

**RELAZIONE DI STIMA,  
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2465, 1° COMMA,  
DEL CODICE CIVILE, SUL VALORE ATTRIBUIBILE  
AL RAMO D'AZIENDA "SERVIZIO IGIENE AMBIENTALE"- "SIA",  
OPERANTE  
ALL'INTERNO DELLA SOCIETÀ "AGESP S.p.A."**

\*\*\*

**Perito: Dott. Francesco Chiarelli**





## Indice

### 1. Conferimento e oggetto dell'incarico e documentazione esaminata

- 1.1. Conferimento e oggetto dell'incarico
- 1.2. Ipotesi di lavoro e limitazioni documentazione esaminata
- 1.3. Data di riferimento e documentazione esaminata
- 1.4. Brevi cenni sull'operazione nella quale si innesta il conferimento del Ramo d'Azienda "Servizio Igiene Ambientale" - "SIA"

### 2. Presentazione del gruppo AGESP e del Ramo d'azienda SIA oggetto di conferimento

- 2.1. Presentazione del Gruppo AGESP
- 2.2. La Società AGESP S.p.A.

### 3. Descrizione del Ramo d'Azienda SIA oggetto di conferimento

- 3.1. Il Ramo d'Azienda SIA
- 3.2. Descrizione delle attività da conferire
- 3.3. Descrizione delle passività da conferire
- 3.4. Valore netto contabile del Ramo d'Azienda SIA oggetto di conferimento

### 4. Breve analisi del quadro normativo e di mercato di riferimento

- 4.1. Quadro di sintesi sul contesto normativo di riferimento e sulla disciplina tariffaria di settore
- 4.2. La Delibera ARERA del 21 novembre 2023 n.542/2023/R/RIF di approvazione del PEF e di corrispettivi tariffari per il periodo 2022-2025 del Comune di Busto Arsizio e la Determinazione di Impegno del Settore Lavori Pubblici e Ambiente del Comune di Fagnano Olona N. 171 DEL 29-03-2019;
- 4.3. Cenni evolutivi



**Francesco Chiarelli**

Dottore Commercialista - Revisore legale



ORDINE  
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI

**5. Le principali metodologie di valutazione d'azienda e di rami d'azienda nella prassi professionale**

- 5.1. Il concetto di capitale economico
- 5.2. Le metodologie di stima del capitale economico

**6. Scelta della metodologia valutativa**

- 6.1. Scelta della metodologia valutativa

**7. La valutazione del Ramo d'Azienda SIA**

- 7.1. Considerazioni introduttive
- 7.2. Determinazione del valore delle immobilizzazioni su base Metodo RAB (MTR-2) e raffronto con il Valore Netto Contabile (VNC) al 30/09/2024 (Investimenti Netti - IMN)
- 7.3. Determinazione del valore economico del Ramo d'Azienda SIA

**8. Conclusioni sulla valutazione del Ramo d'Azienda SIA**

- 8.1. Conclusioni sulla valutazione del Ramo d'Azienda SIA

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





## Allegati:

Allegato 1: Mappali e Visure Catastali Terreni e Fabbricati rientranti nel Ramo d'Azienda SIA

Allegato 2: Elenco degli automezzi e relative dotazioni contenuti nel libro dei beni ammortizzabili rientranti nel Ramo d'Azienda SIA

Allegato 3: Elenco dei contratti di *leasing* riferiti agli automezzi e relative dotazioni rientranti nel Ramo d'Azienda SIA

Allegato 4: Elenco del Personale per matricola e qualifica rientrante nel Ramo d'Azienda SIA



## 1. Conferimento e oggetto dell'incarico e documentazione esaminata

### 1.1. Conferimento e oggetto dell'incarico

Il sottoscritto Francesco Chiarelli, Dottore commercialista e Revisore legale con studio in Brescia, via Floriano Ferramola n. 20, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Brescia al n. 2413/A e al Registro dei Revisori Legali al n. 173816 con D.M. del 15/12/2014 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, supplemento n. 2 del 09/01/2015 (di seguito anche il "Perito" o l'"Esperto"), è stato incaricato in data 19/11/2024 dalla società AGESP S.p.A. (di seguito anche "AGESP" o la "Società" o, anche, la "Conferente") - con sede legale in Busto Arsizio (VA), via Marco Polo n. 12, Capitale sociale pari ad Euro 9.208.736,00 I.V., Codice Fiscale / P.IVA. / Reg. Imprese 02212870121, interamente posseduta da Enti pubblici e, nello specifico, partecipata al 99,994% dal socio di controllo pubblico Comune di Busto Arsizio (in seguito anche il "Socio di controllo" o "Ente" o "ETC") e per la residua quota, pari a circa lo 0,01% da 6 Municipalità locali - all'elaborazione della perizia di stima per la valorizzazione del capitale economico del ramo di azienda, operante all'interno della medesima Società, avente ad oggetto, come desumibile dai documenti resi disponibili allo stesso Perito, l'esercizio del Servizio di Igiene Ambientale" (di seguito il "Servizio Igiene Ambientale" o anche solo "SIA") nei territori comunali di Busto Arsizio (sulla base di un affidamento *in house*) e di Fagnano Olona (gestione conseguita con gara) (di seguito anche il "Ramo d'Azienda SIA" o anche solo il "Ramo") oggetto di conferimento in una società a responsabilità limitata (di seguito "Newco" o la "Conferitaria") che verrà costituita prima del conferimento e risulterà partecipata dalla stessa Conferente.

La presente relazione di stima è stata richiesta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2465, 1° comma, del Codice Civile.

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

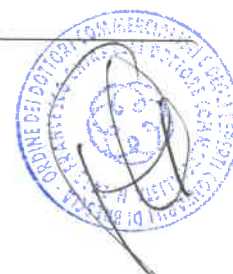
Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





Come emergerà chiaramente in seguito, la presente relazione è inoltre il frutto di una preventiva analisi dei principali possibili metodi di valutazione del capitale economico elaborati dalla Dottrina economico-aziendale e dalla prassi professionale. Si è ritenuto infatti opportuno procedere ad una analisi, sia pur sintetica, dei punti di forza e di debolezza dei principali metodi di valutazione anche e soprattutto in rapporto sia allo specifico complesso di beni oggetto della presente attività peritale sia in relazione allo specifico contesto di mercato regolato in cui opera il gestore del Servizio di Igiene Ambientale, per poi passare alla stima del ramo d'azienda oggetto del conferimento in base al metodo ritenuto più appropriato. E' opportuno rilevare sin da subito che il ramo d'azienda in questione presenta una elevata consistenza patrimoniale e una redditività, come si vedrà, sostanzialmente coerente con gli obiettivi attesi dal Regolatore; componenti che devono essere variamente considerate nella valutazione e che devono entrambe necessariamente incidere sul valore da determinare mediante le modalità che nel prosieguo del presente elaborato verranno esplicitate.

## 1.2. Ipotesi di lavoro e limitazioni

La presente relazione riporta le indicazioni sul valore economico attribuibile al Ramo d'Azienda SIA oggetto di conferimento in Newco, nonché le argomentazioni che hanno influito sulla definizione delle scelte metodologiche di valutazione.

In conformità al disposto dell'art. 2465 del Codice Civile, la relazione giurata di stima deve contenere la descrizione dei beni trasferiti, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati, nonché l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale di nuova emissione della società conferitaria e dell'eventuale sovrapprezzo.

L'importanza della redazione di una relazione di stima da parte di un esperto indipendente è quella di garantire che il patrimonio della società conferitaria non subisca una

alterazione con possibile danno per i creditori terzi della società, a causa di una sopravvalutazione dei beni oggetto di trasferimento.

Lo scrivente è stato informato che la prospettata operazione di conferimento sarà realizzata a saldi aperti ed in regime di neutralità fiscale ai sensi dell'art. 176, comma 1, del DPR 917/1986, in base al quale, verificandosi le condizioni ivi indicate, i conferimenti tra soggetti residenti nel territorio dello stato nell'esercizio di imprese commerciali non comportano il realizzo di plusvalenze o minusvalenze.

Il conferimento a saldi aperti prevede che la società conferitaria recepisca nelle proprie scritture il valore delle poste di attivo patrimoniale e i relativi fondi di svalutazione o di ammortamento.

La presente relazione di stima è stata redatta sulla base delle ipotesi e assoggettata ai limiti riportati di seguito.

L'Esperto ha fatto pieno ed esclusivo affidamento sulla veridicità, accuratezza e completezza di tutti i dati pubblicamente disponibili, di tutta la documentazione e di tutte le informazioni ricevute per l'espletamento dell'incarico dagli esponenti aziendali di AGESP, elencate nel paragrafo che segue, senza dar corso ad alcuna verifica indipendente sulle stesse. AGESP ha inoltre fornito ulteriori informazioni, dettagli e descrizioni analitiche di alcune voci della situazione patrimoniale di conferimento, come da richiesta di chi scrive; in tale ambito l'Esperto si è principalmente avvalso della collaborazione della Direzione aziendale, della Direzione amministrativa e dei professionisti incaricati dalla stessa Società, allo scopo di acquisire ulteriori elementi, dati e riferimenti utili ai fini del presente elaborato peritale.







D'altro canto, chi scrive non ha proceduto – oltre all'analisi del set documentale fornito da AGESP e/o reperito da fonti pubbliche – ad alcun accertamento relativo all'esistenza e consistenza degli elementi della situazione patrimoniale alla data di riferimento del 30 settembre 2024, nonché alla correttezza delle procedure contabili di rilevazione e rappresentazione della stessa.

Chi scrive ha inoltre ricevuto conferma che, per quanto a conoscenza dei rappresentanti delle Società, alla data della presente relazione di stima non sussistono modifiche significative ai dati contenuti nella documentazione utilizzata, né si sono manifestati fatti di rilievo che possano modificare le stime condotte ai fini della redazione del presente elaborato peritale.

Chi scrive pertanto declina ogni responsabilità ove i risultati esposti nella presente relazione di stima fossero inficiati dalla non completezza, non accuratezza, o non veridicità delle informazioni scritte e orali fornite dalla Società e degli altri elementi conoscitivi resi disponibili e utilizzati per la valutazione condotta.

La presente relazione di stima non dovrà essere impiegata per fini diversi da quelli per cui è stata redatta. Le condizioni del presente incarico non prevedono l'aggiornamento dei risultati ottenuti in seguito alla data di consegna della presente relazione di stima.

Destinatari della presente relazione di stima sono gli organi amministrativi di Conferente e Conferitaria, rispettivamente in qualità di soggetto conferente il Ramo d'Azienda SIA, ricevendo in cambio quote della Conferitaria, e di soggetto che dovrà aumentare il proprio capitale in relazione al conferimento del Ramo d'Azienda SIA;

La presente relazione di stima potrà essere utilizzata solo ai fini per i quali è stata predisposta e non dovrà pertanto essere utilizzata per qualsiasi altro scopo anche da soggetti terzi.

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





### 1.3. Data di riferimento e documentazione esaminata

La presente relazione di stima si riferisce alla data del 30 settembre 2024. Ai fini dell'espletamento del lavoro peritale è stata utilizzata la documentazione resa disponibile da AGESP ovvero direttamente reperita dall'Esperto attraverso l'accesso a fonti di pubblico dominio, in particolare:

- Bilanci d'esercizio e Consolidati di AGESP e relativa documentazione a corredo approvati e depositati presso il Registro imprese competente per territorio, relativamente agli esercizi chiusi al:
  - 31/12/2021;
  - 31/12/2022;
  - 31/12/2023
- Visura societaria di AGESP reperita presso il Registro delle imprese;
- Verbali di delibera del Consiglio Comunale della Città di Busto Arsizio:
  - n. 70 del 30/10/2020;
  - n. 29 del 27/04/2022;
  - n. 23 del 28/05/2024;
  - n. 24 del 28/05/2024;
  - n. 3 del 16/01/2025;
- Documento denominato "Progetto aggregazione business igiene ambientale" – "Settembre 2024" costituente l'"(Allegato A)" del Verbale di delibera del Consiglio Comunale della Città di Busto Arsizio n. 3 del 16/01/2025;
- Determinazione di Impegno del Settore Lavori Pubblici e Ambiente del Comune di Fagnano Olona N. 171 DEL 29-03-2019 relativa, ad esito di gara pubblica, di affidamento del "SERVIZIO DI RACCOLTA, AVVIO A RECUPERO E

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP. 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989



SMALTIMENTO, SERVIZI AGGIUNTIVI DEI RIFIUTI URBANI E IGIENE AMBIENTALE PERIODO 01/04/2019 - 31/03/2026 CON EVENTUALE PROROGA DI 12 MESI" a ECONORD S.P.A. in A.T.I. con ACSM AGAM Ambiente s.r.l. e AGESP S.p.A.;

- Deliberazione dell'Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente (ARERA) del 24 novembre 2020 n. 493/2020/R/RIF "Aggiornamento del metodo tariffario rifiuti (MTR) ai fini delle predisposizioni tariffarie per l'anno 2021";
- Deliberazione dell'Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente (ARERA) 3 agosto 2021 n.363/2021/R/RIF "Approvazione del metodo tariffario rifiuti (MTR-2) per il secondo periodo regolatorio 2022-2025";
- Allegato A alla deliberazione dell'Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente (ARERA) 3 agosto 2021 n.363/2021/R/RIF, "Metodo tariffario Rifiuti per il secondo periodo regolatorio 2022-2025 (MTR-2);
- Deliberazione dell'Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente (ARERA) 21 novembre 2023 542/2023/R/RIF "APPROVAZIONE DELLA PREDISPOSIZIONE TARIFFARIA, PER IL PERIODO 2022-2025, PROPOSTA DAL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO PER IL SERVIZIO DI GESTIONE INTEGRATA DEI RIFIUTI SUL PERTINENTE TERRITORIO";
- File contenente l'elaborazione del Metodo Tariffario Rifiuti (MTR-2) per gli anni 2022-2025 e relativo PEF del Comune di Busto Arsizio ai sensi della Deliberazione dell'Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente (ARERA) 3 agosto 2021 n.363/2021/R/RIF predisposto sulla base dell' Allegato 1 - Tool MTR-2 della Determina n. 2/2021 DRif dell'Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente (ARERA) "Approvazione degli schemi tipo degli atti costituenti la proposta tariffaria e delle modalità operative per la relativa trasmissione

all'Autorità, nonché chiarimenti su aspetti applicativi della disciplina tariffaria del servizio integrato dei rifiuti;

- File contenente l'elaborazione del Metodo Tariffario Rifiuti (MTR-2) per gli anni 2022-2025 e relativo PEF del Comune di Fagnano Olona ai sensi della Deliberazione dell'Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente (ARERA) 3 agosto 2021 n.363/2021/R/RIF predisposto sulla base dell' Allegato 1 - Tool MTR-2 della Determina n. 2/2021 DRif dell'Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente (ARERA) "Approvazione degli schemi tipo degli atti costituenti la proposta tariffaria e delle modalità operative per la relativa trasmissione all'Autorità, nonché chiarimenti su aspetti applicativi della disciplina tariffaria del servizio integrato dei rifiuti;
- Situazione Contabile di AGESP al 30 settembre 2024, approvata dall'organo di gestione in data in data 29/11/2024 e relativa relazione accompagnatoria;
- Situazione Contabile afferente il solo Servizio Igiene Ambientale al 30 settembre 2024 estrapolato dalla Situazione Contabile di AGESP al 30 settembre 2024 approvata;
- File contenente il Registro dei beni ammortizzabili di AGESP afferenti il Ramo d'Azienda SIA alla data di riferimento del 30 settembre 2024;
- Estratti, visure catastali, mappali, destinazioni urbanistiche delle unità immobiliari (aree, fabbricati e impianti) relativi al Ramo d'Azienda SIA (Allegato 1);
- Elenco degli automezzi/compattatori/spazzatrici e relative dotazioni identificati per targa e per caratteristiche tecniche contenuti nel libro dei beni ammortizzabili afferente il Ramo d'Azienda SIA (Allegato 2);

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





- Elenco dei contratti di *leasing* degli automezzi e relative dotazioni identificati per targa e per caratteristiche tecniche afferenti il Ramo d'Azienda SIA (Allegato 3);
- File contenente l'elenco e il valore contabile delle giacenze di magazzino di pertinenza del Ramo d'Azienda SIA alla data del 30/09/2024;
- Elenco per nominativo, per matricola e mansione del personale afferente il Ramo SIA e relativo debito per T.F.R. e altri debiti correlati al personale a carico di AGESP alla data di riferimento del 30/09/2024; i riferimenti per matricola e per mansione sono dettagliati nell'allegato 4;

Altre fonti informative utilizzate e/o reperite anche autonomamente dall'Esperto:

- "Principi Italiani di Valutazione" ("PIV");
- informazioni acquisite da banche dati, provider internazionali ed istituzioni pubbliche per la determinazione delle grandezze di mercato utili ai fini della valutazione;
- ulteriori informazioni di carattere generale, gestionale e finanziario fornite dal management di AGESP e dai professionisti dalla stessa incaricati ;
- informazioni di pubblico dominio relative al contesto normativo e di mercato regolato in cui opera AGESP in riferimento all'attività svolta dal Ramo d'Azienda SIA oggetto di conferimento.

