



Azienda Multiservizi Rovereto

**Valutazione del complesso aziendale**  
**Azienda Multiservizi Rovereto**  
**Aggiornamento al 30/04/2019**

A cura di:



**Studio Decaminada**  
Dottori Commercialisti Revisori contabili

**Rovereto, 23 luglio 2019**

## SOMMARIO

### 1. OBIETTIVO DELL'INCARICO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

- 1.1 IPOTESI E LIMITI DELL'INCARICO .....
- 1.2 PROFILO PROFESSIONALE.....
- 1.3 INDIPENDENZA CONSAPEVOLEZZA DELLO SCOPO DELLA VALUTAZIONE E CODICE ETICO
- 1.4 NATURA E FINALITA' DELL'INCARICO .....
- 1.5 BASE INFORMATIVA UTILIZZATA .....
- 1.6 DATA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE.....
- 1.7 METODOLOGIA UTILIZZATA.....

### 2. ANALISI EFFETTUATE

- 2.1 IL BILANCIO AL 30 APRILE 2019.....

### 3. SINTESI DEI RISULTATI OTTENUTI

- 3.1 IL CALCOLO DEL VALORE GENERALE.....



## 1. OBIETTIVO DELL'INCARICO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

A seguito di esperimento di gara telematica come da verbali del 5 e 12 marzo 2019 il sottoscritto dott. **Paolo Decaminada**, nato a Cavalese (TN) il 30 luglio 1967, residente a Trento al Rione S. Marco 17, con Studio in Trento al Viale S. Francesco d'Assisi 10, C.F. DCMPLA67L30C372T, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Trento e Rovereto– sezione **A**, al nr **247**, ed iscritto al Registro dei Revisori Legali al nr **111.793**, professionista incaricato della società **Studio Decaminada S.T.P. S.r.l.**, con sede in Trento al Viale San Francesco d'Assisi 10, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese 02470590221, ha ricevuto incarico dal comune di Rovereto nella persona del dott. Mauro Amadori, nella Sua qualità di Direttore Generale e per la carica domiciliato in Rovereto alla Piazza Podestà 11, chiamato all'uopo dalla Giunta Comunale di Rovereto con deliberazione n. 7 di data 22 gennaio 2019 all'individuazione di un professionista esterno, di stimare il valore generale del capitale economico al 31 dicembre 2018 dell'azienda speciale "Azienda Multiservizi Rovereto", in sigla d'ora in avanti, per brevità, anche AMR, al fine della sua trasformazione in società di capitali.

Con determinazione dirigenziale n. 480 di data 19 marzo 2019, il Direttore Generale affidava formale mandato allo studio Decaminada STP S.r.l., nella persona del suo amministratore unico e professionista incaricato Paolo Decaminada, l'incarico di redazione della summenzionata perizia valutativa per i fini di cui alla deliberazione n. 7 di data 22 gennaio 2019.

In data 29 giugno 2019 è stata asseverata la perizia di valutazione oggetto dell'incarico, trasmessa all'Amministrazione Comunale. La perizia conferma il valore economico indicato dall'Ente a titolo di capitale sociale e riserve in complessivi euro 4.600.000,00.

Con atto integrativo 1334 di data 8 luglio 2019 il Comune di Rovereto, nella persona del direttore generale dottor Mauro Amadori, ha incaricato lo studio Decaminada STP S.r.l., nella persona del suo amministratore unico e professionista incaricato Paolo Decaminada, di aggiornare il valore economico dell'azienda con riferimento al 30 aprile 2019.



L'aggiornamento si rende necessario a seguito dei maggiori tempi tecnici necessari per consentire all'Amministrazione Comunale di completare il percorso giuridico necessario per addivenire alla trasformazione.

La presente relazione deve intendersi valutazione asseverata necessaria quale elemento perfezionativo ai fini della trasformazione dell'attuale assetto di AMR premesso che il Comune di Rovereto intende trasformare AMR in società a responsabilità limitata attribuendogli un valore non inferiore ad euro 4.600.000,00 di cui euro 2.600.000 a titolo di capitale sociale ed euro 2.000.000 a titolo di Riserva Sovrapprezzo Quote.

Si rileva che nella perizia asseverata in data 29 giugno 2019 era stato indicata la ripartizione del valore economico in euro 3.000.000,00 a titolo di capitale ed euro 1.600.000,00 a titolo di riserva mentre in sede successiva l'amministrazione comunale ha assunto una diversa determinazione.

