



COMUNE DI GENOVA

185 0 0 - DIREZIONE PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNANCE SOCIETARIA
Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-102 del 31/03/2020

**FINANZIAMENTO INFRAGRUPPO (FSU-AMIU S.P.A) PER L'ACQUISTO DELL'
IMPIANTO SITO IN VIA SARDORELLA. AUTORIZZAZIONE**

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 21 in data 2 aprile 2020;

Su proposta dell'Assessore al Bilancio, Lavori Pubblici, Manutenzioni, Verde Pubblico con delega alle politiche ed indirizzi sulle partecipazioni azionarie, Avv. Pietro Piciocchi e dell'Assessore ai Trasporti, Mobilità Integrata, Ambiente, Rifiuti, Animali, Energia con delega all'indirizzo e controllo di AMIU S.p.A. Avv. Matteo Campora;

Premesso che:

- AMIU S.p.A (di seguito AMIU o "la società") è la società in house del Comune di Genova che esercisce il servizio di raccolta, trasporto e smaltimento rifiuti della città di Genova e di altri 14 Comuni della città Metropolitana di Genova, con un contratto di servizio in scadenza il 31/12/2020;
- è volontà dell'Amministrazione valorizzare la società ed i suoi asset, ponendo in essere le condizioni affinché AMIU possa diventare il gestore unico del servizio di gestione integrata dei rifiuti nel bacino del Genovesato a far data dal 1 gennaio 2021 e rappresentare una realtà all'avanguardia per quanto riguarda il tema dell'innovazione applicata alla gestione del ciclo dei rifiuti;

Atteso che:

- Amiu ha realizzato un proprio impianto di selezione e preparazione al riciclo dei materiali da RD nel capannone industriale sito nel quartiere di Bolzaneto, via Sardorella civ. 51/rosso, in contratto di locazione (6 anni più 6) dal 2016 per un importo annuale di 620.000 Euro aggiornato annualmente sulla base degli indici Istat ed oggi pari ad Euro 690.000;
- tale immobile ha una superficie coperta totale di 9800 mq circa suddivisa in n. 3 piani fuori terra e una superficie esterna di circa 8.000 mq. L'edificio dove attualmente è collocato l'impianto di RD, che occupa una superficie coperta di 3300 mq circa comprese aree di stoccaggio coperte, e una superficie di stoccaggio scoperta di 3950 mq circa, comprese aree di stoccaggio, ha un'altezza di circa m 8,00. Al suo interno sono collocati i macchinari per l'attività di lavorazione dei rifiuti, con attigui

locali per lo stoccaggio dei rifiuti trattati, gli uffici amministrativi e vani tecnici (locale pompe e centrale termica);

Considerato che la società da tempo era interessata ad acquisire la proprietà dell'impianto ma il diritto di opzione all'acquisto previsto dal contratto di locazione era esercitabile al valore di Euro 9.380.000,00 oltre Iva, prezzo ritenuto non congruo rispetto ai valori di mercato;

Atteso che:

- su specifica richiesta di AMIU, l'Agenzia delle Entrate_ Direzione Provinciale di Genova_ ha reso una valutazione tecnico-estimativa del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, del complesso industriale ubicato in Genova, Via Sardorella civ 51/rosso ritenendo congruo un valore di 7.175.000 Euro, con un intervallo di trattativa pari al +/- 10% del valore periziato, (Allegato A parte integrante del presente provvedimento);

-AMIU ha comunicato che la proprietà, dopo lunghe trattative, è oggi disponibile a vendere l'immobile in oggetto ad un prezzo conforme alle valutazioni ottenute dall'Agenzia delle Entrate e pari ad Euro 7.400.00 oltre oneri fiscali;

Dato atto che il prezzo di acquisto accettato dalla proprietà è decisamente inferiore al valore contrattuale che si sarebbe dovuto applicare a seguito dell'esercizio dell'opzione e che tale prezzo è ritenuto sia dalla società che dalla Civica Amministrazione congruo, anche in riferimento all'autorevole avallo dell'Agenzia delle Entrate;

Ritenuto pertanto strategico e conveniente acquistare il suddetto immobile piuttosto che proseguire la conduzione in locazione, sulla base delle seguenti considerazioni:

1.da un punto di vista industriale l'impianto di Via Sardorella permette di:

- i.gestire direttamente l'attività industriale di selezione dei materiali per l'avvio a riciclo;
- ii.vendere i materiali selezionati direttamente ai consorzi di filiera;
- iii.operare direttamente nella catena del valore dei materiali;

2.da un punto di vista economico finanziario e patrimoniale l'operazione di acquisto:

- i. consente di consolidare un beneficio a conto economico dovuto all'imputazione dei minori costi legati all'operazione (ammortamento, interessi passivi, imposte e tasse) rispetto al maggior costo del canone di locazione:

Importo	
Quota di ammortamento	- 225.000 €
Onere finanziario	- 160.000 €
Imu e imposte	- 77.000 €
Totale oneri da proprietà	- 462.000
Canone annuale locazione	- 690.000
Minori costi a c/economico	- 228.000

- ii. incrementa l'attivo fisso patrimoniale della società contribuendo ad una maggiore capitalizzazione aziendale;
- iii. incrementa la quota di remunerazione del capitale investito secondo le norme previste dalla regolazione ARERA a parziale contribuzione degli oneri indotti dall'investimento;

3. l'impianto di selezione di via Sardorella, è un asset impiantistico che ha un proprio *business* in quanto può operare autonomamente sul mercato, rispetto al processo di raccolta, potendo fornire servizi anche ad aziende terze;

4. la cronica assenza nel territorio cittadino di aree operative e di spazi da adibire alla logistica rende ulteriormente strategico l'acquisto dell'area. Il capannone di Via Sardorella ha infatti consentito la ricollocazione delle squadre operative nella zona della Valpolcevera. dopo il crollo del Ponte Morandi a seguito del quale AMIU ha perso quasi 30.000 Mq di aree adibite ad attività impiantistica e operativa;

Considerato che il Consiglio di Amministrazione di Amiu, con verbale del 25/03/2020, agli atti degli uffici, ha proposto al socio Comune di Genova, stante le difficoltà di AMIU ad accedere al mercato creditizio in scadenza del contratto di servizio, di procedere all'acquisto del suddetto immobile ricorrendo all' emissione di un prestito obbligazionario nominativo per un importo massimo di 7.500.000 Euro (prezzo di acquisto oltre altre spese accessorie) della durata di 14 anni e ad un tasso di riferimento ricompreso tra il 2,73 % e 3,23% [valore da definirsi due giorni lavorativi antecedenti la sottoscrizione del prestito];

Atteso che conformemente a quanto previsto dall' art. 8 dello Statuto Sociale di AMIU, l'emissione del prestito obbligazionario e il relativo Regolamento (Allegato B parte integrante) disciplinante le modalità e le condizioni del prestito, sono rimesse all'approvazione dell'Assemblea dei Soci;

Considerato che FSU srl, è la società in house del Comune di Genova il cui oggetto sociale, tra l'altro, consiste nell'attività finanziaria in genere finalizzata al raggiungimento dell'oggetto sociale e nell'interesse delle società partecipate dai soci, da svolgere non nei confronti del pubblico, compreso il rilascio di garanzie anche fideiussorie per conto del Comune di (art. 4 Statuto Sociale);

Ritenuto pertanto di poter ottimizzare le sinergie infragruppo autorizzando FSU a procedere ai sensi dell'art. 4 dello Statuto Sociale al perfezionamento di un'operazione di finanziamento, finalizzata a dotare la società dei mezzi finanziari necessari per la sottoscrizione del prestito obbligazionario di Amiu S.p.A;

Verificato che:

- la simmetricità delle condizioni di rimborso del finanziamento bancario rispetto a quelle di rimborso del prestito obbligazionario garantiscono l'equilibrio finanziario dell'operazione in capo ad FSU;

- che la società, stante la solida struttura finanziaria, è in grado di sostenere gli oneri indotti dal nuovo indebitamento anche ipotizzando un ritardo nel rimborso del prestito obbligazionario da parte di Amiu , come evidenziato dal test di stress analysis di cui all'allegato D (parte integrante del presente provvedimento);

Ritenuto conseguentemente di formulare i seguenti indirizzi in merito alle caratteristiche del finanziamento da perfezionarsi da parte di FSU srl:

<i>Modalità</i>	Finanziamento bancario
<i>Sottoscrittore</i>	FSU
<i>Ammontare</i>	Massimo 7.500.000 Euro
<i>Scadenza</i>	Massimo 14 anni
<i>Garanzia</i>	(i) Pegno su azioni Iren per un valore non superiore al 200 % del capitale residuo; (ii) Patronage <i>semplice</i> del Comune di Genova (iii) Garanzia – in forma tecnica da definire- sui crediti vantati nei confronti d AMIU o sui titoli detenuti da FSU in dipendenza del prestito obbligazionario emesso da AMIU;

Considerato che:

- la regolamentazione generale del pegno è contenuta nel codice civile ed è applicabile a tutti i beni mobili, ivi comprese le azioni rappresentative del capitale di una società di capitali. Il contratto di pegno è qualificato come “contratto di garanzia finanziaria” dall’art. 1, lett. d) del D. Lgs. 21 maggio 2004, n.170;

- il pegno costituisce una forma di garanzia tipica prevista dal Codice Civile e, se pur non espressamente prevista dall’ art. 207 T.U.E.L., è ammissibile negli Enti Locali come forma di garanzia nell’esercizio della sua capacità di diritto privato così come risulta dal parere della Corte dei Conti, Sezione Regionale della Lombardia, espresso nell’adunanza del 14 settembre 2010 (Lombardia/874/2010/PAR);

-la costituzione del pegno sulle azioni IREN non modificherà in alcun modo i diritti amministrativi e patrimoniali di FSU correlati alle azioni IREN oggetto di “pegno”;

Ritenuto sulla base delle motivazioni sopradescritte opportuno e necessario:

(i) autorizzare Amiu all’emissione del prestito obbligazionario nominativo per l’importo massimo di 7.500.000 Euro, finalizzato all’acquisto dell’impianto industriale di Via Sardorella civ. 51/rosso, il cui valore di mercato è stato determinato da apposita perizia estimativa da parte dell’Agenzia delle Entrate e per tanto ritenuto congruo;

(ii) approvare lo schema di regolamento del Prestito Obbligazionario (allegato B parte integrante al presente provvedimento) autorizzando il Presidente di AMIU a compiere tutti gli atti necessari per la conclusione dell’operazione, ivi compresa la possibilità di apportare allo Schema di Regolamento le modifiche non sostanziali eventualmente necessarie e la facoltà di fissare il tasso di interesse di riferimento tra il 2,73 % e 3,23%;

(iii) di autorizzare FSU srl alla sottoscrizione del prestito obbligazionario emesso da AMIU alle condizioni e modalità di cui al Regolamento di cui al punto (ii);

(iv) autorizzare FSU s.r.l. a procedere alla sottoscrizione di un contratto di finanziamento nei limiti degli indirizzi formulati;

- (v) autorizzare la società FSU S.r.l. a costituire diritto di pegno sulle azioni IREN per un valore non superiore al 200% dell'importo del finanziamento, nonché a sottoscrivere l'atto costitutivo di pegno;
- (vi) approvare il rilascio da parte del Comune di Genova, quale socio unico di FSU, di "lettera di patronage semplice" a favore della società stessa, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto di finanziamento di medio-lungo periodo (Allegato C parte integrante);
- (vii) di autorizzare FSU S.r.l. a costituire garanzia sui crediti vantati nei confronti di AMIU o sui titoli detenuti da FSU in dipendenza del prestito obbligazionario emesso da AMIU nelle forme tecniche da definire con l'Istituto bancario;

