto conto che il valore netto contabile iscritto in bilancio incorpora già una svalutazione che prende in considerazione i flussi di cassa attesi da parte della Società (determinati sulla base di *policy* aziendali proprie non corrispondenti alla realtà fattuale della concessione), la determinazione dell'avviamento inteso come sovrareddito (o sottoreddito) prodotto dall'organizzazione comporterebbe una duplicazione dei flussi di cassa attesi.

Pertanto, il patrimonio netto contabile trasferito (K') risulta pari ad Euro 3.249.824,67 (Euro 1.915.824,67 + Euro 1.334.000 per ripresa delle svalutazione), al fine di procedere alla stima autonoma dell'avviamento.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo - Lazio - Sicilia - Veneto - Piemonte - Molise - Lombardia - Sardegna - Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

Stima del tasso di interesse i da applicare

Per quanto concerne il tasso di interesse i da applicare nel caso di specie, è opportuno rilevare che, non essendo Saba Italia Spa una Società quotata in borsa, non risultano disponibili studi in merito ai tassi di rendimento specifici.

Per tale motivo, è necessario applicare la seguente formula empirica: $i = r + s$

Dove:

- i è il tasso di attualizzazione;
- r è il tasso degli investimenti privi di rischio;
- s è il premio riconosciuto all'investitore per il sostenimento del rischio di impresa.

Per quanto riguarda il fattore r , ovvero il tasso di rendimento degli investimenti *risk-free*, è stato preso a riferimento il rendimento alla data del 27 aprile 2016 dei Btp Italia con scadenza il 1° febbraio 2037 (scadenza più prossima alla conclusione naturale del contratto di concessione), negoziati presso il Mot di Borsa Italiana Spa (codice Isin IT0003934657), pari all'1,97% netto come risultante dal Prospetto allegato (Allegato n. 1).

Per il fattore di rischio s non abbiamo proceduto a stime empiriche, in quanto non vi sono aziende quotate similari a Saba Italia Spa. Il premio per il rischio è stato quotato pari al 3,38%, ovvero pari al premio per il rischio utilizzato dalla stessa Saba Italia Spa nella procedura di *impairment test of assets* prevista dal Principio contabile Ias n. 36 (*"Riduzione di valore delle attività"*) con riferimento ai contratti di concessione in vigore sul territorio nazionale, tra cui quello relativo al Parcheggio "Parks?".

A differenza di quanto sopra riportato con riferimento alla determinazione del valore netto contabile, il premio per il rischio è evidenziato all'interno di un documento obbligatorio previsto dalla normativa, ovvero nel bilancio consolidato 2014 della Società, sottoposto anche alle analisi ed alle verifiche della Società di revisione incaricata (PricewaterhouseCoopers Spa), la quale ha rilasciato parere favorevole in merito al bilancio ai sensi dell'art. 14, del Dlgs. n. 39/10 (Allegato n. 2).

Sulla base della formula sopra riportata, il tasso di attualizzazione utilizzato è pari al 5,35% (1,97% tasso *free-risk* e 3,38% premio per il rischio).

Stima del reddito medio normalizzato (R)

Sono state acquisite informazioni in merito alle rettifiche che hanno condotto alla determinazione del reddito normalizzato di Saba Italia Spa operata nella relazione redatta dal Dott. Piergiacomini aggiornata al mese di febbraio 2016 (Paragrafo 1.1).

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

Il reddito medio normalizzato è stato determinato partendo quindi dal Prospetto extracontabile predisposto da Saba Italia Spa, contenente i principali aggregati del conto economico relativo agli anni 2005-2014 e la previsione di bilancio per l'anno 2015.

Al fine di determinare il reddito medio normalizzato, abbiamo calcolato la media dei redditi netti, ottenuti per differenza tra l'Ebitda e gli ammortamenti rideterminati in base al maggior valore contabile (non svalutato), per il periodo 2011 (ultimo esercizio in cui l'aggregato è positivo) – 2015 (previsione). La media rilevata è pari ad Euro - 184.759,30 annui.

La perdita sopra riportata è stata oggetto di analisi per un tempo futuro di 5 anni, periodo di tempo ritenuto congruo per far rientrare nella normalità il risultato economico derivante dalle impostazioni gestionali e organizzative improntate dall'imprenditore uscente. Tenuto conto delle caratteristiche di sostanziale immobilizzazione dei capitali investiti nell'attività "Parks" ma anche delle anomale *performance* negative dell'attività in parola, reputiamo che l'orizzonte temporale preso in considerazione per l'attualizzazione del sottoreddito possa considerarsi adeguato alla fattispecie di che trattasi, anche in considerazione del fatto che un allungamento dell'orizzonte temporale sconterebbe le criticità legate, sia alla difficoltà di effettuare stime attendibili dei flussi reddituali attesi nel più lungo periodo, che alla crescente decurtazione che i flussi attesi più lontani nel tempo subiscono per il processo di attualizzazione; inoltre, l'orizzonte temporale tiene conto del fatto che il ramo di attività oggetto di analisi risulta essere in una situazione di perdurante disequilibrio economico.

Per quanto concerne gli oneri finanziari, non sono state fornite indicazioni in merito alla situazione debitoria del ramo di azienda "Parks"; inoltre, non essendo stato predisposto alcun Piano finanziario, non sono state ricavate informazioni in merito all'entità dell'eventuale indebitamento contratto e il periodo di tempo previsto per il rimborso delle passività di detto ramo d'azienda. Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate, non è stato possibile determinare l'onere relativo al servizio del debito e, per tale motivo, sono stati considerati i flussi reddituali *unlevered*.

Con riferimento agli oneri fiscali, quest'ultimi non sono stati considerati stante la situazione di cronica perdita di esercizio in cui il ramo d'azienda versa da alcuni anni e che non portano ad individuare imponibili fiscali.

Con Nota Prot. n. 43012/2016, l'Ing. Tristano Lucchetti ha certificato che il Parcheggio "è attualmente funzionante e, allo stato dei fatti, non si rileva la necessità di manutenzioni straordinarie. L'immobile necessita di semplice manutenzione ordinaria al fine di migliorare aspetti di dettaglio, di decoro (distacco di intonaco, nuova

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

tinteggiatura, pulizia) e di funzionalità della struttura e dei collegamenti (ripristino della corretta funzionalità delle griglie di raccolta delle acque piovane)". Pertanto, nella determinazione del valore economico trasferito, non è stato considerato alcun importo a titolo di manutenzioni straordinarie.

Il reddito medio normalizzato è stato attualizzato al tasso (i) per ciascun anno successivo al 2016 e il valore attuale alla data odierna è pari ad Euro - 834.615,05.

*Stima del reddito normale ($K' * i$)*

Secondo la prassi contabile validata dalla dottrina, il reddito normale generato dall'investimento è determinato applicando la seguente formula: $K' * i$.

Tenuto conto che il patrimonio netto contabile rettificato è pari ad Euro 3.249.824,67 ed il tasso i è pari al 5,35%, il reddito normale risulta essere di Euro 173.865,62 annui.

