

BUSINESS PLAN

SOCIETÀ LOCALE INVESTIMENTI MINERBIO

COMUNE DI MINERBIO (BO)

INDICE

PREMESSA POLITICA

1. PRESENTAZIONE DEL PROGETTO IMPRENDITORIALE

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

3. LA COMPAGINE IMPRENDITORIALE

4. LA MASSARENTI S.P.A. E L'ACCORDO COL COMUNE DI MINERBIO

4.1. La Situazione In Essere Al Momento dell'Accordo

4.2. I Termini Dell'Accordo

4.3. La Ripartizione Dei Costi Tra I Soggetti

5. COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ: OPPORTUNITÀ ED EVENTUALI PUNTI

CRITICI

5.1. Garanzie Normative Al Progetto

5.2. L'aspetto Strategico

6. LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7. L'ANALISI DEI COSTI

7.1. I Costi Di Start-Up O (Costi Di Avviamento)

7.2. I Costi Fissi

7.3. I Costi Variabili

8. DATI ECONOMICO FINANZIARI – ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO

8.1. Il Progetto Nel Dettaglio

8.2. Analisi Economico Finanziaria secondo principi di stima

8.3. Ulteriori Risorse Per La Chiusura Della Società

9. CONCLUSIONI

PREMESSA POLITICA: UNA SOCIETA' "SLIM" PER MIGLIORARE MINERBIO

L'attuazione del comparto residenziale-commerciale C2.3¹ costituisce un'opportunità storica per il Comune di Minerbio: esso consente la realizzazione di una nuova piastra commerciale di dimensioni adeguate ai bisogni della comunità proprio in prossimità del centro del capoluogo, prevede la realizzazione di urbanizzazioni strategiche per lo sviluppo (per tutte, il collegamento con via Marconi, la futura circonvallazione del capoluogo), e mette a disposizione del territorio le risorse per la realizzazione di fondamentali opere pubbliche che la nostra comunità attendeva da tempo.

La costituenda S.L.I.M. s.r.l. si configura come lo strumento operativo di cui intende dotarsi il Comune di Minerbio per poter procedere alla più efficiente, economica e tempestiva attuazione del comparto C2.3. S.L.I.M. sarà pertanto una "*società di scopo*" tesa al perseguimento di un obiettivo specifico, e destinata a cessare di esistere una volta raggiunto lo stesso (presumibilmente nel 2015 e comunque non oltre il 2020).

Il nome S.L.I.M. non vuole quindi essere solo l'acronimo di Società Locale Investimenti Minerbio, ma anche sinonimo di agilità, celerità, buone pratiche, e versatilità.

Lo strumento delle società comunali non era ancora stato utilizzato da parte del Comune di Minerbio: S.L.I.M. costituisce quindi un'interessante novità nel panorama delle modalità operative pubbliche sul territorio. Il modello di riferimento è naturalmente quello delle Società di Trasformazione Urbana (di cui all'art. 120 del TUEL), avendone lo stesso scopo²; abbiamo però pensato di adottare il modello sociale della s.r.l., in quanto di più semplice gestione e dai costi più contenuti rispetto alla s.p.a. (come richiede la normativa per le s.t.u.). Anche in questo la società di scopo vuole essere "slim".

I principali driver di S.L.I.M. srl saranno:

¹ Il Piano Particolareggiato del comparto C2.3. è stato approvato dal Consiglio Comunale di Minerbio con delibera n. 66 del 14 ottobre 2010.

² Dispone infatti il citato art. 120 TUEL che i Comuni possono "... costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana".

- **bassi costi di gestione**, ottenuti anche grazie alla valorizzazione di personale comunale,
- governance interna improntata alla **massima semplificazione**,
- **riutilizzo immediato sul territorio delle risorse** generate dalle trasformazioni urbane che gestirà.

Con particolare riferimento a quest'ultimo punto, saranno tre le opere pubbliche che SLIM sarà chiamata a realizzare (individuando sempre con procedure ad evidenza pubblica sia i tecnici progettisti che le imprese):

- allargamento di via Marconi (lotti 1Ba ed 1Bb) – asse viario necessario per il raggiungimento del comparto C2.3,
- restauro palazzo comunale, dove avrà sede la stessa SLIM,
- realizzazione della nuova biblioteca, all'interno dei locali che verranno ricevuti in permuta dalla società che attuerà il maxilotto commerciale del comparto C2.3,

ed inoltre, si rammenta come saranno possibili, seppur con funzione assolutamente marginale, anche modesti contributi per le attività associative, sportive, e culturali del territorio stesso, nei limiti di quanto ammesso dalla vigente normativa (in particolare quella fiscale).

Il capitale sociale previsto è quella minimo di legge, ovvero 10.000 Euro. Si è valutato che la governance interna potesse essere affidata a soli due organi: l'amministratore unico (senza quindi la necessità di individuare consigli di amministrazione od altri organi collegiali) ed il revisore unico (previsto per legge). La società di scopo sarà gestita tramite l'esclusivo ricorso a personale interno del Comune di Minerbio, sia per il ruolo di amministratore unico, che per quelli operativi e tecnici; ciò consentirà, da un lato di contenere i costi di gestione, dall'altro di valorizzare alcune delle migliori professionalità di cui dispone l'Ente; il ricorso a figure professionali esterne è limitato esclusivamente per quei ruoli che non erano disponibili presso il Comune (es. notaio, perito per conferimenti, dichiarazioni fiscali, ecc...). E quindi, anche sotto il profilo della struttura (organi e personale) la società di scopo sarà assolutamente "slim".

L'oggetto sociale di S.L.I.M. è stato contenuto all'attuazione del comparto C2.3. ed alle operazioni strettamente pertinenti alla sua missione, e non è previsto l'ingresso di capitale privato nella società.

Infine, i principali dati dell'intervento (che sono debitamente approfonditi nei paragrafi che seguono):

- periodo di attività operativa: presumibilmente 2011-2015 e comunque non oltre il 31/12/2020,
- ricavi attesi: 4.703.500 Euro
- urbanizzazione comparto C2.3: 2.800.000 Euro
- investimenti in opere pubbliche: 2.330.000 Euro

Naturalmente ogni previsione del presente documento dovrà essere costantemente monitorata, ed eventualmente aggiornata, in funzione delle sopravvenienze normative, del mercato immobiliare, e delle altre eventuali condizioni che implicino nuove riflessioni al riguardo.

