



**Città di Minerbio**

Provincia di Bologna

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 2 del 16/02/2015

C O P I A

OGGETTO:

**RELAZIONE SULL'ATTIVITA E SUI RISULTATI DI SLIM SRL DALLA COSTITUZIONE AD OGGI**

Oggi sedici Febbraio duemilaquindici alle ore 20:30 nella Casa Comunale, convocato a cura del Sig. Sindaco, si è riunito questo Consiglio Comunale.

Alla trattazione del seguente punto intervengono i signori:

MINGANTI LORENZO	Sindaco	Presente
TASSINARI EURA	Consigliere	Presente
BANDIERA NICOLA	Consigliere	Presente
RAMBALDI CATIA	Consigliere	Presente
LUZZI GIORGIA	Consigliere	Assente
BUSATO DAVIDE	Consigliere	Presente
BACILIERI LIBERO	Consigliere	Presente
POLUZZI NICOLA	Consigliere	Presente
BACCHI WILLIAM	Consigliere	Presente
CHIESI MAZZANTI STEFANO	Consigliere	Presente
VALENTINO GIANCARLO	Consigliere	Presente
BORGHI GIAN LUCA	Consigliere	Presente
RAMBALDI FLORIANO	Consigliere	Presente
TUGNOLI FABRIZIO	Assessore non consigliere	Presente

Presiede la seduta il Sindaco Minganti Lorenzo

Partecipa il Segretario Generale Beraldi Avv. Giuseppe

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a prendere in esame il soprariportato oggetto.

Scrutatori: POLUZZI NICOLA, VALENTINO GIANCARLO, BORGHI GIAN LUCA



## **Città di Minerbio**

Provincia di Bologna

Deliberazione n. 2 del 16/02/2015

Oggetto: Relazione sull'attività e sui risultati di SLIM Srl dalla costituzione ad oggi

### **II CONSIGLIO COMUNALE**

Introduce il Sindaco-Presidente, il quale invita l'Amministratore unico di SLIM Srl, Geom. Elisa Laura Ferramola, a relazionare sull'attività e sui risultati di SLIM Srl;

Interviene il Sindaco-Presidente;

Intervengono i Consiglieri Rambaldi Floriano e Valentino;

Replica la Geom. Ferramola;

Intervengono il Sindaco-Presidente ed il Segretario Generale, Avv. Giuseppe Beraldi, fornendo alcune risposte;

Interviene il Consigliere Rambaldi Floriano;

Conclude il Sindaco-Presidente;

### **PRENDE ATTO**

della relazione sull'attività e sui risultati di SLIM Srl dalla costituzione ad oggi, che viene allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

Tutti gli interventi sono registrati su supporto depositato presso l'Ufficio Segreteria.

## **S.l.i.m. S.r.l.**

Società Locale Investimenti Minerbio  
Via Garibaldi 44 - 40061 Minerbio (BO)

### **OGGETTO: ATTIVITÀ SVOLTE DAL 1/01/2011 A TUTTO IL 31/12/2014 E RELAZIONE**

La società Slim srl è stata costituita con delibera di Consiglio comunale n. 75 del 15/11/2010. Intenzione dell'amministrazione comunale è stata sin dall'origine quella di dotarsi di una struttura organizzativa che, operando con modalità commerciale, e quindi con recupero dell'IVA, si caratterizzasse per la sua operatività ed i bassi costi di gestione. Da qui anche il nome scelto che, oltre all'acronimo di Società Locale Investimenti Minerbio, vuole significare, "agile," "leggera" e "semplice".

La missione affidata alla società è esclusivamente quella di urbanizzare il comparto C2.3, di procedere all'alienazione dei lotti edificabili e di realizzare alcune opere pubbliche (ristrutturazione palazzo comunale, nuova biblioteca, allargamento via Marconi); la missione risulta quindi a tutti gli effetti quella di una Società di Trasformazione Urbana (v. art. 120 TUEL), ma scegliendo la veste societaria a responsabilità limitata, invece che per azioni, per i suoi minori costi di gestione.

Di seguito si riporta il resoconto dell'attività suddiviso per anno di bilancio.