Parallelamente a quanto già calcolato con riferimento al reddito normalizzato medio, il valore attuale relativo all'attualizzazione del reddito normale per il periodo 2016–2020 al tasso i è di Euro 785.404,91.

Stima autonoma dell'avviamento

Sulla base dei dati sopra riportati, la stima autonoma dell'avviamento, data dalla differenza tra il reddito normalizzato medio e il reddito normale, è di Euro - 1.620.019,96.

Determinazione del valore economico trasferito in sede di scioglimento del rapporto concessorio

Tenuto conto di quanto sopra, il valore del capitale economico trasferito con la risoluzione del contratto di concessione sottoscritto nel 1989 quota ad Euro **1.629.804,71**.

Riteniamo opportuno precisare nuovamente che detto valore non coincide necessariamente con l'indennizzo da riconoscere alla controparte, il quale è frutto, oltre che di valutazioni strettamente inerenti al valore del complesso trasferito, della forza contrattuale delle parti, determinata anche da fattori esogeni (ad esempio: forza contrattuale delle parti, abilità negoziale, giudizio di convenienza individuale di ciascuna delle parti, rischi connessi alla non conclusione della trattativa, congiunture di mercato all'interno del quale il complesso trasferito opera, ecc.).

2) – Determinazione dell'indennizzo del contratto di concessione

Sebbene non rientri nell'incarico la qualificazione giuridica del contratto di concessione di progettazione, realizzazione e gestione sottoscritto nel 1989, dal punto di vista economico-aziendale, ribadiamo che questo incorpora in sé tutti gli aspetti rilevanti del contratto di "finanza di progetto", ovvero:

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

- la progettazione e costruzione di un'opera di pubblica utilità da parte di un soggetto privato;
- il sostenimento dei costi dell'opera da parte del soggetto privato;
- il riconoscimento della gestione dell'opera a favore del Concessionario con acquisizione dei relativi flussi positivi al fine di recuperare l'investimento sostenuto.

Per tali contratti, le disposizioni normative prevedono regole precise per la determinazione dell'indennizzo riconosciuto al Concessionario nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'Amministrazione concedente.

2.a) - Applicazione dell'art. 24 del contratto di concessione in essere

Sul punto, il contratto originario norma in via autonoma le modalità di determinazione dell'indennizzo riconosciuto a favore del Concessionario in caso di risoluzione del contratto.

Nello specifico, l'art. 24 del contratto originario di concessione del 1989 prevede che *“nella fase di gestione, la concessione potrà essere fatta cessare, prima della scadenza, per motivi gravi di pubblico interesse, con preavviso scritto di un anno. Qualora il Comune si avvallesse della facoltà su indicata di risolvere anticipatamente il rapporto concessorio, ovvero in caso di risoluzione per motivi di forza maggiore, il Concessionario avrà diritto ad indennizzo, la cui misura sarà determinata nella entità corrispondente all'utile documentato di gestione esposto ai fini fiscali dell'ultimo triennio moltiplicato per gli anni residui di concessione, maggiorata del 5%”*.

Posto che nell'ultimo triennio il ramo d'azienda “Parks”, stante i dati forniti da Saba Italia Spa in relazione alla sola gestione del Parcheggio, risulta in perdita, in base dell'art. 24 non dovrebbe essere riconosciuta alcuna indennità al Concessionario, posto che l'applicazione dei criteri del citato articolo condurrebbe ad un'indennità negativa.

In realtà, il criterio di determinazione in parola non è applicabile al caso di specie, come confermato dal parere legale redatto dall'Avv. Alessandro Lucchetti, consegnato al Protocollo del Comune di Macerata.

2.b) - Applicazione dell'art. 176, del Dlgs. n. 50/16, in materia di risoluzione dei contratti di concessione

Qualora l'Ente ritenesse, sulla base di apposito parere legale, che al contratto sottoscritto nel 1989 si applichino le disposizioni del “Codice dei Contratti” (prima Legge n. 109/94, poi Dlgs. n. 163/06 e oggi Dlgs. n. 50/16), l'indennità dovrà essere determinata adottando i criteri di determinazione dell'indennità di risoluzione previsti dalla normativa.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

La disposizione normativa *pro-tempore* applicabile sarebbe l'art. 176, comma 4, del Dlgs. n. 50/16, il quale dispone che “*qualora la concessione sia risolta per inadempimento della Amministrazione aggiudicatrice ovvero quest'ultima revochi la concessione per motivi di pubblico interesse spettano al Concessionario:*

- a) *il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario;*
- b) *le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;*
- c) *un indennizzo a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 10% del valore delle opere ancora da eseguire ovvero del valore attuale della parte del servizio pari ai costi monetari della gestione operativa previsti nel Piano economico-finanziario allegato alla concessione”.*

Il criterio di determinazione in parola non è applicabile al caso di specie, come confermato dal parere legale redatto dall'Avv. Alessandro Lucchetti consegnato al Protocollo del Comune di Macerata.

Sulla base dei dati e della documentazione fornita, dei dati in ns. possesso e dalle informazioni acquisite dai referenti Saba Italia Spa e Apm Spa, l'indennizzo dovrebbe essere calcolato nel seguente modo:

- a. Euro 3.249.824,67;
- b. Euro 0, in quanto non sono previste penali per l'interruzione del contratto;
- c. con riferimento alla lett. c) dell'articolo sopra citato, riferiamo che non è stato allegato alcun Piano finanziario all'originario contratto di concessione e, per detto motivo, risulta impossibile determinare un indennizzo certo; di conseguenza, l'importo spettante al Concessionario come indennizzo per la risoluzione anticipata della concessione, relativamente al punto in analisi, è prudentemente considerato pari a 0, ovvero il valore delle opere ancora da eseguire.

L'indennizzo determinato ai sensi dell'art. 176, del Dlgs. n. 50/16, è quindi pari ad Euro 3.249.824,67.

Posta la ns. preferenza per la prevalenza della sostanza dell'operazione rispetto alla forma, il valore così determinato rappresenta un utile termine di raffronto.

3) – Differenza del valore dell'immobile alla data odierna rispetto al valore dell'immobile al termine della concessione

Per una più ampia analisi della determinazione del valore del Parcheggio “Parks”, riteniamo utile riportate i risultati della “*Relazione di stima per la determinazione del prezzo di mercato del Parks*” (Allegato n. 3) redatta dal Dott. Carlo Paniccià del Comune di Macerata.

Come si evince dall'oggetto dell'elaborato, al quale rinviamo per ulteriori approfondimenti tecnici, il Tecnico redattore ha determinato il prezzo di mercato del “Parks”, individuandolo come differenza tra

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

il valore di mercato dell'opera al 2016 e il valore di mercato dell'opera al 2038, ridotto per effetto del deprezzamento economico-tecnico.

