



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 75 del 15/11/2010

COPIA

OGGETTO:

COSTITUZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI MINERBIO DI UNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA (S.R.L.) DI SCOPO, A TOTALE PARTECIPAZIONE PUBBLICA PER LA GESTIONE E SVILUPPO DI ATTIVITÀ STRUMENTALI, AVENTE IL FINE DI ATTUARE ED URBANIZZARE IL COMPARTO C2.3 NONCHÉ DI INFRASTRUTTURARE IL TERRITORIO - APPROVAZIONE DELLO STATUTO SOCIETARIO - CONFERIMENTO DEL CAPITALE SOCIALE E TRASFERIMENTO DI BENI

Oggi quindici Novembre duemiladieci alle ore 18:30 nella Casa Comunale, convocata a cura del Sig. Sindaco, questo Consiglio Comunale si è riunito con l'intervento dei Signori:

MINGANTI LORENZO	Sindaco	Presente
BANDIERA NICOLA	Consigliere	Assente
RIVANI RICCARDO	Consigliere	Presente
TUGNOLI ERIKA	Consigliere	Presente
RAMBALDI CATIA	Consigliere	Presente
BACILIERI LIBERO	Consigliere	Presente
SOLDATI MARIA CHIARA	Consigliere	Presente
LAZZARI GIANNI	Consigliere	Presente
BUSATO DAVIDE	Consigliere	Presente
TASSINARI EURA	Consigliere	Presente
CARRARA NICHOLAS	Consigliere	Presente
TUGNOLI FABRIZIO	Consigliere	Presente
LAZZARI MIRKO	Consigliere	Presente
SALIS FELICINO	Consigliere	Presente
BORGHI GIAN LUCA	Consigliere	Presente
MORONA LUCA	Consigliere	Presente
CHIARINI CLAUDIO	Consigliere	Presente
BORGHI CLAUDIO	Assessore non consigliere	Presente
BONORI ROBERTA	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: RAMBALDI CATIA, LAZZARI MIRKO, CHIARINI CLAUDIO



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

Deliberazione n. 75 del 15/11/2010

Oggetto: Costituzione da parte del Comune di Minerbio di una Società a Responsabilità Limitata (S.r.l.) di Scopo, a totale partecipazione pubblica per la gestione e sviluppo di attività strumentali, avente il fine di attuare ed urbanizzare il comparto C2.3 nonché di infrastrutturare il territorio - Approvazione dello Statuto societario - Conferimento del capitale sociale e trasferimento di beni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Relaziona il Sindaco – Presidente;

Rammentata la propria precedente deliberazione n. 66 del 14/10/2009 avente ad oggetto *"Approvazione di un piano particolareggiato in variante al PRG ex art. 3 L.R. 46/88 di un'area di proprietà del Comune di Bologna adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 20/4/2009"*;

Dato atto come:

- il comparto urbanistico C2.3, oggetto della delibera sopra richiamata, sia stato oggetto di un accordo di pianificazione con privati ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato nel 2005 fra il Comune di Minerbio e quello di Bologna (originario proprietario della stessa), il quale prevedeva la suddivisione in ragione della metà fra le due Amministrazioni della capacità edificatoria così generata,
- in seguito a successivi approfondimenti operativi compiuti nel 2009 sia emerso come fosse maggiormente funzionale per entrambe le Amministrazioni, che fosse quella di Minerbio, direttamente o tramite sua società, ad urbanizzare l'area, a fronte della cessione a quest'ultima, da parte di quella di Bologna di due lotti edificatori (identificati negli elaborati planimetrici allegati come lotti n. 17 e 18),
- in data 28/12/2009 sia stato sottoscritto fra il Comune di Minerbio ed il Comune di Bologna l'atto di cessione e costituzione di servitù delle arce in questione (Repertorio n. 2215 del Comune di Bologna),
- il Comune di Minerbio sia oggi proprietario delle seguenti aree del comparto C2.3:
 - maxilotto a destinazione commerciale n. 1,
 - lotti residenziali n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 17 e 18 (questi ultimi due per una superficie complessiva di 1.900 mq, come da art. 2 della convenzione urbanistica),
 - totalità delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, comprese le aree a destinazione di verde pubblico e quella per la costruzione della strada di collegamento con via Marconi,mentre permangano di proprietà del Comune di Bologna i lotti residenziali n. 10, 11, 15, 16, 19, 20 e 21,
- con delibera di G.C. n. 51 del 16/6/2010 sia stato approvato il progetto preliminare dei lavori di urbanizzazione del comparto C2.3;

Rammentata poi la delibera di C.C. n. 53 del 2/7/2010 avente ad oggetto *"Approvazione di accordo amministrativo di pianificazione con permuta di diritti reali fra il Comune di Minerbio e la Massarenti s.p.a."*, che prevede, fra l'altro, che il maxilotto commerciale n. 1 del comparto C2.3 sia permutato con il diritto di superficie dell'immobile ad uso commerciale sito in via Roma 13;



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

Considerato che la realizzazione ed attuazione del predetto comparto assuma per il Comune di Minerbio una particolare rilevanza strategica in quanto, fra le altre cose, prevede una importante viabilità di collegamento del centro urbano con la via Marconi (quest'ultima prevista quale viabilità di circonvallazione di medio periodo ad ovest del capoluogo) necessaria alle prospettive di sviluppo urbanistico e commerciale di Minerbio;

Considerata/e:

- le difficoltà crescenti all'infrastrutturazione del territorio ed alla realizzazione di investimenti da parte dei Comuni;
- la volontà di verificare modelli gestionali idonei ad assicurare la realizzazione degli investimenti programmati, nonché maggiore tempestività, qualificazione all'azione del Comune nella gestione delle attività e dei servizi, in un quadro di sostenibilità e contenimento dei costi;
- che quest'Amministrazione comunale, in coerenza con gli obiettivi prefissati e le finalità di mandato, intende creare nuove condizioni per affrontare l'intervenuta evoluzione normativa e per sviluppare meccanismi competitivi e di impronta manageriale aventi ad oggetto la gestione del patrimonio immobiliare comunale e comunque attività esclusivamente strumentali dell'ente;

Vista la relazione della Giunta Comunale allegata al bilancio di previsione 2010, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 22/12/2009 nonché il piano generale di sviluppo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 22/12/2009 nei quali si prevedeva l'istituzione di una società di scopo per la rivalutazione del patrimonio comunale per valorizzare e velocizzare la gestione, in particolare del comparto C2.3;

Ritenuto che la costituzione di società di capitali, pur nel rispetto delle vigenti condizioni normative, possa rappresentare una idonea modalità per il raggiungimento degli obiettivi dell'Amministrazione comunale, ponendo in essere un assetto organizzativo che, superando l'attuale gestione in economia, risponda in modo appropriato ai principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa nella gestione del patrimonio immobiliare e di altre attività strumentali comunali;

Evidenziato come l'importo complessivo delle spese di urbanizzazione del comparto sia stato stimato in sede di Piano Particolareggiato in complessivi 3.316.800 € (tre milioni trecentosedicimila ottocento Euro), dei quali 2.600.000 € (due milioni seicentomila Euro) quale importo lavori a base d'asta, a loro volta suddivisi in stralci funzionali, come da delibera di G.C. n. 51 del 16/6/2010;

Considerato come l'attività di urbanizzazione del comparto C2.3, di cui si è incaricato il Comune di Minerbio, sia effettuabile con maggiore economicità, efficacia ed efficienza da una apposita società a responsabilità limitata (s.r.l.) di scopo, d'ora innanzi indicata come "società di scopo";

Visti gli articoli 113, 113 bis (in particolare c. 1 lett. c) e 118 del D. Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 13 comma 1, del D.L. 4 Luglio 2006, n. 223, convertito nella legge 4/8/2006, n. 248 il quale dispone: "Al fine di evitare alterazioni o distorsioni della concorrenza e del mercato e di assicurare la parità degli operatori, le società, a capitale interamente pubblico o misto, costituite o partecipate dalle amministrazioni



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

pubbliche regionali e locali per la produzione di beni e servizi strumentali all'attività di tali enti, in funzione della loro attività, con esclusione dei servizi pubblici locali, nonché, nei casi consentiti dalla legge, per lo svolgimento esternalizzato di funzioni amministrative di loro competenza, devono operare esclusivamente con gli enti costituenti o partecipanti o affidanti, non possono svolgere prestazioni a favore di altri soggetti pubblici o privati, ne' in affidamento diretto ne' con gara, e non possono partecipare ad altre società o enti. Le società che svolgono l'attività di intermediazione finanziaria prevista dal testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sono escluse dal divieto di partecipazione ad altre società od enti”.