Visti:

- il D.lgs. 175/2016 ss.mm.ii.
- il D.lgs 267/2000;
- gli artt. 2410-2420 codice civile;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'articolo 97, comma 2, del Dlgs. 267/2000 e ss. mm. e ii ;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

1. di autorizzare il Sindaco, o suo delegato, a partecipare all'assemblea di AMIU allo scopo convocata per approvare:
 - a. l'emissione del prestito obbligazionario per l'importo massimo di 7.500.000 Euro finalizzato all'acquisto dell'impianto industriale di Via Sardorella civ. 51/rosso;
 - b. lo schema di regolamento del Prestito Obbligazionario (allegato B parte integrante al presente provvedimento) autorizzando il Presidente di AMIU a compiere tutti gli atti necessari alla conclusione dell'operazione ivi compresa la possibilità di apportare allo Schema di Regolamento le modifiche non sostanziali eventualmente necessarie e la facoltà di fissare il tasso di interesse nell'intervallo compreso tra il 2,73 % e 3,23%;
2. di autorizzare FSU srl alla sottoscrizione del prestito obbligazionario emesso da AMIU alle condizioni e modalità di cui al regolamento del punto 1 lettera b) del dispositivo;
3. di autorizzare FSU s.r.l. a procedere alla sottoscrizione di un contratto di finanziamento nel rispetto degli indirizzi formulati:

Modalità
Sottoscrittore

Finanziamento bancario
FSU

<i>Ammontare</i>	Massimo 7.500.000 Euro
<i>Scadenza</i>	Massimo 14 anni
<i>Garanzia</i>	(i) Pegno su azioni Iren per un valore non superiore al 200 % del capitale residuo; (ii) Patronage <i>semplice</i> del Comune di Genova (iii) Garanzia – in forma tecnica da definire- sui crediti vantati nei confronti di AMIU o sui titoli detenuti da FSU in dipendenza del prestito obbligazionario emesso da AMIU;

4. di autorizzare la società FSU S.r.l. a costituire il pegno sulle azioni IREN per un valore non superiore al 200% dell'importo del finanziamento, nonché a sottoscrivere l'atto costitutivo di pegno;

5. di approvare il rilascio da parte del Comune di Genova, quale socio Unico di FSU S.r.l., della "lettera di patronage semplice" (Allegato C parte integrante) al fine di consentire la sottoscrizione del contratto di finanziamento;

6. di autorizzare FSU S.r.l. a costituire garanzia sui crediti vantati nei confronti di AMIU o sui titoli detenuti da FSU in dipendenza del prestito obbligazionario emesso da AMIU nelle forme tecniche da definire con l'Istituto bancario;

7. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 185 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-102 DEL 31/03/2020

OGGETTO: FINANZIAMENTO INFRAGRUPPO (FSU-AMIU S.P.A) PER L'ACQUISTO DELL' IMPIANTO SITO IN VIA SARDORELLA. AUTORIZZAZIONE

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

ALL. A: AGENZIA DELLE ENTRATE - VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ALL. B: SCHEMA REGOLAMENTO PRESTITO OBBLIGAZIONARIO

ALL. C: LETTERA DI PATRONAGE SEMPLICE DEL COMUNE DI GENOVA

ALL. D: TEST DI STESS ANALYSIS

Genova, 1/4/2020

Il Dirigente
[Dott.ssa Lidia Bocca]

Spett. Le A.M.I.U.
Azienda Multiservizi e d'Igiene Urbana
Genova S.p.A.
Via D'Annunzio, 27
16121 GENOVA
PEC: amiu@pec.amiu.genova.it

Oggetto Richiesta di valutazione Tecnico-Estimativa del più probabile valore di mercato all'attualità di un complesso industriale ubicato in Comune di Genova, via Sardorella civ. 51/rosso.

Riferimenti Agenzia delle Entrate Prot. 124145 del 08/07/2019

Riferimenti AMIU Prot. 5803 del 26/06/2019

Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare fra A.M.I.U. S.p.A. ed Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova, Protocollo 124145 del 08/07/2019.

Ad integrazione della trasmissione della valutazione del complesso immobiliare di cui in oggetto, Codesta Spettabile Azienda, nel caso di acquisizione, come evidenziato nello scopo della richiesta stessa di valutazione, potrà considerare come congruo intervallo di trattativa pari al +/- 10% del valore periziato, coincidente con l'alea estimale intrinseca al procedimento di stima adottato.

Si precisa, altresì, che il valore unitario determinato per l'intero complesso è riferito ad uno stato normale di conservazione.

Gli interventi finalizzati al recupero funzionale dell'immobile indicato come *Edificio 2*, infatti, sono stati previsti a carico dell'attuale proprietà e sono, pertanto, da considerarsi già compresi nella valutazione finale.

IL DIRETTORE

*Luca MONTOBBIO**

Firmato digitalmente

*firma su delega del Direttore Provinciale Teodoro Landi

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

Prot. n. 124145
del 08/07/2019

oggetto

Relazione di stima del più probabile valore di mercato all'attualità di un complesso industriale ubicato in Comune di Genova località Bolzaneto, via Sardorella civ. 51/rosso.



**Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio**

Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 – dp.Genova.uptGenova@agenziaentrate.it

committente

**A.M.I.U. – Azienda Multiservizi e d'Igiene Urbana Genova S.p.A.
Via D'Annunzio, 27–16121 GENOVA – P. I. / C.F. 03818890109**

Prot. n° 124145 del 08/07/2019

Valutazione Tecnico-Estimativa del più probabile valore di mercato all'attualità di un complesso industriale ubicato in Comune di Genova località Bolzaneto, via Sardorella civ. 51/rosso.

INDICE

Premessa	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE DEL BENE	2
1.1 Sopralluogo.....	2
1.2 Oggetto della stima.....	2
1.3 Documentazione pervenuta.....	2
1.4 Descrizione del complesso immobiliare	3
1.5 Dati catastali	5
1.7 Consistenze	7
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	9
2.1 Scopo della stima	9
2.2 Criteri e metodologie estimative	9
2.3 Analisi del mercato immobiliare	11
2.4 Scelta della metodologia	15
2.5 Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare	15
2.6 Determinazione del valore di mercato all'attualità	16
2.7 Conclusioni	22

PREMESSA

L'A.M.I.U. S.p.A. – Azienda Multiservizi e d'Igiene Urbana Genova – ha richiesto con nota prot. 5803 del 26/06/2019 (pervenuta all'Ufficio in data 27/06/2019 con prot. 117172) di esprimere un parere di congruità su una perizia redatta dall'Azienda per la determinazione del più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare ubicato in Comune di Genova, via Sardorella civ. 51/rosso, allo scopo dell'acquisizione del bene dall'attuale proprietà.

Al fine di procedere alla valutazione richiesta è stato quindi stipulato in data 08/07/2017 l'Accordo di Collaborazione prot. n° 124145 tra A.M.I.U. S.p.A. e l'Agenzia delle Entrate.

Eseguiti gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti, sulla base della documentazione trasmessa, si propone la seguente relazione di stima.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1.1 SOPRALLUOGO

È stato eseguito apposito sopralluogo interno ed esterno, in data **09 luglio 2019**.

1.2 OGGETTO DELLA STIMA

La stima in questione riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato di un complesso industriale ubicato in Comune di Genova – via Sardorella civ. 51/rosso – ai fini dell'acquisizione da parte di A.M.I.U. S.p.A., attuale locataria dell'immobile.

1.3 DOCUMENTAZIONE PERVENUTA

Con nota prot. 6071 del 03/07/2019 (pervenuta all'Ufficio in data 03/07/2019 con prot. 121788), l'Azienda richiedente ha fornito la seguente documentazione:

- contratto di locazione in essere, stipulato in data 12/09/2016 per un importo annuale di **€ 620.000** aggiornato sulla base degli indici ISTAT;
- perizia di stima redatta dall'Azienda in data 25/06/2019, corredata da opportuna documentazione cartografica, planimetrica, catastale e fotografica, con la quale è stato quantificato il valore di mercato del

complesso in un intervallo di valori oscillante tra **€ 9.400.000,00** ed **€ 9.750.000,00**.

All'atto del sopralluogo inoltre è stata fornita da parte dei rappresentanti della proprietà una perizia di parte, redatta dal Politecnico di Milano in data 03/10/2018, che ha determinato il valore di mercato dell'immobile in questione in **€ 10.287.000,00**.

È stata infine fornita, per via telematica, la documentazione inerente un intervento di manutenzione straordinaria previsto su porzione del complesso in oggetto, consistente nella relazione descrittiva e nel computo metrico.

1.4 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso oggetto di stima consiste in un capannone industriale sito nel quartiere di Bolzaneto, avente accesso tramite cancello contrassegnato con il civ. 51/rosso di via Sardorella.

La struttura è utilizzata da A.M.I.U. S.p.A. per la gestione del ciclo di raccolta, trattamento e recupero dei rifiuti differenziati che sono depositati nei contenitori distribuiti sul territorio. Mediante appositi macchinari vengono separati, trattati e ridotti in balle pressate i materiali oggetto della raccolta differenziata (plastica, alluminio, acciaio, carta e cartone). I prodotti ottenuti con tale procedimento sono facilmente trasportabili e vengono quindi conferiti alle ditte che si occupano dello smaltimento finale.

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in zona periferica collocata nel comprensorio della Val Polcevera, con accesso per mezzo della viabilità in sponda sinistra del torrente Secca. Trattasi di zona a prevalente vocazione produttiva, caratterizzata da insediamenti sia di vecchio impianto sia di più recente realizzazione, ad indirizzo industriale-artigianale e commerciale per la grande distribuzione (Ipercoop, Metro). La zona presenta una discreta dotazione di servizi pubblici, risultando inoltre ben collegata alle reti infrastrutturali ed alle vie di comunicazione (autostrada, ferrovia, sistema viario di fondo valle).

Il compendio ha ingresso diretto da via Sardorella e dista circa Km 1,2 dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto; la viabilità di accesso consente anche il passaggio di automezzi pesanti.

L'edificio principale ha una configurazione ad "L" ed è costituito da due corpi di fabbrica disposti in aderenza tra loro, con annessa la circostante area scoperta sulla quale sono collocati una tettoia metallica ed un manufatto ad uso portineria posto all'ingresso del complesso.

La costruzione risale agli anni '70 del secolo scorso, mentre la tettoia metallica sita nel piazzale risulta di più recente realizzazione.

Il fabbricato denominato "Edificio 1" è articolato su tre livelli di piano, collegati tra loro per mezzo di scala interna e di impianto di ascensore. Ha struttura portante in cemento armato ed elementi prefabbricati e copertura piana. Versa in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione, con finiture ed impiantistica di tipo industriale. L'edificio risulta composto come di seguito descritto.

- Al piano terreno da un capannone con altezza massima di m 8,00 circa nel quale sono collocati i macchinari per l'attività di lavorazione dei rifiuti, con attigui locali per lo stoccaggio dei rifiuti trattati, uffici amministrativi e vani tecnici (locale pompe e centrale termica).
- Al piano primo da locali adibiti ad uffici, archivi, spogliatoi e servizi igienici, con annesso terrazzo.
- Al piano secondo da vani adibiti ad uffici, servizi igienici e magazzini, con attiguo terrazzo di copertura utilizzato come posteggio, accessibile per mezzo di rampa in calcestruzzo proveniente dal piazzale e disposta sul lato nord dell'edificio.