La nostra convinzione è che SLIM sarà un potente strumento per aiutarci a migliorare ancora Minerbio.

1. PRESENTAZIONE DEL PROGETTO IMPRENDITORIALE

L'Amministrazione Comunale, ha espresso la volontà di istituire una nuova società di scopo denominata S.L.I.M. - Società Locale Investimenti Minerbio.

Tale società presenta come oggetto sociale la seguente dicitura al comma 1 dell'articolo 4 dello Statuto: La società ha per oggetto l'urbanizzazione del comparto, l'attuazione dello stesso e la realizzazione di opere pubbliche.

Per il perseguimento dell'oggetto sociale, la Società provvede all'attuazione degli accordi di pianificazione con privati, urbanistici e amministrativi in essere tra il comune di Minerbio ed il Comune di Bologna, relativi al comparto urbanistico C2.3, nonché tra il Comune di Minerbio e la coop Massarenti Spa, secondo le modalità stabilite dalle norme vigenti; alla progettazione e

realizzazione degli interventi di urbanizzazione del comparto, alla progettazione e realizzazione di un piano di opere pubbliche sul territorio del socio, alla commercializzazione delle aree (lotti) residenziali e alla materiale permuta dell'area (lotto) commerciale.

Inoltre la Società può acquisire le aree in proprietà, in affidamento, mediante mandato con rappresentanza o concessione, o comunque può avere la disponibilità e la gestione delle aree e degli immobili oggetto delle finalità sociali. La Società può eseguire direttamente e/o indirettamente ogni altra operazione attinente o connessa all'oggetto sociale, ivi compreso lo studio, la progettazione, l'esecuzione e la realizzazione di impianti specifici.

La Società può ricorrere a prestito, a credito industriale, a finanziamenti per opere pubbliche, a finanziamenti comunitari, contrarre mutui, richiedere fidi, scontare e sottoscrivere effetti, concedere e ricevere fidejussioni e ipoteche di ogni ordine e grado.

La Società per uniformare le proprie attività ai principi di economicità, efficienza ed efficacia, può affidare a terzi singole attività o specifici servizi.

La società può altresì svolgere tutte le attività presenti nei commi successivi del richiamato articolo 4 qui successivamente esposti:

La società può svolgere, se richiesto dal socio per motivate e straordinarie esigenze, esclusivamente in via eventuale e comunque residuale rispetto alla restante attività, servizi strumentali ed attività complementari nel territorio del Socio quali :

- realizzazione di progetti nel settore della pianificazione territoriale, dell'urbanistica, dell'architettura, dell'ingegneria o dell'elaborazione di dati;
- direzione di lavori, servizi e forniture e lo svolgimento di attività di supporto tecnico e amministrativo connesse;
- progettazione e realizzazione di opere di carattere edilizio ed infrastrutturale necessarie alla urbanizzazione di aree da destinare all'edilizia di tipo residenziale, industriale, artigianale e commerciale;
- gestione di immobili ed impianti, ed in particolare manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili finalizzata alla conservazione, al rinnovamento ed all'ottimizzazione del patrimonio immobiliare, global service degli edifici pubblici compresa la pulizia dei locali del comune; studio, pianificazione ed esecuzione di interventi sia nel campo edile che impiantistico; verifica dei

livelli di sicurezza e dell'adeguatezza delle dimensioni degli spazi, delle centrali termiche e degli impianti in generale;attività di controllo e verifica degli impianti interni (dopo il contatore) igienico sanitari, di riscaldamento, elettrici, di condizionamento etc. al fine di assicurare piene efficienze ed affidabilità agli stessi;

- gestione del patrimonio e dell' edilizia pubblica residenziale;
- progettazione e costruzione impianti sportivi, ricreativi e ogni altra struttura di supporto al territorio per lo sviluppo e l'evoluzione dello stesso, direttamente e/o indirettamente anche attraverso operazioni di finanza pubblica di progetto;
- acquisto e realizzazione di immobili, attrezzature e tecnologie da destinarsi ad attività strumentali del Comune;
- progettazione, e costruzione delle aree cimiteriali e dei loculi.

La società può altresì, se richiesto dal socio:

- svolgere qualsiasi altro servizio strumentale che il Socio intenda affidare con apposita convenzione;
- provvedere, in quanto attività strumentale a quella principale, anche in collaborazione con altri soggetti, imprese o istituti di ricerca, a studi, iniziative, ricerche al fine di promuovere e migliorare le conoscenze e le tecnologie dei settori, ivi compresa la formazione professionale a favore del Socio.

La società può svolgere le attività di gestione amministrativa relative ai servizi di cui al presente articolo.

La società può espletare, direttamente ed indirettamente, tutte le attività rientranti nell'oggetto sociale e tutte le attività complementari, connesse, collegate, strumentali, collaterali ed accessorie ai servizi di cui al presente articolo, ivi comprese le attività di commercializzazione, di consulenza tecnica ed amministrativa, nonché ogni ulteriore attività utile ai propri fini.

La società può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari, immobiliari e finanziarie aventi pertinenza con l'oggetto sociale, ivi compresa la facoltà di concedere garanzie.

La Società S.L.I.M. è a tutti gli effetti una Società a Responsabilità Limitata con capitale sociale pari a € 10.000,00.

Essa si può considerare una società patrimoniale la quale, terminata la propria attività e raggiunti gli obiettivi prefissati nell'oggetto sociale, perde la finalità per cui è stata costituita essendo così pronta alla naturale cessazione della medesima.

La società S.L.I.M. è un mezzo appropriato per esercitare l'oggetto sociale, godendo di numerosi vantaggi esposti successivamente, e per mantenere in maniera chiara e concreta l'espressione della "mission" dell'Amministrazione Comunale consistente nel soddisfacimento degli interessi collettivi.

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'Amministrazione Comunale di Minerbio ha deciso di procedere alla costituzione della Società S.L.I.M. dopo accurata analisi strategica e normativa. Nel complesso il progetto da realizzare è nato con lo scopo di riuscire a costruire opere pubbliche di rilevanza strategica ottenendo fondi per l'investimento attraverso l'alienazione di alcuni lotti di terreno di proprietà del Comune di Minerbio, facenti parte del comparto C2.3, in convenzione col Comune di Bologna.