La documentazione sopra elencata è conservata in copia presso lo studio dell'Esperto.

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989



#### 1.4. Brevi cenni sull'operazione nella quale si innesta il conferimento del Ramo d'Azienda "Servizio Igiene Ambientale" - "SIA"

Prima di passare alla descrizione delle diverse metodologie valutative utilizzate nella prassi professionale ed alla diretta applicazione della metodologia valutativa prescelta per la stima del valore del capitale economico del Ramo d'Azienda SIA si ritiene opportuno schematizzare rapidamente le principali vicende societarie che hanno caratterizzato le recenti decisioni assunte dal Socio di controllo di AGESP inserite in un contesto ambientale di riferimento di promanazione pubblica ulteriormente condizionato dai vari provvedimenti di definizione tariffaria (ARERA) che caratterizzano il mercato regolato nel quale opera la Società, per fare meglio comprendere il significato della presente relazione di stima.

Infatti, come si evince dal "Verbale della discussione del Consiglio Comunale n. 3 del 16/01/2025", avente ad oggetto la "COSTITUZIONE DI UNA NEWCO, SOGGETTA AL CONTROLLO ANALOGO DEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO, PER IL TRAMITE DI AGESP S.P.A., CONGIUNTAMENTE AGLI ALTRI ENTI LOCALI SOCI, CONFERITARIA DEL RAMO D'AZIENDA DI AGESP S.P.A. AFFERENTE AL SERVIZIO DI IGIENE AMBIENTALE I.E.":

"- AGESP a seguito di deliberazione dell'organo consigliare di questo Ente n. 70 del 30/11/20, gestisce – con decorrenza 1/1/21 e validità fino al 31/12/35 – il servizio di gestione integrata dei rifiuti, essendo state ad essa attribuite, per l'effetto di tale atto deliberativo, anche le attività/funzioni tecnico-amministrative riguardanti il servizio di smaltimento delle frazioni merceologiche dei rifiuti che il Comune di Busto Arsizio in precedenza conferiva direttamente nell'impianto allora gestito da ACCAM S.p.A. e in seguito acquisito in titolarità da NEUTALIA;

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP. 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHR FNC71D03E704F

P.IVA 03347760989



*“- il Gruppo AGESP, che attualmente gestisce attraverso AGESP il servizio di igiene ambientale (di seguito anche solo “SIA”) nei territori comunali di Busto Arsizio (sulla base dell’affidamento in house richiamato al precedente alinea) e di Fagnano Olona (gestione conseguita con gara), conduce, per il tramite di Agesp Energia S.r.l. (partecipata nella misura del 30% ad esito di procedura evidenziale esperita nel corso del 2023), anche un impianto di teleriscaldamento costituito da una centrale di cogenerazione alimentata a gas naturale e da una rete di distribuzione a servizio del territorio di Busto Arsizio;”*

*- “AGESP ha avviato, nel corso del 2022, una interlocuzione con S.A.P. S.r.l. (di seguito “SAP”) – seguita da formale sottoscrizione di apposita lettera di intenti e relativo accordo di riservatezza, recentemente rinnovati –, finalizzata alla verifica della possibilità, delle modalità nonché della reciproca convenienza di dar vita a forme di aggregazione tra le rispettive strutture aziendali”*

*“- le verifiche, gli approfondimenti e le analisi condotte in relazione all’ipotesi aggregativa di cui al precedente alinea hanno portato all’individuazione di possibili nuove forme di cooperazione tra AGESP e SAP, anche attraverso la costituzione da parte di AGESP di una società veicolo, a partecipazione (diretta e/o indiretta) integralmente pubblica (“Progetto di Aggregazione con SAP”), identificata quale soluzione più adeguata ai fini dell’esercizio del controllo analogo congiunto da parte dei soggetti coinvolti:*

*(i) nella quale far confluire il proprio ramo d’azienda relativo alla gestione del servizio di igiene ambientale;*

*(i) al cui capitale sociale fare auspicabilmente aderire – con tempistiche diverse – Enti locali del territorio e/o società a integrale partecipazione pubblica*





che nelle more delle valutazioni con altre realtà operanti sul territorio di riferimento di cui sopra, *“hanno preso avvio alcune interlocuzioni preliminari tra AGESP e il Comune di Venegono Superiore, aventi ad oggetto la valutazione di una possibile forma di collaborazione per l'erogazione del SIA nel territorio di detto Ente locale mediante il suo affidamento in house a una società partecipata dai medesimi soggetti (di seguito anche solo “NewCo”);*

*“- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 28/5/24, questo Ente, nella sua qualità di socio controllante AGESP, ha approvato l'«Atto di indirizzo per il compimento di tutti gli atti necessari e propedeutici alla valutazione di fattibilità tecnico-economico-giuridica di un'operazione di costituzione di un veicolo societario (newco), soggetto al controllo analogo di AGESP S.p.A. e di attribuzione al medesimo del ramo d'azienda di AGESP S.p.A. afferente al servizio di igiene ambientale»”;*

*“- AGESP ha presentato un business plan (di seguito anche solo “Business Plan”) (Allegato A), da cui si evince l'effettiva idoneità dell'operazione a soddisfare le esigenze rappresentate dal Comune di Busto Arsizio e dal Comune di Venegono Superiore; in particolare, dal Business Plan si identificano i benefici di natura strategica, economica e finanziaria connessi alla prima fase dell'operazione, che si pone l'obiettivo di medio termine di rendere la NewCo il soggetto in house di riferimento per il territorio provinciale nell'ambito del ciclo integrato dei rifiuti con un'ottica di economia circolare;”.*

A seguito di quanto sopra premesso, L'Ente, fra le altre, ha assunto le seguenti deliberazioni:

- 1. di approvare la costituzione della NewCo e la conseguente sottoscrizione di partecipazioni in essa, per il tramite di AGESP, secondo le modalità descritte in premessa, per un valore complessivamente pari a euro 10.000,00 interamente sottoscritto da Agesp S.p.A.;*







**2. di approvare il conferimento del ramo d'azienda di AGESP relativo alla gestione del SIA, secondo le modalità descritte in premessa, con sottoscrizione, per il tramite della medesima AGESP, del relativo aumento del capitale, a cui seguirà l'acquisizione di una partecipazione di minoranza da parte del Comune di Venegono Superiore;**

**3. di approvare il Business Plan della NewCo predisposto da AGESP di cui all'Allegato A alla presente deliberazione;**

[omissis]

**6. di dare atto che, ai sensi dell'art. 4, c. 1 e 2, TUSPP, la costituzione della NewCo e la susseguente acquisizione delle relative partecipazioni societarie sono strettamente necessarie al conseguimento delle finalità istituzionali relative allo svolgimento del servizio di igiene ambientale, servizio pubblico ex lege di competenza comunale;**

[omissis]

**13. di autorizzare e demandare agli uffici e organi competenti il compimento di ogni altro adempimento conseguente e/o necessario per dare esecuzione alla presente deliberazione;**

**14. di autorizzare Agesp S.p.A. ad effettuare quanto altro necessario in attuazione del presente provvedimento, nonché di introdurre eventuali modificazioni, variazioni, soppressioni o aggiunte di carattere non sostanziale che risultassero necessarie.**



## 2. Presentazione del gruppo AGESP e del Ramo d'Azienda SIA oggetto di conferimento

### 2.1. Presentazione del gruppo AGESP

Il Gruppo AGESP, come si evince dal sottostante schema, è composto da AGESP S.p.A. che rappresenta la capogruppo del Gruppo AGESP e partecipa in Agesp Energia S.r.l. (per il 30%), dopo aver ceduto il 70% delle proprie quote alla Società Acinque S.p.A.<sup>1</sup>, controlla Agesp Attività Strumentali S.r.l. (per il 100%), Prealpi Gas S.r.l. (per il 60,04%), Prealpi servizi S.r.l. (per il 12,47%) e, dal 2021, partecipa in Neutalia S.r.l. (per il 33,33%).

#### AGESP S.p.A. – Struttura di Gruppo



Fonte: Allegato A – Verbale di Delibera del Consiglio Comunale di Busto Arsizio n.3 del 16/01/2025

<sup>1</sup> In data 3 gennaio 2024, avanti al notaio Dott.ssa Gaia Sinisi di Milano, è stato perfezionato il passaggio delle quote di AGESP Energia S.r.l., pari al 70 % del capitale sociale, da AGESP S.p.A. ad Acinque S.p.A. per un importo provvisorio di Euro 18.000.000,00 (diciotto milioni/00). Il prezzo sarà soggetto ad aggiustamento in aumento od in riduzione nei termini che risultano dagli accordi già sottoscritti tra le parti.

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





## 2.2. La Società AGESP S.p.A.

Come si evince dallo schema di cui al paragrafo 2.2. e dalla sottostante *slide*<sup>2</sup> che riporta una sintesi dei principali *Key Financial* consolidati, AGESP S.p.A. è una Società per Azioni controllata al 99,994% dal Comune di Busto Arsizio e per il residuo 0,01% circa da 6 municipalità del territorio circostante. AGESP S.p.A. deriva la propria origine dalla trasformazione, avvenuta nel 1998, ai sensi della Legge 8 giugno 1990 n. 142 e della Legge 15 maggio 1997 n. 127, dell'Azienda per la Gestione dei Servizi Pubblici, Azienda Speciale del Comune di Busto Arsizio nata nel 1948.

La società ha come oggetto la gestione di servizi pubblici prevalentemente sulla base di uno specifico contratto in esecuzione di delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 26/07/2004, stipulato il 03/11/2005 con il Comune di Busto Arsizio. In particolare la società opera nel Comune di Busto Arsizio e (dal 2019) nel Comune di Fagnano Olona gestendo in concessione il servizio di Igiene Ambientale, Igiene Urbana e spazzamento strade e gestione del centro multi-raccolta.

Dal 1 °gennaio 2021, su specifico mandato dell'Amministrazione comunale, è in vigore il nuovo contratto di servizio denominato "*Servizio di Gestione Integrata dei Rifiuti*" della durata di quindici anni con il ricorso al modello di affidamento in *house providing*, comprensivo, tra le altre, anche delle attività di natura tecnica ed amministrative per lo smaltimento dei rifiuti ingombranti ed indifferenziati.

---

<sup>2</sup> *Estrapolata dall'Allegato A del Verbale della discussione del Consiglio Comunale di Busto Arsizio n. 3 del 16/01/2025 denominato "Progetto di aggregazione business igiene ambientale -Business Plan – settembre 2024"*

## AGESP S.p.A.



AGESP S.p.A. prende origine dall'Azienda Municipalizzata che, nel 1948, il Comune di Busto Arsizio decise di costituire per la gestione dell'acquedotto e piscina e che venne denominata A.Ge.S.P. (acronimo di "Azienda Gestione Servizi Pubblici").

A far data dagli anni duemila e sino al 2019 AGESP ha gestito il servizio di raccolta, smaltimento e gestione CMR per i Comuni di Busto Arsizio, Fagnano Olona, Castellanza, Gorla Minore, Marnate e Olgiate Olona. A seguito di svariati interventi di riorganizzazione societaria, AGESP opera nell'intero ciclo integrato dei rifiuti con il servizio di igiene ambientale nei Comuni di Busto Arsizio e Fagnano Olona e la gestione tramite la partecipata Neutalia dell'impianto di termovalorizzazione di Borsano.

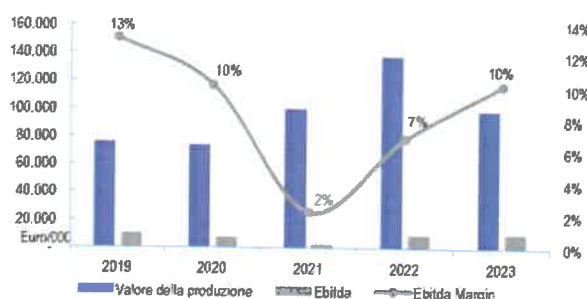
Il gruppo AGESP, tramite le sue controllate AGESP Attività Strumentali e Prealpi Gas S.r.l. e le sue partecipate AGESP Energia e Neutalia svolge anche le attività relative a gestione immobili, gestione calore, segnaletica stradale, verde pubblico, parcheggi, cimiteri, forno crematorio, farmacie, spazzamento neve e distribuzione gas nonché gestione teleriscaldamento, vendita vettori energetici e smaltimento rifiuti.

AGESP è controllata dal Comune di Busto Arsizio che ne detiene il 99,994% delle azioni.

### Key financials (Consolidato) 2019 - 2023

Importi in Euro/000	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Valore della produzione	75.859	73.515	99.814	137.449	98.529
Ebitda	9.955	7.491	2.230	9.396	10.827
Ebit	3.841	2.588	(1.597)	4.336	4.914
Utile/Perdita	1.844	1.260	(2.447)	2.086	493
Patrimonio Netto	29.003	30.002	28.507	31.421	32.744

### Evoluzione EBITDA 2019 - 2023



Fonte: Bilancio consolidato periodo dal 31/12/2019 - 31/12/2023  
Nota: si segnala che del bilancio 2024 non sarà più consolidata Agesp Energia S.r.l. in quanto ad inizio 2024 è stato ceduto il 70% ad ACInque S.p.A.

Fonte: Allegato A – Verbale di Delibera del Consiglio Comunale di Busto Arsizio n.3 del 16/01/2025

AGESP, in data 29/11/2024, ha approvato e comunicato al Socio di controllo una situazione contabile infrannuale elaborata alla data di riferimento del 30/09/2024 della quale, di seguito, si riportano gli schemi economico-patrimoniali e finanziari di sintesi - raffrontati con i risultati dei due esercizi precedenti - tratti dalla relativa relazione accompagnatoria:

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





## AGESP S.P.A.

### Relazione sulla situazione contabile al 30/09/2024

La situazione al 30 settembre 2024 è ovviamente condizionata dalla plusvalenza generata dalla cessione del 70% delle partecipazioni della controllata Agesp Energia S.r.l. a favore di Acinque S.p.A. a far data dal 3 gennaio scorso.

#### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	30/09/2024	31/12/2023	31/12/2022
Ricavi	12.086.039	15.931.083	15.829.127
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	552.116	1.708.264	2.185.243
Margine operativo netto (MON o Ebit)	(269.293)	664.399	342.571
Utile (perdita) d'esercizio	21.663.882	608.388	304.115
Attività fisse	40.279.526	42.546.131	42.093.518
Patrimonio netto complessivo	55.239.093	33.575.210	32.306.822
Posizione finanziaria netta	22.495.035	(174.374)	(3.330.603)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	30/09/2024	31/12/2023	31/12/2022
valore della produzione	12.756.905	18.712.070	18.675.178
margine operativo lordo	552.116	1.708.264	2.185.243
Risultato prima delle imposte	23.074.018	914.164	620.919

#### Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	30/09/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi delle vendite	12.086.039	15.931.083	(3.845.044)
Produzione interna			
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	670.866	2.780.987	(2.110.121)
<b>Valore della produzione operativa (VP)</b>	<b>12.756.905</b>	<b>18.712.070</b>	<b>(5.955.165)</b>
Costi esterni operativi	6.358.363	8.928.857	(2.570.494)
Costo del personale	5.734.690	7.603.797	(1.869.107)
Oneri diversi tipici	111.736	471.152	(359.416)
<b>Costo della produzione operativa</b>	<b>12.204.789</b>	<b>17.003.806</b>	<b>(4.799.017)</b>
<b>Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)</b>	<b>552.116</b>	<b>1.708.264</b>	<b>(1.156.148)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	821.409	1.043.865	(222.456)
<b>Margine Operativo netto (MON o EBIT)</b>	<b>(269.293)</b>	<b>664.399</b>	<b>(933.692)</b>
Risultato dell'area finanziaria	23.343.311	249.765	23.093.546
<b>Risultato corrente</b>	<b>23.074.018</b>	<b>914.164</b>	<b>22.159.854</b>
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>23.074.018</b>	<b>914.164</b>	<b>22.159.854</b>
Imposte sul reddito	1.410.136	305.776	1.104.360
<b>Risultato netto</b>	<b>21.663.882</b>	<b>608.388</b>	<b>21.055.494</b>

La plusvalenza è stata complessivamente pari ad Euro 22.671.121; tale importo comprende il maggior valore riconosciuto dall'acquirente (pari ad Euro 1.300.000) per compensare la rinuncia immediata da parte di





## AGESP S.P.A.

Agesp dei corrispettivi al "contratto di service" in essere con Agesp Energia S.r.l.

La riclassificazione di detto importo tra gli "altri ricavi" del conto economico, al fine di rendere confrontabili i dati del presente esercizio con quello precedente, avrebbe comportato un risultato operativo di poco superiore al milione di Euro ed un M.O.L. pari a circa 1.850 mila Euro in linea con l'esercizio precedente.

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	30/09/2024	31/12/2023	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.243.888	1.187.114	56.774
Immobilizzazioni materiali nette	7.600.697	7.749.622	(148.925)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	31.434.941	33.609.425	(2.174.484)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>40.279.526</b>	<b>42.546.161</b>	<b>(2.266.635)</b>
Rimanenze di magazzino	135.064	97.624	37.440
Crediti verso Clienti	509.201	572.095	(62.894)
Altri crediti	2.565.967	1.164.228	1.401.739
Ratei e risconti attivi	279.132	190.882	88.250
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>3.489.364</b>	<b>2.024.829</b>	<b>1.464.535</b>
Debiti verso fornitori	2.100.148	1.902.652	197.496
Acconti	37	7.441	(7.404)
Debiti tributari e previdenziali	425.703	660.036	(234.333)
Altri debiti	2.414.444	2.762.268	(347.824)
Ratei e risconti passivi	86.127	80.939	5.188
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>5.026.459</b>	<b>5.413.336</b>	<b>(386.877)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(1.537.095)</b>	<b>(3.388.507)</b>	<b>1.851.412</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	633.330	621.805	11.525
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	6.000.613	5.686.067	314.546
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>6.633.943</b>	<b>6.307.872</b>	<b>326.071</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>32.108.488</b>	<b>32.849.782</b>	<b>(741.294)</b>
Patrimonio netto	(55.239.093)	(33.575.210)	(21.663.883)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine		(165.306)	165.306
Debiti di natura finanziaria a breve termine	23.130.605	890.734	22.239.871
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(32.108.488)</b>	<b>(32.849.782)</b>	<b>741.294</b>

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989



### 3. Descrizione del Ramo d'Azienda SIA oggetto di conferimento

#### 3.1. Il Ramo d'Azienda SIA

Come già più sopra descritto il Ramo d'Azienda SIA riguarda sostanzialmente la gestione in regime di concessione del Servizio Igiene Ambientale, Igiene Urbana e spazzamento strade e gestione dei Centri Multi Raccolta (CMR) nel Comune di Busto Arsizio e (dal 2019) nel Comune di Fagnano Olona.

Il Ramo d'Azienda SIA è costituito essenzialmente dai fabbricati e terreni industriali, dalle strutture riferite ai centri di raccolta, piazzole ecologiche, dalle officine, depositi, magazzini e spogliatoi, dagli automezzi e relative dotazioni per la raccolta e lo spazzamento (cassoni, compattatori, container, spazzatrici, ecc.), dalle altre attrezzature a supporto, dalle relative risorse umane e da tutte le risorse necessarie a garantire il suo autonomo funzionamento.

Il Ramo d'Azienda SIA comprende all'attivo: Immobili, Impianti e Macchinari (quali terreni, fabbricati, impianti strumentali, automezzi, compattatori, container, spazzatrici e altre attrezzature specifiche), attività immateriali e attività correnti (quali le rimanenze di magazzino); al passivo: debiti per il T.F.R a carico di AGESP per i dipendenti in forza e altri debiti per retribuzioni, premi di risultato, contributi e oneri previdenziali.

In via preliminare, sulla base della situazione contabile infrannuale riportata al paragrafo 2.2., AGESP ha estrapolato e consegnato al Perito anche una situazione contabile riferita al solo Servizio di Igiene Ambientale SIA sempre al 30/9/2019 che di seguito riporta:



30/09/2024

<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>	69.580
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>	222.606
<i>Altre</i>	499.706
<b>a) Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>791.892</b>
<i>Terreni e fabbricati</i>	3.447.810
<i>Impianti e macchinario</i>	605.442
<i>Attrezzature industriali e comm.li</i>	190.637
<i>Altri beni</i>	268.432
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>	129.283
<b>b) Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>4.641.603</b>
<b>c) Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>0</b>
<b>d) = a)+b)+c) Capitale immobilizzato</b>	<b>5.433.495</b>
Rimanenze di magazzino	135.064
Crediti verso Clienti	2.459.795
Altri crediti	6.000
Ratei e risconti attivi	63.861
<b>e) Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.664.719</b>
Debiti verso fornitori	1.521.879
Debiti tributari e previdenziali	121.627
Altri debiti	407.755
Ratei e risconti passivi	5.160
<b>f) Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.056.421</b>
<b>g) = d)+e)-f) Capitale investito (d'esercizio) netto</b>	<b>6.041.794</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	439.761
<b>h) Passività a medio lungo termine</b>	<b>439.761</b>
<b>i) Disponibilità Liquide</b>	<b>12.854</b>
<b>j) = g)-h)+i) Capitale netto di pertinenza del Servizio IA</b>	<b>5.614.887</b>

La successiva attività di analisi condotta da AGESP, ha portato ad individuare le attività e le passività da includere nel perimetro di conferimento afferenti il Ramo d'Azienda SIA oggetto di stima che, nel successivo paragrafo, verranno descritte.

## 3.2. Descrizione delle attività da conferire

- a) Le Concessioni, licenze, marchi e diritti simili riguardano licenze software in dotazione al Ramo d'Azienda SIA oggetto di conferimento il cui valore contabile netto alla data del 30/09/2024 ammonta ad Euro 69.580;
- b) Le Immobilizzazioni in corso e acconti si riferiscono alla capitalizzazione di spese sostenute - complessivamente pari a Euro 222.606 - per la progettazione e per l'ampliamento del Centro Multi Raccolta (CMR) del quartiere Beata Giuliana nonché per l'implementazione del nuovo sistema di tariffazione puntuale;
- c) La voce "Altre" immobilizzazioni immateriali si riferisce sostanzialmente ad opere di copertura del centro del riuso, agli oneri di riqualificazione del Centro Multi Raccolta di via Tosi, 1 il cui valore contabile netto ammonta complessivamente alla data del 30/09/2024 ad Euro 455.369 e per Euro 44.337 si riferisce ai costi sostenuti per studi e progetti relativi al nuovo sistema tariffario;
- d) Con riferimento alla voce "Terreni e fabbricati" inclusi nel Ramo d'Azienda SIA oggetto di conferimento, di seguito si riporta un prospetto di riepilogo delle varie unità immobiliari dettagliate nell'Allegato 1 della presente relazione di stima:



Tipologia	Foglio	Particella	Cat.	Qualità classe	Descrizione Bene	Località	Comune	Prov.	Indirizzo	Valore Netto Contabile al 30/09/2024
Terreni	9	6725		seminativo	Terreno	Sacconago	Busto Arsizio	VA	Zona Industriale	1.009.873
Terreni	9	7361		seminativo	Terreno	Sacconago	Busto Arsizio	VA	Zona Industriale	
Terreni	9	7362		seminativo	Terreno	Sacconago	Busto Arsizio	VA	Zona Industriale	
Terreni	9	7364		seminativo	Terreno	Sacconago	Busto Arsizio	VA	Zona Industriale	
Terreni	9	7366		seminativo	Terreno	Sacconago	Busto Arsizio	VA	Zona Industriale	
Terreni	21	35106		area parcheggio	Terreno	Via Canale	Busto Arsizio	VA	Via Canale	143.365
<b>Totale Terreni</b>										<b>1.163.038</b>
Fabbricati	3	2641-2642-3691	D/1		Palazzina uffici, deposito mezzi e materiali, spogliatoi, eco-piazzola e parcheggi		Busto Arsizio	VA	Via Contardo Ferrini, 43	850.429
Fabbricati	3	2553	A/3		Uffici		Busto Arsizio	VA	Via Ferrer, 50	29.315
Fabbricati	3	1672-1673-1674-2047-2495-2553	D/1		Magazzini		Busto Arsizio	VA	Via Ferrer, 50	448.570
Fabbricati	21	35106	D/8		Palazzina uffici, deposito mezzi e materiali spogliatoi parcheggi		Busto Arsizio	VA	Via Canale, 26	957.631
Fabbricati	2	5445	D/8		Palazzina uffici, deposito mezzi e materiali spogliatoi parcheggi		Busto Arsizio	VA	Via Canale, 26	
Fabbricati	2	5445	E/8		Palazzina uffici, deposito mezzi e materiali spogliatoi parcheggi		Busto Arsizio	VA	Via Canale, 26	
<b>Totale Fabbricati</b>										<b>2.285.945</b>
<b>Costruzioni leggere</b>										<b>8.826</b>
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>										<b>3.447.810</b>

e) Impianti e Macchinario:

Nel sottostante prospetto di sintesi è contenuto il valore contabile netto alla data di riferimento del 30/09/2024 per ogni specifica tipologia di impianto e macchinari:

Tipologia	Descrizione Beni	Valore Netto Contabile al 30/09/2024
Impianti generici	Impianti elettrici, fognatura, impianto di condizionamento, antincendio	162.608
Impianti specifici di utilizzazione	Compattatori	375.016
Impianti specifici di utilizzazione	Container/cassoni	67.817
<b>Impianti e Macchinario</b>		<b>605.442</b>

Con riferimento ai Compattatori di proprietà di AGESP afferenti il Ramo d'Azienda SIA e, pertanto, oggetto di conferimento si rinvia ai dettagli contenuti nell'Allegato 2; per quanto riguarda i mezzi utilizzati in forza di contratti di leasing, si rinvia ai dettagli contenuti nell'Allegato 3 della presente relazione di stima.

f) Attrezzature industriali e comm.li:

Tale voce si riferisce principalmente a: aspiratori, gru caricatori, distributori di sacchetti raccolta differenziata, sollevatori telescopici, il cui valore netto contabile alla data di riferimento del 30/09/2024 ammonta ad Euro 190.637;

g) Altri beni

Il valore contabile netto alla data di riferimento del 30/09/2024 della voce in esame è riepilogato nel seguente prospetto:

Categorie di beni	Valore Netto Contabile al 30/09/2024
Autoveicoli e macchine operatrici	252.151
Mobili e macchine ordinarie	14.087
Macchine elettriche ed elettroniche	2.194
<b>Altri beni</b>	<b>268.432</b>

Con riferimento agli "Autoveicoli e macchine operatrici" di proprietà di AGESP afferenti il Ramo d'Azienda SIA e, pertanto, oggetto di conferimento si rinvia ai dettagli contenuti nell'Allegato 2; per quanto riguarda i mezzi utilizzati in forza di contratti di *leasing*, si rinvia ai dettagli contenuti nell'Allegato 3 della presente relazione di stima.

In relazione a quest'ultimi, il Perito ha ritenuto di mantenere la rappresentazione secondo la metodologia "patrimoniale" adottata nei bilanci di AGESP; l'eventuale rappresentazione secondo la metodologia "finanziaria" – che prevede l'iscrizione del cespite nell'attivo patrimoniale e del relativo debito a scadere fra le passività – non sarebbe stata coerente con il metodo di determinazione dei ricavi adottato da AGESP in applicazione dell'MTR-2; quest'ultimo infatti consente il riconoscimento dei canoni di *leasing* tra i costi operativi.

Si noti peraltro che anche qualora fosse stata applicata la metodologia di rappresentazione "finanziaria", non si sarebbero determinati effetti significativi ai fini del valore economico del Ramo, poiché la durata dei contratti di *leasing* è allineata alla vita economico-tecnica dei mezzi oggetto di locazione.

Conseguentemente le conclusioni alle quali lo scrivente è giunto, nella sostanza, non si sarebbero modificate.

h) Immobilizzazioni in corso e acconti:

La voce in commento riguarda sostanzialmente i costi sostenuti per il rifacimento della piazzola ecologica di via Ferrini il cui valore netto contabile alla data di riferimento del 30/09/2024 ammonta ad Euro 129.283;

i) Rimanenze di Magazzino

In relazione alla voce in commento si riporta il dettaglio delle rimanenze afferenti il Ramo d'Azienda SIA risultanti alla data di riferimento del 30/09/2024:

DESCRIZIONE MATERIALE	GIACENZA AL			30/09/2024
	quantità	U.M.	Valore unitario	Valore Totale
SACCHI VIOLA in rotoli da 15	2.430	sacchi	0,051600 €/pezzo	€ 125,39
SACCHI GIALLI in rotoli da 20	327.180	sacchi	0,036150 €/pezzo	€ 11.827,56
SACCHI MATER-BI in rotoli da 90	266.600	sacchi	0,018500 €/pezzo	€ 4.932,10
SACCHI NERI DEIEZIONI CANINE in rotoli da 50	93.550	sacchi	0,023500 €/pezzo	€ 2.198,43
SACCHI BLU 70x80 CON TAG in rotoli da 13	242.749	sacchi	0,107400 €/pezzo	€ 26.071,24
FODERE MATER-BI 120L in rotoli da 25	53.450	sacchi	0,151840 €/pezzo	€ 8.115,85
SACCHI ROSSI 70x75 in rotoli da 13	356.161	sacchi	0,033600 €/pezzo	€ 11.967,01
SACCHI GIALLI in rotoli da 35	28.000	sacchi	0,033570 €/pezzo	€ 939,96
SACCHI VIOLA in rotoli da 18	10.368	sacchi	0,045000 €/pezzo	€ 466,56
SACCHI GIALLI in rotoli da 26	19.760	sacchi	0,045000 €/pezzo	€ 889,20
SACCHI MATER-BI in rotoli da 52	29.640	sacchi	0,035000 €/pezzo	€ 1.037,40
BIO BOX UMIDO 7L coperchio annesso	677	n.	1,600000 €/pezzo	€ 1.083,20
CARRELLI CARTA 120 litri	425	n.	21,000000 €/pezzo	€ 8.925,00
CARRELLI CARTA 240 litri	443	n.	29,000000 €/pezzo	€ 12.847,00
CARRELLI UMIDO 120 litri	278	n.	21,000000 €/pezzo	€ 5.838,00
CARRELLI VETRO 240 litri	500	n.	29,000000 €/pezzo	€ 14.500,00
CARRELLI ERBA 240 litri	37	n.	31,000000 €/pezzo	€ 1.147,00
TRESPOLI REGGISACCO	42	n.	14,800000 €/pezzo	€ 621,60
CASSONETTI 1100 litri	84	n.	157,000000 €/pezzo	€ 13.188,00
CONTENITORI RACCOLTA CARTA per AGESP e SCUOLE	1.210	n.	1,100000 €/pezzo	€ 1.331,00
BIG BAG per incapsulamento rifiuti abbandonati	5	n.	5,900000 €/pezzo	€ 29,50
COMPOSTIERE 600 litri	149	n.	43,500000 €/pezzo	€ 6.481,50
SECCHIO BIANCO per CARTA	35	n.	2,650000 €/pezzo	€ 92,75
SECCHIO VERDE VETRO 25L FAGNANO O.	26	n.	4,550000 €/pezzo	€ 118,30
CARRELLI VETRO 240 litri FAGNANO O.	10	n.	29,000000 €/pezzo	€ 290,00
<b>Valore totale magazzino:</b>				<b>€ 135.063,64</b>

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRNC71D03E704F

P.IVA 03347760989



Il Perito ha scelto a campione alcuni articoli fra quelli di maggior valore - riferiti alle categorie: "sacchi", "carrelli carta" e "cassonetti" - al fine di verificare, sulla base di idonea documentazione (copie delle fatture di acquisto più recenti), al fine di confermare la corretta valorizzazione delle giacenze al 30/09/2024. Sulla base dei riscontri ottenuti l'Esperto ritiene di poter confermare i valori contabili riportati nel suddetto elenco ai fini della stesura della presente relazione di stima.

a) Risconti attivi

Si rammenta che in sede di esecuzione del conferimento dovrà essere considerata l'esistenza di eventuali risconti di quote di costi pre-pagati ma non interamente di competenza (quali ad esempio quote di canoni di *leasing* degli automezzi e relative dotazioni).