### 1.1 Ipotesi e limiti dell'incarico

Il lavoro svolto e le conclusioni raggiunte devono essere interpretati nell'ambito delle seguenti principali ipotesi e limitazioni:

- Si richiama in questa sede il contenuto della perizia asseverata a firma dello scrivente asseverata in data 29 giugno 2019 per costituire parte integrante della presente relazione;
- la valutazione ha tenuto conto dei dati economici, patrimoniali e finanziari, riportati nei bilanci relativi agli esercizi 2015, 2016, 2017 e 2018 e si è basata, inoltre sui piani strategici e previsionali predisposti dalla Direzione della Società. Si precisa che tali dati e informazioni, sono stati da noi assunti senza che ci sia stata richiesta, al riguardo, alcuna analisi critica circa la loro congruità, correttezza, completezza e validazione;
- al fine di accertare il valore economico dell'azienda al 30 aprile 2019 sono state effettuate ulteriori analisi, tese a verificare in particolare che dalla data di riferimento della perizia asseverata in data 29 giugno 2019 alla data odierna non siano intervenuti fatti rilevanti che possano incidere in maniera significativa sul valore ivi determinato.



- la valutazione si è fondata sui suddetti elementi storici e previsionali e non tiene conto di eventi esterni futuri straordinari o inattesi né di eventi e condizioni, endogeni ed esogeni, successivi alla data di riferimento della valutazione;
- le caratteristiche organizzative e produttive della Società, l'ambito competitivo e gli sviluppi attesi nel mercato di riferimento sono stati da noi unicamente discussi con la Direzione della Società.

Si tiene inoltre a confermare in questo contesto quanto segue:

- la presente valutazione non costituisce in modo alcuno ed in nessuna parte giudizio sull'operato dell'organo amministrativo e del management AMR;
- la presente valutazione non costituisce parere in merito a possibili future riorganizzazioni di AMR, tantomeno costituisce titolo per la revisione della sua pianta organica;
- per sua natura l'operazione prospettata comporta il passaggio senza soluzione di continuità di tutti i rapporti attivi e passivi facenti capo ad AMR, con particolare riferimento ai contratti di lavoro dipendente;
- la presente valutazione non costituisce invito a procedere alla trasformazione di AMR in società di capitali;
- i risultati della presente relazione non possono essere considerati in forma parziale, ovvero enucleati dalla presente relazione, il cui scopo è quello di fornire, ai sensi dell'art. 2465 del Codice Civile, la stima del valore dell'azienda di proprietà di AMR.

## 1.2 Profilo professionale

Lo scrivente è in possesso dei seguenti requisiti professionali:

- Iscrizione all'albo dei dottori commercialisti esperti contabili di Trento al numero 247-A
- Iscrizione al Registro dei Revisori Contabili al numero 111.793
- Frequenza della scuola di alta formazione triveneta in tema di valutazione d'azienda



- Numerose attività professionali svolte in tema di valutazione anche di aziende *multi-utilities* a partecipazione pubblica.

La società incaricata Studio Decaminada STP S.r.l. è iscritta all'ordine dei dottori commercialisti esperti contabili di Trento, sezione speciale STP, al numero 21.

### 1.3 Indipendenza, consapevolezza dello scopo della valutazione e codice etico

Lo scrivente sotto la propria responsabilità dichiara:

- a) di godere dei requisiti di indipendenza richiesta dalle norme di legge e dai principi deontologici vigenti
- b) di essere consapevole dello scopo e della finalità della valutazione;
- c) di aderire su base volontaria al *Code of Ethical Principles for Professional Valuers* dell'IVSC (ultima edizione: Dicembre 2011) così come richiamati nella perizia asseverata in data 29/06/2019

### 1.4 Natura e finalità dell'incarico

Di seguito si dettagliano i profili rilevanti della valutazione:

- Oggetto di stima

Oggetto di stima è il valore dell'intero patrimonio dell'Azienda Multiservizi Rovereto. Ciò significa che:

- a) l'unità di valutazione è rappresentata dall'intera azienda e non dai singoli titoli che compongono il capitale;
- b) la prospettiva che si assume nella valutazione coincide con quella di un soggetto che acquisisca il controllo integrale della società AMR e non invece con quella di un ipotetico azionista di minoranza.