Il valore di mercato di "Parks" è stato individuato dal Dott. Paniccià in Euro 1.612.549,76, determinato come segue:

Calcolo del deprezzamento anno 2016

Quota deprezzamento totale	9,15%
Deprezzamento complessivo	Euro 902.548,61
Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	Euro 8.964.451,64

Calcolo del deprezzamento anno 2038

Quota deprezzamento totale	25,49%
Deprezzamento complessivo	Euro 2.515.098,36
Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	Euro 7.351.901,89
Differenza tra i valori di mercato anno 2016 e anno 2038	Euro 1.612.549,76

Il presente metodo di valutazione, pur riportando valori di deprezzamento del cespite teorici e non puntuali con riferimento al caso di che trattasi, è stato apprezzato come utile termine di raffronto per avvalorare l'importo ottenuto con l'applicazione del metodo n. 1).

4) – Analisi degli scostamenti dei flussi effettivi rispetto al Pef di concessione

Tenuto conto che il contratto di concessione di progettazione, costruzione e gestione può essere inquadrato alla stregua di un contratto di "project finance", il metodo corretto e lineare per la determinazione dell'eventuale indennità a favore del Concessionario, pari ai minor flussi effettivi attualizzati rispetto alle previsioni imputabili a condotte tenute dall'Amministrazione comunale, consiste nella rideterminazione del Pef a consuntivo.

In termini generali, nei contratti di "project finance" (o nei contratti assimilabili a detta tipologia), l'analisi del Pef e dei suoi scostamenti permette d'individuare l'eventuale minor/maggior rendimento di cui il concessionario ha patito/beneficiario rispetto alle previsioni.

Dall'indagine di detti scostamenti verosimilmente dovrebbe risultare possibile rintracciare quali sono le responsabilità delle divergenze dei risultati complessivi del rendimento della concessione a consuntivo rispetto a quelli preventivati.

Oltre che indagare i risultati storici, è necessario anche attualizzare alla data di risoluzione i flussi reddituali previsti da tale momento fino alla data di chiusura del contratto.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street

Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PT) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

Per porre in essere la valutazione puntuale del Pef sarebbe necessario avere a disposizione il Piano economico-finanziario che dovrebbe essere allegato al contratto di concessione, che riguardo a “Parksì” però non è stato redatto e allegato al contratto di concessione.

Per tale motivo, la presente modalità di determinazione dell’indennità di risoluzione del contratto in parola, benché preferibile a tutte le altre, non è attuabile.

Conclusioni

Tenuto conto di tutto quanto sopra riportato, riteniamo che l’Ente debba considerare la risoluzione del contratto di concessione, progettazione e gestione del Parcheggio “Parksì” quale atto giuridico che determina il trasferimento di un complesso aziendale composto dagli *assets* costruiti in ottemperanza alle clausole contrattuali sottoscritte.

Sulla scorta di detta impostazione teorica il valore economico al quale devono essere aggiunti/sottratti i maggiori/minori importi derivanti da fattori esogeni che possono aver influenza sul prezzo, è pari ad **Euro 1.629.804,71**.

Stante tutto ciò predetto, riepiloghiamo nella tabella di seguito riportata, a titolo conoscitivo, le risultanze dell’applicazione degli ulteriori metodi di valutazione presi in considerazione ai fini dello svolgimento dell’incarico in oggetto, rispetto a quello che gli scriventi hanno ritenuto di privilegiare (metodo misto patrimoniale-reddituale) in quanto maggiormente aderente alla sostanza dell’operazione da porre in essere:

2.a) - applicazione dell’art. 24, del contratto di concessione in essere	Non applicabile
2.b) - applicazione dell’art. 176, del Dlgs. n. 50/16, in materia di risoluzione dei contratti di concessione	Euro 3.249.824,67*
3) – differenza del valore dell’immobile alla data odierna rispetto al valore dell’immobile al termine della concessione	Euro 1.612.549,76
4) – analisi degli scostamenti dei flussi effettivi rispetto al Pef di concessione	Non determinabile

* Metodo di determinazione del valore non applicabile al caso di specie, come confermato dal parere legale redatto dall’Avv. Alessandro Lucchetti consegnato al Protocollo del Comune di Macerata.

In considerazione di tutto quanto sopra, la determinazione dell’indennità per la risoluzione anticipata della concessione, progettazione e gestione del Parcheggio “Parksì” reputiamo debba essere valutata in un *range* ricompreso fra Euro 1.600.000,00 ed Euro 1.650.000,00, alla quale potrebbero aggiungersi valori stimati per i fattori esogeni al trasferimento del complesso, precedentemente indicati a titolo esemplificativo.

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise – Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige – Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Centro Studi Enti Locali s.r.l.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237
Web: www.entilocaliweb.it - E-mail: segreteria@centrostudientilocali.it - Partita Iva 02998820233

Allegati

Allegato n. 1 – rendimento Btp Italia con scadenza il 1° febbraio 2037;

Allegato n. 2 – parere al bilancio consolidato 2014 rilasciato da PricewaterhouseCoopers Spa);

Allegato n. 3 – “*Relazione di stima per la determinazione del prezzo di mercato del Park S?*” redatta dal Dott. Carlo Paniccià, Funzionario del Comune di Macerata, in data 25 marzo 2016 e relativa Nota esplicativa.

San Miniato (Pi), lì 23 luglio 2016

Centro Studi Enti Locali

Dott. Nicola Tonveronachi

Comm. e Rev. legale, Consulente e Formatore Amm.ni Enti e Società pubbliche, Pubblicista

Dott. Giuseppe Vanni

Comm. e Rev. legale, Consulente e Formatore Amm.ni ed Enti pubblici, Pubblicista

Dott. Alessandro Maestrelli

Laureato in Consulenza professionale alle Aziende.

Esperto in materie economiche e giuridiche di Enti Locali

Dott. Roberto Dell'Omodarme

Dottore comm. e Revisore contabile, Consulente e Formatore Enti Locali.

Società ed Aziende pubbliche, Professore a contratto di Economia aziendale presso