### 3.3. Descrizione delle passività da conferire

- a) Con riferimento alle voci relative a: Debiti tributari e previdenziali, Altri debiti per premi di risultato Ratei ferie e mensilità aggiuntive, Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato a carico AGESP si riporta il sottostante prospetto riepilogativo delle varie poste debitorie suddivise per n. di dipendenti, e relativa qualifica, afferenti il Ramo d'Azienda SIA oggetto di conferimento:

Codice Azienda	Ragione Sociale	N. risorse Impiegate Ramo SIA	Qualifica / Mansione	Debito per TFR al 30/09/2024 (a carico azienda)	PdR da pagare nel 2025	Mensilità aggiuntive (13ma+14ma)	Residui ferie/ex fest-rol	Variabili pagate a ottobre	Totale da Debiti vs dipendenti al 30/9/2024
1	AGESP S.p.A.	1	QUADRO	4,30 €	1.419,25 €	1.561,50 €	6.800,72 €	198,68 €	9.984,45 €
1	AGESP S.p.A.	15	IMPIEGATO	27.656,93 €	21.799,32 €	15.303,60 €	32.609,30 €	3.503,99 €	100.873,14 €
1	AGESP S.p.A.	114	OPERAIO	412.099,53 €	162.006,79 €	90.621,56 €	164.390,87 €	29.166,40 €	858.285,15 €
<b>Totale AGESP S.p.A.</b>		<b>130</b>		<b>439.760,76 €</b>	<b>185.225,36 €</b>	<b>107.486,66 €</b>	<b>203.800,89 €</b>	<b>32.869,07 €</b>	<b>969.142,74 €</b>

Tale prospetto è stato ricavato dall'aggregazione di tutte le poste a debito di AGESP riferite ad ognuno dei dipendenti contenuti nell'elenco di cui all'Allegato 4 della presente relazione di stima. L'ammontare di tali poste, per singolo dipendente, è conservato agli atti da parte dell'Esperto.

#### b) Risconti passivi

Si rammenta che in sede di esecuzione del conferimento dovrà essere considerata l'esistenza di eventuali risconti di quote di ricavi maturati ma non interamente di competenza (quali ad esempio quote di contributi in conto capitale).





### 3.4. Valore netto contabile del Ramo d'Azienda SIA oggetto di conferimento

Il Valore Netto Contabile delle attività e passività individuate da AGESP e rientranti nel perimetro di conferimento afferente il Ramo d'Azienda SIA, alla data di riferimento del 30/09/2024, viene riepilogato nel prospetto di sintesi di seguito riportato:

	30/09/2024
<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>	69.580
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>	222.606
<i>Altre</i>	499.706
<b>a) Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>791.892</b>
<i>Terreni e fabbricati</i>	3.447.810
<i>Impianti e macchinario</i>	605.442
<i>Attrezzature industriali e comm.li</i>	190.637
<i>Altri beni</i>	268.432
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>	129.283
<b>b) Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>4.641.603</b>
<b>c) = a)+b) Capitale immobilizzato</b>	<b>5.433.495</b>
<i>Rimanenze di magazzino</i>	135.064
<b>d) Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>135.064</b>
<i>Debiti tributari e previdenziali</i>	121.627
<i>Altri debiti</i>	407.755
<b>e) Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>529.382</b>
<b>f) = c)+d)-e) Capitale investito (d'esercizio) netto</b>	<b>5.039.177</b>
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>	439.761
<b>g) Passività a medio lungo termine</b>	<b>439.761</b>
<b>h) = f)-g) Valore Netto Contabile del Ramo d'Azienda SIA</b>	<b>4.599.416</b>

#### 4. Breve analisi del quadro normativo e di mercato di riferimento

##### 4.1. Quadro di sintesi sul contesto normativo di riferimento e sulla disciplina tariffaria di settore

Il documento di riferimento per la disciplina tariffaria di settore è una deliberazione dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA) del 3 agosto 2021 n.363/2021/R/RIF, che approva il Metodo Tariffario Rifiuti (c.d. MTR-2) per il secondo periodo regolatorio 2022-2025. Questo metodo è stato sviluppato per determinare le tariffe relative al servizio integrato di gestione dei rifiuti urbani.

##### Contesto Normativo di Riferimento

L'MTR-2 è stato sviluppato in conformità con varie normative europee e nazionali, tra cui:

- Direttive UE 2018/850, 2018/851, e 2018/852, che aggiornano le direttive esistenti in materia di rifiuti e imballaggi.
- Decreto legislativo 3 settembre 2020, n. 116, che attua le direttive europee precedenti, modificando la gestione dei rifiuti urbani.
- Legge 14 novembre 1995, n. 481, che istituisce le autorità di regolazione dei servizi pubblici.
- Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, relativo all'ordinamento degli enti locali.
- Legge 27 dicembre 2013, n. 147, che istituisce la TARI come componente dell'imposta unica comunale per finanziare il servizio di gestione dei rifiuti.

## La disciplina tariffaria di riferimento del SIA (MTR-2)

Tale disciplina regolatoria prevede la determinazione del gettito tariffario a favore del gestore affidatario - in un determinato ambito territoriale locale (di norma Comunale) – del Servizio di Igiene Ambientale (SIA) per un determinato periodo regolatorio temporale (di norma un triennio), al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario del gestore stesso ed il necessario presupposto della continuità di erogazione del servizio per conto dell'Ente pubblico appaltante.

In particolare, i meccanismi di determinazione tariffaria, in funzione delle specificità strutturali e organizzative del singolo gestore affidatario ma su base parametrica, determina meccanismi di riconoscimento delle diverse componenti di costo siano esse di natura operativa (costi del personale, servizi tecnico-operativi o servizi generali e di staff) siano essi afferenti al capitale investito di funzionamento (tipicamente: terreni e fabbricati a destinazione industriale/operativa e/o per l'erogazione di servizi generali, impianti e macchinari specifici e generici, automezzi e altre dotazioni operative per la raccolta e lo spazzamento). Tali meccanismi tariffari, in relazione al capitale di funzionamento, prevedono sia una remunerazione nel tempo dello stesso, sia una copertura dell'investimento effettuato dal gestore distribuita nel tempo in funzione di vite utili convenzionalmente definite che ne consentano la "ricostituzione" attraverso il processo di ammortamento riconosciuto nel gettito tariffario.

## Componenti di Costo riconosciuti nell'MTR-2:

- **Costi operativi:** includono spese per spazzamento, lavaggio strade, raccolta e trasporto rifiuti, trattamento e smaltimento, e oneri per miglioramenti delle prestazioni.
- **Costi d'uso del capitale investito:** comprendono ammortamenti, accantonamenti, e remunerazione del capitale investito.



- **Componenti a conguaglio:** si riferiscono ai costi delle annualità pregresse.

#### **Determinazione delle Tariffe:**

Le tariffe di accesso agli impianti di trattamento sono calcolate in base ai costi riconosciuti e prevedono un limite di crescita annuale. È prevista la modulazione delle tariffe in base al livello di innovazione tecnologica e alle *performance* ambientali.

#### **Regolazione delle Infrastrutture:**

Gli impianti sono classificati in "integrati", "minimi", e "aggiuntivi", con regolazioni specifiche per ciascuna categoria.

Sono introdotti meccanismi di incentivi basati sulla gerarchia dei rifiuti, come incentivi per il compostaggio e disincentivi per lo smaltimento in discarica.

#### **Procedure di Approvazione:**

I gestori devono predisporre piani economici finanziari quadriennali (c.d. PEF), soggetti a aggiornamenti biennali e approvazione da parte degli enti territoriali competenti (ETC).

È previsto un meccanismo di garanzia per evitare inerzie nella predisposizione dei piani economici.

L'MTR-2 è dunque un sistema complesso che integra aspetti normativi europei e nazionali per garantire trasparenza e efficienza nella gestione dei rifiuti, promuovendo l'innovazione e la sostenibilità ambientale.

## **4.2. La Delibera ARERA del 21 novembre 2023 n.542/2023/R/RIF di approvazione del PEF e di corrispettivi tariffari per il periodo 2022-2025 del Comune di Busto Arsizio e la Determinazione di Impegno del Settore Lavori Pubblici e Ambiente del Comune di Fagnano Olona N. 171 DEL 29-03-2019**

La delibera 542/2023/R/RIF del 21 novembre 2023, emanata dall'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA), riguarda l'approvazione delle tariffe per il servizio di gestione integrata dei rifiuti (SIA) nel Comune di Busto Arsizio per il periodo 2022-2025.

Tale Delibera oltre a richiamare anch'essa le varie direttive UE e normative nazionali di riferimento che regolano la gestione dei rifiuti, la trasparenza nella determinazione delle tariffe e il miglioramento della qualità dei servizi pubblici, richiama in particolare le direttive europee del 2018 sulla gestione dei rifiuti e le leggi italiane che definiscono le linee guida per la regolazione dei servizi pubblici e la determinazione delle tariffe.

L'ARERA per poter approvare il Metodo Tariffario Rifiuti (MTR-2) per il calcolo dei corrispettivi da applicare nel Comune di Busto Arsizio ed autorizzare la relativa predisposizione tariffaria per il periodo regolatorio definito, ha approvato preliminarmente il Piano Economico Finanziario (PEF) presentato dal Comune di Busto Arsizio, che prevede:

- Copertura dei costi: Le tariffe sono calcolate per coprire integralmente i costi di gestione del servizio.
- Incremento tariffario: È previsto un limite all'incremento annuale delle entrate tariffarie, tenendo conto dell'inflazione programmata e del recupero di produttività.
- Qualità del servizio: Il Comune ha fissato obiettivi di miglioramento della qualità del servizio per il 2022, con specifici coefficienti di incremento tariffario.
- Sostenibilità ambientale: Sono valorizzati proventi derivanti dalla vendita di materiali riciclati e incentivi per promuovere l'economia circolare.

Ai fini dell'approvazione, L'ARERA, come riportato nella delibera in esame, ha verificato la coerenza regolatoria dei piani economico-finanziari. Sono stati esaminati i dati forniti dal Comune di Busto Arsizio per gli anni 2020 e 2021, oltre al periodo 2022-2025. L'ente ha confermato che AGESP S.p.A. è responsabile dei servizi di raccolta e gestione dei rifiuti, mentre il Comune gestisce le tariffe e i rapporti con gli utenti.

La delibera stabilisce, inoltre, che le tariffe per gli anni 2024 e 2025 saranno aggiornate sulla base di un'analisi biennale. L'ARERA, sottolinea il documento in commento, si riserva il diritto di effettuare ulteriori verifiche per garantire l'accuratezza delle informazioni e la conformità ai requisiti normativi.

Il documento conclude con l'approvazione delle tariffe proposte, stabilendo nel PEF i valori massimi delle entrate tariffarie per ciascun anno del periodo regolatorio in favore del gestore affidatario. La delibera assicura che la gestione del SIA avvenga in condizioni di equilibrio economico-finanziario, rispettando le norme e incentivando miglioramenti nella qualità del servizio. Tale delibera è stata recuperata dall'Esperto sul sito ufficiale di ARERA.

Sotto l'aspetto tecnico procedurale la determinazione dei ricavi tariffari per il gestore AGESP approvati dall'ARERA viene di seguito riassunto.

I ricavi tariffari relativi alle annualità 2024 e 2025 sono stati posti pari all'aggiornamento biennale del PEF MTR-2 2024 e 2025, considerando i PEF ARERA Grezzi elaborati dal Gestore, così come approvati dall'ETC, tenuto conto del limite annuale alla crescita delle entrate tariffarie.

I suddetti ricavi sono stati determinati applicando le regole del MTR-2, in particolare:

- I ricavi relativi all'anno "a" tengono conto dei costi operativi riconoscibili sostenuti nell'anno "a-2";



- La componente tariffaria *CK* è stata calcolata considerando:
  - ✓ La stratificazione storica dei cespiti entrati fino al 31/12/2023;
  - ✓ Un *time lag* di riconoscimento tariffario di 2 anni;
  - ✓ Una vita utile pari a quella regolatoria;
- I deflatori utilizzati scontano il medesimo livello di inflazione considerata nei costi operativi, in coerenza con il *paragrafo 5 - Determinazione dei costi*;
- I coefficienti di *sharing b* e *w* utilizzati rispettivamente per le componenti tariffarie *AR* e *AR<sub>Sc</sub>* sono stati determinati pari al valore medio ponderato 2024 e 2025 dell'aggiornamento biennale del PEF MTR-2, e rispettivamente pari a 0,60 e 0,20;
- Il limite alla crescita annuale delle entrate tariffarie 2024 e 2025 è stato posto pari a 2,60%, che rappresenta il valore minimo di limite attualmente valorizzabile, dato dal parametro *rp*; attualmente fissato al 2,70% al netto del fattore *X<sub>a</sub>* ad oggi pari allo 0,1%;
- Non sono state valorizzate le componenti di natura previsionale, quali *COI*, *CQ* e *C<sub>116</sub>*;
- Si è tenuto conto di eventuali rimodulazioni e conguagli risultanti dal PEF tariffario 2024-2025 aventi effetto nelle annualità successive al 2025;

Passando a trattare brevemente la Determinazione di Impegno del Settore Lavori Pubblici e Ambiente del Comune di Fagnano Olona N. 171 DEL 29-03-2019, è opportuno sottolineare che, attraverso tale provvedimento, è stato affidato il "Servizio di raccolta, avvio a recupero e smaltimento, servizi aggiuntivi dei rifiuti urbani e igiene ambientale" del Comune di Fagnano Olona per il periodo 01/04/2019 – 31/03/2026 alla società Econord S.p.A., con sede a Varese in Via Giordani n. 35 – P.IVA

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





01368180129 in qualità di mandataria, in A.T.I. con ACSM AGAM Ambiente s.r.l. e AGESP S.p.A..