- Configurazione di valore (*basis of value*)

La configurazione di valore è definita dall'articolo 2465 del Codice civile. Al riguardo è utile considerare il dettato del primo comma che recita



*“Chi conferisce beni in natura o crediti deve presentare la relazione giurata di un revisore legale o di una società di revisione legali iscritti nell'apposito registro . La relazione, che 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, deve essere allegata all'atto costitutivo”.*

Dal dettato dell'articolo si desume che la configurazione di valore di riferimento è il valore di perizia, che, per coerenza, non può essere significativamente diverso dal valore di mercato (ovvero il market value) dei beni oggetto di valutazione considerati separatamente rispetto alla conferitaria (ovvero stand alone).

- Principi e criteri generalmente riconosciuti di riferimento

I principi e criteri generalmente riconosciuti sono rappresentati *in primis* dai principi di valutazione internazionali (IVS-*International Valuation Standards*, edizione 2013) i quali definiscono il valore di mercato (*market value*) così come richiamati nella perizia asseverata in data 29 giugno 2019.

- Scopo della stima

Scopo della stima è impedire che, attraverso una sopravvalutazione dei beni conferiti, il patrimonio della società trasformata risulti artificialmente incrementato. Pertanto la stima deve essere ispirata al generale principio di prudenza.

- Prospettiva di valutazione

La prospettiva di valutazione è quella dell'azienda in funzionamento e stand alone ed esclude pertanto le sinergie specifiche realizzabili da AMR una volta trasformata.

## 1.5 Base Informativa utilizzata

La Base Informativa è stata strutturata con l'intento di prendere in considerazione il maggior numero possibile di elementi determinanti il valore di mercato dell'impresa, in modo esauriente e diretto.



Oltre ai documenti già esaminati al fine di predisporre la presente perizia sono stati esaminati, oltre ai documenti già indicati nel punto 1.5 della perizia asseverata in data 29 giugno 2019 i seguenti documenti

- Bilancio infrannuale al 30 aprile 2019 compreso dei relativi documenti giustificativi
- Dichiarazione resa dal legale rappresentante di AMR attestante l'inesistenza di fatti o eventi significativi e di ammontare rilevante tali da incidere in maniera significativa sul valore economico di AMR

#### 1.6 Data di riferimento della valutazione

La data di riferimento della presente valutazione è il **30 aprile 2019**.

#### 1.7 Metodologia utilizzata

Nella perizia di valutazione asseverata in data 29 giugno 2019, che si richiama integralmente per costituire parte integrante della presente relazione peritale, è stata ampiamente analizzata l'azienda e il contesto in cui opera.

In particolare si è proceduto a:

- Descrivere l'evoluzione storica e organizzativa dell'azienda dalla sua costituzione fino ai giorni odierni;
- Comprendere la realtà aziendale attraverso l'esame della documentazione e ripetuti colloqui con l'amministrazione comunale, l'organo amministrativo e la direzione dell'azienda;
- Esaminare il contesto economico in cui l'azienda opera operando delle comparazioni con realtà comparabili similari;
- Analizzare le performance economico patrimoniali finanziarie dell'azienda desunte dai bilanci storici e dalle relative relazioni accompagnatorie, nonché le informazioni aggiuntive ricevute dall'organo amministrativo e dalla direzione;





- Studiare la possibile evoluzione dell'azienda tenuto conto dei piani previsionali elaborati dalla società
- Individuare il metodo principale di valutazione e i metodi di riscontro.
- Determinare i parametri necessari per addivenire alla valutazione
- Determinare infine il valore economico dell'azienda.

L'analisi, lo si ripete estremamente approfondita sotto ogni punto di vista (economico, patrimoniale, finanziario) ha permesso di acquisire perfetta conoscenza della realtà esaminata e determinarne un valore oggettivo alla data di riferimento.

Considerato che tra la data di riferimento della perizia asseverata e la data di riferimento dell'attuale aggiornamento intercorrono solamente quattro mesi, preso atto che nel periodo intercorrente e fino alla data di redazione della presente perizia non risultano eventi che possano incidere in maniera significativa sul valore dell'azienda, così come confermato anche dal legale rappresentante della società nella dichiarazione resa allo scrivente, si ritiene di operare come segue

- a. fare e propria e richiamare nella presente relazione il contenuto della perizia asseverata in data 29/06/2019 attestante il valore economico dell'Azienda Multiservizi Rovereto al 31 dicembre 2018
- b. effettuare le opportune analisi e valutazioni al fine di verificare se il valore ivi determinato, pari ad euro 4.600.000,00, sia confermato alla data del 30 aprile 2019 ovvero se debba essere modificato con riferimento a tale data.