Nel dettaglio, l'intero progetto prevede i seguenti step operativi e temporali:

- a) Costituzione della Società Locale Investimenti Minerbio s.r.l e predisposizione dell'assetto amministrativo della medesima;
- b) Valutazione dei terreni di proprietà del Comune di Minerbio a seguito di regolare e giurata perizia di stima da tecnico abilitato e successivo conferimento degli stessi nella nuova società Società Locale Investimenti Minerbio;
- c) Realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali alla vendita dei lotti edificabili (la prima parte delle urbanizzazione saranno realizzate dalla Coop. Massarenti così come stabilito nella convenzione urbanistica di cui alla delibera di consiglio n. 53 del 02/07/2010)
- d) Alienazione (suddivisa in diversi anni, presumibilmente per il periodo 2011 - 2015) dei lotti in possesso della società S.L.I.M. (precedenza per i lotti

- interessati dalle urbanizzazioni realizzati dalla società Massarenti S.p.a.), contestuale urbanizzazione del comparto C2.3 (urbanizzazione soggetta ad approvazione tramite delibera di Giunta Comunale n. 51 del 16/06/2010) e contestuale realizzazione delle opere pubbliche oggetto di scopo sociale;
- e) Raggiungimento dello scopo sociale attraverso il totale compimento delle opere pubbliche prefissate dal seguente piano, grazie all'alienazione dei lotti conferiti in precedenza alla nuova società medesima.
- f) Messa in liquidazione e scioglimento della società S.L.I.M. prevista attualmente per l'anno 2015 e comunque non oltre il 2020.

3. LA COMPAGINE IMPRENDITORIALE

La Società S.L.I.M. è una Società a Responsabilità Limitata avente il Comune di Minerbio come socio unico, detentore al 100% delle quote sociali della S.L.I.M. stessa. La nuova società è dotata di un capitale sociale iniziale pari a € 10.000,00.

Il Comune di Minerbio conferisce alla società S.L.I.M. porzioni di terreno di sua proprietà dislocate su differenti lotti secondo valori rilevabili da perizia di stima giurata.

La società S.L.I.M. per quanto riguarda la conduzione tecnica e amministrativa, si appoggerà in modo convenzionale alla struttura organizzativa del Socio Unico (Comune di Minerbio), attraverso schema di convenzione, in pieno rispetto del D.Lgs n. 165/2001.

La Società S.L.I.M. sarà amministrata da una figura professionale con il ruolo di Amministratore Unico, secondo il principio di governance interna che il Socio Unico, l'Amministrazione Comunale di Minerbio, ha voluto perseguire.

Le competenze e il know-how tecnico-amministrativo necessario per l'attività imprenditoriale saranno garantiti da figure professionali dipendenti del Comune di Minerbio attraverso apposito schema di convenzione e nel pieno rispetto di quanto previsto dal d.lgs. 165/2001.

I costi relativi alla gestione tecnica e fiscale e per l'elaborazione dei dati contabili saranno presentati nella successiva parte dedicata a spese e oneri.

4. LA MASSARENTI SPA E L'ACCORDO COL COMUNE DI MINERBIO

Un ruolo indirettamente attivo nell'intero processo oggetto di analisi, è stato svolto dalla Società Massarenti S.p.a. con la quale l'Amministrazione Comunale di Minerbio ha intrattenuto diversi rapporti nel corso degli ultimi anni. I rapporti si sono concentrati sulla possibilità di una permuta di aree tra la società Massarenti S.p.a. e il Comune di Minerbio, come successivamente descritto. Per la descrizione dell'accordo, si procede con la ricostruzione dei rapporti intercorsi attraverso brevi osservazioni temporalmente successive l'una all'altra, non prima però di aver chiarito la situazione in essere al momento dell'approvazione della delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 02/07/2010.

4.1. LA SITUAZIONE IN ESSERE AL MOMENTO DELL'ACCORDO

- la società di sviluppo e promozione Massarenti S.p.A è titolare del diritto di superficie, ai sensi degli artt. 952 ss. del c.c., di un'area di proprietà del Comune, sito in Via Roma 13 nel Comune di Minerbio. Su tale area è presente un fabbricato destinato ad uso commerciale di medie dimensioni nel quale la società Coop Reno S.c.r.l. esercita commercio alimentare e non alimentare.
- Tale fabbricato presenta, per la Coop Reno S.c.r.l., criticità rispetto alle esigenze che il mercato locale richiede, in quanto risulta essere di dimensioni ridotte con una superficie di vendita insufficiente rispetto alle esigenze della comunità stessa, e dislocata in una posizione non favorevole allo sviluppo dell'attività.
- La società Massarenti S.p.a. ha tutto l'interesse a dislocare in una zona più idonea al commercio da un punto di vista dimensionale e funzionale.
- La medesima area di Via Roma 13 è ritenuta di primario interesse per l'Amministrazione Comunale, che la ritiene strategica per incrementare spazi adibiti a servizi pubblici; in particolare ritiene che nell'immobile attualmente in diritto di superficie possa trovare localizzazione il nuovo centro culturale comunale (costituito da una biblioteca, da una sala civica e dai servizi accessori) e che vi possano trovare sede alcune attività commerciali dal ridotto carico urbanistico che si ritiene importante possano trovare adeguata localizzazione nel centro del paese, in un'area ad alta frequentazione. È chiaro ed evidente un interesse sia strategico che urbanistico da parte del Comune per la dislocazione da realizzare.

- In data 10/12/2009 il Comune di Minerbio e il Comune di Bologna stipulano una convenzione urbanistica, accedente ad un piano particolareggiato, volto alla realizzazione di interventi di trasformazione del territorio, in parte destinato all'edificazione residenziale ed in parte destinato ad insediamento commerciale dedicato alla grande distribuzione.
- In attuazione della convenzione sopra ricordata con il Comune di Bologna, il Comune di Minerbio in data 28.12.2009 diviene proprietario di una vasta porzione del comparto urbanistico C2.3, comprensiva sia delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che di lotti edificabili a destinazione residenziale ed a destinazione commerciale (in particolare il lotto A, destinato ad accogliere il nuovo supermercato Coop).
- Considerata quindi l'opportunità di permuta di terreni tra la società Massarenti S.p.a. e il Comune di Minerbio, si è provveduto a redigere l'accordo specificato nel paragrafo successivo.

4.2. I TERMINI DELL'ACCORDO

I termini dell'accordo tra il Comune di Minerbio e la società Massarenti S.p.a. sono noti da delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 02/07/2010 e si possono così brevemente riassumere.