#### **Anno 2011**

La struttura della società prevedeva unicamente l'Amministratore Unico. Tale ruolo è stato ricoperto, su richiesta del Sindaco, dall'Avv. Beraldi Giuseppe, segretario comunale e direttore del Comune di Minerbio, per un compenso annuo lordo pari ad € 6.000,00, dalla costituzione della società fino al 31/05/2013.

La società era ed è priva di personale dipendente. Gli unici rapporti di collaborazione sono quelli relativi al revisore dei conti, previsto per legge, con un compenso annuo pari ad € 4.000,00 oltre alla collaborazione di uno studio commerciale per la tenuta della contabilità economica e deposito bilanci per una spesa annua pari ad € 6.000,00. La società inoltre si è avvalsa del supporto di risorse umane e strumentali del Comune quali ad esempio l'uso di locali, attrezzature informatiche e supporto tecnico e amministrativo per una spesa complessiva annua, convenuta tra le parti, in € 15.000. Il predetto supporto è stato svolto dalla rag. Bignami Monica per il supporto amministrativo e dalla Geom. Elisa Laura Ferramola quale direttore tecnico.

Nel corso del 2011 la società ha espletato esperito in due distinte occasioni le aste pubbliche per i lotti edificabili 7-12-17-18, andati purtroppo deserti alla luce della crisi economica generale ed in particolare del settore edilizio. Conseguentemente a quanto sopra la SLIM si è adoperata raggiungendo ottimi risultati nella collocazione dei lotti n. 7-12 attraverso trattativa privata ottenendo buoni margini economici. A tal fine si fa presente che la collocazione dei lotti sopraindicati è avvenuta pur in presenza di bandi di gara del Comune di Bologna (andati deserti) che proponevano la vendita di lotti all'interno dello stesso comparto a prezzi inferiori a quelli della SLIM.

Inoltre nello stesso anno si è proceduto a:

- gara progettazione definitiva - esecutiva e direzione lavori palazzo municipale lotto III;
- gara progettazione definitiva - esecutiva e direzione lavori allargamento via Marconi - tratto 1ba - 1bb;

## S.l.i.m. S.r.l.

Società Locale Investimenti Minerbio  
Via Garibaldi 44 - 40061 Minerbio (BO)

- permuta maxi lotto commerciale C2.3 con immobile via Roma 13 (ex coop) tra Slim e coop Massarenti in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 2/07/2010;
- contratto locazione slim – coop Reno dell'immobile di Via Roma 13 fino ad ultimazione lavori in maxilotto commerciale con introito a favore della Società di € 75.000 annui;
- affidamento incarico progettazione definitiva - esecutiva per opere urbanizzazione comparto c2.3;
- atto di cessione e permuta tra Slim e Massarenti per strisce di terreno derivante dalla rettifica di confini, per un importo pari ad € 28.560,00 avvenuta in seguito alla realizzazione del fabbricato

Il bilancio 2011 si è chiuso con un utile di € 3.002,00.

### Anno 2012

Fermo restando la composizione e supporti tecnici già illustrati per il 2011, nel 2012 si è proceduto a due esperimenti di asta pubblica per i lotti 13-8 entrambi andati deserti. Si è proceduto all'esperimento della gara per l'affidamento dei lavori di Restauro e Risanamento conservativo del palazzo Municipale – lotto III offrendo a parziale pagamento dei lavori il lotto edificabile (n.18). L'appalto è stato aggiudicato alla ditta A.B. e P. Costruzioni s.r.l..

Nello stesso anno si è proceduto alla gara per l'affidamento dei lavori di urbanizzazione primaria del comparto C2.3 – stralci II-II° intervento, III, IV, V-I° intervento e VI-I° intervento, offrendo a parziale pagamento dei lavori il lotto edificabile n.17.

I lavori sono stati affidati definitivamente alla ditta Li.Ta Costruzioni S.p.a.

Il bilancio 2012 si è chiuso con un utile di € 3.528,00.

### Anno 2013

L'amministratore Unico Giuseppe Beraldi a Maggio 2013 ha rassegnato le proprie dimissioni per opportunità in conseguenza dell'approvazione del D.Lgs 39/2013 che detta disposizioni in materia di inconfiribilità e incompatibilità.