La Determinazione in commento ha definito, fra l'altro, i canoni "a corpo" per l'intera durata del suddetto servizio come segue:

ANNO	Servizi a corpo al netto ribasso 5,32% €	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso €	Servizi a misura (stimati) al netto ribasso 5,32% €	Totale (Iva 10% escl.) €	Totale (Iva 10% incl.) €
2019 (01.04.19-31.12.19)	727.405,37	550,05	71.477,55	799.432,97	879.376,26
2020 (01.01.20-31.03.20)	242.468,46	183,35	23.825,85	266.477,66	293.125,42
2020 (01.04.20-31.12.20)	712.669,52	550,05	71.477,85	784.697,12	863.166,83
2021	950.226,02	733,40	95.303,40	1.046.262,82	1.150.889,10
2022	950.226,02	733,40	95.303,40	1.046.262,82	1.150.889,10
2023	950.226,02	733,40	95.303,40	1.046.262,82	1.150.889,10
2024	950.226,02	733,40	95.303,40	1.046.262,82	1.150.889,10
2025	950.226,02	733,40	95.303,40	1.046.262,82	1.150.889,10
2026 (fino al 31.03)	237.556,51	183,35	23.825,85	261.565,70	287.722,78
<b>Totale</b>	<b>6.671.229,95</b>	<b>5.133,80</b>	<b>667.123,80</b>	<b>7.343.487,55</b>	<b>8.077.836,79</b>

Oltre a quanto sopra, dall'analisi della documentazione resa disponibile allo scrivente, si è potuto rilevare che anche per il Comune di Fagnano Olona:

- è stato compilato l'apposito file dell'MTR-2 per la determinazione del PEF e dei ricavi tariffari per il 2024 e per il 2025;
- il file relativo all'MTR-2 è stato inviato nell'apposito format all'ARERA e, ad oggi, si è ancora in attesa di emanazione di apposita Delibera di approvazione da parte del Regolatore.



Dall'analisi del suddetto file dell'MTR-2 per il Comune di Fagnano Olona, l'Esperto ha potuto, inoltre, ricavare le seguenti informazioni:

- 1) nel 2022 i ricavi realizzati da AGESP Spa per l'erogazione del servizio sono stati pari a Euro 849.302,64;
- 2) nel 2023 i ricavi realizzati da AGESP Spa per l'erogazione del servizio sono stati pari a Euro 887.521,26;
- 3) il PEF prevede entrate tariffarie per le annualità 2024-2025 - determinate sulla base delle varie componenti di costo e di remunerazione ed al netto delle detrazioni di cui all'art. 4.6 della Delibera n.363/2021/R/RIF- rispettivamente pari a Euro 1.252.606 e a Euro 1.252.496.

#### 4.3. Cenni evolutivi

Come sopra evidenziato, il Metodo Tariffario Rifiuti (MTR-2) è uno strumento adottato dall'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA) per stabilire le tariffe del servizio integrato di gestione dei rifiuti per il periodo regolatorio 2022-2025. In base agli sviluppi attuali e alle esigenze del settore è ragionevole ipotizzare che vi saranno - nel breve termine - alcuni possibili futuri sviluppi dell'MTR-2 in relazione ai seguenti aspetti:

- **Aggiornamento Biennale:** Le tariffe per gli anni 2024 e 2025 saranno sottoposte a un aggiornamento biennale. Questo processo potrà includere la revisione dei parametri economici e finanziari alla luce delle variazioni di costo e delle nuove normative.
- **Integrazione di Nuove Normative:** L'MTR-2 potrebbe essere adattato per recepire eventuali nuove normative europee o nazionali, particolarmente quelle riguardanti l'economia circolare e la gestione sostenibile dei rifiuti.

- Incentivi per l'Economia Circolare: Potrebbero essere introdotti ulteriori incentivi per promuovere la valorizzazione dei materiali recuperati e la produzione di energia dai rifiuti, in linea con gli obiettivi ambientali dell'Unione Europea.
- Miglioramenti della Qualità del Servizio: ARERA potrebbe focalizzarsi maggiormente su incentivi per il miglioramento continuo della qualità del servizio, stabilendo nuovi standard e requisiti per i gestori dei rifiuti.
- Sostenibilità Economica e Ambientale: L'MTR-2 potrebbe evolvere per meglio bilanciare la sostenibilità economica con quella ambientale, garantendo che le tariffe riflettano non solo i costi di gestione ma anche gli impatti ambientali delle operazioni.
- Trasparenza e Coinvolgimento degli Stakeholder: Potrebbe esserci una maggiore enfasi sulla trasparenza nella determinazione delle tariffe e sul coinvolgimento degli stakeholder, compresi i consumatori e gli enti locali, nel processo decisionale.
- Tecnologia e Innovazione: L'MTR-2 potrebbe incorporare elementi che promuovano l'adozione di tecnologie innovative per la gestione dei rifiuti, come sistemi di misurazione puntuale e tecnologie per il miglioramento dell'efficienza operativa.

Questi sviluppi dipenderanno da molteplici fattori, tra cui le politiche governative ed Europee, le esigenze del settore, i cambiamenti normativi e le dinamiche economiche e ambientali nazionali ed internazionali. L'ARERA è l'organismo deputato a monitorare il contesto di riferimento e ad adattare il metodo tariffario alle esigenze emergenti.



Alla luce di quanto sopra, la presente relazione di stima dovrà necessariamente essere aggiornata tenendo conto degli sviluppi che si andranno nel tempo a determinare per effetto dell'adozione di nuovi provvedimenti normativi e/o delibere regolatorie.

## 5. Le principali metodologie di valutazione d'azienda e di rami d'azienda nella prassi professionale

### 5.1. Il concetto di capitale economico

Per comprendere il significato del capitale economico occorre ricordare che il capitale d'impresa può essere inteso quale insieme finalizzato di condizioni di produzione. Il valore economico del capitale (o capitale economico) è il valore di questo insieme finalizzato di condizioni di produzione.

Nel momento in cui si procede alla valutazione del valore economico del capitale vengono considerate tutte le condizioni di produzione, e quindi:

- a) come componenti attivi gli investimenti effettuati ed in attesa di realizzo, oltre ai crediti ed alla liquidità disponibile;
- b) come componenti passivi le obbligazioni assunte verso terzi;
- c) tutti quei beni immateriali e le altre condizioni di produzione a fronte dei quali l'azienda non ha effettuato investimenti, ma che concorrono alla realizzazione del processo di creazione di valore.

Esistono differenti metodologie per procedere alla stima del valore economico del capitale. Nella prassi professionale le metodologie più accreditate per procedere alla stima della suddetta grandezza prendono le mosse dalla constatazione che l'insieme delle condizioni di produzione è finalizzato alla realizzazione di processi di creazione di valore; per la generalità delle imprese operanti sul libero mercato l'indicatore primario in tal senso si identifica con il risultato economico.



Da quanto sopra ne deriva che, il valore del capitale economico, generalmente, dipende dai risultati che è ragionevole attendersi dall'impiego del capitale investito nell'attività d'impresa. Come sarà sviluppato nel seguito, tale concetto si attaglia solo parzialmente alla presente stima, stanti le peculiarità del caso in esame.

## 5.2. Le metodologie di stima del capitale economico

Nel presente paragrafo si procederà, in primo luogo, alla descrizione e alla analisi dei metodi e criteri di valutazione d'aziende maggiormente utilizzati nella prassi e tecnica professionale, per poi procedere nella scelta del metodo di valutazione da adottare nella determinazione del valore del capitale economico del Ramo d'Azienda SIA tenendo debitamente conto dello specifico contesto operativo e normativo di riferimento.

I procedimenti di valutazione delle aziende si fondano, in generale, sulle seguenti tipologie di informazioni:

- ✓ sul valore patrimoniale alla data della stima;
- ✓ sui flussi di cassa che l'azienda genererà in futuro;
- ✓ sui flussi di reddito che l'azienda è in grado di produrre in prospettiva;
- ✓ sul rendimento del capitale investito dai Soci o, in alternativa, dai Soci e da terzi finanziatori;
- ✓ sul valore di mercato o su multipli di mercato, soprattutto quando si tratta di società appartenenti a settori nei quali sono state effettuate molteplici transazioni di partecipazioni o esistano società quotate confrontabili da prendere quali riferimento per la determinazione degli indici.

I metodi finanziari più utilizzati definiscono il valore dell'azienda mediante l'attualizzazione dei flussi monetari che saranno prodotti in futuro, sul presupposto che la valutazione di una azienda altro non è che un caso particolare di analisi economica di un investimento. Tali metodi rappresentano la soluzione teoricamente più valida per la stima del capitale economico, risultando tuttavia di complessa applicazione in assenza di piani prospettici pluriennali basati su assunzioni particolarmente attendibili in riferimento al contesto di mercato e alla relativa stabilità in termini di sviluppo prospettico.

Con i criteri di valutazione reddituali il valore dell'azienda viene determinato in modo sintetico, in funzione dell'attitudine della stessa a produrre reddito, grandezza che sintetizza il valore aggregato dei singoli elementi che costituiscono il patrimonio aziendale, visti nell'insieme coordinato delle attività produttive, dell'organizzazione, dell'attività di ricerca, delle politiche di *marketing* e finanziarie.

I criteri finanziari e quelli sintetico-reddituali, metodi basati su grandezze "flusso", si contrappongono ai metodi analitico-patrimoniali, i quali si fondano sull'analisi delle singole poste dell'attivo e del passivo patrimoniale e valutano le immobilizzazioni indipendentemente o, meglio, non esclusivamente in funzione della loro attitudine a produrre reddito o flussi finanziari, ricorrendo a varie alternative nella stima quali il costo di ricostruzione, il valore d'uso o il valore di mercato o di riferimento per specifici mercati regolati, opportunamente rettificati per tenere conto della loro obsolescenza tecnica e funzionale oltre che vetustà.

Quando giustificati da particolari caratteristiche dell'azienda o del settore di attività, i metodi patrimoniali possono inoltre prendere in considerazione, con i procedimenti adatti allo scopo, anche i beni immateriali; si possono pertanto distinguere metodi patrimoniali complessi e metodi patrimoniali semplici, a seconda che vengano o meno valutati tra le attività beni immateriali autonomamente identificabili e valorizzabili.



Alla luce di quanto sopra evidenziato, al fine di mediare i pregi e i limiti delle precedenti metodologie di valutazione, in particolare reddituali e patrimoniali, spesso si ricorre all'utilizzo di procedimenti misti patrimoniali/reddituali, che determinano il valore delle aziende in funzione sia del loro patrimonio disponibile che, in varie forme, della loro capacità di generare reddito. In tale ambito, specificatamente nella versione U. E. C. (Unione Europea Esperti Contabili), un elemento importante è costituito dal valore dell'avviamento o "goodwill", che indica l'attitudine dell'azienda a produrre reddito in misura superiore o inferiore (in tal caso si avrà un avviamento negativo o "badwill") alla redditività giudicata soddisfacente in funzione del patrimonio investito dai soci ed in relazione al settore ed al grado di rischio dell'azienda stessa<sup>3</sup>.

Altro metodo valutativo presente in dottrina e utilizzato nella pratica professionale è il cosiddetto metodo dell'EVA<sup>®</sup>. L' EVA<sup>®</sup> è una misura di performance che, previa una particolare normalizzazione del reddito contabile, assume come aspetto qualificante la detrazione del costo di tutti i capitali investiti: sia dei capitali propri, sia dei capitali presi a prestito.

L'approccio è *asset side*, fondato cioè sulla capacità dell'impresa di offrire un'extra remunerazione (*Economic Value Added*) all'intero capitale investito in luogo del solo patrimonio netto; in questo le analogie con il metodo misto di valutazione sono evidenti.

L'EVA<sup>®</sup> si caratterizza rispetto al criterio misto con evidenziazione del *goodwill*, per l'approccio di tipo anglosassone nella determinazione dei saggi di sconto del sovrareddito e di redditività normale del capitale, e per una configurazione di reddito più volatile e

<sup>3</sup> I primi studi sul tema furono condotti dai padri fondatori dell'economia aziendale, in particolare Besta riteneva che: "... nella somma dei beni che l'impresa può sperare di ottenere in avvenire, come frutto di capitali suoi, al di sopra dei frutti normali che sogliono dare i capitali delle imprese congeneri" ed è quindi pari "...all'eccesso dei frutti che, nell'ipotesi di una gestione, ordinaria, possono sperarsi o presumersi dai capitali effettivamente investiti in quell'affare o in quella impresa sui frutti medi che sogliono dare i capitali impiegati con pari sicurezza in altri affari o imprese simili o analoghe, ma in condizioni comuni" Cfr. F. Besta (1922). Specularmente, per Zappa, precursore indiscusso dell'economia aziendale, "il valore di avviamento di un capitale "in funzionamento"[...] è la più sintetica espressione della redditività dell'impresa" Cfr. G. Zappa (1929).



meno facilmente normalizzabile (M. Massari, "Valutazione", 1998).

La capacità di remunerare il capitale investito è desunta da una configurazione di reddito operativo rettificata di alcune componenti di costo di natura monetaria (il reddito è espresso al lordo degli ammortamenti degli *intangibles*, ma al netto degli ammortamenti dell'attivo fisso): è quindi una misura particolare di *cash earning*.

Tale termine in genere si riferisce a configurazioni di reddito al lordo di componenti non monetarie di costo, cioè un ibrido fra il risultato economico e i flussi di cassa della gestione (giacché la somma fra utile e ammortamenti non esprime il flusso di cassa se non sotto l'ipotesi di capitale circolante invariato e di uguaglianza tra quote di ammortamento e investimenti di periodo).

Il rendimento normale del capitale è fatto coincidere con il costo medio ponderato del capitale (WACC).

Il medesimo tasso è utilizzato per capitalizzare il sovrareddito di impresa. Nelle più frequenti modalità applicative, la capacità di remunerare il capitale di impresa è verificata sulla base di previsioni di reddito e di capitale estese lungo un arco temporale sufficiente ad evidenziare la nuova ricchezza che l'impresa può generare con nuove opportunità di investimento.

Questo criterio intende catturare il valore connesso alla crescita aziendale. Il valore del capitale corrisponde, infatti, secondo il criterio *EVA*<sup>®</sup>, alla somma di tre addendi:

- il patrimonio netto rettificato;
- il valore attuale degli *EVA*<sup>®</sup> futuri attesi sugli investimenti in essere;
- il valore attuale degli *EVA*<sup>®</sup> futuri attesi sui nuovi investimenti.

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989



L'EVA<sup>®</sup>, come già precisato, corrisponde alla maggiore remunerazione, rispetto a quella "normale", generata dagli investimenti (in essere e futuri) e può essere rappresentato nella seguente formula matematica:

$$EVA^{\circ} = (r - c) * capitale\ investito$$

dove:

*r* = rendimento del capitale investito (NOPAT<sup>4</sup>/capitale investito)

*c* = WACC

Il presupposto per creare Valore consiste nel garantire ai mezzi propri investiti nell'impresa una redditività superiore a quella ricavabile da impieghi finanziari di pari rischio.

Tale logica presuppone quindi da un lato una stima analitica del capitale investito e del reddito operativo d'impresa (*Capitale Investito Rettificato*) dall'altro un'analisi dettagliata del reddito operativo monetariamente disponibile ai finanziatori di impresa.

I multipli di mercato possono essere assunti come criterio di valutazione quando siano disponibili recenti transazioni di significativi pacchetti azionari o quando esistano società confrontabili quotate nei mercati regolamentati. Tuttavia, affinché la valutazione sulla base dei multipli di mercato acquisti rilevanza e possa quindi ben rappresentare il valore dell'azienda, occorre che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- ✓ le operazioni di acquisizione/vendita siano state realizzate tra contraenti indipendenti, quindi non nell'ambito dello stesso Gruppo di appartenenza;
- ✓ le aziende/società oggetto di compravendita operino in settori strettamente riconducibili a quello della azienda/società da valutare;

---

<sup>4</sup> NOPAT (*Net Operating Profit After Taxes*) = EBIT \* (1-TAX%)





- ✓ le dimensioni delle aziende/società compravendute siano simili a quella della azienda/società da valutare;
- ✓ le transazioni siano avvenute in un periodo non lontano, rendendo giustificabile l'applicazione degli stessi indicatori alla azienda/società oggetto di stima;
- ✓ gli indici di mercato mostrino valori caratterizzati da bassa variabilità.