Valutata quindi l'opportunità di costituire una società di scopo che abbia un oggetto sociale limitato e ridotto ed una durata limitata e strettamente funzionale al raggiungimento dello stesso, che si può fondamentalmente sintetizzare nell'urbanizzazione del comparto, nell'attuazione dello stesso (tramite l'alienazione a privati dei lotti ricavati), nella realizzazione di opere pubbliche, tutte diversamente correlate al comparto (allargamento di via Marconi, ristrutturazione sede comunale, realizzazione della nuova biblioteca comunale nell'immobile acquisito dalla permuta di cui sopra);

Ritenuto d'altro canto come non sia efficiente né proficuo ricorrere per una operazione immobiliare di dimensioni così modeste allo strumento di cui all'art. 120 del TUEL, vale a dire la Società di Trasformazione Urbana (per quanto astrattamente parlando sarebbe forse il più adatto per lo scopo), che richiederebbe necessariamente la costituzione di una Società per Azioni (S.p.A.), dai costi di gestione considerevolmente superiori a quelli di una s.r.l. e dalle problematiche maggiori, in particolare per un Comune di medie dimensioni come quello di Minerbio;

Osservato infatti come le società di trasformazione che sono state costituite nei comuni della Provincia di Bologna siano tutte chiamate a gestire operazioni estremamente più articolate e complesse, e del valore maggiore, di quella in parola;

Ritenuto quindi, per gli scopi che ci si prefigge, che sia sufficiente la costituzione di una società a responsabilità limitata;

Visti gli artt. 2462 ss. del codice civile che disciplinano le società a responsabilità limitata, in particolare gli artt. 2464, 2465 e 2466 c.c. quanto al conferimento di beni alla costituenda società;

Esaminati ed approfonditi i vantaggi connessi all'attuazione ed urbanizzazione del comparto C2.3 tramite un'apposita società di scopo, rispetto alla gestione in economia comunale, che così si possono riassumere:

- la costituzione di una società di scopo consente innanzitutto di avvalersi di vantaggi derivanti da una diversa struttura contabile (la società ha un bilancio di tipo economico secondo il Codice Civile, mentre il Comune ha un bilancio finanziario);
- una società di capitali può permettere una gestione con minori costi a parità di servizi per la diversa disciplina in materia di IVA;
- una società può avviare gli investimenti per le nuove opere in tempi più rapidi rispetto al Comune, i cui tempi sono fortemente condizionati dalle procedure di finanziamento;



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

- una società può realizzare ammortamenti sui cespiti conferiti, nonché sugli investimenti realizzati, ricostituendo nel tempo le riserve per la ricostruzione o manutenzione del patrimonio;

Valutato inoltre come sia:

- sufficiente costituire il capitale sociale della società di scopo secondo l'ammontare minimo stabilito dal codice civile, ovvero in Euro 10.000,00 (diecimila/00),
- necessario trasferire alla società di scopo, visto lo scopo precipuo dell'oggetto sociale della stessa, le aree di proprietà del Comune di Minerbio facenti parte del comparto C2.3 per un valore di inventario pari ad € 4.555.066,11;

Preso pertanto atto della seguente documentazione allegata alla presente deliberazione, della quale costituisce parte integrante e sostanziale:

- Allegato A - schema di Statuto, ritenuto idoneo strumento per il controllo, la disciplina e l'organizzazione della predetta società, e valutato in particolare l'art. 3 che riserva al Comune, quale socio, un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;
- Allegato B - studio di fattibilità della società redatto dal Segretario Comunale / Direttore Generale;
- Allegato C - *business-plan* che evidenzia la fattibilità economica delle operazioni che la società dovrà gestire, redatto sulla base di indicazioni e assistenza fornite dal professionista incaricato con determinazione n. 170 del 16/10/2010 del Responsabile del 2° Settore;

Dato atto come dall'esame della documentazione allegata alla presente deliberazione risulti quanto segue:

- sia previsto il controllo analogo da parte dell'Amministrazione comunale sulla società, come previsto dall'art. 3 dello Statuto,
- il capitale della società sia interamente detenuto dall'Amministrazione comunale,
- non sia previsto il conferimento di personale dipendente dell'Amministrazione comunale alla società, salva la possibilità per la società di stipulare atti convenzionali o altre tipologie previste dalla normativa vigente per l'utilizzo di professionalità dell'Amministrazione Comunale,
- non sia previsto alcun finanziamento, né in conto capitale, né in spesa corrente da parte dell'Amministrazione comunale alla società (salvo il conferimento iniziale del capitale sociale, previsto peraltro nella misura minima prevista dal codice civile, e le spese vive di costituzione che la società provvederà poi a rimborsare al Comune),
- la società si configuri a pieno titolo quale organo indiretto dell'Amministrazione comunale, sotto il suo diretto e pieno controllo,
- l'attività della società non sia idonea in alcun modo ad alterare o ledere la concorrenza od il mercato,
- non sia previsto lo svolgimento di alcun servizio o prestazione a favore di altri soggetti pubblici o privati, né a seguito di affidamento diretto o di gara;
- le spese di funzionamento della società di scopo siano estremamente contenute e inferiori, in ossequio al generale principio di economicità, ai costi che avrebbe la gestione diretta dell'urbanizzazione da parte dell'Amministrazione comunale,
- sia previsto lo scioglimento della società di scopo in parola una volta raggiunto ed esaurito l'oggetto sociale, il che si prevede accada presumibilmente entro l'anno 2015 e comunque entro l'anno 2020;



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

Considerato poi come la costituzione di tale società di scopo si renda necessaria per l'attuazione di un intervento urbanistico estremamente qualificato con modalità efficaci, economiche ed efficienti;

Richiamato poi l'art. 14, co. 32 del D.L. 78/2010 (convertito con L. 122/2010) che vieta la costituzione di nuove società da parte dei Comuni con popolazione inferiore ai 30.000 abitanti, facendo però salvo quanto disposto dall'art. 3, commi 27, 28 e 29 della L. 244/2007, il cui comma 27 prevede per l'appunto che *"Al fine di tutelare la concorrenza e il mercato, le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, non possono costituire società aventi per oggetto attività di produzione di beni e di servizi non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, né assumere o mantenere direttamente partecipazioni, anche di minoranza, in tali società."*

Vista inoltre la relazione tecnica al D.L. 78/2010 che motiva le disposizioni dei commi 25-32 dell'art. 14 in una razionalizzazione nell'esercizio delle funzioni da parte degli enti di più piccola dimensione con risparmi che però non sono quantificabili; razionalizzazione che si auspica anche nella deliberazione n. 14 della Corte dei Conti in sezione delle autonomie e nell'audizione della Corte dei Conti - sezioni riunite in sede di controllo - nell'audizione sul D.L. 78/2010 del 10/06/2010;

Considerato che la costituzione della società di scopo in questione risulta una scelta strategica per il Comune di Minerbio sfruttando a favore dell'Ente le caratteristiche contabili, finanziarie e giuridiche di una società di capitali, interamente pubblica e sottoposta al cosiddetto "controllo analogo" cioè controllo analogo a quello esercitato dallo stesso Ente sui propri servizi interni, ovvero deve determinare gli obiettivi, controllarne il corretto perseguimento ed eventualmente apportare rettifiche all'andamento e approvare il bilancio d'esercizio;

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 sopra citata;

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 e 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 in quanto la gestione di servizi strumentali comporta la possibilità di realizzare investimenti e interventi finalizzati a soddisfare esigenze generali per fini istituzionali dell'amministrazione nell'interesse indiretto della collettività;

Valutato come, anche in base agli accordi formali intercorsi con l'Amministrazione comunale di Bologna ed ai contenuti della relativa convenzione urbanistica, la società di scopo in parola sia da considerare strettamente necessaria per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali;



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

Ritenuto, altresì, che le società c.d. strumentali non incidano sui principi sopra menzionati ma siano funzionali all'espletamento di interessi generali ed istituzionali dell'ente;

Ritenuto che la costituzione della predetta società, per le motivazioni sopra esposte, risponda ai requisiti richiesti dall'art. 3 comma 27 della legge 244/2007 ovvero all'esercizio di attività di interesse generale e necessarie per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente;

Visto il parere espresso dalla Corte dei Conti, sezione regionale di controllo Puglia, con la delibera n. 76/2010 in relazione all'art. 14, co. 32 del D.L. n. 78 del 2010, all'epoca in corso di conversione, dal quale risulta che la norma citata non osta alla costituzione di società che integrino i presupposti di cui all'art. 3, comma 27 e ss. della legge finanziaria del 2008;

Visto l'articolo pubblicato sul quotidiano "Italia Oggi" del 3.9.2010 pag. 30 "Le società strumentali non vanno dimesse" a firma del Prof. CIRO D'ARIES dell'università cattolica di Milano;