Il fabbricato denominato "Edificio 2" consiste in un edificio con basamento in calcestruzzo armato, struttura verticale in profilati di acciaio, copertura in travature reticolari con manto in lastre metalliche, avente un'altezza interna di circa m 8,00. La costruzione risulta attualmente inutilizzata in quanto occupata da scaffalature metalliche di un precedente magazzino meccanizzato, la cui rimozione comporterà il parziale rifacimento strutturale della copertura. Sono pertanto previsti lavori di manutenzione straordinaria a carico della proprietà, finalizzati al recupero funzionale dell'immobile per realizzare un nuova linea di raccolta differenziata.

L'area scoperta circostante è adibita a piazzale pertinenziale con pavimentazione in asfalto e confina per circa m 30 con via Sardorella. Il piazzale ha una conformazione che consente un'agevole movimentazione delle merci, ad eccezione della porzione di nord-ovest di larghezza ridotta. Nell'angolo di sud-est è collocata una tettoia in acciaio per lo stoccaggio dei materiali trattati, di più recente costruzione, avente un'altezza interna di m 5,35.

Le consistenze delle varie porzioni immobiliari sono riportate nel successivo paragrafo 1.7.

Si precisa altresì che non sono state fornite le certificazioni in merito alla conformità dell'edificio alle norme vigenti (prevenzione incendi, impianto

elettrico, impianti di elevazione, impianto di climatizzazione, sicurezza sui luoghi di lavoro, certificazione statica ed energetica ecc.). La valutazione viene pertanto eseguita nel presupposto della conformità alle suddette normative di legge.

1.5 DATI CATASTALI

Le unità immobiliari componenti il complesso immobiliare sono intestate a:

- BIASOTTI GROUP S.R.L. con sede in Genova C.F. 03607980103 – Proprietà per 1/1

Sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati catastali.

Z.C. 4, Sez. BOL foglio 19 mappali:

- 806 sub. 2, categoria D/7, via Sardorella SNC P. 1-2, R.C. 48.092,47;
- 806 sub. 3, categoria D/7, via Sardorella 51R P. 1-2, R.C. 7.004,00;
- 806 sub. 4, categoria D/7, via Sardorella SNC P. 1-2, R.C. 6.486,70;
- 806 sub. 5, categoria D/7, via Sardorella SNC P. 2, R.C. 8.025,74;
- 806 sub. 6, categoria D/7, via Sardorella 51R P. T., R.C. 324,00;
- 806 sub. 7, area urbana di mq 7.845, via Sardorella 51R P. T.;
- 807 sub. 1, categoria D/7, via Sardorella SNC P. T., R.C. 547,44;
- 807 sub. 2, categoria D/7, via Sardorella SNC P. T., R.C. 754,03.

A quanto indicato nella perizia di stima redatta da A.M.I.U. l'area di sedime è censita al Catasto Terreni del Comune di Genova alla sez. 4[^] foglio 19 mappali 806 (ente urbano), 420 (orto irriguo) e 921 (ente urbano).

1.6 DATI URBANISTICI

Ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 con entrata in vigore in data 3/12/2015, il complesso immobiliare in questione ricade nel comparto **AR-PI (Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo-Industriale)**.

Le funzioni ammesse possono essere suddivise nei seguenti livelli.

Principali: industria e artigianato, logistica, impianti produttivi e servizi speciali e tecnologici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, servizi speciali.

Complementari: servizi di uso pubblico, rimessaggi, depositi e commercio all'ingrosso, pubblici esercizi escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Parcheggi privati: parcheggi pertinenziali.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti fino alla ristrutturazione edilizia.

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti è ammesso entro il 20% del volume geometrico, con incremento della S.A. nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale ed in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Gli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione devono essere verificati ai sensi dell'art. 14 delle Norme Generali del P.U.C. e della disciplina dei Piani di Bacino.

La sostituzione edilizia è consentita nell'ambito del lotto disponibile, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

La nuova costruzione è consentita per realizzare:

a) ampliamento volumetrico di edifici da destinare alle funzioni principali, eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 35%;

b) nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo di 1,25 mq/mq; le altre funzioni ammesse complementari compresi i parcheggi privati in struttura fuori terra sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq,;

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in struttura o a raso.

Le modalità di attuazione avvengono mediante i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia. Per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione è previsto il permesso di costruire convenzionato.

1.7 CONSISTENZE

Le consistenze complessive dell'immobile sono state desunte dai dati riportati nella perizia di stima redatta da A.M.I.U., calcolati sulla base di misurazioni sviluppate sulle planimetrie digitali.

Per quanto concerne i coefficienti di ragguglio utilizzati, si precisa che sono state apportate alcune variazioni rispetto a quanto stabilito nella perizia. In particolare per le porzioni ad uso ufficio, strettamente pertinenti all'attività produttiva e non suscettibili pertanto di una valenza commerciale autonoma, la percentuale utilizzata è pari a 1, in accordo anche con i criteri previsti dal D.P.R. n° 138/1998. Sono state inoltre stabilite modifiche ai coefficienti di ragguglio dell'edificio portineria e della tettoia.

La superficie coperta ammonta a circa **mq 9.820,12**, mentre l'area esterna è pari a circa **mq 7.775,00**.

Nella sottostante tabella sono riportate le superfici delle singole porzioni e le percentuali di ragguglio adottate per le singole funzioni, che danno luogo ad una consistenza raggugliata complessiva di mq 10.249,87, che vengono arrotondati in **mq 10.250,00**, contro la superficie indicata in perizia pari a mq 10.692,13.

	Superficie (mq)	Coeff. omogeneizzaz.	Superficie ragg. (mq)
Area esterna	7.775,00	0,25	1.943,75
Edificio portineria	18,00	0,50	9,00
Rampa di accesso piano copertura edificio 1	332,00	0,00	0,00
Tettoia	162,00	0,40	64,80
EDIFICIO 1			
Piano terra			
Attività produttive e stoccaggio	3.714,00	1,00	3.714,00
Ufficio	85,60	1,00	85,60
Ingresso-spogliatoio-servizi	130,00	1,00	130,00
Ingresso-vano scale-ascensore	47,30	1,00	47,30
Locale macchina con accesso diretto	18,30	0,50	9,15
Centrale termica e locale pompe con accesso indiretto	60,10	0,25	15,03
Autocestelli con accesso esterno (posteggio)	115,74	0,20	23,15
Vano scala accesso diretto	12,80	1,00	12,80
TOTALI	4.183,84		4.037,02
Piano primo			
Terrazzo	96,85	0,20	19,37
Centrale idrica-deposito	141,00	0,50	70,50
Locale vicino ad ascensore	26,13	1,00	26,13
Ufficio	305,70	1,00	305,70
Archivi-servizi igienici	41,30	1,00	41,30
Refettorio-spogliatoi-servizi igienici	403,00	1,00	403,00
TOTALI	1.013,98		866,00
Piano secondo			
Copertura a parcheggio	2.550,00	0,50	1.275,00
Magazzini	287,00	1,00	287,00
Uffici	221,00	1,00	221,00
Uffici	186,30	1,00	186,30
TOTALI	3.244,30		1.969,30
			0,00
			0,00
EDIFICIO 2	1.360,00		1.360,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA COPERTA	9.802,12		
SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA			10.249,87

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 SCOPO DELLA STIMA

Trattasi della valutazione tecnico-estimativa del più probabile valore di mercato all'attualità di un complesso immobiliare a destinazione industriale ubicato in Comune di Genova località Bolzaneto, via Sardorella civ. 51/rosso, al fine di esprimere un giudizio di congruità sul valore stabilito per la sua acquisizione con perizia di stima redatta da A.M.I.U. S.p.A.

2.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Lo scopo della stima, accennato nel paragrafo precedente, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere al quesito.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere valutato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto allo stesso potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere. Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire al fine di pervenire al giudizio di valore.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'identificazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente **il valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di

maggior interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

➤ la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- ✓ l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- ✓ la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- ✓ la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

➤ le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- ✓ *un approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- ✓ *un approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene o **l'attualizzazione dei flussi di cassa** (*Discounted Cash Flow* o *D.C.F. nella terminologia anglosassone*).

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la

stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.
L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale prioritariamente condurre una approfondita indagine di mercato.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI.

L'OMI analizza il mercato suddividendolo in zone omogenee servendosi di alcuni indicatori generali:

NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a ½ equivale a ½ transazione);

IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

In particolare vengono utilizzati i dati dell'ultima pubblicazione disponibile denominata "Rapporto immobiliare 2019 per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" redatto dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con ASSILEA, che analizza i dati dell'anno 2018 sia a livello nazionale che regionale, entrando poi nel dettaglio per le città oltre i 250.000 abitanti.

Nelle seguenti tabelle vengono riportate le rilevazioni relative sia all'andamento di NTN e IMI nelle aree geografiche e nelle singole regioni, sia alle quotazioni immobiliari.

Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo

Area	Regione	NTN 2018	Var % NTN 2017/2018	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 17-18
Nord Est	Emilia-Romagna	1.492	1,6%	12,3%	1,63%	0,01
	Friuli- Venezia Giulia	332	16,1%	2,7%	2,03%	0,27
	Veneto	1.707	-0,6%	14,1%	1,82%	-0,03
Nord Est		3.531	1,7%	29,1%	1,75%	1,75
Nord Ovest	Liguria	221	-0,2%	1,8%	1,45%	-0,01
	Lombardia	3.226	4,7%	26,6%	2,11%	0,07
	Piemonte	1.267	-1,9%	10,5%	1,66%	-0,05
	Valle d'Aosta	34	77,4%	0,3%	1,33%	0,57
Nord Ovest		4.748	2,9%	39,2%	1,92%	1,92
Centro	Lazio	465	-13,3%	3,8%	1,18%	-0,19
	Marche	469	11,6%	3,9%	1,40%	0,13
	Toscana	810	-0,1%	6,7%	1,54%	-0,02
	Umbria	190	17,3%	1,6%	1,33%	0,19
Centro		1.934	0,3%	16,0%	1,39%	1,38
Sud	Abruzzo	288	28,4%	2,4%	1,33%	0,29
	Basilicata	73	-12,1%	0,6%	0,82%	-0,15
	Calabria	124	-2,8%	1,0%	0,69%	-0,03
	Campania	456	-3,1%	3,8%	1,20%	-0,06
	Molise	32	-5,4%	0,3%	0,62%	-0,03
	Puglia	539	16,7%	4,4%	1,24%	0,17
Sud		1.513	7,9%	12,5%	1,12%	1,12
Isole	Sardegna	158	40,8%	1,3%	0,79%	0,23
	Sicilia	237	-54,9%	2,0%	0,66%	-0,82
Isole		395	-38,0%	3,3%	0,71%	0,71
Italia		12.120	0,6%	100,0%	1,56%	0,00

Tabella 27: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Produttivo 2018 (€/m ²)	Var % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	487	-3,2%	100,6
	Friuli- Venezia Giulia	297	-0,7%	61,4
	Veneto	476	-0,2%	98,3
Nord Est		465	-1,8%	96,1
Nord Ovest	Liguria	741	-2,5%	153,1
	Lombardia	567	-1,2%	117,1
	Piemonte	367	-1,3%	75,8
	Valle d'Aosta	681	0,1%	140,7
Nord Ovest		517	-1,5%	106,8
Centro	Lazio	651	-1,2%	134,5
	Marche	378	-9,2%	78,1
	Toscana	597	-3,7%	123,3
	Umbria	417	-9,0%	86,2
Centro		539	-3,6%	111,4
Sud	Abruzzo	366	-3,1%	75,6
	Basilicata	323	0,0%	66,7
	Calabria	372	-1,0%	76,9
	Campania	516	0,1%	106,6
	Molise	351	0,1%	72,5
	Puglia	390	-0,8%	80,6
Sud		412	-0,8%	85,1
Isole	Sardegna	507	-2,4%	104,8
	Sicilia	378	-0,7%	78,1
Isole		428	-1,6%	88,4
Media nazionale		484	-1,9%	100,0

Dall'andamento generale sopra evidenziato si possono estrapolare gli elementi relativi alla Regione Liguria, per la quale sono stati rilevati un NTN pari a 221 ed un IMI pari all'1,45%. Entrambi i dati risultano in leggera flessione rispetto all'anno precedente, rispettivamente dello 0,20% e dello 0,01%. Si fa notare che nell'ambito dell'area geografica del Nord-Ovest tale andamento negativo si riscontra solamente nella Regione Piemonte, mentre in Lombardia e Valle d'Aosta i parametri presentano un segno positivo.