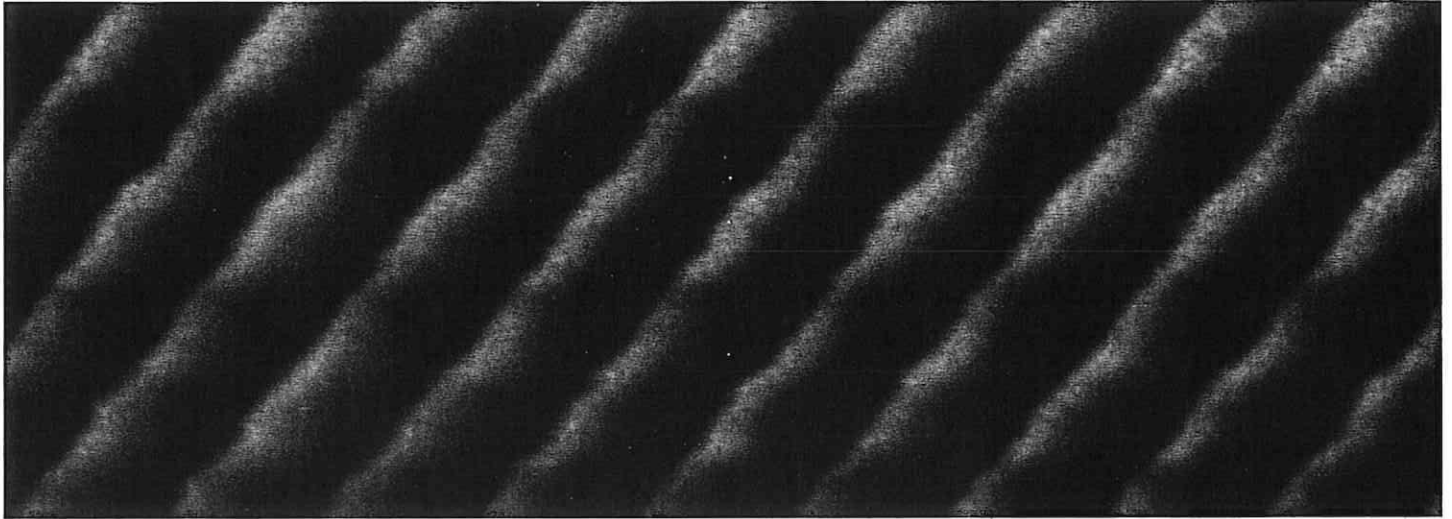
il Dipartimento di Economia e Management dell'Università degli Studi di Pisa

Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo – Lazio – Sicilia – Veneto – Piemonte – Molise - Lombardia – Sardegna – Trentino Alto Adige - Puglia

Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Btp.Fb 01-02-37 4% ▼

Ultimo 126.24 | Var -0.17% | Ore 10:06 | Bid 126.22 | Ask 126.31

Sintesi

Attiva il modulo grafico avanzato

Aggiungi al listino personale

Aggiungi al portafoglio

DATI

Dati odierni **Dati storici****Dati storici**

Prezzo emissione	101.289	Prezzo Ultimo Fine anno	124.69911
Minimo anno (su Rif.)	122.38	Min. anno su minimi anno	121.6
Data min. anno (su Rif.)	11/02/2016	Data min. anno su min. anno	11/02/2016
Massimo anno (su Rif.)	132.31	Max anno su minimi anno	132.51
Data max. anno (su Rif.)	30/03/2016	Data max anno su min. anno	31/03/2016

Anagrafica

Mercato
 Tipologia strumento
 Valuta
 Lotto minimo
 Codice ISIN
 Codice ABI
 Data emissione
 Data scadenza
 Periodo cedola
 Cedola
 Cedola Futura

Caratteristiche Titolo

MOT	Data Godimento	01/08
BTP Milano	Data Godimento	01/02
EUR	Data Prossimo Godimento	01/08
1000	Tassazione	
IT0003934657	Prezzo Rimborso	100
393465	Vita residua	20,78
01/08/2005	Duration	14,99
01/02/2037	Rateo Lordo	0.95604
S	Rateo Netto	0.83654
2	Rendimento immediato	3.171
2	Rendimento effettivo	1.97
	Volatilita'	14.64

Analisi del rischio

RiskSize™

Attiva Temp...



**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI
DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39**

SABA ITALIA SPA

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2014



**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS
27 GENNAIO 2010, N° 39**

All'Azionista Unico della
Saba Italia SpA

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Saba Italia SpA e sue controllate ("Gruppo Saba Italia") chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea compete agli amministratori della Saba Italia SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 24 aprile 2014.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Saba Italia al 31 dicembre 2014 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo Saba Italia per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 Richiamiamo l'informativa riportata nelle note esplicative in merito:

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - Trento 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001



- alle valutazioni effettuate dagli amministratori, per la conferma delle quali sarà determinante lo sviluppo degli eventi futuri, sulle significative controversie in essere e connesse passività potenziali, caratterizzate da complessi risvolti legali e tecnici che implicano oggettive incertezze, legate alla realizzazione di un parcheggio nella città di Pisa;
 - alla realizzabilità dei piani approvati dagli amministratori utilizzati per la determinazione del valore recuperabile di alcuni parcheggi ed alle relative analisi di sensitività indicate al paragrafo “Attività immateriali – Impairment Test sulle Concessioni”.
- 5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Saba Italia SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n° 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato della Saba Italia SpA al 31 dicembre 2014.

Roma, 8 aprile 2015

PricewaterhouseCoopers SpA

Leda Ciavarella
(Revisore legale)

servizi tecnici

Macerata, 25.03.2016

Al Dirigente dei Servizi tecnici
Comune di Macerata
SEDE

Oggetto: Relazione di stima per la determinazione del prezzo di mercato del Park Si.

È stato provveduto, come richiesto dal responsabile del Dirigente del Servizio Servizi Tecnici, alla stima del Park Si, costruzione prevalentemente ipogea sita in Macerata in adiacenza ai Giardini Diaz.

La stima è volta alla determinazione del valore di mercato.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto determinato nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova.

I sopralluoghi sono stati effettuati nelle date: 07/03/2015, 09/03/2015, 26/03/2015, 04/03/2016.

Di seguito la perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento dell'incarico assegnato.

1. Descrizione dell'immobile

Il Park Si è un ampio garage interrato articolato in due piani entro terra destinati a parcheggio auto. Le automobili accedono al parcheggio da via Mugnoz mediante una rampa circolare.

Il parcheggio ha una capienza di 393 stalli di sosta di cui 8 per disabili dislocati nei due livelli.

Il parcheggio è dotato di collegamenti verticali mediante scala interna e ascensore che collega il livello di via Mugnoz col livello superficiale di via Giardini Diaz.



*estratto aereo dell'area;
in rosso l'ingombro del parcheggio, del tunnel meccanizzato e l'uscita all'interno del Centro Storico di Macerata*

Dal parcheggio interrato è possibile raggiungere il tunnel interrato che attraversa le mura rinascimentali del centro maceratese mediante un percorso pedonale servito da quattro ascensori e scale.