Visto il parere espresso dal Dott. ROBERTO CAMPORESI, partner dello studio commerciale associato Boldrini di Rimini - esperto in materia - il quale svolge un'analisi approfondita sulla portata del predetto art. 14, c. 32, sulla rivista *Appalti & contratti*, esprimendosi favorevolmente alla costituzione di società aventi le caratteristiche di quella qui costituenda;

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;

Vista la nota dell'ANCI del 15.7.2010 sull'interpretazione dell'art. 14, c. 32 della legge 122/2010;

Dato infine atto come:

- le opere di urbanizzazione saranno realizzate dalla società di scopo ricorrendo alle procedure di cui all'art. 122, co. 8, del d.lgs. 163/2006, nel rispetto quindi dell'evidenza pubblica e della tutela del mercato,
- le alienazioni dei lotti residenziali saranno effettuate, secondo le indicazioni di principio dell'assemblea dei soci, e comunque nel rispetto della vigente disciplina sull'evidenza pubblica;

Considerato che l'assunzione di nuove partecipazioni ed il mantenimento delle attuali devono essere autorizzati dall'organo competente con delibera motivata in ordine alla



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

sussistenza dei presupposti di cui al comma 27 e tale delibera è da inviare alla Corte dei Conti, ai sensi dell'art. 3, co. 28 della L. 244/2007 ;

Dato atto che sono stati acquisiti in merito alla presente deliberazione:

- il parere favorevole espresso dal Responsabile del 2° Settore Pianificazione Gestione Sviluppo e Gestione del territorio in ordine alla regolarità tecnica per la parte relativa ai lavori pubblici / urbanistica;
- il parere favorevole espresso dal Responsabile del 3° Settore Economico Finanziario e Controllo in ordine alla regolarità tecnica per la parte restante della deliberazione, condizionato al rispetto delle disposizioni contenute nel decreto che determinerà le modalità attuative delle disposizioni dell'art. 14 c. 32 del D.L. 78/2010;
- il parere favorevole espresso dal Responsabile del 3° Settore Economico Finanziario e Controllo in ordine alla regolarità contabile;
- il parere favorevole del Revisore Unico dei Conti in merito al presente provvedimento;

Interviene il Consigliere Morona;

Replica il Sindaco – Presidente;

Intervengono i Consiglieri Borghi Gian Luca, Chiarini, Morona e Salis;

Replica il Sindaco – Presidente;

Replica il Consigliere Morona;

Con n. 11 voti favorevoli e n. 5 astenuti (Consiglieri Lazzari Mirko, Borghi Gian Luca e Salis del gruppo "Cittadini di Minerbio per Minerbio" e Consiglieri Morona e Chiarini del Gruppo "Per cambiare Minerbio"), espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE, per le motivazioni espresse in premessa e che si intendono qui interamente riportate, la costituzione di una società di scopo con capitali a partecipazione interamente pubblica in forma di s.r.l. denominata S.L.I.M. - Società Locale Investimenti Minerbio, alla quale affidare l'urbanizzazione del comparto C2.3, l'attuazione dello stesso (tramite l'alienazione a privati dei lotti ricavati), la realizzazione di opere pubbliche, tutte diversamente correlate al comparto (allargamento di via Marconi, ristrutturazione sede comunale, realizzazione nuova biblioteca comunale nell'immobile acquisito dalla permuta di cui sopra), così come previsto nell'oggetto sociale e come meglio specificato negli allegati alla presente deliberazione.
- 2) DI APPROVARE lo schema di Statuto della suindicata società, come riportato nell'allegato A, parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 3) DI STABILIRE che l'intero capitale sociale ammontante ad Euro 10.000,00 (diecimila/00) sia sottoscritto in sede costitutiva dal Comune di Minerbio e che sia mantenuta l'integrale partecipazione pubblica al capitale.
- 4) DI APPROVARE lo studio di fattibilità della società in questione redatto dal Segretario Comunale / Direttore Generale, come da allegato B alla presente deliberazione.



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

- 5) DI APPROVARE il *business plan* della società di scopo di cui all'allegato C alla presente deliberazione il quale prevede, fra altro, l'affidamento alla società della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie riferite al comparto C2.3, nonché la realizzazione di alcuni investimenti previsti nel programma triennale dei lavori pubblici 2010/2012.
- 6) DI APPROVARE pertanto la sottoscrizione dell'intero capitale sociale ammontante ad Euro 10.000,00 (diecimila/00) pari al 100% del capitale, quale conferimento di disponibilità liquide, nonché il trasferimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Minerbio facenti parte del comparto C2.3 per un valore complessivo da inventario di € 4.555.066,11 (quattromilioni cinquecentocinquantacinquemila sessantasei / 11), in quanto tale trasferimento risulta funzionale alla costituzione della società stessa, dando atto che il valore effettivo dei beni trasferiti sarà quello risultante da apposita perizia di stima da redigere ai sensi dell'art. 2465 c.c..
- 7) DI DARE MANDATO alla società di realizzare presumibilmente nel periodo 2011/2015 e comunque non oltre l'anno 2020 le opere di urbanizzazione del comparto C2.3 e di realizzare le opere pubbliche indicate nel presente atto deliberativo, restando inteso che ogni variazione di tale indicazione deve essere preventivamente autorizzata dal socio Comune di Minerbio nel rispetto delle norme in vigore.
- 8) DI STABILIRE che la società di scopo subentrerà nei rapporti attivi e passivi, riguardanti l'amministrazione comunale, scaturenti dalla delibera consiliare n. 53 del 02/07/2010 avente ad oggetto la permuta del maxilotto commerciale n. 1 del comparto C2.3 con il diritto di superficie dell'immobile a destinazione commerciale sito in via Roma 13.
- 9) DI AUTORIZZARE il Sindaco, quale rappresentante legale dell'ente, a sottoscrivere l'atto costitutivo della società e ad apportare eventuali modifiche non sostanziali allo Statuto e al presente atto e suoi allegati che dovessero essere necessarie in sede di stipula dell'atto costitutivo.
- 10) DI DARE ATTO che tutti gli atti conseguenti eventualmente necessari per dare piena attuazione a quanto disposto col presente atto sono adottati dagli organi e dai responsabili competenti.
- 11) DI DARE ATTO che in conseguenza della presente deliberazione verrà modificato il bilancio di previsione annuale 2010, il bilancio pluriennale 2010-2012 e l'inventario comunale.

Con successiva votazione, n. 11 voti favorevoli e n. 5 astenuti (Consiglieri Lazzari Mirko, Borghi Gian Luca e Salis del gruppo "Cittadini di Minerbio per Minerbio" e Consiglieri Morona e Chiarini del Gruppo "Per cambiare Minerbio"), stante l'urgenza, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 D. Lgs. 267/2000.

Tutti gli interventi sono registrati su supporto depositato presso l'ufficio segreteria.

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 SOCIETA': OPPORTUNITA' 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 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 €)							
	<i>Vendita Lotti Edificabili</i>	2.044.000,00	1.190.000,00	1.319.500,00			4.553.500,00
	<i>Affitto Massarenti</i>	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 €)							
	<i>Realizzazione Opere di Urbanizzazioni</i>	/	691.648,00	540.518,00	540.726,00	174.818,00	1.947.710,00
	<i>Realizzazione di Opere Pubbliche</i>	880.000,00	620.000,00	830.000,00			2.330.000,00
	<i>Ammortamento Costi di Start-Up</i>	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	10.500,00
	<i>Compenso Amm. Unico</i>	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	30.000,00
	<i>Compenso a Collaboratori (Tecnici e Amministrativi)</i>	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	75.000,00
	<i>Compenso al Revisore Unico</i>	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	25.000,00
	<i>Consulenza Fiscale e Tributaria</i>	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	30.000,00
	<i>Diritti Camerali e Vidimazione libri</i>	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	5.000,00
	<i>Tasse</i>	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	50.000,00
	<i>Quota annua imprevisti</i>	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^ 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^ 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.

**SCHEMA DI STATUTO PER LA COSTITUZIONE DI UNA SOCIETÀ DI SCOPO
DEL COMUNE DI MINERBIO**

**TITOLO I
Articolo 1
Costituzione**

1. È costituita una società di scopo a responsabilità limitata denominata "SOCIETÀ LOCALE INVESTIMENTI MINERBIO s.r.l." abbreviabile in S.L.I.M. s.r.l.
2. La società si configura quale organo indiretto del Comune di Minerbio, di seguito denominato Socio, che detiene interamente il capitale sociale, ed opera esclusivamente nell'interesse di questo.