## **2. ANALISI EFFETTUATE**

### **2.1 Il bilancio al 30 aprile 2019**

Al fine di effettuare le verifiche di rito l'azienda ha predisposto una situazione periodica al 30 aprile 2019 che si sintetizza nelle seguenti risultanze.



Descrizione	31/12/2018	30/04/2019
<b>STATO PATRIMONIALE</b>		
Crediti verso soci	-	-
Immobilizzazioni	4.734.930	4.654.971
Attivo Circolante	2.452.535	2.665.981
Ratei e Risconti	36.399	48.600
<b>Totale Attivo</b>	<b>7.223.864</b>	<b>7.369.552</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>4.957.829</b>	<b>4.961.299</b>
di cui: Risultato al 30/04/2019	2.679	3.468
Fondo Rischi e Oneri	76.584	76.584
Trattamento di fine rapporto subordinato	502.515	502.877
Debiti	1.610.809	1.640.719
Ratei e Risconti	76.127	188.073
<b>Totale Passivo e Patrimonio Netto</b>	<b>7.223.864</b>	<b>7.369.552</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
Valore della produzione	7.099.273	2.517.848
Costi della produzione	7.099.345	2.507.806
<b>Differenza tra valori e costi della produzione</b>	<b>- 72</b>	<b>10.042</b>
Proventi e oneri finanziari	16.934	-
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-
Risultato prima delle imposte	16.862	10.042
Imposte sul reddito	14.183	6.574
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>2.679</b>	<b>3.468</b>

Sono state svolte analisi a campione per verificare la correttezza della contabilizzazione e il rispetto del principio di competenza non rilevando anomalie o errori significativi.

Il risultato di periodo conferma il sostanziale equilibrio economico patrimoniale e finanziario dell'ente e ne conferma le caratteristiche generali già evidenziate e quindi un ente estremamente solido dal punto di vista patrimoniale ma con performance reddituali modeste.

Per quanto riguarda la scelta dei parametri di riferimento al fine della determinazione dei tassi di valutazione nel periodo intercorrente tra le due date di riferimento non sono intervenuti modifiche significative che possano incidere sulla valutazione; a titolo esemplificativo è stato verificato che il rendimento dei buoni del tesoro poliennali italiani a 10 anni è rimasto pressoché invariato dalla data di riferimento della perizia asseverata in data 29 giugno 2019 alla data di riferimento della presente relazione.



Alla luce di tutto quanto esposto si ritiene che possa essere confermato il valore indicato nella perizia asseverata in data 29 giugno 2019 anche con riferimento alla data del 30 aprile 2019.

### 3. SINTESI DEI RISULTATI OTTENUTI

#### 3.1 Il calcolo del valore generale

Pertanto, alla luce del lavoro svolto, si ritiene che il valore generale attribuibile al capitale economico della società AMR ROVERETO **non abbia subito variazioni rispetto alla data del 31/12/2018 pertanto, alla data del 30/04/2019, possa essere confermato in € 4.600.000,00 (quattromilioniseicentomila/00).**

La valutazione si riferisce al 30/04/2019; successivamente a tale data il sottoscritto ha potuto constatare come non siano intervenuti fatti o eventi interni o esterni all'impresa che inducano a modificare le conclusioni cui si è pervenuto.

**Pertanto, alla luce del lavoro svolto utilizzando le metodologie esplicate, sulla base dei valori e dei parametri sopra illustrati e tenuto conto delle ipotesi e limitazioni evidenziate, il sottoscritto Paolo Decaminada attesta ai sensi dell'art. 2465 C.C. che il valore generale dell'attivo e del passivo della AZIENDA MULTISERVIZI ROVERETO al 30/04/2019 è stimato in € 4.600.000,00 (quattromilioniseicentomila/00).**

**Ai sensi dell'art. 2465 C.C. lo scrivente attesta altresì che il valore stimato è almeno pari al valore che si intende attribuire al capitale sociale e all'eventuale sovrapprezzo della costituenda società.**

Trento li 17/07/2019

---