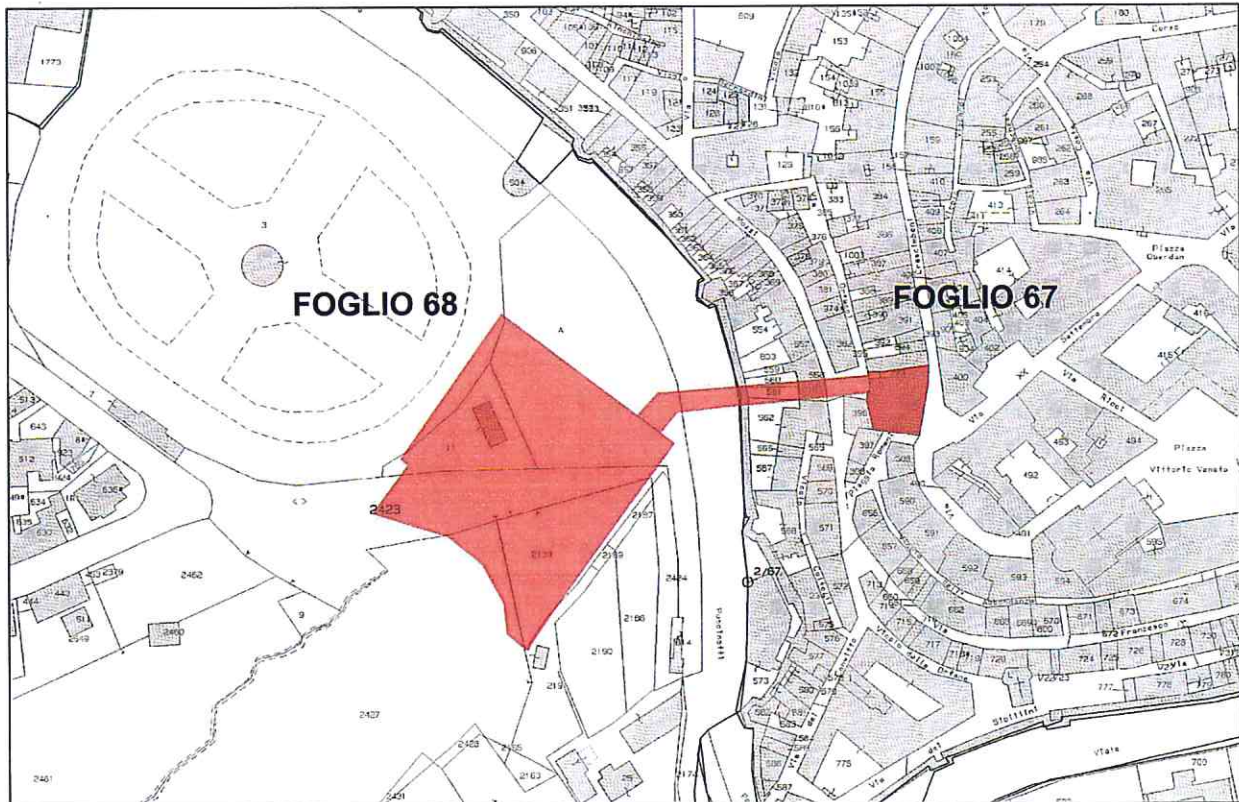
Il tunnel, esclusivamente pedonale, collega il Park Si, i Giardini Diaz e Viale Puccinotti con Via Crescimbeni (centro storico di Macerata) grazie a ulteriori due ascensori e una scala con fermata intermedia su via Mozzi presso Largo Aurispa; il blocco ascensori e scala sono stati realizzati all'interno di un edificio storico esistente e risulta completamente in calcestruzzo armato così come il parcheggio e il tunnel.

Attualmente il secondo livello del parcheggio (piano primo da via Mugnoz) non è utilizzato.

Mentre i collegamenti verticali che conducono in via Crescimbeni sono accatastati, il parcheggio e il tunnel devono essere ancora censiti. Gli estremi catastali del collegamento verticale che conduce in via Crescimbeni sono i seguenti:

Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Superf.cat. (mq)	Rendita (€)
67	399	12	C2	2	195	236	151.06

L'ingombro di massima del parcheggio è individuato al foglio 68 particelle A, 11, 2139, 2423¹.



*estratto mappa catastale;
in rosso l'ingombro del parcheggio, del tunnel meccanizzato e l'uscita all'interno del Centro Storico di Macerata*

¹ Alla particella 2423 del catasto terreni è stato assegnato il numero 2502 al catasto fabbricati in quanto particella alla quale è stata attribuita rendita presunta ai sensi del DL 78/2010 in quanto particella con immobili non dichiarati al catasto.

2. Esame degli atti tecnico-legali

Con Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 1985 è stato approvato il progetto del parcheggio sotterraneo ai Giardini Diaz.

Con successivo atto del Consiglio Comunale n. 57 del 1987 *"è stata presa la decisione di procedere alla realizzazione dell'opera anziché in appalto, utilizzando lo strumento della concessione nonché di procedere anche alla realizzazione del relativo collegamento pedonale meccanizzato al Centro Storico con il parcheggio e comprendendo nella concessione anche la suddetta opera"*.

Con delibera di Giunta Comunale n.14 del 1989 la concessione per la progettazione, costruzione e gestione del parcheggio meccanizzato è stata affidata alla Associazione temporanea di Imprese "Ederli e Marconi SpA" e "Sardellini Costruzioni s.r.l.". e "Macerata Parking s.r.l.".

Alla delibera suddetta segue l'atto Rep. n. 21134 del 09.02.1989 di "Concessione, progettazione, costruzione e gestione parcheggio sotterraneo con percorso pedonale meccanizzato di accesso al Centro Storico" tra il Comune di Macerata e i Concessionari.

Successivamente l'Associazione temporanea di imprese "Ederli e Marconi SpA" e "Sardellini Costruzioni s.r.l." e "Macerata Parking s.r.l." ha ceduto il contratto di concessione di cui sopra alla società Italinpa SpA con atto del 01/08/1989.

Il 12/07/2001 la ditta SABA ITALIA SpA ha comunicato al Comune di Macerata, protocollo n.1646, che nella seduta straordinaria del 10/05/2001 l'Assemblea dei Soci ha deliberato la modifica della denominazione sociale da Italinpa SpA a SABA ITALIA SpA. Questa nota è stata acquisita dal Comune di Macerata in data 16/07/2001 con prot. 23813.

2.1. Parcheggio interrato: realizzazione

Con le deliberazioni nn. 128 e 129 del 1989 il Consiglio Comunale, presa visione ed esaminato il progetto presentato dalla nuova titolare della concessione Italinpa SpA, lo approva in variante al progetto del parcheggio interrato di cui alla deliberazione n. 40/1985. In forza di quanto sopra, la società Italinpa SpA chiede al Comune di Macerata il rilascio della concessione edilizia dei progetti approvati con le delibere n. 128 e 129 del 1989; tale richiesta viene recepita con prot.04593 il 08.03.1990.

Concessione a costruire: N. 4593 del 1990 alla società Italinpa SpA per l'esecuzione dei lavori.

Inizio lavori: 28/05/1990.

Ultimazione lavori: 23/11/1991.

Collaudo statico della struttura: 02/12/1991 a firma dell'ing. Luciano Gherlantini.

Agibilità: rilasciata in data 29/02/1992 dal sindaco del Comune di Macerata (n.3646/92 prot. 5373/92).

Il parcheggio è dotato di certificato prevenzione incendi intestato alla Ditta Saba Italia spa valido fino al 20/07/2017.

Gli ascensori sono dotati di autorizzazione amministrativa all'esercizio.