Conseguentemente il Sindaco ha individuato quale Amministratore Unico il Geom. Elisa Laura Ferramola.

Nell'anno 2013 si è proceduto alla vendita con trattativa diretta dei lotti n. 8-13 e si è proceduto all'espletamento di due esperimenti d'asta per i lotti n. 9-14 andati deserti. Nell'anno 2013 la società è stata particolarmente impegnata sul proseguimento dei lavori in corso per "restauro e risanamento conservativo del palazzo municipale lotto III" e per i lavori "opere di urbanizzazione primaria comparto C2.3 – stralci stralci II-II° intervento, III, IV, V-I° intervento e VI-I° intervento.

Nel corso del 2013 a seguito delle dimissioni dell'Amministratore Unico si sono accorpate in capo al Direttore Tecnico anche le funzioni di Amministratore Unico aggiornando conseguentemente il compenso annuo nell'importo di € 10.000 annui ed aggiornando la convenzione con l'amministrazione comunale in seguito al venir meno

## S.l.i.m. S.r.l.

Società Locale Investimenti Minerbio  
Via Garibaldi 44 - 40061 Minerbio (BO)

del supporto tecnico e riducendo l'importo convenzionale ad € 1.000 per il solo uso delle attrezzature e locali.

La gestione 2013 si è chiusa con un disavanzo di € 13.506,00 per la seguente motivazione: la nuova imposta IMU, ha aumentato sensibilmente i costi per la società; si registrano infatti fra i costi oltre 30.000 € versati al Comune di Minerbio per tale imposta comunale obbligatoria.

La lieve perdita della gestione dell'anno 2013 per la società è pertanto totalmente imputabile all'IMU versata al Comune.

Si evidenzia che, nel caso ipotetico di bilancio consolidato fra Comune di Minerbio - Slim, avendo la società versato 30.000 € per IMU al Comune, la chiusura della gestione 2013 sarebbe in positivo.

Negli anni futuri, con la vendita graduale dei lotti edificabili, l'imposta IMU decrescerà sensibilmente, riportando la gestione in equilibrio.

### Anno 2014

Rimane invariata la composizione al pari dell'anno 2013.

Nell'anno 2014 si è proceduto alla vendita dei lotti 9 - 14 con trattativa diretta.

Si sono conclusi i lavori di Restauro del Municipio con un anticipo rispetto i termini finali previsti e si è proceduto alla risoluzione del contratto d'appalto con Li.Ta Costruzioni per grave ritardo e grave inadempimento chiedendo un risarcimento per i danni subiti. Allo stato attuale si è conclusa un ATP che ha visto la relazione redatta dal consulente nominato dal giudice avallare in parte le pretese della società SLIM. Si rimane in attesa della decisione di merito. Contestualmente la società ha avviato la procedura per l'escussione della polizza fidejussoria. Dall'analisi dei conti e in attesa dei dati definitivi il bilancio 2014 si chiuderà con un utile presunto di € 3.453,65;

### RELAZIONE

Data la forte crisi del settore immobiliare e dell'edilizia, rispetto a quanto previsto dal business plan approvato (2010), Slim ha incontrato difficoltà a vendere i lotti edificabili nei tempi ed ai valori inizialmente ipotizzati. Come si vede infatti dalle attività svolte, le aste per la vendita dei lotti sono sempre andate deserte, obbligando la società a dover ricorrere allo strumento della trattativa privata con allungamento dei tempi ed un necessario lieve abbassamento dei prezzi.

Nonostante ciò, a mercato fermo, SLIM è riuscita a collocare i propri lotti a prezzi più alti, come già detto, di quelli banditi a posti a base d'asta dal Comune di Bologna all'interno dello stesso comparto.

Va comunque riconosciuto che, anche grazie la posizione favorevole del comparto attuativo ed alla scelte progettuali, sono stati venduti in 4 anni 6 lotti edificabili per la realizzazione di bifamiliari ed un lotto per la realizzazione di una palazzina è servito per il parziale pagamento dei lavori della sede municipale, per un valore totale complessivo di € 1.529.966.