Entrando nel merito dei valori immobiliari per la Regione Liguria è stato rilevato un importo medio di € 741/mq, in calo del 2,5% rispetto all'anno 2017. Questa diminuzione è quella massima registrata nell'area geografica del Nord-Ovest, che pure presenta un andamento negativo in Lombardia e Piemonte.

Nella sottostante tabella sono invece riportati i parametri appurati nelle città con oltre 250.000 abitanti, sia in termini di volumi di scambio sia per quanto concerne le quotazioni medie.

Tabella 29: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – produttivo

Comuni	NTN 2018	Var % NTN 2017/2018	IMI 2018	Diff IMI 17-18	Quotazione media Produttivo 2018 (€/m ²)	Var % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
BARI	21	-34,4%	0,99%	-0,49	433	-1,0%	75,0
BOLOGNA	39	0,0%	1,52%	-0,01	676	-3,8%	117,0
CATANIA	9	-65,4%	0,66%	-1,30	423	-0,5%	73,2
FIRENZE	22	10,0%	1,28%	0,09	994	-3,0%	172,1
GENOVA	61	-21,8%	1,80%	-0,53	766	-0,6%	132,6
MILANO	140	17,6%	2,75%	0,39	883	-0,5%	152,8
NAPOLI	33	-10,8%	1,11%	-0,14	701	0,0%	121,3
PALERMO	14	7,7%	0,62%	0,04	343	-6,2%	59,4
ROMA	127	7,6%	1,47%	0,08	771	-0,8%	133,5
TORINO	146	11,5%	2,46%	0,26	306	-2,4%	53,0
VENEZIA	27	28,6%	1,03%	0,23	840	0,0%	145,4
VERONA	51	37,8%	1,91%	0,51	690	-5,0%	119,4

Come si può notare nel Comune di Genova si è verificata una limitata quantità di transazioni (61), in sensibile diminuzione del 21,80% rispetto al 2017. L'IMI rilevato è pari all'1,80%, in flessione dello 0,53% rispetto all'anno precedente.

La quotazione media riscontrata risulta di € 766/mq per una lieve diminuzione dello 0,6% rispetto al 2017, parametri questi che risultano comunque migliori rispetto alla tendenza generale rilevata per la Regione Liguria.

Entrando nel merito della zona OMI di riferimento (D29), pur in quadro di generale compromissione del segmento produttivo come testimoniato dai dati generali sopra riportati, si può riscontrare una quantità di dati di scambio sufficiente ad instaurare una valutazione basata sulla comparazione diretta. La zona è infatti situata in un contesto di fondo valle caratterizzato da numerose strutture ad indirizzo industriale-artigianale, sia di vecchio impianto sia di più recente realizzazione. Si può verificare una sufficiente richiesta di immobili a destinazione produttiva, favorita dalla vicinanza all'autostrada e dalla buona dotazione di servizi ed infrastrutture urbanistiche.

I rilevamenti di mercato, estesi anche ai semestri precedenti, hanno permesso di reperire dati di scambio relativi ad immobili raffrontabili a quello in oggetto in termini posizionali e costruttivi.

Si può pertanto affermare che il mercato degli immobili a destinazione produttiva nel contesto territoriale in oggetto è **sufficientemente dinamico**, e quindi può essere adottato un procedimento comparativo diretto basato sul *Market Comparison Approach* (MCA).

2.4 SCELTA DELLA METODOLOGIA

Lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare a destinazione industriale in questione.

In conseguenza dell'andamento del mercato immobiliare nel segmento produttivo, dettagliato nel precedente paragrafo 2.3, si può seguire una metodologia estimale basata sull'aspetto del valore di mercato.

Per la valutazione del complesso in esame si ritiene di pertanto di adottare il criterio di stima denominato "comparativo diretto", ed in particolare un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal "Market Comparison Approach" (MCA).

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "dati campione", cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituiscono l'oggetto stesso dell'operazione estimativa.

In particolare il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico economiche.

2.5 QUOTAZIONI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale-Territorio – riporta per la zona OMI D29 di appartenenza (Val Secca), le quotazioni indicate nella seguente tabella, riferite al 2^o semestre 2018 (ultimo pubblicato).

FASCIA	ZONA	TIPOLOGIA	STATO	VALORI DI MERCATO (€/mq)	VALORI DI LOCAZIONE (€/mq mese)
Periferica	D29	Capannoni industriali	Normale	540 ÷ 810	2,9 ÷ 4,4

2.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ

2.6.1 INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

In tale fase sono state svolte le ricerche di mercato utilizzando la banca dati OMI degli atti di compravendita, con riferimento ad immobili a destinazione produttiva ubicati nella zona OMI di appartenenza (D29).

I dati di scambio reperiti sono riportati nella sottostante tabella.

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO														
Id	Riferimento	Epoca di riferimento sem. anno	Tipologia indagine	Categoria	Ubicazione	Zona OMI	Sez.	Fg.	P.lla	Sub.	Superficie (mq)	Valore (€)	Valore unitario (€/mq)	
C _a	Notaio Torrente 23793/10396 Rep.	II	2015	Atto di compravendita	D/1	Via Giuseppe Morasso civ. 4-6	D29	SQ	9	1263	6	2.050	1300.000	635
C _b	Notaio Biglia di Saronno Rep. 45276/32381	II	2016	Atto di compravendita	D/1	Via degli Artigiani civ. 44C-44D-44E	D29	BOL	4	1382	46-47	1730	1559.787	902
C _c	Notaio Torrente 25279/1094 Rep.	II	2016	Atto di compravendita	D/8	Via San Quirico civ. 9	D29	SQ	9	1550	-	6.700	4.272.000	638
C _d	Notaio Anselmi 6246120638 Rep.	I	2017	Atto di compravendita	D/1	Via Sardorella civ. 111	D29	BOL	9	1075	5	730	580.000	795
C _e	Notaio Fracassi 44249/6874 Rep.	I	2017	Atto di compravendita	D/8	Via Giuseppe Morasso civ. 37+43	D29	SQ	9	1454	32-36	3.842	2.530.000	659
Subject		II	2018		D/1	Via Sardorella civ. 51/rosso	D29	BOL	9	806-807	1-5	10.250		

Nella sottostante **tabella di comparazione** sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i dati campione.

In merito ai punteggi attribuiti per le caratteristiche "appetibilità commerciale" e "accessibilità", si precisa che al *subject* è stata assegnata una tipologia "buona" in virtù della vicinanza allo svincolo autostradale e dell'accessibilità adeguata al transito di mezzi pesanti, nonché della dotazione di un'area scoperta idonea ad un'agevole movimentazione delle merci.

Attribuendo poi una caratteristica "buona" alla dotazione impiantistica, si è inteso tener conto dell'ottima idoneità dell'edificio all'accoglimento dell'impianto di trattamento dei rifiuti ivi installato, sia in termini posizionali che di caratteristiche strutturali, impianto che ha ottenuto per questo tutte le necessarie autorizzazioni ambientali per il suo esercizio.

Un eventuale trasferimento dei macchinari comporterebbe delle notevoli problematiche in merito al reperimento di altra struttura altrettanto confacente e dei consistenti costi da sostenersi per lo smantellamento e la risistemazione.

Dati:		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C _i)					U.I.U. DA STIMARE	
		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e	Sub.	
Fonte		Notaio Torrente Rep. 23793/10396	Notaio Biglia di Saronno Rep. 46376/23381	Notaio Torrente Rep. 25279/11094	Notaio Anselmi Rep. 62461/20638	Notaio Fracassi Rep. 44249/6874		
Prezzo o valore richiesto		1.300.000	1.559.787	4.272.000	580.000	2.530.000		
Decurtazione per offerta %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Coefficiente di destinazione n°		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prezzo o valore decurtato		1.300.000	1.559.787	4.272.000	580.000	2.530.000		
Indirizzo (toponimo)		Via Giuseppe Morasso civ. 4-6	Via degli Artigiani civ. 44C-44D-44E	Via San Quirico civ. 19	Via Sardorella civ. 111	Via Giuseppe Morasso civ. 37÷43	Via Sardorella civ. 51/rosso	
Dati Catasta	Sezione Urbana	SQ	BOL	SQ	BOL	SQ	BOL	
	Foglio	9	14	9	19	9	19	
	Particella	1263	1382	1550	1075	1454	806-807	
	Subalterno	6	46-47	-	5	32-36	1+5	
O.M.I.	Zona O.M.I.	D29	D29	D29	D29	D29	D29	
	Tipologia	D/1	D/1	D/8	D/1	D/8	D/1	
	Epoca comp./zona comp. sem./anno	II - 2015	II - 2016	II - 2016	I - 2017	I - 2017		
	Valore min €/mq	540	540	540	540	540		
	Valore max €/mq	810	810	810	810	810		
	Epoca subject/zona dato sem./anno	II - 2018	II - 2018	II - 2018	II - 2018	II - 2018	II - 2018	
	Valore min €/mq	540	540	540	540	540	540	
	Valore max €/mq	810	810	810	810	810	810	
Unità immobiliare	Consistenza mq	2.050	1.730	6.700	730	3.842	10.250	
	Appetibilità commerciale	Scadente						
		Normale		X	X	X		
		Buona	X				X	X
	Accessibilità / spazi di manovra	Scadente						
		Normale	X	X	X	X	X	
		Ottima						X
	Dotazione / efficienza impianti	Scadente						
		Normale	X	X	X	X	X	
		Ottima						X
	Stato manutentivo	Scadente						
		Normale	X	X	X	X	X	X
	Ottimo							

2.6.2 TEST DI AMMISSIBILITÀ

In tale fase è stata effettuata un'indagine sulla possibilità di utilizzare i dati desunti dalle fonti sopra indicate relativi a semestri difforni rispetto a quello di riferimento della stima.

Si è proceduto ad una omogeneizzazione del campione scelto al fine di ricondurlo alla situazione tipo per il campione in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico derivante dal "Market Comparison Approach" (MCA).

Calcolati i prezzi unitari omogeneizzati dei dati campione, si è verificato che essi ricadano nell'intervallo di ammissibilità costituito dall'intervallo dei valori OMI della zona dell'immobile da stimare, ampliato dai costi unitari dei valori C' per portare lo stato manutentivo da scadente a normale e C'' per portare lo stato manutentivo da normale ad ottimo.