**Articolo 2
Sede**

1. La sede legale della società è in Minerbio presso gli uffici comunali.
2. Nell'ambito del territorio del comune, l'organo amministrativo può istituire sedi secondarie, filiali ed uffici.
3. Il domicilio del Socio per quanto riguarda i rapporti con la società è quello risultante dal libro dei soci.

**Articolo 3
Indirizzi e Controlli**

1. La società manterrà la partecipazione del capitale sociale interamente in capo al Comune di Minerbio.
2. La società realizza la propria attività a favore dell'ente locale proprietario.
3. L'ente locale titolare del capitale sociale esercita sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi.
4. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione o Amministratore Unico relazionerà al Socio sulla pianificazione delle attività e sull'attività svolta, ovvero:
 - a) entro il 31 dicembre di ciascun anno presenta in assemblea il Piano Operativo annuale di sviluppo della società per l'anno successivo. il Piano Operativo è costruito sulla base degli indirizzi e obiettivi forniti dal Socio che propone eventuali variazioni o emendamenti;
 - b) entro il 31 luglio di ciascun anno presenta in assemblea la relazione illustrativa sullo stato patrimoniale e sul conto economico della società relativi al primo semestre di esercizio, per un raffronto con i dati previsionali, unitamente alla relazione sullo stato di attuazione del Piano Operativo Annuale di sviluppo della società. Il Socio può richiedere eventuali azioni correttive da intraprendere nei periodi successivi;
 - c) entro i termini di cui all'art. 2478 c.c. presenta in assemblea per l'approvazione, il bilancio per l'esercizio precedente, unitamente ad un documento di rendicontazione delle attività svolte rispetto al Piano Operativo di sviluppo della società;
 - d) con cadenza quadrimestrale il Presidente del Consiglio di Amministrazione o Amministratore Unico trasmette al Socio una relazione sintetica illustrativa circa l'andamento della società.
5. Ogniqualevolta richiesto dal Socio, il Presidente, l'Amministratore Unico o un membro del Consiglio di Amministrazione della società, all'uopo delegato,

parteciperà con funzioni referenti alle sedute del Consiglio Comunale, della Giunta Comunale o delle commissioni consiliari.

6. Tutti i documenti trasmessi dalla società all' Amministrazione Comunale saranno disponibili e visionabili presso la Segreteria da parte di tutti i Consiglieri Comunali.

Articolo 4 **Oggetto sociale**

1. 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.

La società provvede 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.

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 inoltre 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.

2. Inoltre 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:

- a. realizzazione di progetti nel settore della pianificazione territoriale, dell'urbanistica, dell'architettura, dell'ingegneria o dell'elaborazione di dati;
- b. direzione di lavori, servizi e forniture e lo svolgimento di attività di supporto tecnico e amministrativo connesse;
- c. 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;
- d. 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;
- e. gestione del patrimonio e dell' edilizia pubblica residenziale;
 - f. 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;
 - g. acquisto e realizzazione di immobili, attrezzature e tecnologie da destinarsi ad attività strumentali del Comune;
 - h. progettazione, e costruzione delle aree cimiteriali e dei loculi;
3. 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.
4. La società può svolgere le attività di gestione amministrativa relative ai servizi di cui al presente articolo.
5. 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.
6. 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.

Articolo 5 Durata

1. La durata della società è fissata al 31 (trentuno) dicembre 2020 (duemila venti).
2. La società potrà essere prorogata ovvero sciogliersi anche anticipatamente per deliberazione dell'Assemblea, per il raggiungimento dello scopo o per il verificarsi delle altre cause previste dalla legge.

TITOLO II Articolo 6 Capitale sociale

1. Il capitale sociale è di Euro 10.000 (diecimila).
2. Il capitale sociale potrà essere aumentato una o più volte mediante conferimento di tutti gli elementi dell'attivo suscettibili di valutazione economica.
3. La quota di partecipazione del Comune di Minerbio non potrà essere inferiore al 100% del capitale sociale. Non produce pertanto effetti, nei confronti della società, il trasferimento di quote a soggetti diversi dal Socio unico Comune di Minerbio.
4. La società può ricevere contributi in conto esercizio e in conto impianti da parte di soggetti pubblici. Inoltre può acquisire dal socio finanziamenti, costituzione di fondi con o senza l'obbligo di restituzione, fruttiferi o infruttiferi, nel rispetto delle normative vigenti.

Articolo 7 Patrimonio

1. I beni della società non possono essere sottratti alla propria destinazione senza specifica deliberazione dell'Assemblea, che prende atto della cessazione del rapporto di strumentalità dei beni rispetto ai fini sociali.

TITOLO III Articolo 8 Organi della Società

1. Sono organi della società:
 - L'Assemblea;
 - Il Consiglio di amministrazione o Amministratore Unico;
 - Il Revisore unico e/o collegio dei sindaci .

Articolo 9 Assemblea

1. L'assemblea decide sulle materie di competenza riservate dalla legge, dal presente statuto, nonché sugli argomenti riconducibili alla logica del controllo analogo e su quelli che la maggioranza degli amministratori vorrà sottoporre alla sua approvazione.
2. In particolare sono riservate alla competenza esclusiva dell'Assemblea:
 - l'approvazione del bilancio di esercizio e la destinazione del risultato d'esercizio;
 - la struttura dell'organo amministrativo e la nomina dell'Amministratore/i e del Presidente;
 - l'approvazione degli atti di indirizzo annuali per la gestione della società elaborati dagli amministratori nominati;
 - la determinazione del compenso agli organi amministrativi;
 - la nomina dei Sindaci e del Presidente del Collegio Sindacale o del Revisore Unico;
 - le decisioni in merito alla assunzione di prestiti il cui importo sia superiore al budget di previsione autorizzato;
 - la pianificazione di investimenti e attività operative connesse alla gestione;
 - le decisioni relative ad operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti del Socio;
 - la trasformazione della società;
 - le decisioni in ordine allo scioglimento anticipato della società e alla sua revoca;
 - la nomina, la revoca e la sostituzione dei liquidatori e i criteri di svolgimento della liquidazione, le decisioni che modificano le deliberazioni assunte ai sensi dell'art. 2487, 1° comma del codice civile;
 - l'aumento o la diminuzione del capitale sociale;
 - l'alienazione di beni immobili disponibili di proprietà della società;
 - l'acquisizione/dismissione di partecipazioni in altre società, nonché la costituzione e la partecipazione a società e consorzi e la loro successiva dismissione;
 - la designazione, ove occorra, delle persone destinate a rappresentare nei medesimi la società.

Articolo 10 Convocazione dell'Assemblea

1. L'assemblea deve essere convocata dall'organo amministrativo presso la sede sociale o altrove, purché nel territorio del Comune o in territori limitrofi, mediante avviso contenente l'ordine del giorno, la data, l'ora ed il luogo di convocazione.
2. L'organo amministrativo deve convocare senza ritardo l'assemblea quando n'è fatta domanda scritta dal Socio; nella domanda devono essere indicati gli oggetti da trattare.
3. La convocazione dell'assemblea può essere effettuata mediante avviso comunicato al Socio, a tutti gli amministratori e ai sindaci effettivi, con mezzi (raccomandata, telegramma, telefax, messaggio di posta elettronica e ogni altro mezzo) che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento almeno 3 (tre) giorni prima di quello fissato per l'adunanza.
4. Oltre alle convocazioni previste dalla legge, l'assemblea è convocata dall'organo amministrativo:
 - entro la fine del mese di dicembre per l'illustrazione e approvazione del Piano Operativo annuale di sviluppo della società;
 - entro la fine del mese di luglio di ciascun anno, per la presentazione e approvazione della relazione illustrativa sullo stato patrimoniale e sul conto economico della società relativi al primo semestre d'esercizio;
 - entro la fine del mese di aprile per la presentazione e approvazione del bilancio di esercizio, unitamente ad un documento di rendicontazione delle attività svolte rispetto al Piano Operativo di sviluppo della società.
5. L'assemblea si reputa regolarmente costituita quando ad essa partecipa il Socio e gli amministratori, i sindaci o revisore, sono presenti o informati della riunione e può deliberare quando nessuno degli intervenuti si oppone alla trattazione dell'argomento. Se gli amministratori, i sindaci o i revisori, se nominati, non sono presenti in assemblea, essi dovranno rilasciare apposita dichiarazione scritta, da conservarsi agli atti della società, nella quale dichiarano di essere informati su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno e di non opporsi alla trattazione degli stessi.