- permuta senza conguaglio, imputando all'immobile dell'attuale supermercato e al terreno commerciale il valore di € 1.000.000;
- delibera di indennizzo finanziario pari € 75.000 annui che la Coop Reno verserà al Comune di Minerbio;
- aumento di suddetto canone a € 120.000 per il periodo eccedente i 24 mesi dalla data del rilascio del Permesso di Costruire;
- pagamento delle spese fiscali inerenti la sola tassa di registro e spese notarili a carico della Massarenti S.p.a.;
- opere di urbanizzazione esclusivamente pertinenti alla realizzazione del un nuovo insediamento commerciale TOTALMENTE a carico della società Massarenti S.p.a.;

- opere comuni all'insediamento commerciale ed agli insediamenti residenziali sono poste a carico totalmente della società Massarenti S.p.a. a scomputo degli oneri urbanizzazione secondaria U2 per un importo indicativo di € 118.000,00.

4.3. LA RIPARTIZIONE DEI COSTI TRA I SOGGETTI

Da un punto vista economico, a seconda dei parametri urbanistici dell'intero lotto C2.3, qui di seguito riportati, si evince come siano suddivisi in termini concreti i costi tra la Massarenti S.p.a ed il Comune di Minerbio.

<i>Parametri urbanistici in m2</i>	
Sup. totale comparto	14.125,00
Sup. maxilotto commerciale	3.200,00
Sup. edifici residenziali	10.925,00

La ripartizione delle spese è la seguente:

<i>Riparto spese fra Comune di Minerbio e Massarenti S.P.A.</i>			
	Com. Minerbio	Massarenti SPA	Totali
Spese tecniche	€ 147.551	€ 52.449	€ 200.000
Opere urbanizzazione	€ 1.918.159	€ 561.841	€ 2.480.000
P3		€ 120.000	€ 120.000
Totale spese urbanizzazione			€ 2.800.000

<i>Riparto costi urbanizzazione in stralci dopo progetto preliminare opere di U1 approvato</i>	
Spese tecniche	€ 200.000
Opere stralcio I	€ 764.030
Opere stralcio II - 1° intervento	€ 53.753
Opere stralcio II -2° intervento	€ 127.541
Opere stralcio III	€ 371.460

Opere stralcio IV	€ 499.146
Opere stralcio V	€ 499.353
Opere stralcio VI	€ 151.274
Opere stralcio VII	€ 133.444
TOTALE	€ 2.800.000

<i>Spese Massarenti (teoriche)</i>	
% Spese tecniche	€ 52.449
% Costi urbanizzazione	€ 561.841
P3	€ 120.000
Scomputo U2	€ 118.000
TOTALE SPESE MASSARENTI	€ 852.290

<i>Spese Massarenti effettive (stralci da progetto preliminare U1 approvato)</i>	
Opere stralcio I	€ 764.030
Opere stralcio II - 1° intervento	€ 53.753
Spese tecniche (nuovo riparto)	€ 34.508
TOTALE SPESE MASSARENTI	€ 852.290

<i>Riparto spese effettivo</i>			
	Comune di Minerbio	Massarenti	Totali
Spese tecniche	€ 165.492	€ 34.508	€ 200.000
Opere stralcio I		€ 764.030	€ 764.030
Opere stralcio I - 1° intervento		€ 53.753	€ 53.753
Opere stralcio II - 2° intervento	€ 127.541		€ 127.541
Opere stralcio III	€ 371.460		€ 371.460
Opere stralcio IV	€ 499.146		€ 499.146

Opere stralcio V	€ 499.353		€ 499.353
Opere stralcio VI	€ 151.274		€ 151.274
Opere stralcio VII	€ 133.444		€ 133.444
TOTALI	€ 1.947.710	€ 852.290	€ 2.800.000

Come riportato dalle tabelle qui sopra elencate, le spese che Massarenti deve sostenere sono calcolate in maniera "teorica" ed effettiva.

La tabella delle spese "teoriche" è stata riportata in quanto indicatrice della percentuale delle spese in carico alla Massarenti S.p.a. secondo gli accordi presi in sede di convenzione. La cifra totale che si ricava dalla tabella risulta essere pari ad € 852.290,00.

La medesima cifra risulta essere poi il risultato complessivo della tabella successiva indicante le spese sostenute effettivamente dalla Massarenti S.p.a. che si impegna ad impiegare la stessa cifra a lei attribuita secondo convenzione (€ 852.290,00), alla realizzazione completa del 1° stralcio (per € 764.030,00) e del 2° stralcio (per € 53.753,00) delle opere e pagamento delle spese tecniche (per € 34.508,00). Il totale complessivo dei costi risulta essere di uguale importo.

Questa scelta è stata elaborata dall'Amministrazione Comunale sia come forma di garanzia, in modo tale da poter sopperire ad un'eventuale iniziale difficoltà nella vendita dei lotti e riuscire in ogni modo a realizzare il primo stralcio di urbanizzazioni, sia al fine di garantire i tempi di avvio dei lavori di urbanizzazione in modo da poter mantenere il rispetto delle scadenze di realizzazione del progetto.

5. COSTITUZIONE DELLA SOCIETA': OPPORTUNITA' ED EVENTUALI PUNTI CRITICI

L'analisi dell'opportunità o meno della realizzazione della società può essere scomposta in due distinte fasi riconducibili ad un aspetto normativo e ad un aspetto strategico.

5.1. GARANZIE NORMATIVE DEL PROGETTO

L'aspetto normativo presenta alcune difficoltà nell'interpretazione della possibile realizzazione o meno della Società, difficoltà risolte però attraverso l'interpretazione delle norme attualmente vigenti.

Vista la legge 122/2010 di conversione del d.l. 78/2010 ed in particolare il comma 32 dell'art.14 e rilevato che il predetto comma fa salvo "quanto previsto dall'art. 3 commi 27, 28 e 29 della legge 24 dicembre 2007 n. 244".

Ricordato che l'art. 3 commi 27, 28 e 29 della legge n. 244/2007 nel porre vari divieti e dismissioni consente il mantenimento delle società che producono servizi di interesse generale e società di committenza ovvero le cosiddette società strumentali, di cui all'art.13 della legge c.d. Bersani.

Ritenuto che la volontà del legislatore, espressa attraverso i dettati normativi, sia quella di evitare o comunque di limitare l'intervento del settore pubblico, attraverso la creazione di società, in attività economico/commerciali che possono essere esercitate dai privati secondo i principi del libero mercato e della concorrenza.