### ***Il caso delle imprese c.d. "utilities": metodo della RAB (Regulated Asset Base)***

La metodologia di valutazione basata sulla RAB (*Regulated Asset Base*, cioè il capitale investito riconosciuto ai fini della determinazione delle tariffe), già applicata alle *utilities* regolamentate nel mercato anglosassone, si è ormai imposta anche in Italia quale migliore approssimazione valutativa per questa particolare tipologia di aziende.

Dal punto di vista metodologico il metodo della RAB è simile al metodo *EVA*<sup>®</sup>, che stima il valore d'impresa pari al suo capitale investito, rettificato (aumentato) per tenere conto della remunerazione dello stesso attraverso la determinazione del valore attuale netto dei ritorni ottenuti sul capitale in eccesso rispetto al suo costo.

Il metodo valutativo basato sulla RAB si differenzia dal metodo *EVA*<sup>®</sup> in quanto il capitale investito è un valore certificato dal regolatore, ed è alla base del calcolo dei flussi di cassa regolamentati dell'impresa (di norma riferibili ai ricavi tariffari).

Il limite dell'*EVA*<sup>®</sup> è la carenza informativa, per l'investitore, che ne pregiudica l'affidabilità; essendo esclusivamente ancorato al dato del capitale investito derivante dai soli dati di bilancio, rischiando di avere un legame troppo debole con l'effettiva generazione di cassa dell'impresa.

Si può quindi semplificare affermando che il metodo della RAB è di fatto un *EVA*<sup>®</sup> reso credibile dal regolatore, che riduce gli elementi di aleatorietà precedentemente indicati, quantomeno per un lasso di tempo predeterminato sulla base dei provvedimenti regolatori

vigenti al momento della valutazione.

Il metodo della RAB supera quindi i possibili problemi dell'EVA<sup>®</sup>, mantenendone il maggior pregio, quello della stabilità della valutazione; proprio perché ancorato al capitale investito il valore dell'azienda è meno sensibile alle ipotesi di lungo termine, per loro natura aleatorie, rispetto a quanto accade utilizzando semplicemente un metodo finanziario o il metodo dei multipli.

La stabilità della valutazione, in queste particolari situazioni nelle quali ci si riferisce a imprese facenti parte delle *utilities* regolamentate, è ulteriormente accentuata dal fatto che la regolamentazione viene rivista ad intervalli periodici (auspicabilmente biennali).

I criteri per la definizione della RAB sono stabiliti, come noto, attraverso periodiche deliberazioni dall'Autorità di settore (ARERA).

Il capitale investito netto riconosciuto in tariffa viene determinato attraverso la metodologia del costo storico rivalutato e l'utilizzo del deflatore degli investimenti fissi lordi rilevato dall'Istat e pubblicato dall'ARERA.

La vita utile degli *asset* stabilita dal regolatore, attraverso le quali determinare il processo d'ammortamento riconosciuto a livello tariffario, nell'ultimo periodo di regolazione, è riportata nella seguente tabella:

Categorie	Vite utili
Altre attrezzature (bidoni, aspirafoglie, ecc.)	5
Altre immobilizzazioni materiali	7
Altri impianti	10
Automezzi e Autoveicoli	5
Cassonetti, Campane e Cassoni	8
Compattatori, Spazzatrici e Autocarri attrezzati	8
Fabbricati	40
Immobilizzazioni immateriali	7
Sistemi informativi	5
Telecontrollo	8
Terreni	-



La remunerazione del capitale investito netto riconosciuto è determinata sulla base del calcolo della media ponderata del tasso di rendimento sul capitale di rischio e di quello di debito (*WACC – Weighted Average Cost of Capital*), in modo da tener conto della reale composizione della struttura finanziaria aziendale e della corretta remunerazione del capitale investito, considerato il rischio dell'investimento, il settore e il mercato di riferimento. Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, la tabella estratta dall'MTR-2 di Busto Arsizio:

TABELLA VALORI WACC, WACC<sub>RID</sub>, Kd<sub>reel</sub>

	Delibera 459/2021/R/rif	Delibera 68/2022/R/rif ed eventuali
Wacc	6,30%	5,60%
Wacc <sub>RID</sub>	5,80%	5,20%
Kd <sub>reel</sub>	2,60%	1,86%

Il metodo della RAB costituisce quindi una metodologia di valutazione credibile per le imprese *utilities* operanti nei settori regolati, a fronte del fatto che il capitale investito è strettamente correlato ai flussi di cassa generati, ma soprattutto un metodo di valutazione stabile nel tempo e proporzionalmente crescente, entro i limiti imposti dal regolatore a fronte della revisione tariffaria periodica.

## 6. Scelta della metodologia valutativa

### 6.1. Scelta della metodologia valutativa

Scopo dell'attività peritale è la valutazione del capitale economico del Ramo d'Azienda SIA alla data di riferimento del 30 settembre 2024.

Come già ampiamente sottolineato nei precedenti paragrafi, il suddetto ramo d'azienda gestito da AGESP S.p.A. riguarda il Servizio di Igiene Ambientale - SIA, svolto in regime di concessione pluriennale, nei Comuni di Busto Arsizio e di Fagnano Olona, e riferito ai





servizi di Igiene Ambientale, Igiene Urbana, spazzamento e gestione del centro di multi-raccolta.

Come previsto dalla prassi valutativa, la scelta tra i differenti metodi di valutazione disponibili è stata operata tenendo nella dovuta considerazione le finalità della stima, le peculiari caratteristiche del Ramo d'Azienda SIA nonché lo specifico contesto normativo-regolatorio e tariffario di settore al quale AGESP S.p.A. - in qualità di gestore del SIA - è soggetta in relazione al compendio aziendale oggetto di valutazione. Proprio in funzione di dette caratteristiche e finalità l'Esperto ha ritenuto congruo e ragionevole individuare una metodologia di valutazione razionale e, al fine di renderla il più possibile oggettiva, coerente con le specifiche caratteristiche tecnico-operative e di contesto normativo.

In linea generale i metodi di valutazione basati sulla stima di flussi futuri reddituali o finanziari, sono da preferirsi in casi in cui l'oggetto di valutazione (Azienda o ramo d'Azienda) sia finalizzato alla massimizzazione del profitto in un contesto di libero mercato. E questi criteri, quindi, considerano una serie di variabili che tengano conto da un lato di fattori previsionali relativi alla capacità di sviluppo dell'attività d'impresa e, dall'altro, di fattori di rischio correlati alle dinamiche del mercato di riferimento in termini di andamento della domanda, costi e reperibilità dei fattori produttivi e disponibilità di risorse finanziarie.

Nel nostro caso l'attività aziendale è soggetta ad una disciplina regolatoria finalizzata a garantire da parte del soggetto gestore la continuità operativa di svolgimento di un servizio di pubblica utilità a livelli qualitativi definiti dalla stessa normativa settoriale. Ne consegue che l'autonomia imprenditoriale del soggetto gestore non è assoluta, dovendosi invece improntare al conseguimento degli obiettivi definiti dall'Ente concedente e/o dal Regolatore. Alla luce di ciò il rapporto tra l'Ente concedente e il soggetto gestore (sotto l'egida e la vigilanza del Regolatore), riveste un'importanza strategica, essendo necessario che quest'ultimo abbia la capacità operativa per adempiere agli obblighi



concessori assunti nei confronti dell'Ente – e conseguentemente della collettività - senza soluzione di continuità e nel rispetto dei provvedimenti di regolazione tariffaria pro-tempore vigenti. Ciò presuppone in capo al soggetto gestore la sussistenza di un'adeguata struttura organizzativa e di un'efficiente dotazione patrimoniale, nonché la possibilità di conseguire flussi reddituali e finanziari idonei alla copertura di tutti i costi di funzionamento sostenuti per l'erogazione del servizio e, in ultima analisi, per la preservazione del proprio equilibrio patrimoniale e finanziario.

Per queste ragioni la normativa di riferimento ha definito un apposito modello di determinazione delle tariffe finalizzato alla copertura dei costi operativi e di quelli legati al capitale di funzionamento e alla remunerazione del capitale investito sostenuti per l'erogazione del servizio.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente Perito ritiene che, avendo escluso per le ragioni sopra evidenziate metodi propri di un mercato governato da logiche di libera concorrenza fra operatori e, pertanto, finalizzati alla stima del valore di aziende *profit driven*, il metodo preferibile nella fattispecie sia da ricercarsi all'interno di quelli maggiormente ancorati alla riespressione dei valori patrimoniali compresi nel compendio aziendale oggetto di stima, essendo proprio la struttura patrimoniale dell'azienda, debitamente assistita da un'equilibrata remunerazione dei fattori produttivi utilizzati – definita attraverso apposite norme regolamentari settoriali - la migliore garanzia di capacità operativa e di continuità del servizio da parte dell'azienda stessa.

Come già ampiamente illustrato nel paragrafo 5.2 con riferimento al caso delle *utilities*, il metodo della RAB risulta particolarmente adatto in quanto contempera il profilo teorico di un metodo di valutazione patrimoniale con la declinazione pratica del modello adottato dal regolatore ai fini della determinazione dei flussi di ricavi per il gestore del servizio c.d. MTR-2.

Sotto il profilo teorico, oltretutto, tale metodo riveste una configurazione di “valore convenzionale” del tutto coerente con la definizione contenuta nel paragrafo I.6.6 dai Principi Italiani di Valutazione (PIV).

## 7. La valutazione del Ramo d’Azienda SIA

### 7.1. Considerazioni introduttive

In relazione alla scelta del metodo di valutazione del Ramo d’Azienda SIA, si richiama quanto già ampiamente illustrato ai paragrafi 5.2 e 6.1.

Le considerazioni sopra esposte riguardano la concessione operante sul territorio del comune di Busto Arsizio che rappresenta la parte preponderante dell’attività svolta. Per quanto concerne la gestione del servizio in A.T.I. nel comune di Fagnano Olona – che peraltro rappresenta una quota non superiore al 5% del totale dei ricavi del gestore AGESP - si rinvia a quanto già ampiamente trattato al paragrafo 4.2 in ordine ai contenuti dell’apposita Determinazione del Settore Lavori Pubblici e Ambiente N. 171 DEL 29-03-2019 di detto Comune che ha affidato il servizio e che, in particolare, ha definito per tutta la durata dell’affidamento, i canoni da riconoscere in favore degli affidatari in A.T.I. fra cui, AGESP. Di tale peculiarità, lo scrivente Perito ne ha tenuto conto nella determinazione del valore del patrimonio netto afferente il Ramo d’Azienda SIA con specifico riferimento ai beni utilizzati per l’erogazione del servizio di Igiene Ambientale nel Comune di Fagnano Olona.

### 7.2. Determinazione del valore delle immobilizzazioni su base Metodo RAB (MTR-2) e raffronto con il Valore Netto Contabile (VNC) al 30/09/2024 (Investimenti Netti - IMN)

Dagli schemi dell’MTR-2 ARERA elaborati da AGESP per determinare il gettito tariffario da riconoscere al Gestore del Servizio Igiene Ambientale - SIA nei comuni di Busto Arsizio e Fagnano Olona, l’Esperto, in coerenza con il metodo valutativo prescelto, ha estrapolato il valore di RAB di tutte le immobilizzazioni nette (IMN) sino al 2022 (rivalutate dai



meccanismi dell'MTR-2 al 2024) e lo ha confrontato con il Valore Netto Contabile (VNC) al 30/09/2024 delle medesime categorie di immobilizzazioni riferite al solo Ramo d'Azienda "SIA". Come noto, le immobilizzazioni considerate nell'MTR-2 si riferiscono sia alle dotazione materiali e immateriali afferenti il Ramo oggetto di conferimento sia a quelle relative ai servizi c.d. "comuni" (tipicamente di *Staff* come ad esempio: amministrazione, finanza, gestione risorse umane, servizi generali e legali, ecc.), parametricamente attribuite alle diverse attività svolte da AGESP, fra cui, il servizio di Igiene Ambientale.

Al fine di rendere omogeneo il suddetto raffronto l'Esperto ha proceduto a rettificare il valore RAB del "Capitale Immobilizzato" escludendo, per ognuna delle diverse categorie in esso contenute, i valori delle immobilizzazioni riferite ai c.d. "servizi comuni".

Al Valore Netto Contabile (VNC) delle immobilizzazioni nette del 2022 ammortizzate sino al 30/09/2024, al fine di includere nel perimetro del Ramo d'Azienda SIA tutte le immobilizzazioni oggetto di conferimento, sono stati poi aggiunti:

- il valore netto contabile al 30/09/2024 degli investimenti effettuati nel 2023;
- il valore netto contabile al 30/09/2024 degli investimenti effettuati nel 2024;
- il valore dei lavori in corso (LIC) al 30/09/2024;

Da quanto sopra sono scaturiti i risultati riportati nel sottostante prospetto:



Importi in Euro	Valori RAB da MTR-2 Busto Arsizio	Valori RAB da MTR-2 Fagnano Olona	Valori RAB da MTR-2 Totali	Rettifiche RAB per esclusione immobilizzazioni non oggetto di conferimento	Valore RAB da MTR-2 Rettificato	Valore Netto Contabile (VNC) al 30/09/2024	Delta RAB vs VNC
Altre attrezzature (bidoni, aspirafoglie, ecc.)	125.456	5.421	130.877	-	130.877	72.307	58.570
Altre immobilizzazioni materiali	534.618	77.975	612.593	(365.395)	247.198	173.622	73.575
Altri impianti	8.640	-	8.640	-	8.640	6.299	2.340
Cassonetti, Campani e Cassoni	6.730	325	7.054	-	7.054	3.814	3.240
Compatattori, Spazzatrici e Autocarri attrezzati	1.316.097	1.653	1.317.750	-	1.317.750	453.934	863.816
Fabbricati	4.565.216	469.513	5.034.729	(2.348.063)	2.686.665	2.285.945	400.720
Immobilizzazioni immateriali	118.573	2.923	121.497	-	121.497	404.512	(283.015)
Sistemi informativi	62.115	9.463	71.578	(70.521)	1.057	1.057	0
Telecontrollo	3.148	405	3.553	(2.967)	586	1.350	(764)
Terreni	1.777.323	281.125	2.058.448	(711.055)	1.347.393	1.153.038	194.355
<b>A Totale Investimenti netti al 2022</b>	<b>8.517.917</b>	<b>848.801</b>	<b>9.366.719</b>	<b>(3.498.002)</b>	<b>5.868.717</b>	<b>4.555.879</b>	<b>1.312.837</b>
<b>B Investimenti netti 2023 (no MTR-2)</b>						<b>183.261</b>	
<b>C Investimenti netti 2024 (no MTR-2)</b>						<b>342.467</b>	
<b>D LIC 2024 (no MTR-2)</b>						<b>351.889</b>	
<b>E = A+B+C+D Totale Investimenti netti al 2024</b>						<b>5.433.495</b>	

Successivamente, al fine di verificare che i flussi di ricavi tariffari attesi, determinati attraverso l'MTR-2, realizzassero gli obiettivi del Regolatore:

- (i) piena copertura di tutti i costi di funzionamento;
- (ii) adeguata remunerazione del capitale investito (ri-espresso a valori RAB);
- (iii) garanzia di efficienza e continuità di erogazione del servizio di Igiene Ambientale,

l'Esperto, sulla base dei dati contabili resi disponibili da AGESP e riferiti al Ramo d'Azienda SIA, ha raffrontato i ricavi e i costi operativi – diretti e per servizi “comuni” – al fine di verificare la suddetta copertura e determinazione di un reddito operativo (EBIT) positivo.