Articolo 11 **Svolgimento dell'assemblea**

1. L'assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o dallo Amministratore unico o in sua assenza da persona designata dagli intervenuti. Spetta al Presidente dell'assemblea constatare la regolare costituzione della stessa, accertare l'identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'assemblea ed accertare e proclamare i risultati delle votazioni.
2. L'intervento in assemblea può avvenire anche mediante mezzi di telecomunicazione (audioconferenza o videoconferenza), dandone atto nel verbale di riunione e a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia consentito loro di seguire la discussione, di ricevere, di trasmettere o visionare documenti, di intervenire oralmente e in tempo reale su tutti gli argomenti e di esprimere in maniera chiara ed inequivocabile il proprio voto.

Articolo 12 **Deleghe**

1. Il Socio può farsi rappresentare per delega scritta, che deve essere conservata dalla società. Nella delega deve essere specificato il nome del rappresentante.
2. La delega è conferita a componenti degli organi di governo del Socio.

Articolo 13 **Verbale dell'assemblea**

1. Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario se nominato o dal Notaio.
2. Il verbale deve indicare la data dell'assemblea e, anche in allegato, l'identità dei partecipanti; deve altresì indicare le modalità e il risultato delle votazioni.
3. Nel verbale devono essere riassunte, su richiesta del Socio, le dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno.
4. Il verbale dell'assemblea, anche se redatto per atto pubblico, deve essere trascritto, senza indugio, nel libro delle decisioni del Socio.
5. La decisione del Socio potrà essere adottata:
 - a) mediante deliberazione assembleare ai sensi di legge;
 - b) mediante consultazione scritta promossa da ciascuno degli amministratori oppure dal Socio stesso, purché dai documenti sottoscritti dal Socio risultino con chiarezza l'argomento oggetto della decisione ed il consenso alla stessa; a tal fine gli amministratori devono inviare al Socio comunicazione scritta, a mezzo lettera raccomandata, telegramma, fax o e-mail, contenente l'oggetto della decisione e l'invito ad esprimere il proprio voto con uno dei mezzi di cui sopra, entro un termine stabilito non inferiore ad 8 (otto) giorni dal ricevimento della stessa; la decisione si intende adottata qualora entro il termine di cui sopra consti il consenso scritto del Socio; la documentazione da cui risulta il consenso del Socio deve essere conservata tra gli atti della società;
 - c) sulla base del consenso espresso per iscritto dal Socio, purché dai documenti sottoscritti risultino con chiarezza l'argomento oggetto della decisione ed il consenso alla stessa; la documentazione da cui risulta il consenso del Socio deve essere conservata tra gli atti della società.
6. Le decisioni relative alla modificazione dell'atto costitutivo oppure al compimento di operazioni che comportino una sostanziale variazione dell'oggetto sociale o dei diritti del Socio debbono essere adottate in ogni caso con deliberazione assembleare.

Articolo 14 Organo Amministrativo

La società può essere amministrata da un Amministratore Unico o da un Consiglio di Amministrazione composto da tre amministratori, nominati dall'Assemblea.

Articolo 15 Amministratore Unico

Quando l'Amministrazione della società è affidata all' Amministratore Unico, questi riunisce in sé tutti i poteri e le facoltà del Consiglio di Amministrazione e del suo Presidente, così come previsto per legge e dal presente statuto.

Articolo 16 Durata della carica, cessazione, revoca

1. Gli amministratori eletti restano in carica 3 (tre) esercizi sociali e possono essere rinominati.
2. I componenti il Consiglio d'Amministrazione che sostituissero quelli cessati anzitempo dalla carica esercitano le loro funzioni limitatamente al periodo in cui sarebbero rimasti in carica i loro predecessori.
3. La revoca o la sostituzione degli Amministratori è di esclusiva spettanza dell'Assemblea e può avvenire anche prima della scadenza naturale del mandato, liberando entrambe le parti da reciproci vincoli a partire dall'avvenuta sostituzione.

Articolo 17

Consiglio di amministrazione

1. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea.
2. Le sedute del Consiglio di Amministrazione sono valide con la presenza della maggioranza degli amministratori in carica e sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. A parità di voti prevale quello del Presidente.
3. Le decisioni degli amministratori devono essere trascritte senza indugio nel libro delle decisioni degli amministratori. La relativa documentazione è conservata dalla società.

Articolo 18

Adunanze del consiglio di amministrazione

1. Il Consiglio di Amministrazione delibera in adunanza collegiale.
2. Il Presidente convoca il Consiglio di Amministrazione, ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché tutti gli amministratori siano adeguatamente informati sulle materie da trattare.
3. In caso d'assenza del Presidente, il consiglio è presieduto dal vicepresidente, se nominato, o da altro componente designato a maggioranza dai presenti.
4. La convocazione deve essere fatta almeno 3 (tre) giorni feriali prima della riunione mediante lettera raccomandata o telegramma o fax o posta elettronica o altro mezzo, purché consenta di dimostrare l'avvenuta ricezione della convocazione stessa; in caso di urgenza la convocazione dovrà essere effettuata almeno due giorni prima, anche via telefax o posta elettronica.
5. Il consiglio si raduna presso la sede sociale o anche altrove, purché nell'ambito del Comune di Minerbio.
6. Il Presidente deve anche prontamente convocare il consiglio d'amministrazione quando ne sia fatta domanda da almeno 2/3 (due terzi) dei suoi componenti o dal collegio sindacale o dal revisore.
7. Le adunanze del consiglio e le sue deliberazioni sono valide, anche senza convocazione formale, quando intervengono tutti i consiglieri in carica, i sindaci effettivi o il revisore.
8. Delle deliberazioni della seduta si redige un verbale firmato dal Presidente e dal segretario se nominato che dovrà essere trascritto nel libro delle decisioni degli amministratori.

Articolo 19

Poteri e obblighi dell'organo amministrativo

1. L'organo amministrativo ha tutti i poteri per l'amministrazione della società, salvo quelli espressamente attribuiti all'assemblea.
2. Il Consiglio può delegare, su autorizzazione dell'assemblea, parte delle sue funzioni ad uno o più amministratori, determinando i limiti della delega e fatti salvi i poteri non delegabili ai sensi di legge.
3. In ottemperanza all'obiettivo di garantire un congruo indirizzo, monitoraggio e controllo da parte dell'assemblea, l'organo amministrativo provvederà all'adempimento di quanto previsto all'articolo 3 comma 4 del presente statuto.

Articolo 20

Rappresentanza

1. La rappresentanza della società spetta al Presidente del Consiglio d'Amministrazione o Amministratore Unico.
2. La rappresentanza della società in liquidazione spetta al liquidatore o al presidente del collegio dei liquidatori agli eventuali altri componenti il collegio di liquidazione con le modalità e i limiti stabiliti in sede di nomina.

Articolo 21

Compensi degli amministratori

1. Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio.
2. L'assemblea assegna agli amministratori un'indennità annuale in misura fissa, e/o un compenso proporzionale ai risultati prefissati per l'esercizio.

Articolo 22

Revisore Unico

1. Il controllo legale dei conti è svolto da un Revisore Unico, fatto salvo quanto previsto all'art. 2477 c.c.
2. Il revisore unico deve essere iscritto al registro istituito presso il Ministero di Giustizia.
3. La durata dell'incarico è pari a tre esercizi, con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dell'incarico. Il compenso è determinato dall'assemblea all'atto della nomina, per l'intero periodo della durata dell'ufficio.
4. Per la revoca dell'incarico, cause d'ineleggibilità e di decadenza, si applicano le norme di legge.

Articolo 23

Collegio Sindacale

1. Qualora ne sussista l'obbligo ai sensi di legge, la gestione della società sarà verificata dal Collegio Sindacale.
2. Il collegio sindacale si compone di tre membri effettivi e di due supplenti. Il Presidente del collegio sindacale è nominato dall'Assemblea, in occasione della nomina dello stesso collegio.
3. Nei casi di nomina, tutti i sindaci devono essere revisori contabili, iscritti nel registro istituito presso il Ministero di Giustizia.
4. I sindaci sono nominati dal Socio. Essi restano in carica per tre esercizi e scadono alla data della decisione dell'Assemblea d'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.
5. La cessazione dei sindaci per scadenza del termine ha effetto nel momento in cui il collegio è stato ricostituito.
6. Il compenso dei sindaci è determinato dall'assemblea all'atto della nomina, per l'intero periodo della durata del loro ufficio.

Articolo 24

Cause di ineleggibilità e di decadenza

1. Nei casi di obbligatorietà della nomina, non possono essere nominati alla carica di sindaco, e se nominati decadono dall'ufficio, coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 2382 c.c.

2. Per tutti i sindaci iscritti nei registri dei revisori contabili istituiti presso il Ministero di Giustizia, si applica il secondo comma dell'articolo 2399 c.c.

Articolo 25 **Cessazione dalla carica**

1. I sindaci possono essere revocati solo per giusta causa e con decisione dell'assemblea. La decisione di revoca deve essere approvata con decreto del Tribunale, sentito l'interessato.