Gli impianti tecnologici sono muniti tutti delle rispettive dichiarazioni di conformità ed in particolare:

- Impianto elettrico: dichiarazione di conformità ditta TECNOIMPIANTI di Perna Elezio & F.lli snc in data 21/02/1992 e successiva del 12/06/1992.
- Impianto idraulico: dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico ditta TERMOIDRAULICA RECANATESE di Miccini Gianfranco in data 20/02/1992.
- Impianto di rilevazione fumi e allarme incendio: dichiarazione di conformità ditta TECNOIMPIANTI di Perna Elezio & F.lli snc datato In data 30/12/2004

2.2. Tunnel pedonale: realizzazione

Con delibera n. 260 del 21/03/1996 la Giunta Comunale approva il progetto esecutivo del percorso pedonale meccanizzato di collegamento dei Giardini Diaz al Centro Storico. Con tale approvazione equivalente a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere da eseguire, il provvedimento ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Con successiva deliberazione n. 677 del 17/07/1997 la giunta Comunale approva una "Variante distributivo/funzionale al progetto approvato con deliberazione 260/1996 attinente allo spazio di ingresso al

percorso pedonale...”

Collaudo statico della struttura: 12/12/1997 a firma dell'Ing. Stefano Sabbatini.

Agibilità: in data 17/06/1998, prot. n. 21223/98, arriva al Comune di Macerata la richiesta di autorizzazione all'uso del pedonale meccanizzato di collegamento tra l'autorimessa interrata ai Giardini Diaz e via Crescimbeni inoltrata da parte di Italimpa SpA cui fa seguito l'autorizzazione a firma dell'Ing. Cameranesi Dirigente del Servizio Gestione del Territorio.

Gli impianti tecnologici sono muniti tutti delle rispettive dichiarazioni di conformità ed in particolare:

- Impianto elettrico: dichiarazione conformità ditta Stacchio Impianti e C. snc
- Ascensori identificati con le matricole 54539, 54540, 54541 e 54542, di cui due a fune e due idraulici.



Ingresso da via Mugnoz



Rampa interna di accesso



Accesso al tunnel dal Park Si



Ingresso meccanizzato dai Giardini Diaz



Stalli di sosta

3. Criteri e metodologia estimativa

Tenuto conto che l'immobile in stima rientra nell'ambito degli immobili a destinazione non ordinaria non apprezzati dal mercato e che si configura come opera pubblica, la valutazione sarà effettuata in base al criterio del costo utilizzato come procedimento indiretto per la determinazione del valore di mercato facendo riferimento al procedimento del costo di riproduzione deprezzato.

Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato consta delle seguenti fasi:

1. definizione della tempistica dell'operazione immobiliare
2. determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area
3. determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione
4. determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito
5. determinazione dell'utile del promotore
6. determinazione del valore di riproduzione a nuovo
7. calcolo del deprezzamento
8. determinazione valore di riproduzione deprezzato.

Da ciò discende l'algoritmo per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato:

$$V_m = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

Dove:

V_m Valore di mercato		V_m	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
C_A Costi dell'area diretti e indiretti		C_{AA}	Costo di acquisto dell'area	
		O_{AA}	Oneri acquisto area	
C_C Costi di costruzione diretti e indiretti	C_{TC} Costo tecnico di costruzione	C_{OI}	Costo delle opere di idoneizzazione dell'area	
		C_{SC}	Costo di costruzione superfici coperte	
		C_{SE}	Costo di sistemazione delle superfici esterne	
	C_{IC} Costi indiretti di costruzione	O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione
		O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione	
		O_P	Onorari professionali	
		C_{AL}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi	
		S_G	Spese generali	
	S_C	Spese di commercializzazione	C_G Costi di gestione dell'operazione	
	O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione		
O_F Oneri finanziari		O_{FC}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione	
U_P Utile del promotore		U_{PA}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	
		U_{PC}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	
Δ Deprezzamento		Δ_{DF}	Deprezzamento per deterioramento fisico	
		Δ_{OF}	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	
		Δ_{OE}	Deprezzamento per obsolescenza economica	



servizi tecnici

La stima viene eseguita nel presupposto che l'immobile sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

Nelle valutazioni che verranno espresse nel seguito, ci si è posti in condizioni di ordinarietà tenendo conto di comportamenti imprenditoriali e delle situazioni di mercato più ricorrenti. I dati storici elementari relativi ai prezzi correnti di mercato, fanno riferimento al metro quadrato convenzionale o commerciale o altra unità di misura raffrontabile. Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in precedenza descritti, si procede valutando i medesimi in ragione delle loro effettive condizioni così come riscontrate in sede di sopralluogo.

Sono state eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti dei beni in argomento, dei fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione rispetto agli altri, si può pervenire al più probabile valore di mercato attribuibile agli immobili in esame.

3.1. Tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo il seguente andamento

Tabella A: tempistica operazione immobiliare

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		MESI
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo – urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 =$ mesi	12
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi	0
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE (MESI)		36

dove:

n_1 = fase preliminare: è il periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (in questo caso coincidente con la data della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione. Tale periodo, in genere, aumenta al crescere delle incertezze legate ai fattori giuridici e/o amministrativi inerenti l'iter di approvazione di piani urbanistici attuativi e progetti, ovvero all'aumentare della durata complessiva del procedimento autorizzativo della trasformazione. Comprende quindi il tempo necessario per la redazione dei progetti e per la loro approvazione presso gli uffici comunali. I fattori produttivi elementari contenuti in questa fase sono sinteticamente i seguenti:

- oneri per l'acquisto dell'area edificabile in termini di imposte e onorario per il notaio
- contributi da versare al Comune per gli oneri legati all'ottenimento del permesso a costruire;
- eventuali contributi da versare al Comune per lo smaltimento di rifiuti inquinanti in caso di edificazioni particolari;
- oneri finanziari per la parte dei capitali ottenuti dal sistema bancario;
- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della sua struttura operativa.

Nella presente valutazione n_1 è stato posto pari a **12 mesi**.

n_2 = fase di costruzione: è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e fine lavori di trasformazione. In questa fase viene realizzato il fabbricato seguito dalla sistemazione esterna delle corti e dagli allacci ai pubblici servizi.

I principali fattori produttivi elementari contenuta in questa fase sono i seguenti:

- anticipo sul costo complessivo di costruzione da corrispondere all'impresa esecutrice dei lavori;
- costo complessivo di costruzione, corrisposto all'impresa esecutrice in più stati di avanzamento lavori;
- onorari professionali da liquidare ai professionisti per progettazione, direzione lavori e collaudo;

servizi tecnici

- oneri da corrispondere alle società erogatrici dei pubblici servizi (acqua, elettricità, gas telefono) per gli allacciamenti dell'immobile;
- onorari finanziari per la parte dei capitali ottenuti dal sistema bancario;
- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della struttura operativa.

Nella presente valutazione n_2 è stato posto pari a **24 mesi**.

n_3 = **fase di commercializzazione**: è il periodo di tempo intercorrente tra la fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita. I principali fattori produttivi elementari contenuta in questa fase sono i seguenti:

- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della struttura operativa
- utile complessivo lordo incamerato dal promotore al termine del processo di vendita, calcolato come frazione del valore di vendita complessivo e computato tra i costi ai fini del procedimento estimativo;
- ricavo della vendita dell'immobile trasformato.