Sono anche variate in corso di progettazione definitiva - esecutiva ed in corso d'opera alcune scelte progettuali che hanno quindi portato ad un significativo aumento dei costi per le opere pubbliche oggetto di business plan, come nel caso della realizzazione del Restauro e Risanamento conservativo del Municipio (anche a causa

## S.l.i.m. S.r.l.

Società Locale Investimenti Minerbio  
Via Garibaldi 44 - 40061 Minerbio (BO)

degli eventi sismici del Maggio 2012); un'opera che è costata circa 1.900.000 euro e che ha consentito di migliorare sismicamente un edificio strategico come la sede municipale nonché di ricavare spazi restaurati per uffici per mq 1250 circa.

Per quanto riguarda i lavori di urbanizzazione del comparto C2.3, a causa di grave ritardo ed inadempimento della società Li.Ta Costruzioni S.p.a. abbiamo risolto i contratti per i lavori. Questo ha causato un allungamento dei tempi, nonché gravi danni causati dalla mal realizzazione delle opere fognarie. Si segnala che l'Accertamento Tecnico Preventivo richiesto da LI.Ta S.p.a. si è concluso evidenziando solo in parte quanto rilevato dall'accertamento tecnico contabile del collaudatore del comparto, ovvero un credito a favore della società di 31.327 € a fronte dei 122.998,25 € dell'accertamento del collaudatore.

Slim provvederà alla richiesta di risarcimento danni per ottenere il risarcimento dei danni subiti.

Slim ha comunque provveduto ad affidare alcuni lavori urgenti al fine di rendere urbanizzati i lotti 7-12 e 13-8. E' in corso la progettazione per un ulteriore affidamento di lavori per un importo di circa 200.000 euro che avverrà tramite gara informale e che permetterà di concludere la realizzazione della strada che collegherà la rotonda Unità d'Italia con la Via Marconi.

I lavori per l'allargamento di Via Marconi tratto 1b saranno a carico di STOGIT, nell'ambito dei lavori per la posa della fibra ottica che la stessa STOGIT dovrà realizzare e che insisteranno proprio sul tratto in questione. La progettazione definitiva ed esecutiva dell'allargamento, in carico a SLIM è terminata.

I lavori della Biblioteca, all'interno dell'immobile demolito e ricostruito di Via Roma 13, partiranno a Marzo 2015 grazie all'accordo sottoscritto con il Sig. Nardi Luca in seguito all'avviso esplorativo per la riqualificazione dell'immobile di Via Roma 13.

### CONCLUSIONI E PIANO 2015/2016/2017

Nell'anno 2015 e 2016 e 2017 Slim metterà in vendita ulteriori lotti edificabili. Rimangono infatti da alienare i lotti: 2,3,4,5,6 e 17 per un valore totale di circa 2.000.000 di €. Per i lotti 2 e 3 è uscito bando di vendita con scadenza 24 Febbraio. Con il ricavato Slim avrà come obiettivo quello di concludere la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto C2.3; per il restante importo di circa 700.000 € si attende che il socio individui un'ulteriore opera da realizzare rispetto al business plan.

Con la piena attuazione del comparto C2.3 e la realizzazione delle opere pubbliche indicate nel business plan Slim avrà portato a termine il suo scopo.

**In conclusione la presente relazione conferma come la società sia stata ed è gestita con prudenza e oculatezza avendo di mira il raggiungimento degli obiettivi prefissati ed utilizzandola per valorizzare professionalità interne compensate con riconoscimenti economici minimi non riscontrabili sul mercato.**

SLIM Srl  
L'Amministratore Unico  
F.to Elisa Laura Ferramola



## **Città di Minerbio**

Provincia di Bologna

---

Deliberazione n. 2 del 16/02/2015

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Minganti Lorenzo

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

---

Si attesta che la presente deliberazione viene posta in pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 17/02/2015 al 04/03/2015 ai sensi di Legge.

Addì, 17/02/2015

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi di Legge.

Addì,

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

---

COMUNE DI MINERBIO

Per copia conforme all'originale  
IL FUNZIONARIO INCARICATO

---