Ritenuto, altresì, che le società c.d. strumentali non incidono sui principi sopra menzionati ma sono funzionali all'espletamento di interessi generali ed istituzionali dell'ente; si può ragionevolmente affermare che il quadro normativo di riferimento sia attualmente favorevole ad accogliere la possibilità della costituzione della suddetta società patrimoniale.

Considerato che il co. 32 dell'art. 14 del D.L. 78/2010 potrebbe essere oggetto di letture contrastanti così come ben spiegato nel parere espresso dalla Corte dei Conti – sezione regionale di controllo per la Lombardia n. 861 del 22/07/2010.

Considerato che lo stesso art. 14 c. 32 stabilisce che con decreto del Ministro per i rapporti con le regioni e per la coesione territoriale, di concerto con i ministri dell'economia e delle finanze e per le riforme per il federalismo, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono determinate le modalità attuative del presente comma nonché ulteriori ipotesi di esclusione dal relativo ambito di applicazione.

Ritenuto comunque verosimile la non applicatività delle disposizioni di cui al comma 32 fino all'emanazione del predetto decreto.

5.2. L'ASPETTO STRATEGICO

Per quanto riguarda l'aspetto strategico si può dedurre che il progetto prevede nel suo complesso diverse opportunità che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto strategiche e che sono così successivamente riassunte:

- La maggiore tempestività nel realizzare investimenti programmati in un quadro complessivo di sostenibilità e contenimento dei costi;
- Una più incisiva gestione e un più incisivo sviluppo del patrimonio al fine di ottenere una valorizzazione del patrimonio dell'ente;
- Attenuazione delle logiche burocratiche e alleggerimento del carico sulla pubblica amministrazione;
- Vantaggi di natura fiscale derivanti da una diversa struttura contabile da attuarsi per la gestione della società S.L.I.M la quale presenta bilancio di tipo economico a fronte di un bilancio comunale di tipo finanziario;
- Riduzione dei costi a parità di servizi per la diversa disciplina in materia di Iva;
- Ulteriori eventuali vantaggi economico – organizzativi derivanti dalla disciplina dell'In House Providing.

L'unica criticità che si può riscontrare nell'insieme delle operazioni da svolgere per raggiungere lo scopo sociale, è di natura propriamente finanziaria e riguarda la valutazione dei lotti da alienare, soggetti a possibili oscillazioni di mercato dopo la valutazione attraverso perizia di stima, e quindi di valore passibile di variazione.

Il mercato immobiliare, nel corso degli ultimi anni, ha avuto trend negativi con ribassi importanti nei valori di mercato. La congettura economica locale, nazionale ed internazionale ha scoraggiato gli investimenti di molti operatori. Secondo recenti stime si prevede però

una lenta ma graduale crescita del volume del mercato, con un interesse nuovamente vivo da parte degli operatori del settore.

Risulta in ogni modo preferibile utilizzare valori prudenziali per la valutazione dei lotti di terreno che la nuova società dovrà alienare (si ipotizzano € 700,00 di valore di alienazione al mq).

6. LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

La nuova Società S.L.I.M., avente come socio unico il Comune di Minerbio detentore del 100% del Capitale Sociale della società stessa, è strutturata secondo il seguente organigramma:

- a) L'ASSEMBLEA che decide sulle materie di competenza riservate dalla legge, dallo statuto, nonché sugli argomenti riconducibili alla logica del controllo analogo e su quelli che la maggioranza degli amministratori vorrà sottoporre alla sua approvazione;
- b) IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE O L'AMMINISTRATORE UNICO: la società sarà gestita da un amministratore unico che riunisce nella sua persona tutti i poteri e le facoltà del Consiglio d'Amministrazione e del suo Presidente, così come previsto dallo Statuto e dalla legge. Esso rimane in carica per n. 3 esercizi e può essere rinominato. La revoca o la sostituzione dello stesso è di spettanza esclusiva dell'Assemblea e può avvenire anche prima della naturale scadenza del mandato.
- c) IL COLLEGIO DEI SINDACI O IL REVISORE UNICO: la Società adotterà il Revisore Unico, soggetto qualificato iscritto presso l'apposito registro istituito presso il Ministero della Giustizia. L'incarico del Revisore Unico avrà durata n. 3 esercizi e si applicano le naturali norme di legge per la revoca, le cause di ineleggibilità e di decadenza.
- d) IL PERSONALE: per quanto riguarda la conduzione tecnica amministrativa, la Società S.L.I.M. si appoggerà in modo convenzionale alla struttura organizzativa del Comune di Minerbio. Saranno almeno n. 2 persone facenti parte della struttura organizzativa dell'Ente ad essere impegnate nella gestione tecnica amministrativa della società stessa.

L'utilizzo di locali ed altri beni strumentali dell'Ente da parte della società saranno regolati con appositi atti.

7. L'ANALISI DEI COSTI

L'analisi dei costi può essere considerata come una macro area da suddividere in 3 sottocategorie: I Costi di Start-Up, I Costi Fissi ed i Costi Variabili affrontabili singolarmente ma facenti parte di un complessivo sistema di costo.

7.1. I COSTI DI START-UP (O AVVIAMENTO)

I Costi di Start-Up (quantificati come oneri pluriennali) sono i costi necessari per predisporre la società all'operatività effettiva. Tali costi si possono riassumere nel successivo schema dove viene indicata la voce di riferimento e accanto il costo relativo per l'operazione indicata:

- Costi per la realizzazione della perizia per conferimento dei beni - € 6.500,00
- Spese Notarili - € 2.000,00
- Costi per la realizzazione del Piano Industriale/Business Plan - € 2.000,00

Per un totale complessivo pari a € 10.500,00 da imputarsi alla società nella voce di bilancio relativa alle immobilizzazioni in attivo di stato patrimoniale.