Nella presente valutazione n_3 è stato posto pari a **0 mesi** in quanto l'immobile non viene costruito per essere successivamente commercializzato mediante vendita.

Il tempo complessivo " n " della presente ipotesi di trasformazione è quindi dato dalla somma dei 3 periodi :

$$n = n_1 + n_2 + n_3 = 36 \text{ mesi}$$

3.2. Costo di acquisto dell'area e relativi oneri indiretti

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di stima, l'area è di proprietà comunale, quindi ai fini estimativi non si considerano costi di acquisto dell'area e relativi oneri indiretti.

Nel contratto di "concessione, progettazione, costruzione e gestione parcheggio sotterraneo con percorso pedonale meccanizzato di accesso al centro storico", prot. 18285/88 rep n. 21134, all'articolo 1 b) si legge: "Sono poste a disposizione del concessionario, per la realizzazione delle opere comprese nella concessione, le aree oggetto di intervento a qualsiasi titolo appartenenti al Comune di Macerata, dandosi atto in particolare che l'area già individuata per la costruzione del parcheggio, è quasi integralmente comunale."

3.3. Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti

I costi unitari per la trasformazione sono stati ricavati attraverso un procedimento sintetico-comparativo, ricorrendo ai costi parametrici rilevati statisticamente dagli operatori del settore edilizio mediante interviste a campione e desunti dalla letteratura tecnica di settore.

Tali prezzi sono stati ragguagliati al bene che si è ipotizzato di edificare mediante l'adozione di opportuni coefficienti che tengono conto delle effettive caratteristiche delle opere da stimare.

In particolare i costi tecnici sono stati desunti dalla consultazione delle seguenti fonti o ottenuti dal seguente procedimento logico:

a. costo di costruzione parcheggio

Pubblicazione "Prezzi tipologie edilizie" redatto dal collegio degli ingegneri e architetti di Milano, DEI tipografia del Genio Civile (anno 2012) scheda H1 che prevede, nell'ambito di un intervento di edilizia pubblica la realizzazione di 384 box completamente interrati. Questi, posizionati tra i fabbricati e disposti su 2 piani, sono articolati in due blocchi distinti ai quali si accede dal sistema viario pubblico attraverso rampe indipendenti una per ciascun piano interrato. Le rampe sono incluse nei computi.

Per l'opera consultata, il costo dell'opera a posto auto è di € 11.127,00.

b. costo di costruzione tunnel

Pubblicazione "Costi di costruzione delle infrastrutture di traffico lento più diffuse. Verifica per la valutazione dei programmi d'agglomerato, parte trasporti e insediamento", Documentazione sul traffico lento n. 120,



servizi tecnici

redatto dal Dipartimento federale dell'ambiente dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni DATEC - Ufficio federale delle strade USTRA, della Confederazione Svizzera (USTRA, Marzo 2010), ed in particolare i costi definiti per un nuovo sottopassaggio e allargamento (traffico lento) (paragrafo 7.1) per metro quadrato azione degli autocarri. Per l'opera consultata, il costo dell'opera a metro quadrato è di CHF 2500 (franchi svizzeri) pari a € 2.289,61 (cambio CHF/EUR del 23 marzo 2016; riferimento http://finanza-mercato.ilssole24ore.com/quotazioni.php?QUOTE=!CHFVS.FX&refresh_ce=1).

c. oneri di urbanizzazione

Trattandosi di un'opera pubblica commissionata da ente pubblico, gli oneri urbanizzazione non sono dovuti.

d. onorari professionali

Sono stati determinati nell'aliquota del 12% dopo aver simulato una parcella professionale facendo ricorso all'elaborazione del software PARCUS della ditta ACCA SOFTWARE SPA (versione 5.00b).

e. oneri per allacciamenti ai servizi pubblici

Dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distruzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica, ecc) , dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare.

Gli oneri di allacciamento ai pubblici servizi, per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, si assumono pari al 1% dei costi tecnici di costruzione.

f. spese generali e amministrative

Rientrano in questa tipologia di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

Le spese generali del promotore si assumono complessivamente pari al 2% dei costi tecnici di costruzione in quanto sia la custodia, sia gli ammortamenti sono, di regola, compresi nei costi diretti di costruzione, così come l'utile e le spese generali riconducibili all'impresa costruttrice.

g. spese di commercializzazione

Trattandosi di un'opera pubblica commissionata da ente pubblico, le spese di commercializzazione non sono contemplate.

Di seguito si riporta il quadro complessivo dei costi diretti e indiretti di costruzione:



**comune
di macerata**

viale trieste 24 / 62100 macerata
T 0733 2561

partita iva 00093120434
codice fiscale 80001650433
www.comune.macerata.it

servizi tecnici

Tabella B: costi diretti e indiretti di costruzione

	Costi diretti ed indiretti di costruzione	Operazione	Aliquota [%]	Prezzo unitario [€]	U.M.	Quantità	Importi dei costi	Note	
C_A	Costi dell'area diretti e indiretti								
	C _{AA}	Costo di acquisto dell'area				0	€ 0,00	In quanto proprietà comunale	
	O _{AA}	Oneri di acquisto dell'area				0	€ 0,00	In quanto proprietà comunale	
		Σ C_{AA}+O_{AA}					€ 0,00		
C_C	Costi di costruzione diretti e indiretti								
	C _{TC}	Costo tecnico di costruzione							
	C _{oi}	Costi di idoneizzazione area		€ 0,00	mq		€ 0,00	Incluso nel costo unitario per stallo	
	C _{SC-Park}	Costo di costruzione superfici coperte (parcheggio)		€ 11.127,00	n. stalli	393,00	€ 4.372.911,00		
	C _{SC-Tunnel}	Costo di costruzione superfici coperte (tunnel)		€ 2.288,43	mq	1.336,00	€ 3.057.342,48		
	C _{SE}	Costo sistemazione superfici esterne		€ 0,00	mq		€ 0,00	Incluso nel costo unitario per stallo	
		Σ C_{TC}	C_{TC}=C_{oi}+C_{sc}+C_{SE}				€ 7.430.253,48		
	C_{IC}	Costi indiretti di costruzione							
		O _{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		€ 0,00	mc		€ 0,00	In quanto opera pubblica
		O _{UCC}	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione	0,0%		€	4.372.911,00	€ 0,00	In quanto opera pubblica
		Σ O_U	O_{UPS}+O_{UCC}				€ 0,00		
C_G	COSTI DI GESTIONE								
	Op	Onerari professionali	12,0%		€	7.430.253,48	€ 891.630,42		
	C _{AL}	Oneri per allacciamenti ai servizi pubblici	1,0%		€	7.430.253,48	€ 74.302,53		
	S _G	Spese generali e amministrative	2,0%		€	7.430.253,48	€ 148.605,07		
	S _C	Spese di commercializzazione	1,0%		€		€ 0,00		
		Σ C_G	C_G=O_p+C_{AL}+S_G+S_C				€ 1.114.538,02		
		Σ C_{TC}+C_{IC}					€ 8.544.791,50		
	Σ C_A+C_C					€ 8.544.791,50			

3.4. Oneri finanziari

Questi vengono calcolati, con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito), ipotizzando (data la non rilevante durata complessiva) l'erogazione del credito in un'unica soluzione al tempo ($n_1 + 2/3 n_2 = 28$ mesi).