2. In caso di morte, di rinuncia, di decadenza di un sindaco, subentrano i supplenti in ordine di età. I nuovi sindaci restano in carica fino alla decisione del Socio per l'integrazione del collegio, da adottarsi su iniziativa dell'organo amministrativo, nei successivi trenta giorni. I nuovi nominati scadono insieme con quelli in carica.

3. In caso di cessazione del presidente, la presidenza è assunta, fino alla decisione di integrazione, dal sindaco più anziano di età.

Articolo 26 **Competenze e doveri del collegio sindacale**

1. Il collegio sindacale ha i doveri e i poteri di cui agli articoli 2403 e 2403 - bis c.c.. Se deliberato dall'assemblea, il collegio sindacale può anche svolgere le funzioni di controllo contabile.

2. Delle riunioni del collegio deve redigersi verbale, che deve essere trascritto nel libro delle decisioni del collegio sindacale e sottoscritto dagli intervenuti; le deliberazioni del collegio sindacale devono essere prese a maggioranza assoluta dei presenti.

3. Il sindaco dissenziente ha diritto di far iscrivere a verbale i motivi del proprio dissenso.

4. I sindaci devono assistere alle adunanze delle assemblee e alle adunanze dell'organo amministrativo.

5. Il collegio dei sindaci deve riunirsi almeno ogni novanta giorni.

TITOLO III **Articolo 27** **Bilancio e utili**

1. Gli esercizi sociali si chiudono al 31/12 d'ogni anno.

2. Gli utili netti risultanti dal bilancio, dedotte le eventuali perdite di precedenti esercizi, saranno così destinati:

- almeno il 5,0% (cinque per cento) a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale;

- in considerazione della attività svolta dalla società, la restante parte sarà accantonata in apposita riserva, salvo che l'assemblea deliberi di destinarla alla distribuzione a favore del Socio.

TITOLO IV **Articolo 28** **Scioglimento e liquidazione**

1. La società si scioglie per le cause previste dalla legge.

2. In tutte le ipotesi di scioglimento, l'organo amministrativo deve effettuare nel termine di trenta giorni gli adempimenti pubblicitari previsti dalla legge.

Articolo 29

Disposizioni applicabili

Per tutto quanto non previsto dal presente statuto si fa rinvio alle disposizioni del codice civile e delle leggi speciali applicabili in materia.

Studio di fattibilità per la costituzione di una società patrimoniale quale leva strategica funzionale per lo sviluppo organizzativo e per una migliore ed efficace gestione del patrimonio dell'Ente.

Al fine di agevolare una serena e consapevole scelta vi inoltro la presente, che senza particolari preamboli o appesantimenti normativi, individua due finalità fondamentali all'interno delle quali vanno collocate le (possibili) ricadute virtuose di un processo mirante a creare un soggetto imprenditoriale (pubblico) per la gestione del patrimonio.

1. La cessione di attività di tipo esecutivo e gestionale ad un "organo" esterno strumentale, che le eserciti in maniera professionalizzata ed integrata, secondo la logica del *global service* e secondo il modello strategico delle imprese private, richiede la progressiva costruzione di forti professionalità in grado di garantire la bontà del processo produttivo.

Di converso, l'ente locale può concentrare attenzione e risorse sulle attività di programmazione, controllo ed ascolto dei bisogni dei cittadini.

2. La valorizzazione economica del patrimonio degli enti, la gestione del patrimonio pubblico con logiche imprenditoriali induce il management alla continua ricerca di maggiori livelli di efficienza, massimizzando l'utilizzazione economica del patrimonio, pur ispirandosi a finalità pubbliche.

Inoltre, la presenza sul territorio di una società patrimoniale attiva e in grado di effettuare investimenti anche rilevanti, oltre ad innescare possibili effetti emulativi e attrarre nuovi investimenti privati sul territorio, rappresenta un importante strumento di *marketing* territoriale e un volano per tutta l'economia locale.

In tale contesto e ferma restando la centralità strategica dei fattori sopra richiamati, sussistono, nelle attese, altri vantaggi (di effettività più variabile), normalmente *comuni a tutte le tipologie di esternalizzazione* e che si possono così individuare:

- attenuazione delle logiche burocratiche e alleggerimento della amministrazione pubblica; infatti, la gestione dei servizi da parte di fornitori esterni avviene all'interno di assetti organizzativi e gestionali più agili e flessibili e meno vincolanti;
- possibilità di rispondere in tempi rapidi all'innovazione tecnologica, in determinati ambiti ed in particolare nei servizi di supporto interno (logistica, manutenzione immobiliare e tecnologica), spesso inattuabile a livello di singole amministrazioni che operano in condizioni di risorse scarse da attribuire in via prioritaria ai servizi finali agli utenti;
- riduzione dei costi e conseguenti vantaggi economici conseguibili a fronte dell'affidamento ad un soggetto esterno caratterizzato da una maggiore specializzazione (economie di scala);
- superamento di alcune rigidità dovute alle limitazioni alle assunzioni attraverso il reimpiego e la riqualificazione del personale,
- possibilità di avvalersi di vantaggi derivanti da una diversa struttura contabile e fiscale (la società può scaricare l'IVA, a differenza del Comune).

Il contesto e le strategie

Il sistema dei servizi pubblici locali e la disciplina della finanza locale è stato oggetto,

negli ultimi anni, di profonde e significative modifiche ed innovazioni senza che vi fosse una fase di transizione graduale che traghettasse il sistema enti locali verso un nuovo assetto organizzativo e funzionale.

L'affermarsi delle politiche di autonomia, decentramento, federalismo fiscale e quelle del principio della concorrenza del mercato hanno spinto i vari legislatori Regionali, Nazionali e Comunitari a dettare una nuova struttura normativa di riferimento per meglio rispondere alla trasformazione delle esigenze territoriali ed alla nuova domanda di qualità dei servizi da parte dei cittadini.

Questo quadro di riferimento in continua evoluzione ha indotto gli enti locali ad individuare nuovi moduli organizzativi e gestionali riferibili ed adattabili alla gestione di servizi strumentali e dei servizi pubblici locali.

In questo contesto gli enti locali sono chiamati a mettere in campo tutte le strategie possibili orientate nella logica, già utilizzata dall'imprenditoria privata, dell'ottimizzazione della gestione dei servizi, con l'introduzione di nuovi strumenti ispirati a pratiche di economicità ed efficienza nella gestione delle risorse umane, economiche e strumentali.

Il panorama normativo, al fine di ottimizzare alcune gestioni da parte degli enti, mette a disposizione il modello societario, al pari dell'imprenditoria privata, quale strumento di risposta ed alternativo ad un'amministrazione auto-referenziale, pesante nelle procedure dal punto di vista burocratico-amministrativo.

Fra i vari strumenti messi a disposizione dal legislatore si ricordano: le cartolarizzazioni, le società di trasformazione urbana ossia le STU, le società di capitali per la gestione di reti, le società di servizi pubblici locali a rilevanza economica, le società di capitali per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente Locale ecc.

Quadro delle esigenze e risultati attesi

L'esigenza del Comune di Minerbio di dotarsi di uno strumento agile e veloce scaturisce dalla necessità di valorizzare il proprio patrimonio e di realizzare velocemente opere pubbliche in conformità ed ossequio agli accordi di programma, agli accordi amministrativi sottoscritti ed al programma delle opere pubbliche approvato dall'Amministrazione stessa.

Si tratta in sostanza di individuare l'assetto strutturale più innovativo, nell'ambito della proposta di modelli offerti dal legislatore, con una forma giuridica in grado di rispondere al un piano di necessità dell'Ente ed avente ad oggetto principalmente la detenzione, gestione, riqualificazione del patrimonio immobiliare e realizzazione di opere pubbliche.

I risultati attesi hanno un duplice obiettivo, da un lato, di ottimizzare e valorizzare la gestione delle risorse esistenti e, dall'altro, di creare le condizioni per l'ottenimento di risorse aggiuntive da destinare al finanziamento degli investimenti.

Il patrimonio immobiliare

Storicamente gli enti pubblici, dal punto di vista culturale, hanno gestito il patrimonio immobiliare come l'insieme di beni statici caratterizzata dallo svolgimento delle sole funzioni amministrative e tecnico manutentive del patrimonio, incapaci di produrre un giusto reddito.