7.2. I COSTI FISSI

I Costi Fissi sono definiti come quei costi che non subiscono alcuna significativa variazione a fronte di cambiamenti, entro un certo intervallo, dei volumi di attività di approvvigionamento, produzione o vendita. Nel caso della società S.L.I.M. i costi fissi sono rappresentati dalle seguenti voci, contabilizzate a scadenza annuale (a differenza dei costi di start-up contabilizzati una sola volta esclusivamente nella fase iniziale della vita della società):

- Rimborso per l'Amministratore Unico - € 6.000,00 annui;
- Compenso Revisore Unico - € 5.000,00 annui;
- Spesa per direzione tecnico/amministrativa - € 15.000,00 annui;
- Spesa per Consulenza Fiscale e Tributaria - € 6.000,00 annui;
- Diritto Annuale per l'iscrizione Camera di Commercio (variabile in base al fatturato) stima € 700,00 ;
- Tassa Forfettaria Vidimazione Libri Sociali – stima € 300,00;
- Ammortamento dei Costi di Start-up - € 2.100,00 annui (*)

(*) La Quota Ammortamento annua dei Costi di Start-Up si calcola suddividendo la cifra dell'investimento iniziale per il numero di anni in cui l'azienda presumibilmente opererà e comunque fino ad un massimo di n. 5 anni (come stabilito in sede civilistica). Per la società S.L.I.M. il calcolo della quota annua è il seguente: Costi di Start-Up (**€ 10.500,00**) / Cinque (**5**) = **€ 2.100,00** annui.

7.3. I COSTI VARIABILI

Da definizione **I Costi variabili** sono quelli il cui ammontare varia al variare della quantità prodotta. Nel caso della Società S.L.I.M. i costi variabili sono tendenzialmente i costi relativi a tasse direttamente imputabili agli eventuali utili della società stessa ed eventuali oneri finanziari. Riassumiamoli così:

- Tasse e Oneri derivanti dalla gestione ordinaria della società
- Eventuali Oneri derivanti da altri adempimenti
- Spese varie di natura fiscale.

RIASSUMENDO, dopo il prospetto sopra elencato si evince quanto segue: la Stima dei **Costi Fissi**, quantificando quindi tutte le voci sopra richiamate nel paragrafo ad essi dedicato (Rimborso per l'Amministratore Unico; Compenso Revisore Unico; Spesa per direzione tecnico/amministrativa; Spesa per Consulenza Fiscale e Tributaria; Diritto Annuale per l'iscrizione Camera di Commercio; Tassa Forfettaria Vidimazione Libri Sociali; Ammortamento dei Costi di Start-Up) risulta essere **pari ad € 35.100,00 annui**, salvo possibili variazioni di fatturato che porterebbero a sommarie variazioni alla voce "Diritto Annuale per l'iscrizione Camera di Commercio".

I Costi Variabili sono suscettibili a modifiche e possono essere prudenzialmente quantificati come meglio indicato nel paragrafo successivo.

Si può quindi concludere che i **COSTI DA SOSTENERE ANNUALMENTE PER LA S.L.I.M.** risultano essere pari a: **€ 35.100,00 + COSTI VARIABILI.**

8. DATI ECONOMICO FINANZIARI – ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO

8.1. IL PROGETTO NEL DETTAGLIO

Il progetto prevede che la società S.L.I.M. venda presumibilmente nel corso degli anni 2011, 2012 e 2013 i seguenti lotti di terreno, ad oggi di proprietà del Comune di Minerbio, che verranno però conferiti nella S.L.I.M. stessa a seguito di regolare perizia tecnica di stima effettuata da tecnico abilitato ed iscritto a regolare albo.

Il progetto prevede che vi sia attraverso l'alienazione dei lotti di terreno conferiti, la possibilità da parte della nuova società di effettuare opere di urbanizzazione per il nuovo comparto C2.3 secondo approvazione del progetto preliminare dei lavori di urbanizzazione (delibera di Giunta Comunale n. 51 del 16/06/2010), e di procedere contestualmente alla realizzazione delle opere pubbliche in programma.

L'accordo con la società Massarenti S.p.a., sopra descritto al paragrafo 4.2 , ha ripercussioni da un punto di vista finanziario per la società S.L.I.M. in quanto prevede che Massarenti S.p.a. si faccia carico direttamente di una quota parte delle opere di urbanizzazione. Più precisamente delle quote di seguito indicate e relative all'anno 2011 .

- Realizzazione del 1° stralcio di opere per un importo pari a € 764.030,00
- 1° intervento 2° stralcio di opere per un importo pari a € 53.753,00
- Spese tecniche (nuovo riparto) per un importo pari a € 34.508,00

Prima di affrontare nel dettaglio l'analisi economico finanziaria, bisogna sottolineare come il progetto prevede che la società S.L.I.M. accantoni annualmente una percentuale dei ricavi provenienti dall'alienazioni dei lotti, a copertura dei costi di gestione della società.

I costi di gestione vengono stimati sulla base della seguente modalità € 35.100,00 (costi fissi) + COSTI VARIABILI.

Alla voce costi variabili associamo le seguenti voci di costo stimabili su base prudenziale:

- Quota annua per tasse € 10.000,00
- Quota annua imprevisti € 35.000,00

Stimiamo quindi un valore annuo complessivo su base prudenziale dei costi globali relativi al funzionamento della società, per un importo pari a € 80.100,00, frutto della somma tra i costi fissi ed i costi variabili (costi variabili come sopra indicati).

8.2. ANALISI ECONOMICO FINANZIARIA SECONDO PRINCIPI DI STIMA

Procediamo all'analisi temporale dei ricavi e delle spese suddivise per i diversi periodi nella quale la società S.L.I.M. opererà. Prima di proseguire con l'analisi, è opportuno ricordare come la società S.L.I.M. percepirà un canone annuo pari a € 75.000,00 da parte della società Massarenti S.p.a. come precedentemente citato. Seguendo un principio di stima prudenziale, si può ragionevolmente pensare che vi sarà un incasso del canone per un periodo pari a n. 2 anni, con un ulteriore incasso da parte della S.L.I.M. di € 150.000,00 che andranno a costituire una nuova entrata.

È opportuno inoltre sottolineare come la società S.L.I.M. sia soggetta al pagamento annuo delle seguenti imposte in caso di utili: IRES e IRAP. La somma complessiva del valore percentuale dei due tributi è pari al 31,20%. In caso di utili d'esercizio, si presuppone una tassazione dei medesimi con base percentuale sopra descritta. Sarà cura dei consulenti fiscali ed amministrativi garantire una efficiente gestione della società in modo che l'incidenza delle imposte nel piano economico finanziario della società medesima, sia di giusto impatto e nel giusto rapporto.

Qui di seguito si riporta la tabella riassuntiva di ricavi e costi della società S.L.I.M. per un arco temporale di presumibile operatività della società medesima.