I suddetti costi unitari di manutenzione C per semplicità sono stati assunti pari alla metà del costo unitario ritenuto ordinariamente necessario per

portare un immobile simile a quello oggetto di valutazione dallo stato di manutenzione scadente a quello ottimo (quantificato in **€ 300/mq**).

Tenuto conto che detto costo di costruzione medio unitario prevede due scatti ossia da scadente a normale e da normale ad ottimo si suddivide approssimativamente detto importo per due:

$$C' = C'' = \text{€ } 300/\text{mq} / 2 = \text{€ } 150/\text{mq}.$$

Nella seguente **tabella test di ammissibilità** vengono riportati gli elementi tecnico economici sopra descritti.

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)					IMMOBILE DA STIMARE S	
		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e		
Prezzo o valore decurtato (C)		1.300.000	1.559.787	4.272.000	580.000	2.530.000	V OMI min (€/mq)	540
							V OMI max (€/mq)	810
							C' costo unitario da scadente a normale (€/mq)	150
							C'' costo unitario da normale ad ottimo (€/mq)	150
Consistenza Stci mq		2.050	1.730	6.700	730	3.842	10.250	
Epoca e localizzazione OMI Ci	Zona O.M.I.	D29	D29	D29	D29	D29	D29	
	Semestre O.M.I.	II - 2015	II - 2016	II - 2016	I - 2017	I - 2017	Epoca stima *	II - 2018
Epoca e localizzazione OMI	Valore centrale OMI, zona ed epoca comparabile (€/m ²)	675	675	675	675	675	Valore centrale OMI residenziale (€/m ²) (zona ed epoca subject)	675
	Coefficiente di epoca Kei = V OMI epoca stima / V OMI epoca comparabile	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
	Valore centrale OMI, zona comparabile ed epoca stima (€/m ²)	675	675	675	675	675		
	Coefficiente di zona Kei = Vs / Vc	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	V OMI Subject min - C' (€/m ²)	390
Prezzo corretto (€/m ²)		1.300.000	1.559.787	4.272.000	580.000	2.530.000	V OMI Subject max + C'' (€/m ²)	960
Prezzo unitario corretto (€/m ²)		634	902	638	795	659		
Dato ammissibile (SI/NO)		SI	SI	SI	SI	SI		
PREZZO DA UTILIZZARE		1.300.000	1.559.787	4.272.000	580.000	2.530.000		
PREZZO unitario DI PARTENZA DA UTILIZZARE		634	902	638	795	659	p'ci (€/mq) min	634

* Ai fini del processo di omogeneizzazione dei dati si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca di stima: II - 2018

2.6.3 TABELLA DEI DATI

Nella seguente tabella si riportano, sia per il *subject* e sia per i *comparables*, tutte quelle caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq, mentre quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente **tabella dei dati**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)					IMMOBILE DA STIMARE S
Ambito	Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio	C _a	C _b	C _c	C _d	C _e	
				Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero
Edificio	Appetibilità commerciale	Scadente	0						
		Normale	1		1	1	1		
		Elevata	2	2				2	2
Unità Immobiliare	Superficie	Consistenza	mq	2.050	1.730	6.700	730	3.842	10.250
	Accessibilità / spazi di manovra	Scadente	0						
		Normale	1	1	1	1	1	1	
		Ottima	2						2
	Dotazione / efficienza impianti	Scadente	0						
		Normale	1	1	1	1	1	1	
		Ottima	2						2
	Stato manutentivo	Scadente	0						
		Normale	1	1	1	1	1	1	1
Ottimo		2							

2.6.4 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Nella seguente tabella si determinano per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

La tabella dei prezzi marginali viene compilata prelevando i dati utili sia dalla scheda dei dati disponibili che dalla tabella del test di ammissibilità, determinando così per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

I Coefficienti (KCi) sono le incidenze elementari applicate ai prezzi complessivi di ogni immobile in comparazione.

Nel caso specifico i prezzi marginali sono stati quantificati:

C₁) per la caratteristica qualitativa "appetibilità commerciale" si è applicato al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione l'incidenza elementare (coefficiente KCi) pari al **10%**;

C_b) per la caratteristica qualitativa "consistenza" sono stati considerati i prezzi unitari degli immobili in comparazione e si è assunto come prezzo marginale il minimo di tali prezzi, pari a € **634/mq** (comparabile C_a);

C₃) per la caratteristica qualitativa "accessibilità / spazi di manovra", si è applicato al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione l'incidenza elementare (coefficiente KC_i) pari al **10%**;

C₄) per la caratteristica qualitativa "dotazione / efficienza impianti", si è applicato al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione l'incidenza elementare (coefficiente KC_i) pari al **10%**;

C₅) per la caratteristica qualitativa "stato manutentivo", non si è applicata alcuna incidenza elementare, trattandosi di caratteristica comune tra tutti i *comparables* ed il *subject*.

Nella sottostante **tabella dei prezzi marginali**, dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico economici per gli immobili presi a campione.

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
Ambito	N°	Denominazione	SIMBOLOGIA	Unità di misura	Coeff.	C _a	C _b	C _c	C _d	C _e
					KC _i					
Edificio	C ₁	Appetibilità commerciale	KC ₁ xPC _i	€	0,10	130.000	155.979	427.200	58.000	253.000
U.I.U.	C ₂	Consistenza	p.c.minimo	€/mq	1	634	634	634	634	634
	C ₃	Accessibilità / spazi di manovra	KC ₃ xPC _i	€	0,10	130.000	155.979	427.200	58.000	253.000
	C ₄	Dotazione / efficienza impianti	KC ₄ xPC _i	€	0,10	130.000	155.979	427.200	58.000	253.000
	C ₅	Stato manutentivo	KC ₅ xSTS	€	0	0	0	0	0	0

2.6.5 TABELLA DI VALUTAZIONE

In tale tabella sono stati effettuati i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in trattazione.

Si è inoltre verificata l'accettabilità dei prezzi corretti per ogni *comparable*, che non si deve discostare oltre il 10% dal valore medio determinato, percentuale corrispondente all'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Nella sottostante **tabella valutativa**, sono riportati tutti gli elementi tecnico economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)										IMMOBILE DA STIMARE "S"	
Ambito	N°	Denominazione	C _a		C _b		C _c		C _d		C _e			
			Quantità o punteggi S - C ₁	Correzione prezzo ΔP _j	Quantità o punteggi S - C ₂	Correzione prezzo ΔP _j	Quantità o punteggi S - C ₃	Correzione prezzo ΔP _j	Quantità o punteggi S - C ₄	Correzione prezzo ΔP _j	Quantità o punteggi S - C ₅	Correzione prezzo ΔP _j		
Edificio	C ₁	Appetibilità commerciale	0	0	1	155.979	1	427.200	1	58.000	0	0		
Unità immobiliare	C ₂	Consistenza	8200	5.198.800	8520	5.401.680	3550	2.250.700	9520	6.035.680	6408	4.062.672		
	C ₃	Accessibilità / spazi di manovra	1	130.000	1	155.979	1	427.200	1	58.000	1	253.000		
	C ₄	Dotazione / efficienza impianti	1	130.000	1	155.979	1	427.200	1	58.000	1	253.000		
	C ₅	Stato manutentivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	Sommatoria delle correzioni di prezzo		∑ ΔP _i	5.458.800	∑ ΔP _i	5.869.617	∑ ΔP _i	3.532.300	∑ ΔP _i	6.209.680	∑ ΔP _i	4.568.672		
	Prezzo corretto		P _{Ca}	1.300.000	P _{Ca}	1.559.787	P _{Ca}	4.272.000	P _{Ca}	580.000	P _{Ca}	2.530.000		
	Prezzo corretto P'Ca=PCa+∑ΔP _j		P _{Ca} + ∑ ΔP _i	6.758.800	P _{Ca} + ∑ ΔP _i	7.429.404	P _{Ca} + ∑ ΔP _i	7.804.300	P _{Ca} + ∑ ΔP _i	6.789.680	P _{Ca} + ∑ ΔP _i	7.098.672		
	prezzo unitario corretto		p _{Ca} corretto	659	p _{Ca} corretto	725	p _{Ca} corretto	761	p _{Ca} corretto	662	p _{Ca} corretto	693	P medio	700,11
	Scostamento percentuale Δ%		Δ _{medio} %	-5,82%	Δ _{medio} %	3,53%	Δ _{medio} %	8,75%	Δ _{medio} %	-5,39%	Δ _{medio} %	-1,08%		
	P _{Ca} corretto riconciliato		p'Ca corretto	659	p'Ca corretto	725	p'Ca corretto	761	p'Ca corretto	662	p'Ca corretto	693	P medio riconc	700,11
	Scostamento percentuale		Δ _{medio} %	-5,82%	Δ _{medio} %	3,53%	Δ _{medio} %	8,75%	Δ _{medio} %	-5,39%	Δ _{medio} %	-1,08%	P complessivo arrotondato	7.176.171,00
													P complessivo dei p.ac. Locati	-

2.6.6 CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio (O.M.I.), con riferimento alla tipologia "capannoni industriali" ubicati nella zona D29 (Val Secca), in stato manutentivo normale, prevede valori unitari oscillanti fra € 540/mq ed € 810/mq.

L'importo unitario di mercato dell'immobile, pari a **€ 700,11/mq**, risulta tendente al valore massimo dell'intervallo sopra citato, tenuto conto della tipologia dell'immobile considerato e della buona ubicazione nell'ambito della zona OMI.

2.6.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ

Il valore unitario sopra determinato in € 700,11/mq viene arrotondato in **€ 700/mq**. La valutazione sarà pertanto:

- mq 10.250 ragguagliati x € 700/mq = **€ 7.175.000**.

2.7 CONCLUSIONI

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di un complesso a destinazione industriale ubicato in Comune di Genova località Bolzaneto, via Sardorella civ. 51/rosso, al fine di esprimere un parere di congruità sulla perizia di stima redatta da A.M.I.U. S.p.A.

La valutazione è stata effettuata seguendo una metodologia estimale basata sulla comparazione diretta, adottando un campione di mercato costituito da immobili con caratteristiche raffrontabili a quello in esame in termini posizionali, costruttivi e commerciali.

La stima è stata eseguita nel presupposto che l'immobile sia considerato libero da vincoli locativi e nello stato manutentivo rilevato a seguito di sopralluogo interno. Si fa inoltre rilevare che non sono stati appurati particolari vincoli, gravami, pesi o servitù.

Sulla base dei presupposti sopra indicati, lo Scrivente comunica di aver determinato quale più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, del complesso industriale sita in Genova, via Sardorella civ. 51/rosso, l'importo di **€ 7.175.000,00.= (settemilionicentosestantacinquemila/00)**, contro un valore determinato nella perizia da congruire stabilito in un prezzo oscillante tra **€ 9.400.000,00** ed **€ 9.750.000,00**.

La perizia di stima è fornita ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, nell'ottica di una sua eventuale acquisizione da parte di A.M.I.U. S.p.A. Si esprime pertanto esplicito diniego ad ogni altro tipo di utilizzazione.