Nell'ambito di applicazione del principio di ordinaria et , per il tasso di interesse si ipotizza un rapporto di indebitamento d del promotore pari al 50% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare, con riferimento al mercato medio per un periodo di 15 anni a tasso fisso praticato dagli istituti bancari a imprenditori ordinari che   pari a circa 2,5%. Incrementando questo tasso dello spread e delle spese a favore dell'Istituto bancario che   pari a 1,65% (BTP 15A, asta del 11-14 marzo 2016)) si ritiene congruo applicare un tasso di interesse pari al 4,15% ottenuto dalla somma delle due aliquote

$$r = 2,50\% + 1,65\% = 4,15\%$$

Gli oneri vengono calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito, la nota formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito;

d = percentuale di indebitamento

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1+r)$

r = tasso di interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici; essendo l'intervento non molto protratto nel tempo, si considera un tempo pari a $n_1 + 2/3 n_2 = 28$ mesi.

Ne deriva:

Tabella C: oneri finanziari

	ONERI FINANZIARI	Operazione	Tasso r %	Tempo [mesi]	Costo	Quota debito [d] %	Importo oneri finanziari
O_{FA}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area	$OFA = CA \times d \times (q^n - 1)$	4,15%	0	� 0,00	50%	� 0,00
O_{FC}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del fabbricato	$OFC = CC \times d \times (q^n - 1)$	4,15%	28	� 8.544.791,50	50%	� 425.208,73
O_F	Totale						� 425.208,73

3.5. Utile del promotore

Con riferimento alla tempistica sopra individuata al paragrafo 3.1., si procede secondo il metodo classico alla determinazione della remunerazione dei capitali investiti, propri e di debito.

Tale utile del promotore si fissa in percentuale dei costi totali erogati, compresi gli oneri finanziari. Tenuto conto della durata dell'operazione immobiliare e della rischiosit , essendo un'opera pubblica commissionata gravata da successiva gestione dell'immobile realizzato, e considerato che il rischio grava quasi sulla sola figura del costruttore, si assume una percentuale del 10%.

Tabella D: utile del promotore

	UTILE DEL PROMOTORE	Operazione	Costi	Oneri finanziari	Costi totali	Aliquota [p]	Utile
U_{PA}	Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	$UPA = p \times (CA + OFA)$	� 0,00	� 0,00	� 0,00	10,0%	� 0,00
U_{PC}	Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	$UPC = p \times (CC + OFC)$	� 8.544.791,50	� 425.208,73	� 8.970.000,23	10,0%	� 897.000,02
U_P	Totale	UP = UPA + UPC					� 897.000,02

3.6 Determinazione del valore di mercato a nuovo

Il valore di mercato a nuovo dell'immobile si ottiene sommando tutti i dati tecnico-economici raccolti.

Tabella E: riepilogo costi+oneri+utile+valore di riproduzione a nuovo

RIEPILOGO	Operazione	Costi
Costi diretti e indiretti area	$C_A = C_{AA} + O_{AA}$	€ 0,00
Costi diretti e indiretti della costruzione	$C_C = C_{TC} + C_{IC}$	€ 8.544.791,50
Oneri finanziari	$O_F = O_{FA} + O_{FC}$	€ 425.208,73
Utile del promotore	$U_P = U_{PA} + U_{PC}$	€ 897.000,02
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO (V_N)		€ 9.867.000,25

3.7. Determinazione del deprezzamento

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Di conseguenza, nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tenere conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo del costruito:

$$V_D = V_N - \Delta = V_N - \delta \times V_N$$

con

V_N = valore di mercato a nuovo del solo edificio

V_D = valore di mercato deprezzato del solo edificio

Il valore di deprezzamento viene solitamente calcolato con l'applicazione della seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC)²:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n";

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile.

Considerando convenzionalmente una "vita probabile" complessiva dell'edificio in oggetto pari a 100 anni e fissando a 21 anni l'età dell'immobile, ottenuta mediando il tempo trascorso fino oggi dalla data di agibilità del parcheggio e del tunnel (paragrafo 2), si assume $A = 21$ ottenendo un deprezzamento **$D = 9,15\%$** .

Tabella F: determinazione aliquota deprezzamento

vita utile [n]	età MEDIA (t) (TUNNEL+PARK)	A=t/n [%]	D [%]
100	21	21	9,15

La quota di deprezzamento viene applicata solo alla quota di valore a nuovo V_{NC} relativa al fabbricato

² Nata per edifici industriali e rurali, ma applicata spesso nella prassi estimale anche per altre tipologie, tale formula empirica ha la particolarità di delineare un andamento nel tempo del deprezzamento rappresentato da una curva decrescente con concavità verso l'asse delle x e quindi con quote di deprezzamento inizialmente molto rapide.

$$V_{NC} = C_C + O_{FC} + U_{PC}$$

Tabella G: determinazione valore a nuovo V_{NC} relativa al fabbricato

RIEPILOGO	Operazione	Costi
Costi diretti e indiretti della costruzione	$C_C = C_{TC} + C_{IC}$	€ 8.544.791,50
Oneri finanziari	$O_F = O_{FA} + O_{FC}$	€ 425.208,73
Utile del promotore	$U_P = U_{PA} + U_{PC}$	€ 897.000,02
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO (V_N)		€ 9.867.000,25

Il valore di mercato ridotto del deprezzamento è così determinato:

Quota deprezzamento totale: **9,15% (tabella F)**

Facendo riferimento all'algoritmo indicato sopra, $V_D = V_N - \Delta = V_N - \delta \times V_N$ si ottiene che il valore del deprezzamento Δ è pari a:

$$\Delta = \delta \times V_N = 9,15\% \times € 9.867.000,25 = € 902.548,61$$

Da ciò discende che il **valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato in conto totale è pari a:**

$$V_D = V_N - \Delta = € 9.867.000,25 - € 902.548,61 = € 8.964.451,64$$

3.8. Riepilogo dei criteri e delle valutazioni

L'importo relativo al valore di mercato dell'immobile è stato individuato seguendo la metodologia estimale che si basa su un procedimento indiretto che prende in considerazione il procedimento del costo di riproduzione deprezzato in quanto rientra nell'ambito degli immobili a destinazione non ordinaria non apprezzati dal mercato e che si configura come opera pubblica.

Il valore dell'immobile è pari a € 8.964.451,64=;

Si rappresenta come in ogni procedimento valutativo, è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si colloca il valore senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta; il valore di mercato dei beni in oggetto può differire dal corrispettivo valore stimato di un'alea del $\pm 10,00\%$.

Il tecnico redattore
Dott. Carlo Paniccià