Tale raffronto è stato svolto sui dati di bilancio per gli esercizi 2022, 2023 e, per il 2024, sui valori consuntivi al 30/09/2024, determinati sulla base di apposita situazione infrannuale.

Per avere un'evidenza dell'effettivo raggiungimento del suddetto duplice obiettivo (copertura dei costi e risultato operativo positivo) e poter effettuare così una *sensitivity analysis* anche in proiezione - sino al completamento del periodo regolatorio considerato dall'MTR-2 – l'Esperto ha proceduto a:

- a) normalizzare, preliminarmente, i “costi comuni” attribuiti da AGESP al Servizio Igiene Ambientale per gli esercizi 2022 -2023 e, per il 2024, sino al 30/09/2024, escludendo componenti di natura straordinaria e/o non ricorrente in relazione allo svolgimento in condizioni di normale operatività del servizio IA;
- b) redigere un conto economico del Ramo *pro-forma* al 31/12/2024 come segue:
  - 1) per quanto riguarda i ricavi tariffari utilizzando i dati estrapolati dal PEF approvato dell'MTR-2 di Busto Arsizio e, relativamente a Fagnano Olona i dati del canone fatturati da AGESP in coerenza con la Determinazione n. 171-2019;
  - 2) per quanto riguarda i costi operativi (diretti e “comuni” normalizzati), riproporzionando i dati contabili rilevati da AGESP al 30/09/2024, sulla base delle incidenze rilevate a consuntivo sui ricavi tariffari;
- c) effettuare una stima per il 2025 utilizzando come dati di partenza i costi ed i ricavi *pro-forma* di cui al punto b) e applicando agli stessi la rivalutazione dei ricavi tariffari prevista nel PEF dell'MTR-2 di Busto Arsizio per l'annualità 2025.



I risultati di tale analisi sono riportati nel seguente prospetto di conto economico di sintesi:

€/1.000	Periodo Regolatorio dell'MTR-2				
	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2025
	ACT	ACT	ACT	Pro-forma*	Stima**
Ricavi Operativi	15.966	16.074	12.184	16.931	17.181
Costi operativi (diretti+servizi "comuni")	(14.887)	(15.292)	(11.633)	(16.136)	(16.374)
% inc.	93,2%	95,1%	95,5%	95,3%	95,3%
<b>EBITDA</b>	<b>1.080</b>	<b>782</b>	<b>551</b>	<b>795</b>	<b>807</b>
% inc.	6,76%	4,87%	4,52%	4,70%	4,70%
Ammortamenti	(465)	(474)	(323)	(470)	(477)
% inc.	2,91%	2,95%	2,65%	2,78%	2,78%
<b>EBIT</b>	<b>615</b>	<b>309</b>	<b>228</b>	<b>325</b>	<b>330</b>
% inc.	3,85%	1,92%	1,87%	1,92%	1,92%

\* Ricavi Pro-forma 2024 su base PEF MTR-2 Busto Arsizio e Canone fatturato a Fagnano Olona

\*\* stima ricavi e costi 2025 su base rivalutazione da MTR-2

Come si può riscontrare, l'analisi svolta conferma il potenziale raggiungimento degli obiettivi posti dal Regolatore per l'intero periodo considerato.

Nella prassi professionale si è soliti individuare anche un metodo valutativo alternativo per raffrontare i risultati ottenuti attraverso l'applicazione del metodo prescelto con quelli ottenibili mediante l'applicazione del metodo alternativo; ciò al fine di confortare il valore economico del capitale determinato dalla stima.

La scelta avviene solitamente con riferimento ai metodi di valutazione maggiormente diffusi nella prassi, individuabili fra quelli di natura mista (patrimoniale – reddituale) o di natura puramente finanziaria (i.e. *Discounted Cash Flow*) ovvero, laddove possibile, di natura comparativa (c.d. "multipli" dell'*EBITDA* o dell'*EBIT*, questi ultimi peraltro applicabili solo in presenza di un *panel* adeguato di soggetti comparabili).

L'applicazione dei metodi valutativi di natura mista (patrimoniale – reddituale) o di natura puramente finanziaria (i.e. *Discounted Cash Flow*) presuppone la disponibilità di un Piano economico-finanziario prospettico ragionevolmente affidabile per assunzioni e risultati attesi.



Nel caso specifico:

- (i) l'attuale sistema tariffario normato dall'MTR-2 avrà validità ed applicabilità sino al 31/12/2025,
- (ii) il metodo tariffario che il Regolatore adotterà dal 2026 non è ad oggi prevedibile e potrebbe discostarsi, anche sensibilmente, dai parametri attualmente vigenti determinando flussi tariffari difforni da quelli ottenibili applicando le attuali regole insite nell'MTR-2; ciò anche in ragione dei cambiamenti normativi, dello sviluppo tecnologico, delle dinamiche economiche e ambientali nazionali ed internazionali che potrebbero influenzare le scelte del Regolatore.

Gli elementi sopra descritti costituiscono un limite assai rilevante ai fini della formulazione di un Piano economico-finanziario prospettico ragionevolmente affidabile.

Le considerazioni sopra esposte, sia con riferimento alle ragioni che hanno portato alla scelta del metodo RAB, sia con riferimento all'obiettiva difficoltà ad individuare metodi alternativi sufficientemente affidabili, hanno indotto l'Esperto a non formulare ipotesi valutative alternative - peraltro di mero confronto - ritenendo sufficientemente affidabili i risultati ottenuti dalla *sensitivity analysis* sopra illustrata.

Tenuto conto delle considerazioni sopra illustrate, giova ribadire che, non essendo ad oggi prevedibili gli sviluppi in materia di regolamentazione tariffaria di settore, la presente relazione di stima dovrà necessariamente essere aggiornata alla luce degli sviluppi che si andranno nel tempo a determinare per effetto dell'adozione di nuovi provvedimenti normativi e/o delibere regolatorie.

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989



### 7.3. Determinazione del valore economico del Ramo d'Azienda SIA

Di seguito si riporta un prospetto contenente la determinazione del valore del capitale economico del Ramo d'Azienda SIA alla data di riferimento del 30/09/2024 determinato sommando algebricamente al valore rettificato del "Capitale immobilizzato", il valore contabile delle altre poste attive e passive afferenti il Ramo oggetto di conferimento.

	A	B	C = B-A
	Valore Netto Contabile al 30/09/2024	Valore Economico al 30/09/2024	Delta
<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>	69.580	70.475	895
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>	222.606	222.606	-
<i>Altre</i>	499.706	214.226	(285.480)
<b>a) Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>791.892</b>	<b>507.306</b>	<b>(284.586)</b>
<i>Terreni e fabbricati</i>	3.447.810	4.034.058	586.249
<i>Impianti e macchinario</i>	605.442	1.462.862	857.421
<i>Attrezzature industriali e comm.li</i>	190.637	345.616	154.978
<i>Altri beni</i>	268.432	267.207	(1.225)
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>	129.283	129.283	-
<b>b) Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>4.641.603</b>	<b>6.239.026</b>	<b>1.597.423</b>
<b>c) = a)+b) Capitale immobilizzato</b>	<b>5.433.495</b>	<b>6.746.332</b>	<b>1.312.837</b>
<i>Rimanenze di magazzino</i>	135.064	135.064	0
<b>d) Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>135.064</b>	<b>135.064</b>	<b>0</b>
<i>Debiti tributari e previdenziali</i>	121.627	121.627	0
<i>Altri debiti</i>	407.755	407.755	0
<b>e) Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>529.382</b>	<b>529.382</b>	<b>0</b>
<b>f) = c)+d)-e) Capitale investito (d'esercizio) netto</b>	<b>5.039.177</b>	<b>6.352.014</b>	<b>1.312.837</b>
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>	439.761	439.761	0
<b>g) Passività a medio lungo termine</b>	<b>439.761</b>	<b>439.761</b>	<b>0</b>
<b>h) = f)-g) Valore del Ramo d'Azienda SIA</b>	<b>4.599.416</b>	<b>5.912.253</b>	<b>1.312.837</b>

I valori sopra esposti evidenziano un valore del capitale economico del Ramo d'Azienda SIA alla data di riferimento del 30/09/2024 complessivamente pari a circa 5,9 milioni di Euro, che rappresenta un maggior valore di circa 1,3 milioni di Euro rispetto al Valore



Netto Contabile del Ramo oggetto di valutazione; ciò deriva dal maggior valore economico attribuibile in applicazione del metodo valutativo RAB alle Immobilizzazioni materiali, per oltre 1,5 milioni di Euro e, per contro, dal minor valore attribuibile ad una parte delle Immobilizzazioni immateriali, per circa 285 mila Euro.

Con riferimento a quest'ultimo differenziale negativo, va precisato che lo stesso è riconducibile a investimenti effettuati da AGESP per il rifacimento del centro multi raccolta di Via Tosi, che le regole di formazione dei bilanci portano a rilevare come immobilizzazioni immateriali. Lo scrivente Perito rileva che tali investimenti, attraverso l'applicazione del metodo RAB, subiscono un processo d'ammortamento molto più rapido (7 anni) rispetto all'ammortamento applicato contabilmente da AGESP (33 anni) determinando un deprezzamento rispetto al valore netto contabile alla data di riferimento.

Pur non disconoscendo la valutazione particolarmente prudente derivante dalla puntuale applicazione del metodo valutativo prescelto, che può essere considerato quale valore minimo dell'intervallo valutativo, lo scrivente Perito ritiene altrettanto ragionevole ipotizzare che tale investimento, opportunamente rappresentato al Regolatore, possa essere riconosciuto in sede di applicazione del sistema tariffario di prossima emanazione. Qualora venisse sterilizzato tale differenziale negativo, il valore economico del Ramo si attesterebbe su un intorno di 6,1 milioni di Euro, che può essere considerato quale valore massimo dell'intervallo valutativo.

Per tali argomentazioni è ragionevole ipotizzare che il valore del capitale economico del Ramo d'Azienda SIA alla data di riferimento del 30/09/2024 possa complessivamente essere quantificato entro un *range* compreso fra 5,9 e 6,1 milioni di Euro.

## 8. Conclusioni sulla valutazione del Ramo d'Azienda SIA

### 8.1. Conclusioni sulla valutazione del Ramo d'Azienda SIA

La presente relazione di stima è finalizzata alla stima del capitale economico riferibile al Ramo d'Azienda associabile al Servizio di Igiene Ambientale - SIA svolto attualmente da AGESP S.p.A. nei Comuni di Busto Arsizio e di Fagnano Olona, e riferito agli specifici servizi di Igiene Ambientale, Igiene Urbana, spazzamento e gestione del centro di multi-raccolta.

Ai fini della determinazione del valore, si è dapprima proceduto all'identificazione e definizione del Ramo d'Azienda oggetto di valutazione e, alla luce delle informazioni acquisite di cui ai paragrafi precedenti, si è giunti alla definizione del perimetro afferente il Ramo d'Azienda SIA ed alla stesura della relativa situazione patrimoniale alla data di riferimento del 30/09/2024.

Si è quindi proceduto all'individuazione del metodo di stima ritenuto più opportuno per il caso di specie, facendo ricorso al metodo della RAB ritenuto, per quanto sopra ampiamente argomentato, il metodo preferibile per la valutazione del capitale economico del Ramo d'Azienda SIA oggetto della presente relazione di stima.

Sulla base del criterio di stima prescelto, delle elaborazioni e delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, il valore del capitale economico del Ramo d'Azienda SIA è stato ragionevolmente quantificato entro un *range* compreso fra 5,9 e 6,1 milioni di Euro.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2465, comma 1, Codice Civile, lo scrivente Esperto stima che il valore del capitale economico del Ramo d'Azienda SIA - appartenente alla Conferente AGESP S.p.A. e relativo al servizio svolto nei territori comunali di Busto Arsizio e di Fagnano Olona – sia almeno pari a 5,9 milioni di Euro; e quindi attesta che la società Conferitaria del Ramo d'Azienda SIA, oggetto della presente



relazione di stima, potrà aumentare il proprio capitale sociale, per nominale e sovrapprezzo, sino al predetto importo di 5,9 milioni di Euro.

Brescia, 21/02/2025

In fede

(Dott. Francesco Chiarelli)





n. 14955 di Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventuno del mese di febbraio.

In Brescia, presso il mio ufficio secondario del mio studio notarile in Via Creta n.26.

Innanzi a me dott. Roberto FORINO, Notaio residente in Erbusco (BS), iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia

è comparso

il signor:

CHIARELLI FRANCESCO, nato a Lovere (BG), il tre aprile millenovecentosettantuno, con studio in Brescia via Ferramola n. 20,

codice fiscale: CHR FNC 71D03 E704F

iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili di Brescia al n. 2413 sezione A, revisore legale iscritto al n. 173816 del registro dei Revisori Legali,

della cui identità personale sono certo, il quale nella suddetta qualità

chiede

di asseverare la perizia che precede, ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666.

Quindi deferisco al comparente giuramento previa ammonizione sulle conseguenze mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

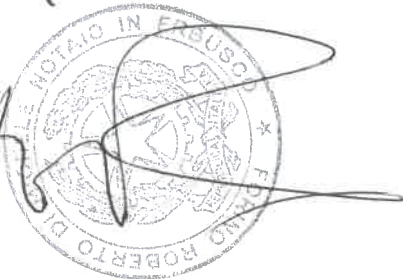
Il comparente presta giuramento con le seguenti parole:

*"giuro di avere ben proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità."*

*Francesco Chiarelli*



*Roberto Forino*





**Allegati:**

**Allegato 1: Mappali e Visure Catastali Terreni e Fabbricati rientranti nel Ramo d'Azienda SIA:**

**Terreni Sacconago - Zona Industriale: Mappale e Visure**



Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121  
Tel.: +39 030 578 5886  
Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)  
PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRNC71D03E704F  
P.IVA 03347760989





Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2025

Dati della richiesta	Comune di BUSTO ARSIZIO (Codice: B300C) Sezione SACCONAGO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 6725
Catasto Terreni	

INTESTATO	1   AGESPS P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	02212670121*	(1) Proprietà 1/1
-----------	--	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 22/02/2007										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità/Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
						ha. etc. ca.		Dominicale	Agrario	
1	9	6725			SEMINATIVO 1	1 11 60		Euro 74,93	Euro 69,16	TABELLA DI VARIAZIONE del 22/02/2007 Pratica n. VA0062566 in atti dal 22/02/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2537/1/2007)
Notifica Annotazioni di stato: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO										

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/09/2001										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità/Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
						ha. etc. ca.		Dominicale	Agrario	
1	9	6725			SEMIN ARBOR 4	1 11 60		Euro 51,87 L. 108,440	Euro 46,11 L. 89,289	FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 1341 in atti dal 11/09/2001 (n. 1341.1/2001)
Notifica Annotazioni										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:441 ; Foglio:9 Particella:722 ; Foglio:9 Particella:726 ; Foglio:9 Particella:727 ; Foglio:9 Particella:728 ; Foglio:9 Particella:731 ; Foglio:9 Particella:733 ; Foglio:9 Particella:734 ; Foglio:9 Particella:735 ; Foglio:9 Particella:736 ; Foglio:9 Particella:739 ; Foglio:9 Particella:740 ; Foglio:9 Particella:741 ; Foglio:9 Particella:742 ; Foglio:9 Particella:2588 ; Foglio:9 Particella:2845 ; Foglio:9 Particella:2846 ; Foglio:9 Particella:3404 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:6714 ; Foglio:9 Particella:6715 ; Foglio:9 Particella:6719 ; Foglio:9 Particella:6720 ; Foglio:9 Particella:6721 ; Foglio:9 Particella:6722 ; Foglio:9 Particella:6723 ; Foglio:9 Particella:6724 ; Foglio:9 Particella:6726 ;

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989



Data: 06/02/2025 Ora: 16.07.35 Segue

Visura n.: T368522 Pag: 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2025

Dati della richiesta	Comune di BUSTO ARSIZIO (Codice: B300C)
Catasto Terreni	Sezione SACCONAGO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 7361