Genova, 31 luglio 2019

IL RESPONSABILE TECNICO

Luca PATTI

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

*Luca MONTOBBIO**

Firmato digitalmente

*firma su delega del Direttore Provinciale Teodoro Landi

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

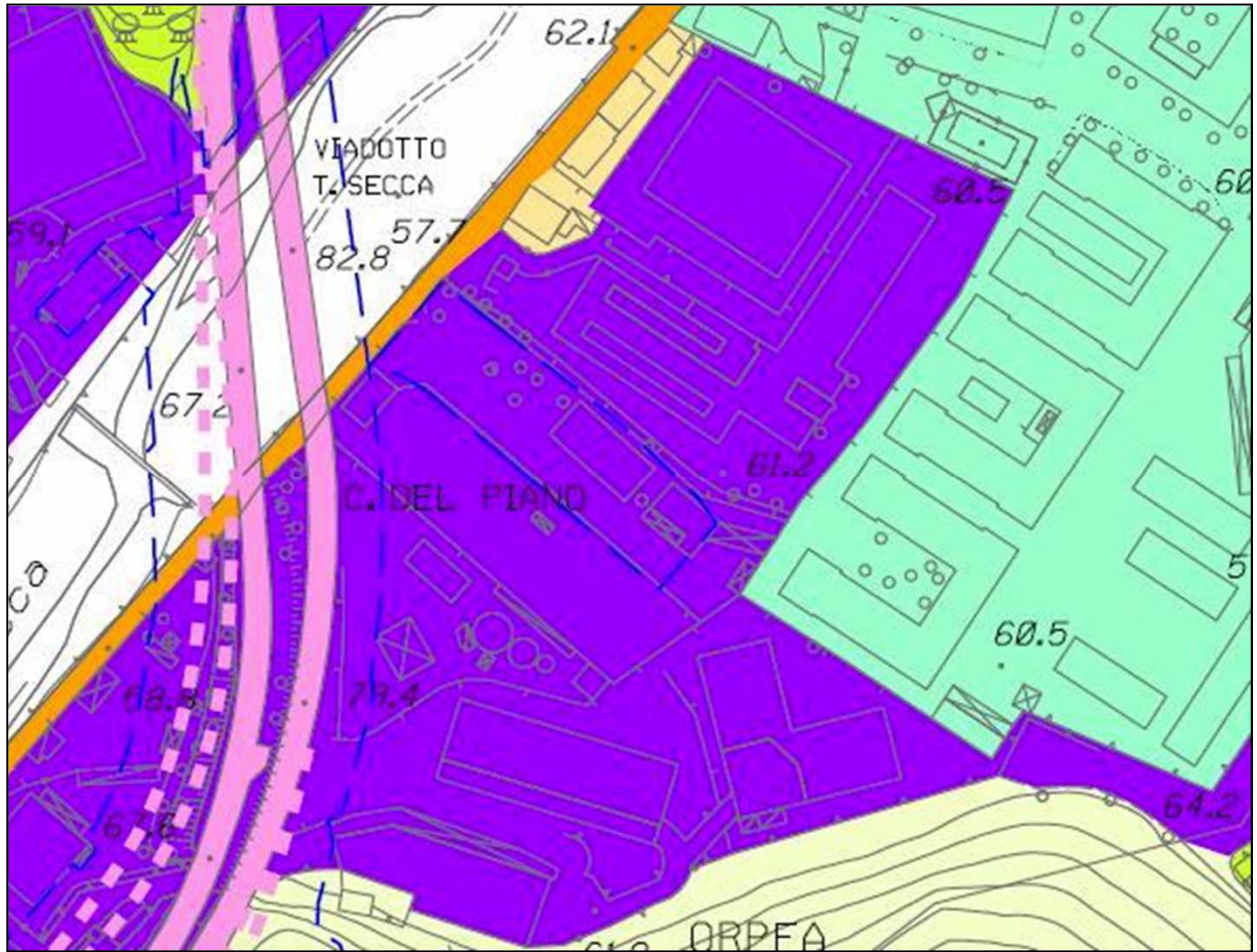
Alla presente si allegano n. 5 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

ALLEGATI

- 1** Planimetria di inquadramento catastale
- 2** Localizzazione urbanistica
- 3** Inquadramento Osservatorio Mercato Immobiliare
- 4** Planimetrie generali
- 5** Documentazione fotografica



Planimetria di inquadramento catastale (Catasto Terreni sez. 4 ^a foglio 19 mappali 806-807)	
ALLEGATO N° 1	Fuori scala



Localizzazione urbanistica (P.U.C. vigente – Tavola 17)	
ALLEGATO N° 2a	Fuori Scala

LEGENDA

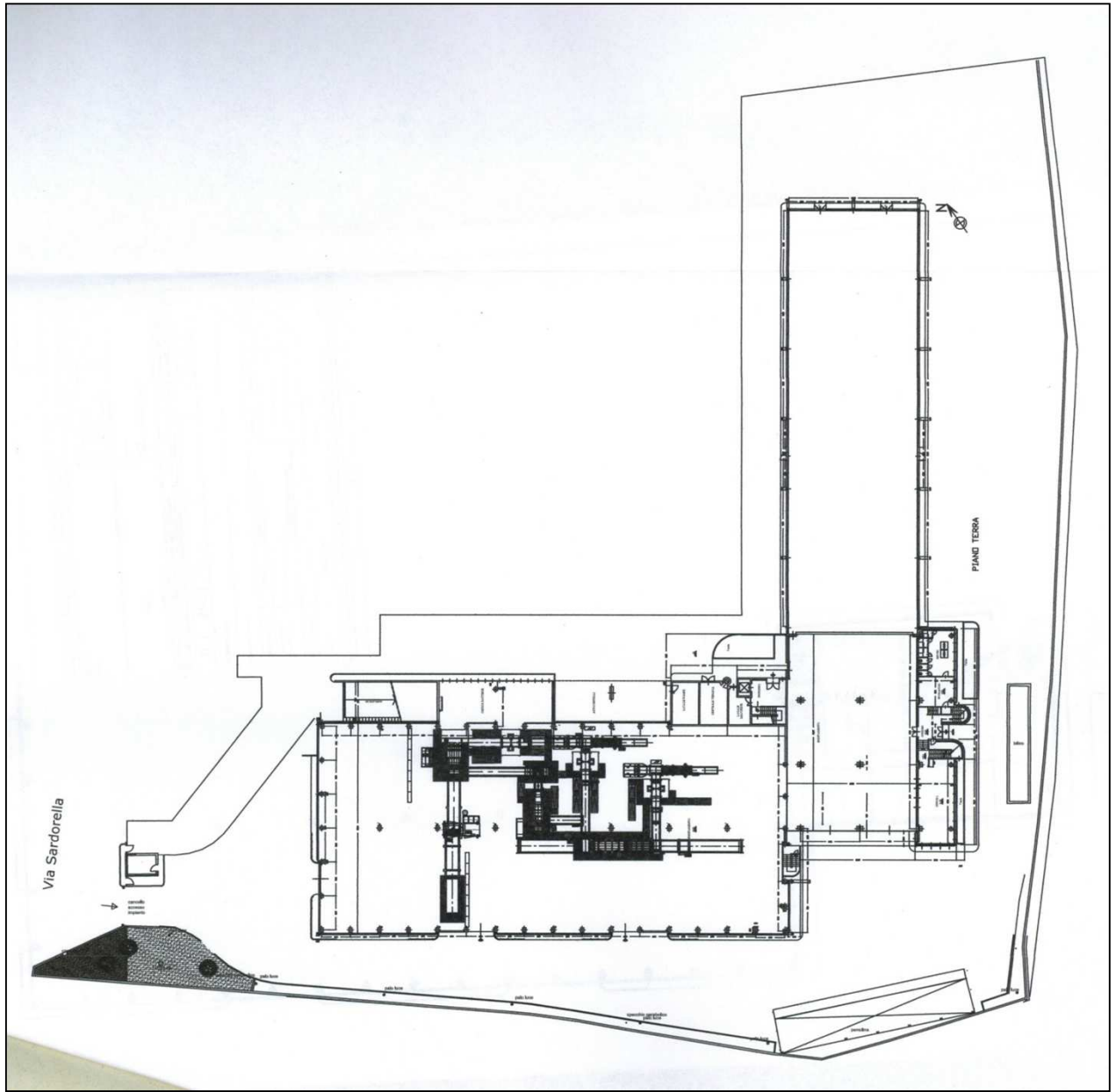
AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO	AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale	parchi di interesse naturalistico e paesaggistico unità insediativa di identità paesaggistica macro area paesaggistica ambito con disciplina urbanistica speciale fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2005) ambito portuale aree di esproprio-contenere relative a opere infrastrutturali
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO	AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-AR ambito di conservazione Antica Romana AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale ACC-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale	autostrada esistente autostrada di previsione ferrovia a trasporto pubblico in sede propria esistente ferrovia di previsione trasporto pubblico in sede propria di previsione SIS-I viabilità principale esistente SIS-I viabilità principale di previsione SIS-I viabilità di previsione nodi infrastrutturali assi di relazione città-porto di previsione assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94
SERVIZI PUBBLICI	SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico SIS-S servizi distrettuali distretto di trasformazione rete idrografica IMI amministrativi Municipali IMI amministrativi Comune	



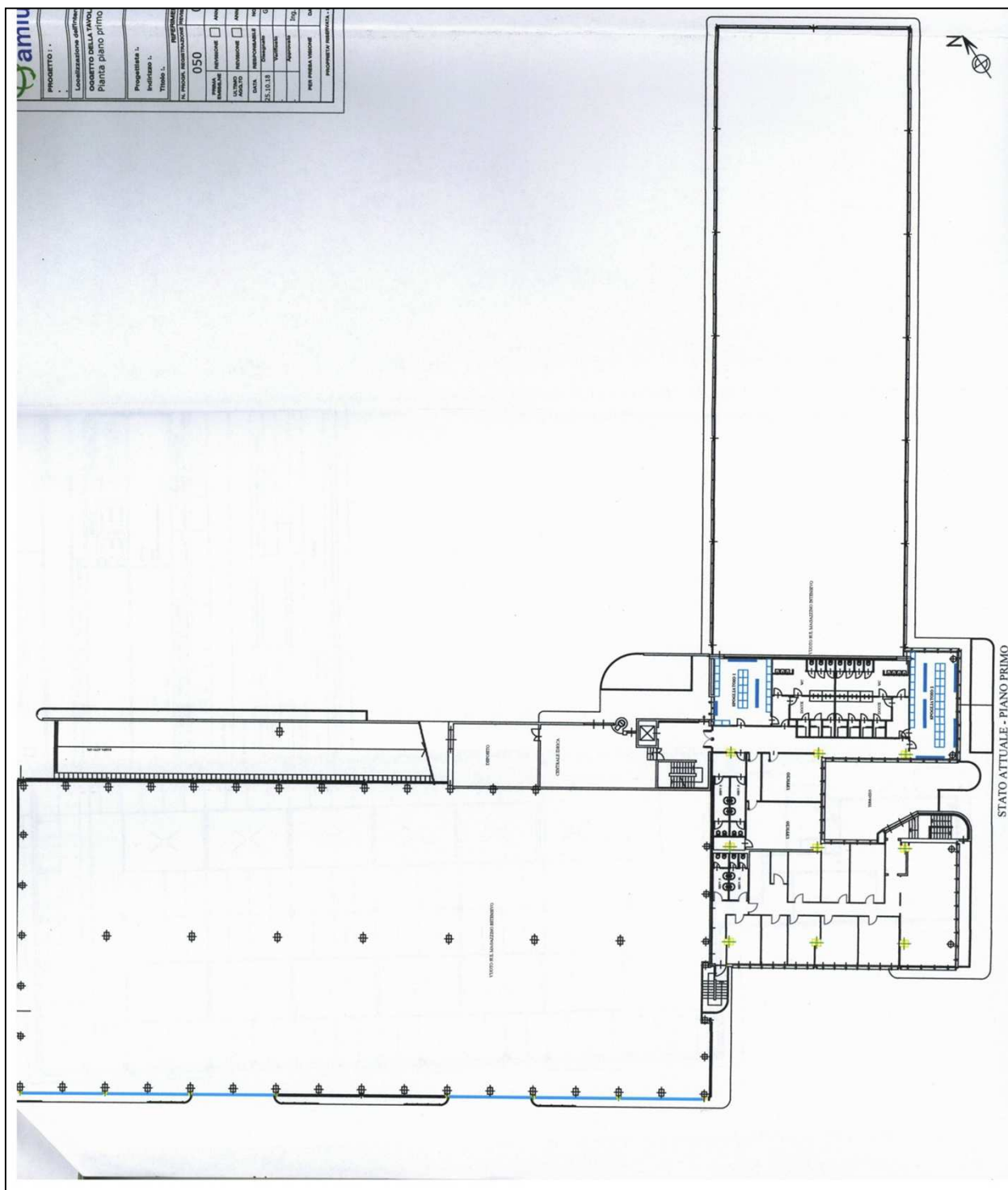
Inquadramento Osservatorio Mercato Immobiliare