Negli ultimi anni l'evoluzione del quadro normativo generale, con ricaduta diretta sulla gestione dei beni degli Enti Locali, è stata caratterizzata da un cambiamento della predetta cultura a favore di meccanismi di gestione e valutazione del patrimonio immobiliare. In tal senso varie norme (legge n. 662/1996 art. 3, comma 99, legge n. 127/1997 art. 12, legge n. 488/1999 art. 19, legge n. 311/2004 art. 1, commi 28 e

303-305, in tempi più recenti le varie finanziarie) hanno sollecitato gli Enti a processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare consolidandosi in tal senso la consapevolezza che il patrimonio rappresenti uno strumento dinamico caratterizzato dallo svolgimento delle funzioni relative alla gestione strategica del patrimonio da utilizzare in maniera ottimale, per il migliore perseguimento delle finalità pubbliche in termini di migliore utilizzo e di finalizzazione alla dismissione.

La società patrimoniale come scelta

Verificata in modo preciso ed analitico, la consistenza del patrimonio immobiliare del Comune di Minerbio ricompreso nell'inventario e distinto in:

- beni immobili
- beni demaniali (strade, cimiteri, reti idriche, parchi) ;
- beni del patrimonio indisponibile (scuole, impianti sportivi, palazzo municipale, ecc.)
- abitazioni, locali commerciali ecc.;
- aree e terreni del patrimonio disponibile;
- partecipazioni azionarie;
- passività (p.es. il residuo debito dei mutui contratti per la costruzione);

si delinea una soluzione progettuale ottimale nella costituzione di una società patrimoniale a cui affidare la gestione e valorizzazione del patrimonio comunale e la realizzazione di opere pubbliche, per una più efficace azione riferita ai risultati attesi. L'affidamento in gestione del patrimonio ad una società patrimoniale pubblica riveste proprio il ruolo di strumento per introdurre una gestione che consideri il patrimonio come uno dei principali fattori di redditività pubblica e dello sviluppo del territorio.

Naturalmente pur indirizzando le azioni alla scelta di uno strumento giuridico per la massimizzazione dell'efficacia gestionale, l'amministrazione comunale non dimentica e non trascura **la propria mission** consistente nel soddisfacimento degli interessi collettivi prima ancora di quelli reddituali in tal senso la produzione di nuove o maggiori risorse, dovute alla diversa gestione del patrimonio, impatterebbero positivamente sul bilancio in termini di ricaduta per la promozione economica e sociale della collettività.

La soluzione progettuale

La società patrimoniale ipotizzata per la gestione del patrimonio è una società commerciale costituita nella forma di società di capitali e regolate dal Capo V del Libro V del Codice Civile.

La costituzione di una società comunale a capitale interamente pubblico può essere realizzata a condizione che il Comune eserciti sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi e che la società realizzi la parte più importante della propria attività con l'ente pubblico che la controlla.

L'idea progettuale muove innanzitutto dall'ipotesi di trasferimento della proprietà dei beni relativi all'accordo di programma dell'area del Comune di Bologna, ad un'apposita società patrimoniale a totale partecipazione pubblica (comunale) costituita in primis come **società di scopo**.

Gli assetti costitutivi di una società patrimoniale sono evidentemente finalizzati a metter in campo tutte le azioni ed attività finalizzate a sostenere la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

La società nell'ottica predetta diventa leva strategica dell'Ente in grado di incidere su diversi aspetti della gestione con ricadute dirette ed indirette su tutta la gestione finanziaria, infatti la valorizzazione e quindi la creazione di risorse aggiuntive incide sui costi dei servizi pubblici alla cui formazione evidentemente concorrono anche i costi di gestione dei beni, e sul livello delle entrate correnti in quanto alimentate dai proventi

che derivano dai medesimi beni ed, infine, i flussi finanziari che possono originare dalla dismissione di beni non più indispensabili all'attività istituzionale per essere destinati al finanziamento di investimenti pubblici. Il presupposto essenziale per poter pervenire alla riconsiderazione della loro gestione attraverso il recupero di adeguati margini di rendimento e l'attivazione di un'efficace politica di valorizzazione del patrimonio, intesa quale processo finalizzato non solo all'eventuale dismissione, ma anche all'ottenimento di risorse finanziarie tramite una gestione economica più trasparente ed efficiente. La Società, persegue l'obiettivo di rendere i beni del patrimonio dell'Ente Locali centri di imputazione di ricavi, oltre che di costi.

Nella strategia, di creazione di un nuovo soggetto giuridico, si possono individuare due processi di sostegno alla scelta mirante a creare un soggetto imprenditoriale (pubblico) per la gestione del patrimonio:

- da una parte la cessione di attività di tipo esecutivo e gestionale ad un "organo" esterno strumentale, che le eserciti in maniera professionalizzata con un management adeguato attraverso azioni strategiche proprie delle imprese private, richiede la progressiva costruzione di forti professionalità in grado di garantire la bontà del processo produttivo. L'Amministrazione, infatti, nella sua attività preposta alla conservazione, rivalutazione e gestione dei beni appartenenti al patrimonio, ha l'occasione di creare un soggetto giuridico finalizzato esclusivamente ed unicamente alle attività cui è preposto;

- dall'altra la valorizzazione economica del patrimonio dell'ente. La gestione del patrimonio pubblico con logiche imprenditoriali induce il management alla continua ricerca di maggiori livelli di efficienza, massimizzando l'utilizzazione economica del patrimonio, pur ispirandosi a finalità pubbliche. La situazione concreta consente, infatti, di scorgere i possibili risvolti positivi di una gestione economica del patrimonio concentrata nelle mani di un solo soggetto amministratore, dotato di una struttura agile, moderna ed efficiente come quella privatistica, sicuramente più adeguata;

Una tale scelta oltre a quanto detto consente all'Ente di concentrarsi sulla sua mission principe e naturale ovvero l'attività di programmazione, controllo ed ascolto dei bisogni dei cittadini.

Oltre a quanto sopra detto la scelta di affidare ad un soggetto specializzato, ancorché interamente controllato dall'Ente Locale, può in definitiva assicurare impatti positivi che si concretizzano:

- nel superamento di alcune rigidità riferite alle politiche di gestione del personale;

- nell'attribuzione della complessa gestione del patrimonio dell'Amministrazione ad un soggetto che ha come proprio core business la valorizzazione del medesimo;

- nella razionalizzazione e nel contenimento dei costi di gestione con conseguenti vantaggi economici conseguibili a fronte dell'affidamento ad un soggetto esterno caratterizzato da una maggiore e specifica specializzazione;

- in una maggiore flessibilità ed in una maggiore redditività della gestione patrimoniale, attenuazione delle logiche burocratiche e alleggerimento della amministrazione pubblica; infatti, la gestione dei servizi da parte di fornitori esterni avviene all'interno di assetti organizzativi e gestionali più agili e flessibili e meno vincolanti;

- in importanti ricadute fiscali, possibilità di avvalersi di vantaggi derivanti da una diversa struttura contabile e fiscale riferita all'onere dell'I.V.A. che per l'Ente rappresenta un costo;

- nella possibilità di individuare le modalità di finanziamento più opportune in relazione alla tipologia di investimento;

- possibilità di rispondere in tempi rapidi all'innovazione tecnologica, in determinati ambiti ed in particolare nei servizi di supporto interno (logistica, manutenzione immobiliare e tecnologica, utenze), spesso inattuabile a livello di singole

amministrazioni che operano in condizioni di risorse scarse da attribuire in via prioritaria ai servizi finali agli utenti;

- rivalutazione del patrimonio: nel bilancio comunale i cespiti patrimoniali sono esposti a valori corrispondenti a quelli di acquisto/catastali. L'operazione di trasferimento del patrimonio dall'ente alla società determinerebbe la possibilità di una sua valorizzazione ai prezzi di mercato.

- possibilità di trasferire alla società di gestione l'onere di alcuni mutui accesi per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione dei beni patrimoniali trasferiti. Tale scelta avrebbe come immediata conseguenza l'effetto di alleggerire ulteriormente la spesa corrente, già sgravata dalle spese di manutenzione, incidendo positivamente sul rispetto dei parametri del patto di stabilità e consentendo, conseguentemente, una maggiore flessibilità gestionale.

Configurazione del modello societario

La costituenda società patrimoniale avrà la forma giuridica della società a responsabilità limitata unipersonale. A fronte della riforma del diritto societario, la scelta del modello a responsabilità limitata rende sicuramente più snella e celere la procedura di conferimento del patrimonio alla società. La società sarà integralmente posseduta dall'unico socio, Comune di Minerbio.

L'oggetto sociale

La società ha per oggetto principale lo svolgimento delle attività relative all'attuazione degli impegni assunti dal Comune negli accordi di programma con il comune di Bologna per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Oggetto secondario e/o strumentale della società è lo svolgimento di attività di valorizzazione di tutto il patrimonio conferito; in tale attività sono ricomprese tutte le tipiche attività delle società concernenti le operazioni di costruzioni e vendita. In particolare la società, al fine di reperire le risorse finanziarie necessarie all'urbanizzazione delle aree sopra citate procederà all'alienazione di diritti di edificazione allo scopo conferiti dal Comune. I rapporti tra la Società ed il Comune saranno regolati da apposite convenzioni/contratti di servizio.