S.L.I.M. (Società Locale Investimenti Minerbio) - QUADRO ECONOMICO

	ANNO DI COMPETENZA						
RICAVI/ COSTI							
		2011	2012	2013	2014	2015	Totale
RICAVI (In €)							
	Vendita Lotti Edificabili	2.044.000,00	1.190.000,00	1.319.500,00			4.553.500,00
	Affitto Massarenti	75.000,00	75.000,00				150.000,00
	Totale ricavi	2.119.000,00	1.265.000,00	1.319.500,00	-	-	4.703.500,00
COSTI (in €)							
	Realizzazione Opere di Urbanizzazioni	/	691.648,00	540.518,00	540.726,00	174.818,00	1.947.710,00
	Realizzazione di Opere Pubbliche	880.000,00	620.000,00	830.000,00			2.330.000,00
	Ammortamento Costi di Start-Up	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	10.500,00
	Compenso Amm.Unico	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	30.000,00
	Compenso a Collaboratori (Tecnici e Amministrativi)	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	75.000,00
	Compenso al Revisore Unico	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	25.000,00
	Consulenza Fiscale e Tributaria	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	30.000,00
	Diritti Camerali e Vidimazione libri	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	5.000,00
	Tasse	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	50.000,00
	Quota annua imprevisti	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	175.000,00
	Totale costi	960.100,00	1.391.748,00	1.450.618,00	620.826,00	254.918,00	4.678.210,00
UTILE ATTESO							25.290,00

Il piano sopra riportato è espressione dell'elaborazione annuale di ricavi e costi che la società presumibilmente incasserà e sosterrà durante i diversi periodi temporali della propria presunta operatività. La parte relativa ai ricavi è facilmente riconoscibile in quanto espressione del piano delle alienazioni dei lotti previsti presumibilmente nel periodo 2011-2013.

<i>Alienazioni Società S.L.I.M.</i>	
Lotti 17-18	€ 1.330.000
Lotti 7 - 12	€ 392.000
Lotto 2	€ 322.000
Lotti 8 -13	€ 392.000
Lotto 3 -4	€ 798.000
Lotti 9 - 14	€ 392.000
Lotto 5 -6	€ 927.500
TOTALI	€ 4.553.500

Per quanta riguarda i costi invece la società sarà soggetta ad una quota di costi fissi elencati nel dettaglio in tale tabella. Su base di stima prudenziale, per ovviare ad eventuali spese derivanti da costi variabili ed imprevisti, si è ritenuto opportuno stanziare una quota annua pari a € 35.000,00, ripetuta per i 5 anni presunti di vita della società, che accresce il livello dei costi così come riportato nella tabella sopra esposta. A questo va aggiunto un fondo per imposte d'importo pari a € 10.000,00 annui.

Si evince quindi che la società, mantenendo valide le azioni sopra descritte, gode dell'adeguata copertura finanziaria, **senza alcun ausilio economico aggiuntivo da parte dell'amministrazione comunale.**

ANNO 2011

Nello specifico, per l'anno 2011 è prevista la vendita dei seguenti lotti, alla seguente valutazione:

- Lotti n. 17 – 18 stima di vendita pari a € 1.330.000,00;
- Lotti n. 7 – 12 stima di vendita pari a € 392.000,00;
- Lotto n. 2 stima di vendita pari a € 322.000,00;

Totale introiti da stima di vendita dei lotti € 2.044.000,00.

A tale cifra si somma il canone locativo che la società Massarenti si impegna a versare annualmente per gli esercizi 2011 e 2012. Tale cifra risulta essere pari a € 75.000,00 annui.

Di conseguenza alla quota di ricavi derivanti dalla stima dei lotti, si devono sommare € 75.000,00 del canone di locazione della società Massarenti. Il totale complessivo risulta essere pari a € 2.119.000,00.

Attraverso l'accordo con la società Massarenti, si provvederà contestualmente ai seguenti interventi di urbanizzazione:

- Realizzazione del 1° stralcio di opere per un importo pari a € 764.029,65
- Realizzazione del 2° stralcio - 1^ intervento per un importo pari a € 53752,64
- Spese tecniche per il periodo di riferimento per un importo pari a € 34.507,71

Totale spese per opere di urbanizzazione per l'anno di riferimento € 852.290,00 totalmente a **CARICO DELLA SOCIETA' MASSARENTI S.P.A.** come da schema di convenzione approvato attraverso delibera di consiglio comunale n. 53 del 02/07/2010

La società S.L.I.M. gode quindi di un avanzo monetario netto, dopo l'incasso del denaro dalla vendita dei lotti, e la ricezione del canone locativo per una cifra pari a € 2.119.000,00.

Con l'avanzo sopra descritto la società provvederà a realizzare la seguente opera pubblica

- ✓ **ALLARGAMENTO DI VIA MARCONI per investimento pari a € 880.000,00.**

Riguardo a tale opera, il numero delle delibere di approvazione dei progetti preliminari dei due tratti di allargamento delle suddetta via (1 Ba, 1Bb) sono la numero 69 e la numero 70 del 25/08/2010.

La società dovrà sostenere altri costi secondo il piano economico finanziario sopra illustrato per un totale pari a € 80.100,00 frutto della somma della quota dei costi fissi quantificata in € 35.100,00, della quota prudenziale per imprevisti e costi variabili stimati, quantificati in € 45.000,00 come citato nella descrizione della tabella raffigurante il piano economico finanziario della società stessa.

ANNO 2012

Nell'anno 2012 è prevista l'alienazione dei seguenti lotti, con la relativa valutazione:

- Lotti n. 8 – 13 stima di vendita pari a € 392.000,00;
- Lotti n. 3 – 4 stima di vendita pari a € 798.000,00;

Totale introiti da stima di vendita dei lotti € 1.190.000,00.

A tale cifra si somma il canone locativo pari a € 75.000,00 versato dalla società Massarenti alla società S.L.I.M.. la cifra totale dei ricavi per l'anno 2012 risulta essere quindi pari a € 1.265.000,00.

Con tale somma la società provvederà ai seguenti interventi di urbanizzazione:

- Realizzazione del 2° stralcio di opere – 2^ intervento per un importo pari a € 127.541,02
- Realizzazione del 3° stralcio di opere per un importo pari a € 371.459,93
- Realizzazione Opere 6° stralcio – strada collegamento per un importo pari a € 151.274,22
- Spese tecniche – 1^ Rata per un importo pari a € 41.373,00

Totale spese per opere di urbanizzazione per l'anno di riferimento € 691.648,17.