ALLEGATO
N° 3

Fuori scala




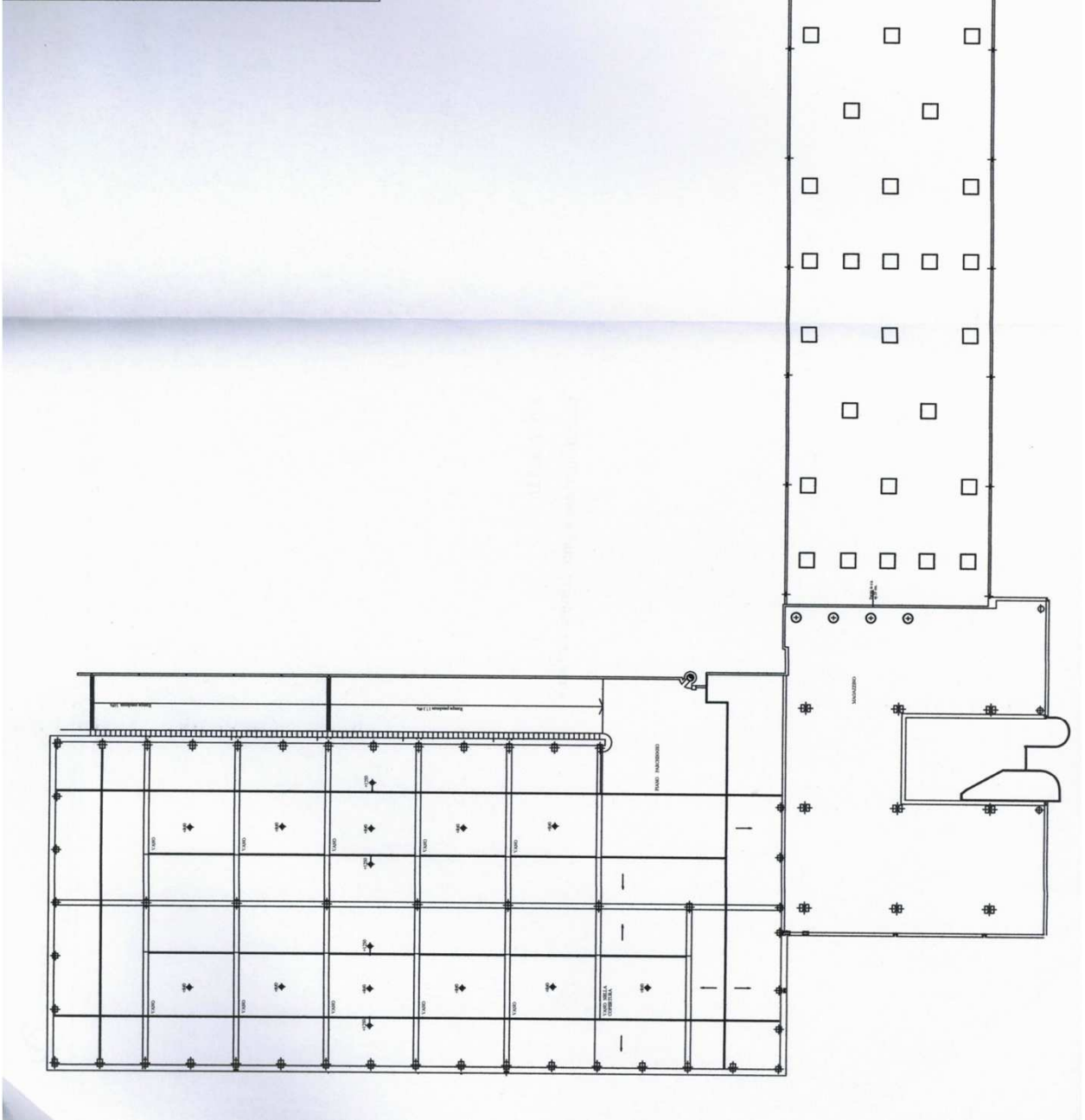
Planimetrie generali (Piano terreno)	
ALLEGATO N° 4a	Fuori scala



PROGETTO : amiu	
Localizzazione definitiva	
OGGETTO DELLA TAVOLA	
Pianta piano primo	
Progettista :	050
Indirizzo :	
IN. PROSP. ARCHITETTURA	
Autore :	
Ultimo abitato :	
Ultimo abitato :	
DATA :	25.10.18
PROVINCIA :	
REGIONE :	
PAESE :	
PROF. PIANO :	
PROF. PIANO :	
PROF. PIANO :	

Planimetrie generali (Piano primo)	
ALLEGATO N° 4b	Fuori scala

	
PROGETTO	
Localizzazione e OGGETTO DELLA Pianta coperta	
Progettista - Architetto - Titolo -	
N. PRODOTTO	
050	
DATA	22.10.18
PRODOTTORE	
PROGETTORE	
PIU' PRIMA VERSIONE	
PRODOTTORE	



Planimetrie generali (Piano copertura)	
ALLEGATO N° 4d	Fuori scala



Documentazione fotografica

ALLEGATO
N° 5a



Documentazione fotografica	
ALLEGATO N° 5b	

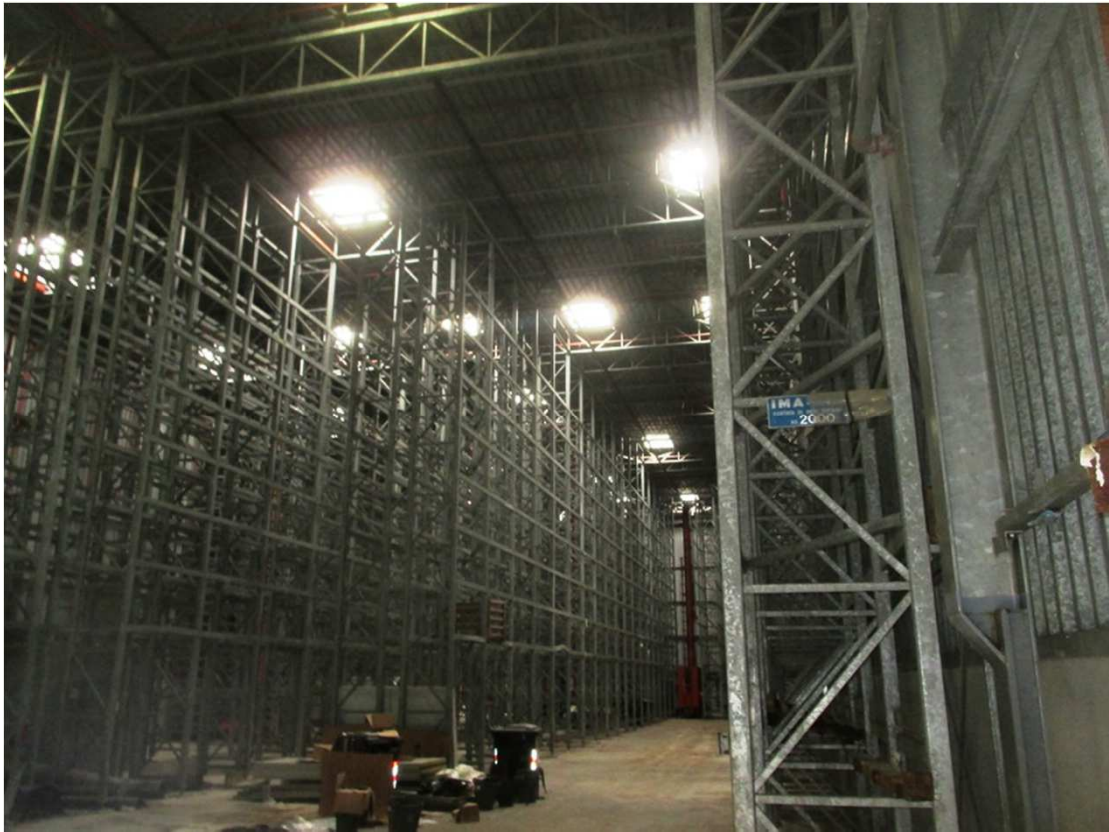


Documentazione fotografica

ALLEGATO
N° 5C



Documentazione fotografica	
ALLEGATO N° 5d	



Documentazione fotografica

ALLEGATO
N° 5e



Documentazione fotografica

ALLEGATO
N° 5f



Documentazione fotografica

ALLEGATO
N° 5g

AZIENDA MULTISERVIZI E D'IGIENE URBANA GENOVA S.P.A.

Sede legale: Via G. D'Annunzio 27 - GENOVA (GE)

Iscritta al Registro Imprese di GENOVA

C.F. e numero iscrizione: 03818890109

Iscritta al R.E.A. di GENOVA n. 355781

Capitale Sociale € 14.143.276,00

Partita IVA: 03818890109

**REGOLAMENTO DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO NON
CONVERTIBILE**

“A.M.I.U. GENOVA S.P.A. 2020/2033”

Art. 1) DENOMINAZIONE E NATURA DEI TITOLI

Le obbligazioni ordinarie e non convertibili in azioni offerte in sottoscrizione sono denominate “Obbligazioni Ordinarie A.M.I.U. Genova S.p.a. 2020/2033” (“le obbligazioni”).

Il prestito obbligazionario avrà durata a decorrere dal2020 e fino al 15 luglio 2033.

L'emissione del prestito deve considerarsi comunque avvenuta nel giorno dell'iscrizione della relativa deliberazione presso il Registro delle Imprese competente qualora successiva alla citata data del2020.