La procedura giuridico-amministrativa da seguire

Delibera di Consiglio Comunale

Sulla base degli elementi emersi dal presente studio di fattibilità il Consiglio comunale adotterà una deliberazione attraverso cui:

- esprimerà la volontà di costituire una società di capitali a totale partecipazione comunale per la realizzazione degli interventi sopra definiti
- approverà lo statuto della società;
- approverà lo schema della convenzione/contratto di servizio finalizzata a regolare i rapporti tra comune e società;
- stabilirà l'ammontare dei conferimenti in denaro ed individuerà i beni da apportare al capitale della società indicandone il valore di conferimento e la relativa destinazione;

Redazione delle perizia ex art. 2465 C. C.

Per i conferimenti in natura in una società a responsabilità limitata, occorre presentare la relazione giurata di un esperto o di una società di revisione iscritti nel registro dei revisori contabili o di una società di revisione iscritta nell'apposito albo (non occorre più la nomina da parte del Presidente del Tribunale). La relazione deve contenere la

descrizione dei beni o crediti conferiti, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo (art. 2465 c.c.). La relazione deve essere consegnata in originale perché deve essere allegata all'atto costitutivo.

Costituzione della società

La costituzione della società avverrà in conformità alla disciplina relativa al versamento e sottoscrizione del capitale sociale, secondo la normativa prevista dal codice civile. Successivamente alla costituzione della società, potrà essere sottoscritta la convenzione regolante i rapporti tra Comune e società: i contenuti di questa convenzione/contratto di servizio conterranno, di massima, le prescrizioni e le modalità cui la società deve attenersi nell'attuazione delle attività cui è finalizzata.

Stipula della convenzione/contratto di servizio

La convenzione tra Comune e società consiste in un negozio giuridico che disciplina i rapporti tra i due soggetti ed assurge ad elemento di rilevante importanza poiché consente all'Ente locale di svolgere, tra l'altro, la dovuta attività di controllo dei risultati conseguiti e dell'attività svolta dalla società. Conterrà, in particolare, l'elencazione e specificazione dettagliata delle attività e degli obblighi che la società è tenuta ad adempiere. E' incluso che la convenzione contempli anche cause di scioglimento del vincolo sociale a fronte di comportamenti pregiudizievoli o gravi inadempimenti commessi dalla società.

La tempistica

I tempi previsti per la realizzazione del progetto proposto, si articolano nelle seguenti macro-fasi la cui tempistica è determinata dalla Giunta Comunale.

Fase 1 Delibera C.C.	Fase 2 Perizia ex art. 2465 C.C.	Fase 3 Costituzione società
Entro	Entro	Entro il

I riflessi della costituzione della società sul bilancio del comune

La costituzione della Società in house consente, in astratto, di ottenere attraverso un processo di razionalizzazione, economie per il bilancio comunale. La ricaduta sulle spese correnti va eventualmente calcolata in relazione alla tipologia ed alle attività e servizi trasferiti alla stessa.

Gli aspetti fiscali IVA

L'ente locale nel momento in cui acquisisce beni e servizi relativi all'attività istituzionale subisce l'imposizione fiscale IVA in qualità di consumatore finale; tale fattispecie comporta un aggravio degli oneri pari al 10% o 20% a seconda dell'aliquota IVA applicata. Al contrario le operazioni attive o passive rilevanti ai fini IVA in ambito di impresa sono generalmente neutre dal punto di vista economico. Esiste una limitazione al diritto di detrazione dell'IVA sugli acquisti relativi alle destinazioni residenziali per le società immobiliari di godimento.

Le altre imposte indirette

Il conferimento dei beni immobili a favore della costituenda società è effettuato in totale esenzione di imposta ai sensi del comma 275 della legge finanziaria 2005 e art. 118 comma 1, del D.Lgs.267/2000 per i trasferimenti a società di cui all'art. 113 comma 13 del predetto decreto legislativo.

Le imposte dirette

L'eventuale plusvalenza derivante dalla differenza tra il costo di acquisto ed il valore di conferimento da parte del Comune non sarà assoggettata ad imposta in quanto gli enti locali non sono soggetti passivi di imposta ai sensi dell'art. 74 DPR 917/1986. La società patrimoniale non presenta caratteristiche peculiari rispetto al normale panorama dei soggetti passivi di imposta aventi la forma di società di capitali. Pertanto l'utile di esercizio prodotto sarà assoggettato ad imposta IRES ed IRAP secondo le normali modalità di tassazione.

Considerazioni finali

In conclusione, la prospettiva di una società a totale capitale del Comune, che ha il proprio *core business* nella gestione e valorizzazione del patrimonio conferito da questi mostra, nella configurazione sopra delineata, di essere realizzabile, dal punto di vista giuridico e da quello economico finanziario, sia pure alle condizioni e nel contesto strategico che viene sotto descritto.

Come detto all'inizio, i vantaggi per il Comune sono apprezzabili in considerazione sia dell'alleggerimento degli oneri sul bilancio comunale, sia, soprattutto, da un punto di vista strategico, per un ente che mira all'innovazione e al miglioramento dei servizi a beneficio della collettività.

La stessa situazione societaria che risulta dalla pura e semplice trasposizione delle entrate e delle spese già a carico del comune, pur mostrando una situazione non produttiva di reddito, è destinata rapidamente a mutare nel tempo attraverso la tendenziale riduzione della quota di oneri finanziari nell'ambito della rata da versare e la progressiva estinzione dei mutui trasferiti.

Inoltre la suddetta situazione economico reddituale, non tiene conto dei margini di incremento dell'efficienza dei costi (economie di scala, processi più efficienti) e soprattutto di incremento dei proventi derivanti da un incremento dei rendimenti dei beni trasferiti e della maggiore dinamicità nel reperire risorse presso soggetti economici istituzionali e non.

Lo scenario sopra delineato dovrà, ovviamente essere integrato e confermato dalle successive fasi operative del progetto di esternalizzazione.

E' da precisare peraltro che alla configurazione societaria proposta possono essere apportate variazioni sia sotto il profilo del *perimetro* dei beni da conferire, dei servizi affidati in gestione, delle interrelazioni su questi due aspetti, oltrechè del sistema generale delle relazioni tra comune e società, preservando l'obiettivo della creazione di una *società patrimoniale*.

Andrà comunque messo nel conto, per i primi anni e modulato nel tempo, come più volte accennato, l'intervento finanziario del comune a sostegno dell'equilibrio societario. La definizione di precisi obiettivi di *performance* assegnati dal Comune alla società ed una accurata politica di valutazione e di incentivazione collegata ai risultati, consentirà di individuare il momento a partire dal quale, i flussi dei ricavi generati dalla gestione saranno in grado di coprire i costi generati dalla stessa. Sarà pertanto importante scegliere sia il modello di *governance* più adatto alle circostanze che

amministratori in possesso delle capacità professionali idonee all'incarico da ricoprire, non solo per assicurare il raggiungimento degli obiettivi strategici correlati ai servizi da fornire, ma anche per fare in modo che venga costituita un organismo in grado di raggiungere la piena autonomia economica, finanziaria e patrimoniale.

Acquisite le coordinate generali della società comunale da costituire, si dovrà procedere con le occorrenti ulteriori analisi e valutazioni economico-patrimoniali. In particolare si rimanda :

- a) alla costruzione dello stato patrimoniale (valutazione delle immobilizzazioni - conferimento del capitale sociale iniziale, ecc.).
- b) alla definizione della struttura gestionale e operativa
- c) allo sviluppo del conto economico previsionale pluriennale
- d) all'analisi dei flussi finanziari
- e) ad un eventuale piano degli investimenti.

Per quanto concerne la configurazione giuridica della società, come sopra detto, si può prevedere sin d'ora preferibile la forma della società a responsabilità limitata, per la minore complessità richiesta agli atti di formazione.

Minerbio, 17/05/2010

F.to Avv. Giuseppe Beraldi

La presente viene inviata alla Giunta Comunale evidenziando che nella "manovra estiva" potrebbero esservi mutamenti normativi anche in relazione alla costituzione e/o dismissioni di società pubbliche.



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

Deliberazione n. 75 del 15/11/2010

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 affiggendone copia a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 26/11/2010 al 11/12/2010 ai sensi di Legge.

Addì, 26/11/2010

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi di Legge.

Addì, 15/11/2010

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

COMUNE DI MINERBIO

Per copia conforme all'originale
IL FUNZIONARIO INCARICATO