La differenza pone un avanzo pari a € 573.351,83 per l'esercizio 2012. Con tale avanzo, e con una parte degli utili derivanti dall'esercizio precedente, la società provvederà a realizzare la seguente opera pubblica:

- ✓ **RESTAURO DEL PALAZZO COMUNALE per investimento pari a € 620.000,00.**

Nel piano economico finanziario viene considerata inoltre alla voce costi la quota pari a € 81.100,00 precedentemente descritta nel paragrafo relativo all'anno 2011, e frutto della somma tra costi fissi, costi variabili e quota annua imprevisti.

ANNO 2013

L'anno 2013 prevede la vendita dei successivi lotti stimati secondo il successivo prospetto.

- Lotti n. 9 – 14 stima di vendita pari a € 392.000,00;
- Lotti n. 5 – 6 stima di vendita pari a € 927.500,00;

Totale introiti da stima di vendita dei lotti € 1.319.500,00.

Con tale somma la società provvederà ai seguenti interventi di urbanizzazione:

- Realizzazione del 4° stralcio di opere per un importo pari a € 499.145,50
- Spese tecniche – 2^ Rata per un importo pari a € 41.373,00

Totale spese per opere di urbanizzazione per l'anno di riferimento € 540.518,50.

La differenza pone un avanzo pari a € 778.981,50. Con tale avanzo e tramite l'investimento di una parte di utili residui, la società provvederà a realizzare la seguente opera pubblica:

- ✓ **REALIZZAZIONE DELLA NUOVA BIBLIOTECA con un esborso pari a € 830.000,00.**

Così come i precedenti esercizi, nei costi della società S.L.I.M. per l'esercizio di riferimento verrà conteggiata la quota pari a € 81.100,00 data dalla somma tra costi fissi, costi variabili e quota annua imprevisti.

ANNO 2014

Dall'anno 2014 si esaurisce la vendita di lotti e quindi la possibilità di ricavare introiti.

Con l'avanzo di gestione derivante dai precedenti esercizi, non quantificabile in via definitiva per la quota dei costi variabili soggetta a oscillazione e per la quota di oneri e tasse che la società dovrà sostenere durante la propria "vita", ma comunque tale da garantire la copertura dei costi per i rimanenti esercizi, si provvederà a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

- Realizzazione del 5° stralcio di opere per un importo pari a € 499.353,04
- Spese tecniche – 3^a Rata per un importo pari a € 41.373,00

Totale spese per opere di urbanizzazione per l'anno di riferimento € 540.726,04.

A tale somma vanno aggiunti, al fine di completare i costi dell'esercizio 2014, la ormai consolidata quota di € 81.100,00 a copertura dei costi fissi, costi variabili e imprevisti come da piano economico finanziario.

Con il restante avanzo degli anni precedenti la società provvederà a realizzare investimenti in opere di urbanizzazione per gli anni successivi.

ANNO 2015

Con l'avanzo di gestione derivante dai precedenti esercizi, si provvederà a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

- Realizzazione del 7° stralcio di opere per un importo pari a € 133.444,00;
- Spese tecniche – 4^a rata per un importo pari a € 41.373,29

Totale spese per opere di urbanizzazione per l'anno di riferimento € 174.818,00.

A tale somma vanno aggiunti, al fine di completare i costi dell'esercizio 2015, la ormai consolidata quota di € 81.100,00 a copertura dei costi fissi, costi variabili e imprevisti come da piano economico finanziario.

Non sono previste ulteriori opere e la società S.L.I.M. prevede, salvo ulteriori investimenti o dilazione dei tempi, la chiusura dell'attività.

La società stante al piano economico finanziario dovrebbe concludere l'esercizio 2015, e di conseguenza l'attività sociale, con un utile oscillante intorno a € 25.000,00 fatto salvo eventuali evenienze negative di mercato per la vendita dei lotti o dilazione dei tempi di realizzazione delle opere che sposterebbero in avanti e fino all'anno 2020 l'attività della società stessa. Resta inteso che per l'eventuale periodo di operatività della società successivo all'anno 2015, i costi di gestione dovranno essere finanziati da economie gestionali o da eventuali maggiori entrate.

8.3. ULTERIORI RISORSE PER LA CHIUSURA DELLA SOCIETA'

In sede di chiusura della società S.L.I.M., risulterà necessario utilizzare risorse economiche per lo svolgimento delle seguenti operazioni atte a liquidare la società medesima.

L'importo complessivo necessario non è al momento stimabile in maniera certa in quanto le voci di costo successivamente esplicate non sono definibile a priori, ma bensì al solo momento della realizzazione della operazione. Dal piano economico finanziario si evince come la società, al termine della propria attività, abbia un utile di esercizio presunto per una cifra oscillante a € 25.000,00. Tale cifra si stima possa coprire le spese di chiusura della società.

Ecco l'elenco degli adempimenti che la società dovrà sostenere in fase di chiusura:

- Spese Notarili per la messa in liquidazione;

- Spese di gestione della liquidazione sostenute a favore del liquidatore o dello studio professionale gestore della liquidazione stessa;
- Spese per la presentazione del bilancio finale di liquidazioni con annesse spese per i bolli e altri oneri.

• 9. CONCLUSIONI

In conclusione possiamo ritenere che la prospettiva di una società a totale capitale pubblico, che ha il proprio “*core business*” nella gestione e valorizzazione del patrimonio conferito dal Comune di Minerbio conferma di essere realizzabile, sia dal punto di vista giuridico sia dal punto di vista economico finanziario.

I vantaggi strategici richiamati nell’elaborato sono chiari ed evidenti di fronte al progetto che l’Amministrazione propone. L’efficienza, l’attenuazione delle logiche burocratiche, l’alleggerimento dell’amministrazione pubblica, la possibilità di rispondere in tempi rapidi all’innovazione tecnologica, la riduzione dei costi grazie alle economie di scala ed infine le agevolazioni fiscali sono tutti elementi che contribuiscono a valutare positivamente la creazione del nuovo soggetto.

La società S.L.I.M. sarà importante strumento per il Comune di Minerbio e potrà garantire la realizzazione efficiente di importanti investimenti, difficilmente realizzabili in differenti condizioni dal Comune medesimo.

Guardando al futuro si può ragionevolmente pensare che, terminato il periodo temporale di operatività della società, la medesima avrà ultimato la realizzazione di tre importanti interventi per la comunità di Minerbio (Allargamento di Via Marconi, Realizzazione della Biblioteca e Restauro del Palazzo Comunale), così come ritenuto strategico dall’Amministrazione Comunale.