Le obbligazioni verranno emesse alla pari e saranno nominative

Art. 2) IMPORTI E TITOLI

Il prestito obbligazionario è costituito da numero 7.500.000 obbligazioni del valore nominale di 1 (un) euro ciascuna, e così per il complessivo importo di euro 7.500.000,00 (euro settemilionicinquecentomila)

Le obbligazioni sottoscritte saranno rappresentate da certificati obbligazionari, i quali potranno incorporare anche più obbligazioni, a richiesta dei sottoscrittori

Art. 3) SOTTOSCRIZIONE

Il prezzo di emissione di ciascuna obbligazione è pari al valore nominale della stessa cioè ad euro 1,00 (euro uno)

La sottoscrizione del prestito obbligazionario potrà avvenire anche in più soluzioni, entro il termine massimo di due mesi dalla sua emissione

Essa dovrà effettuarsi mediante bonifico bancario da effettuarsi sulle coordinate bancarie all'uopo indicate dalla Società Emittente per un importo corrispondente al valore nominale delle obbligazioni che si intendano sottoscrivere

Prima di offrire le obbligazioni in sottoscrizione a terzi, l'organo amministrativo della società dovrà offrirle in sottoscrizione agli azionisti risultanti dal libro dei soci al momento dell'emissione del prestito

Qualora gli azionisti, o più azionisti, dichiarino l'intenzione di rendersene sottoscrittori per l'intero ammontare, la sottoscrizione delle obbligazioni dovrà essere a questi riservata in misura proporzionale alle rispettive quote di partecipazione al capitale sociale.

L'organo amministrativo della Società offrirà quindi in sottoscrizione a terzi le obbligazioni che gli azionisti, previamente interpellati, non abbiano dichiarato di voler sottoscrivere.

Ferma restando la durata del prestito come stabilita al precedente articolo primo, le obbligazioni inizieranno a maturare interessi dal momento della loro sottoscrizione.

Art. 4) GODIMENTO E SCADENZA

Le obbligazioni hanno godimento regolare dalla "data di emissione" alle condizioni di cui al successivo articolo quinto e verranno rimborsate con le modalità di cui al successivo articolo sesto

Art. 5) INTERESSI

A partire dalla data di emissione e fino alla data di scadenza le obbligazioni frutteranno gli interessi annuali lordi posticipati al tasso annuo nominale fisso di riferimento pari a... [valore compreso tra il 2,73 % e 3,23% da definirsi due giorni lavorativi antecedenti la sottoscrizione] scadenti e pagabili il 15 luglio di ogni anno.

L'ultima cedola interessi è pagabile alla data dell'effettivo rimborso del prestito.

Le obbligazioni cessano di essere fruttifere alla data di scadenza.

Gli importi delle cedole non sono a loro volta fruttifere.

Art. 6) AMMORTAMENTO E RIMBORSO

Le obbligazioni sono rimborsabili alla pari e senza deduzioni di spese in quindici quote annuali crescenti di capitale posticipate secondo quanto riportato nell'allegato piano di ammortamento, cosiddetto "alla francese", che costituisce parte integrante del presente regolamento

Art. 7) RIMBORSO ANTICIPATO

La Società Emittente si riserva la facoltà, trascorsi almeno diciotto mesi dalla data di godimento, di procedere al rimborso anticipato, totale o parziale, delle obbligazioni costituenti il presente prestito obbligazionario

Il rimborso anticipato verrà effettuato da parte della Società Emittente con rifusione all'obbligazionista, oltre al capitale residuo dovuto alla data di rimborso anticipato, di un eventuale indennizzo calcolato in relazione all'andamento dei tassi di mercato e confrontando il tasso di interesse di cui al superiore articolo quinto con i tassi di mercato vigenti al momento dell'estinzione

Nel caso di rimborso anticipato parziale, questo verrà attuato mediante pari riduzione del valore nominale di tutte le obbligazioni in circolazione

Resta altresì a carico della Società Emittente il costo dell'estinzione anticipata del prestito obbligazionario qualora lo stesso fosse legittimamente richiesto dagli Obbligazionisti nell'ipotesi di:

- inadempimento da parte della Società Emittente nel pagamento del capitale ed interessi dovuti in relazione al presente prestito obbligazionario, ove tale inadempienza perduri per un periodo di oltre
- violazione, inadempimento o inesatto adempimento da parte della Società Emittente di uno qualsiasi degli obblighi o impegni previsti dal presente Regolamento, salvo che tale violazione, inadempimento o inesatto adempimento sia sanato entrogiorni da quello in cui la medesima Società Emittente abbia avuto notizia degli stessi dagli obbligazionisti

Art. 8) LUOGO DI PAGAMENTO

Il pagamento degli interessi ed il rimborso del capitale avranno luogo presso

Art. 9) TERMINI DI PRESCRIZIONE

I diritti degli obbligazionisti si prescrivono, per quanto concerne gli interessi, decorsi cinque anni dalla scadenza del pagamento di ciascuna cedola e, per quanto riguarda il capitale, decorsi dieci anni dalla data di scadenza del pagamento di ciascuna quota capitale

Art. 10) ASSEMBLEA SPECIALE DEGLI OBBLIGAZIONISTI –

RAPPRESENTANTE COMUNE

All'assemblea speciale degli obbligazionisti e al rappresentante comune di questi si applicano le disposizioni di legge.

Art. 11) REGIME FISCALE

Sono a carico degli obbligazionisti le imposte e tasse che per legge colpiscono le obbligazioni e/o i relativi interessi, premi ed altri frutti

Art. 12) COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni alla Società Emittente e all'obbligazionista saranno effettuate mediante ai seguenti indirizzi:

- Società Emittente: presso la sede legale

- Obbligazionisti: all'indirizzo indicato per ciascuno di essi nel Libro delle Obbligazioni da tenersi ai sensi dell'art. 2421 comma primo punto settimo del Codice Civile

Art. 13) LEGGE APPLICABILE E RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni di Legge e, in particolare, gli art. 2410 e seguenti del Codice Civile

Ogni controversia derivante dal Prestito Obbligazionario e/o dal presente Regolamento sarà devoluta all'esclusiva competenza del Tribunale di Genova



COMUNE DI GENOVA

Spett.le
Intesa Sanpaolo S.p.A.
Mercato Nord Ovest
Via Fieschi 4

16121 Genova
info@pec.intesasanpaolo.com
areaglobalcorp-nordovest@pec.intesasanpaolo.com

Oggetto: finanziamento dell'importo di €scadente il 15 luglio 2029 (salvo "conversione" dell'ultima rata, con rimborso in tal caso entro il 15 luglio 2033), di cui al contratto perfezionato in data [●] 2020 tra Intesa Sanpaolo S.p.A. (quale Banca Finanziatrice), Banca IMI S.p.A. (quale Banca Organizzatrice e Banca Agente) e "Finanziaria Sviluppo Utilities S.r.l.", a mezzo scrittura privata autenticata nelle firme dal [ovvero: con atto a rogito] Notaio [●] di [●], n. [●] di rep. (il "**Contratto di Finanziamento**")

Siamo a conoscenza che la "Finanziaria Sviluppo Utilities S.r.l.", con sede in Genova, cod. fisc. 016020220990 (di seguito, "FSU"), Vi ha richiesto la concessione del finanziamento in oggetto (il "**Finanziamento**"), e che avete concesso detto Finanziamento, delle cui norme e condizioni - previste nel Contratto di Finanziamento - abbiamo piena ed esatta conoscenza, in considerazione del fatto che noi deteniamo il 100% (cento per cento) del capitale della predetta FSU e che intendiamo mantenere tale partecipazione.

Da parte nostra ci obblighiamo a non disporre di detta partecipazione senza averVe ne preventivamente informati mediante comunicazione scritta.

Ci obblighiamo altresì a fare in modo che nell'amministrazione della FSU siano sempre seguiti i criteri della più oculata gestione, in modo che la stessa possa sempre adempiere ad ogni obbligazione assunta nei Vostri confronti in dipendenza della concessione del Finanziamento ed ai sensi del Contratto di Finanziamento.

Gli obblighi di cui alla presente devono intendersi sin d'ora estesi fino al 15 luglio 2033, scadenza massima prevista per il Finanziamento, restando pertanto inteso che non occorrerà alcuna ulteriore espressa conferma, da parte nostra, circa la loro efficacia, vigenza e validità qualora dovesse essere esercitata l'Opzione di Conversione - come definita e disciplinata nel Contratto di Finanziamento -, con conseguente spostamento della data di scadenza finale del Finanziamento al suddetto 15 luglio 2033.

La presente è regolata dalla legge italiana.

La Vostra Banca è autorizzata a presentare questo documento alla società Poste Italiane S.p.A. e/o ad altra società del Gruppo Poste Italiane al fine di acquisire la "data certa" mediante apposizione del timbro postale o validazione temporale con sistemi elettronici. Prendiamo atto che, ai soli limitati fini della validazione temporale del documento, è previsto il trattamento e la conservazione del medesimo da parte della predetta società.

Dichiariamo inoltre che la presente lettera viene rilasciata come garanzia atipica nella forma di "lettera de patronage" semplice e come tale non costituisce garanzia fideiussoria di cui all'art. 207 del D.Lgs.18 agosto 2000, n. 267 (TUEL)

Dichiariamo di aver letto e di confermare ed accettare integralmente il contenuto contrattuale del presente atto.

Genova, marzo 2020

Comune di Genova
Il Sindaco Marco Bucci

Cash in cash out

A)

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
CASH IN	<i>DIVIDENDO</i>	22.685.590	24.954.149	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563
	INCASSO PRESTITO OBBLIGAZIONARIO	671.028	671.028	671.028	671.028	671.028	671.028	671.028	671.028	671.028	671.028	671.028	671.028	671.028	671.028
CASH OUT	RATA MUTUI	13.517.666	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	631.028	631.028	631.028	631.028
		631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028
		9.207.924	10.448.558	12.943.972	12.943.972	12.943.972	12.943.972	12.943.972	12.943.972	12.943.972	12.943.972	27.489.563	27.489.563	27.489.563	27.489.563

B)

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
CASH IN	<i>DIVIDENDO</i>	22.685.590	24.954.149	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563	27.449.563
CASH OUT	RATA MUTUI	13.517.666	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	14.545.591	631.028	631.028	631.028	631.028
		631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028	631.028
		8.536.896	9.777.530	12.272.944	12.272.944	12.272.944	12.272.944	12.272.944	12.272.944	12.272.944	12.272.944	26.818.535	26.818.535	26.818.535	26.818.535



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
185 0 0 N. 2020-DL-102 DEL 31/03/2020 AD OGGETTO:**

**FINANZIAMENTO INFRAGRUPPO (FSU-AMIU S.P.A) PER
L'ACQUISTO DELL' IMPIANTO SITO IN VIA SARDORELLA.
AUTORIZZAZIONE**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

01/04/2020

Il Dirigente Responsabile
[Dott.ssa Lidia Bocca]



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 185 0 0	DIREZIONE PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNANCE SOCIETARIA
Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-102 DEL 31/03/2020	

OGGETTO: FINANZIAMENTO INFRAGRUPPO (FSU-AMIU S.P.A) PER L'ACQUISTO DELL' IMPIANTO SITO IN VIA SARDORELLA. AUTORIZZAZIONE

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

Genova, 1/4/2020

Il Dirigente
Dott.ssa Lidia Bocca



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
185 0 0 N. 2020-DL-102 DEL 31/03/2020 AD OGGETTO:
FINANZIAMENTO INFRAGRUPPO (FSU-AMIU S.P.A) PER
L'ACQUISTO DELL' IMPIANTO SITO IN VIA SARDORELLA.
AUTORIZZAZIONE**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

02/04/2020

Il Dirigente Responsabile
Dott. Giuseppe Materese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
185 0 0 N. 2020-DL-102 DEL 31/03/2020 AD OGGETTO:
FINANZIAMENTO INFRAGRUPPO (FSU-AMIU S.P.A) PER
L'ACQUISTO DELL' IMPIANTO SITO IN VIA SARDORELLA.
AUTORIZZAZIONE**

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)

Non necessita.

02/04/2020

Il Direttore Servizi Finanziari
Dott.ssa Magda Marchese