INTESTATO	02212870121*	(1) Proprietà 1/1
1	AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	

Unità immobiliare dal 22/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Domnicale	Agrario	
1	9	7361			SEMINATIVO 1 SEMIN ARBOR 3	38 00 26 60		Euro 20,14 Euro 15,11	Euro 18,59 Euro 12,56	TABELLA DI VARIAZIONE del 22/02/2007 Pratica n. VA0062593 in attu del 22/02/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2557.1/2007)
Note: di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO										

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Domnicale	Agrario	
1	9	7361			SEMIN ARBOR 3	56 60		Euro 32,15	Euro 26,31	FRAZIONAMENTO del 27/06/2002 Pratica n. 6669 in atti dal 27/06/2002 (n. 1319.1/2002)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:671 ; Foglio:9 Particella:922 ; Foglio:9 Particella:6723 ; Foglio:9 Particella:6778 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:7360 ; Foglio:9 Particella:7362 ; Foglio:9 Particella:7363 ; Foglio:9 Particella:7364 ; Foglio:9 Particella:7365 ; Foglio:9 Particella:7366 ; Foglio:9 Particella:7367 ;

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





Data: 06/02/2025 Ora: 16.08.18 Segue  
Visura n.: T369161 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>BUSTO ARSIZIO</b> (Codice: B300C)
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione <b>SACCONAGO</b> (Provincia di VARESE) Foglio: <b>9</b> Particella: <b>7362</b>

<b>INTESTATO</b>	1   AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	03312870121*	(1) Proprietà 1/1
------------------	---	--------------	-------------------

**Unità immobiliare dal 22/02/2007**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	7362			SEMINATIVO 1 SEMIN ARBOR 4	07 00 13 00		Euro 4,70 Euro 6,04	Euro 4,34 Euro 5,37	
Notifica		Partita								
Annotazioni		di studio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO								

**Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2002**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	7362			SEMIN ARBOR 4	29 00		Euro 9,30	Euro 8,26	
Notifica		Partita								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
Foglio:9 Particella:671 ; Foglio:9 Particella:922 ; Foglio:9 Particella:6723 ; Foglio:9 Particella:6778 ;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
Foglio:9 Particella:7360 ; Foglio:9 Particella:7361 ; Foglio:9 Particella:7363 ; Foglio:9 Particella:7364 ; Foglio:9 Particella:7365 ; Foglio:9 Particella:7366 ; Foglio:9 Particella:7367



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2025

Dati della richiesta	Comune di BUSTO ARSIZIO (Codice: B300C) Sezione SACCONAGO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 7364
Catasto Terreni	

INTESTATO

1	AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	02212870121*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 27/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	7364		-	SEMIN ARBOR 2	84	10		Euro 2,65	Euro 2,33	FRAZIONAMENTO del 27/06/2002 Pratica n. 6669 in atti dal 27/06/2002 (n. 1319.1/2002)
Natura				Partita							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:671 ; Foglio:9 Particella:922 ; Foglio:9 Particella:6723 ; Foglio:9 Particella:6776 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:7360 ; Foglio:9 Particella:7361 ; Foglio:9 Particella:7362 ; Foglio:9 Particella:7363 ; Foglio:9 Particella:7365 ; Foglio:9 Particella:7366 ; Foglio:9 Particella:7367 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/03/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	02212870121*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/03/2015 Pubblico ufficiale TOSI ANDREA Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 30985 - III Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 1 n. 8055 registrato in data 01/04/2015 - ATTO RICOGNITIVO E IDENTIFICAZIONE CATASTRALE Voltra n. 3619.2/2015 - Pratica n. VA0098649 in atti dal 07/04/2015	

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/02/2025 Ora: 16.09.41 Segue

Visura n.: T370246 Pag: 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2025

Dati della richiesta	Comune di BUSTO ARSIZIO (Codice: B300C) Sezione SACCONAGO (Provincia di VARESE)
Catasto Terreni	Foglio: 9 Particella: 7366

INTESTATO			
1	AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	02212870121*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 27/06/2002

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	7366			SEMIN ARBOR 2	02 10		Euro 1,36	Euro 1,19	FRAZIONAMENTO del 27/06/2002 Pratica n. 6669 in atti dal 27/06/2002 (n. 1319.1/2002)
Nodifera				Parifera						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:671 ; Foglio:9 Particella:972 ; Foglio:9 Particella:6723 ; Foglio:9 Particella:6778 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:7360 ; Foglio:9 Particella:7361 ; Foglio:9 Particella:7362 ; Foglio:9 Particella:7363 ; Foglio:9 Particella:7364 ; Foglio:9 Particella:7365 ; Foglio:9 Particella:7367 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/03/2015

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	02212870121*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 20/03/2015 Pubblico ufficiale TOSI ANDREA Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 30985 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 1 n. 8055 registrato in data 07/04/2015 - ATTO RICOGNITIVO E IDENTIFICAZIONE CATASTAL Voltura n. 5619.2/2015 - Pratica n. VA0058649 in atti dal 07/04/2015			

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989

Terreni Via Canale, 26: Mappale e Visura



Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

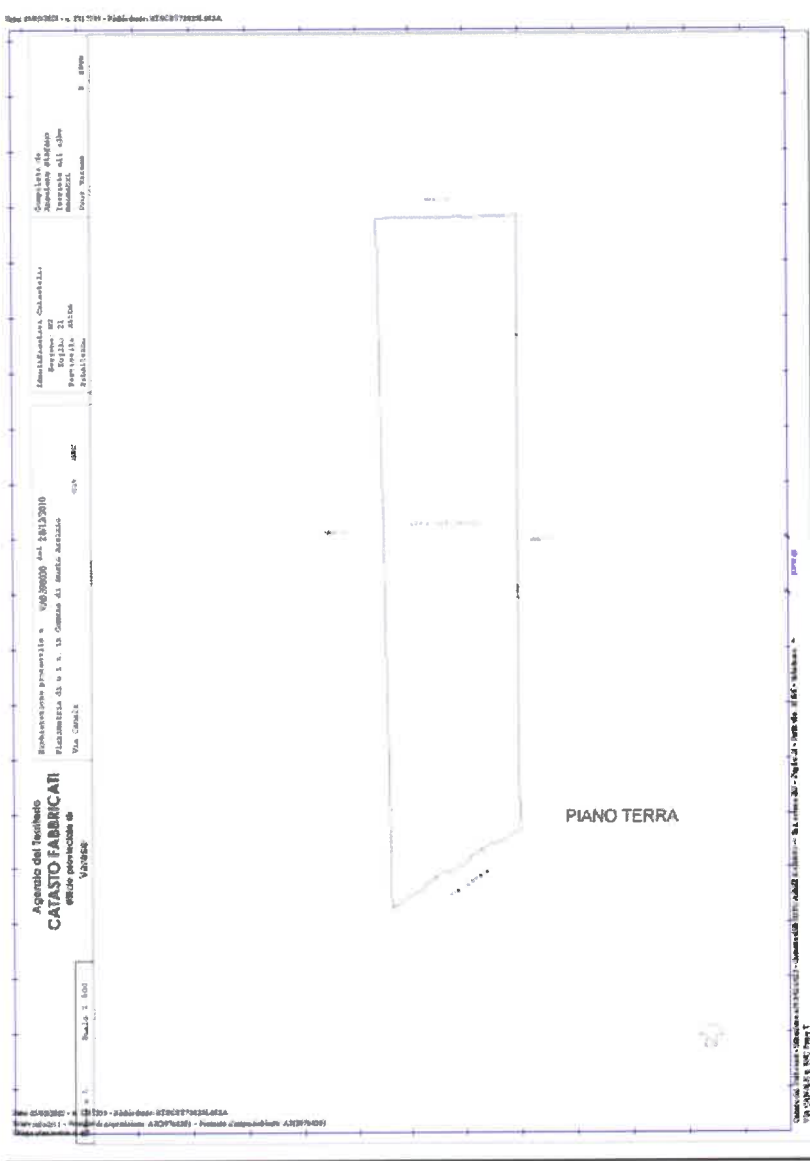
Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcebrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcebrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989

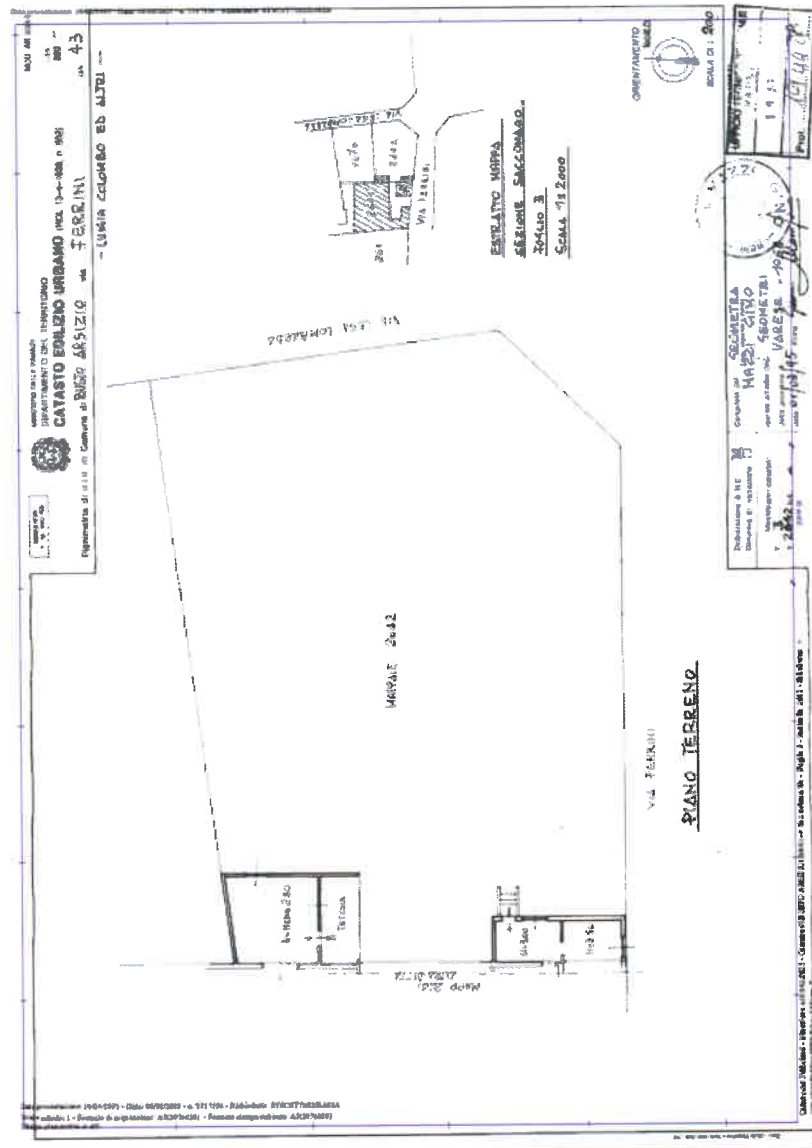
Fabbricati in Via Contardo Ferrini, 43: Mappale e Visure



Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121  
Tel.: +39 030 578 5886  
Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)  
PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRNC71D03E704F  
P.IVA 03347760989

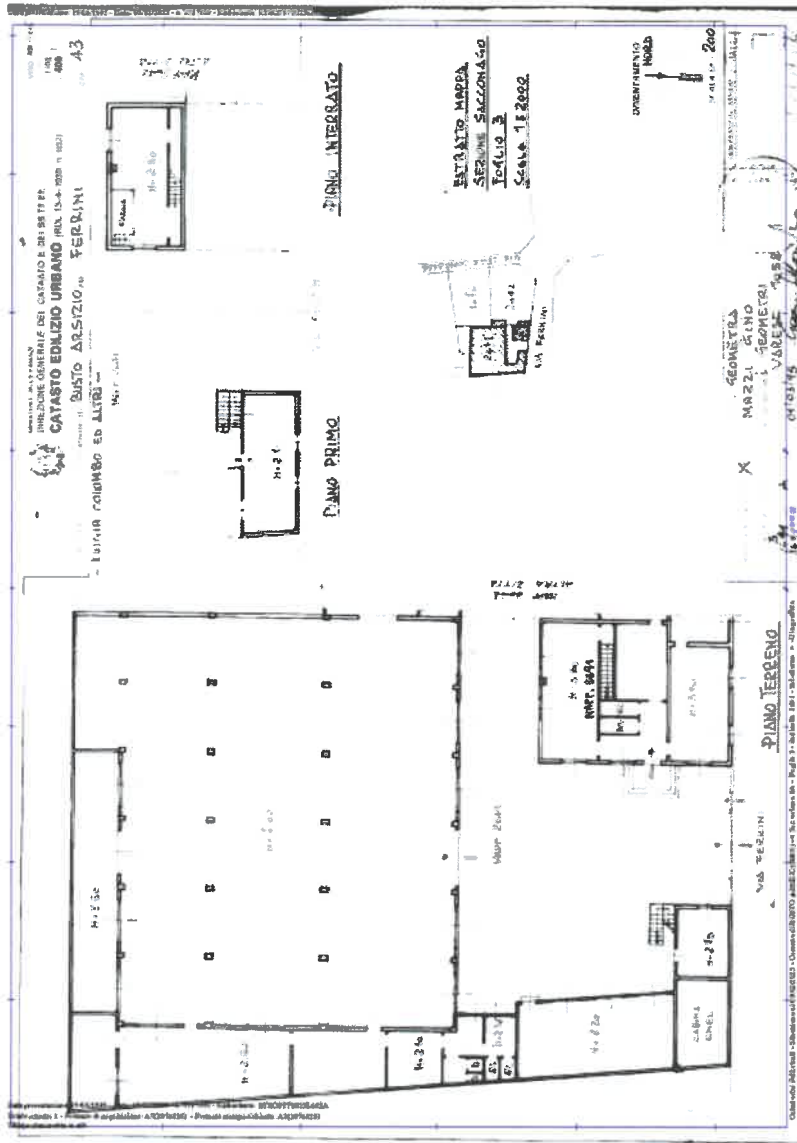




Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121  
Tel.: +39 030 578 5886  
Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)  
PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F  
P.IVA 03347760989





Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121  
Tel.: + 39 030 578 5886  
Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)  
PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F  
P.IVA 03347760989





## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

Dati della richiesta	Comune di BUSTO ARSIZIO (Codice: B300)
Catasto Fabbricati	Provincia di VARESE Sez. Urb.: SA Foglio: 3 Particella: 2642

### INTESTATO

1	AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	02217870121*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

### Unità immobiliare dal 19/04/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA	3	2642				D/1				Euro 097,22 L. 1.350,000	CLASSAMENTO del 19/04/1995 in attu del 28/03/1999 (PF 1999) (n. 10144/1995)
Indirizzo		VIA CONTARDO FERRINI n 43 Piano T										
Notifica		Pavia 1030675 Mod.48										

Mappali Terrestri Correlati  
Codice Comune B300 - Sezione C - Foglio 9 - Parcella 2642

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA	3	2642									COSTITUZIONE del 19/04/1995 in attu dal 21/04/1995 (n. 10144/1995)
Indirizzo		VIA CONTARDO FERRINI n 43 Piano T										
Notifica		Pavia 1030675 Mod.48										

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

Dati della richiesta	Comune di BUSTO ARSIZIO (Codice: B300) Provincia di VARESE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: SA Foglio: 3 Particella: 3691

INTESTATO

1	AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	02212870121*	(1) Proprietà 1/A
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 30/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA SA	3	3691 2641				D/1				Euro 9.748,00	VARIAZIONE del 30/05/2008 Pratica n. VA0169772 in atti dal 30/05/2008 CLASSAMENTO (n. 9218.1/2008)
Indirizzo VIA CONTARDO FERRINI n. 43 Piano S1-T-1												
Notifica Notifica effettuata con protocollo n. VA0169773 del 30/05/2008												
Partita Mod.58												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune B300 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 2641

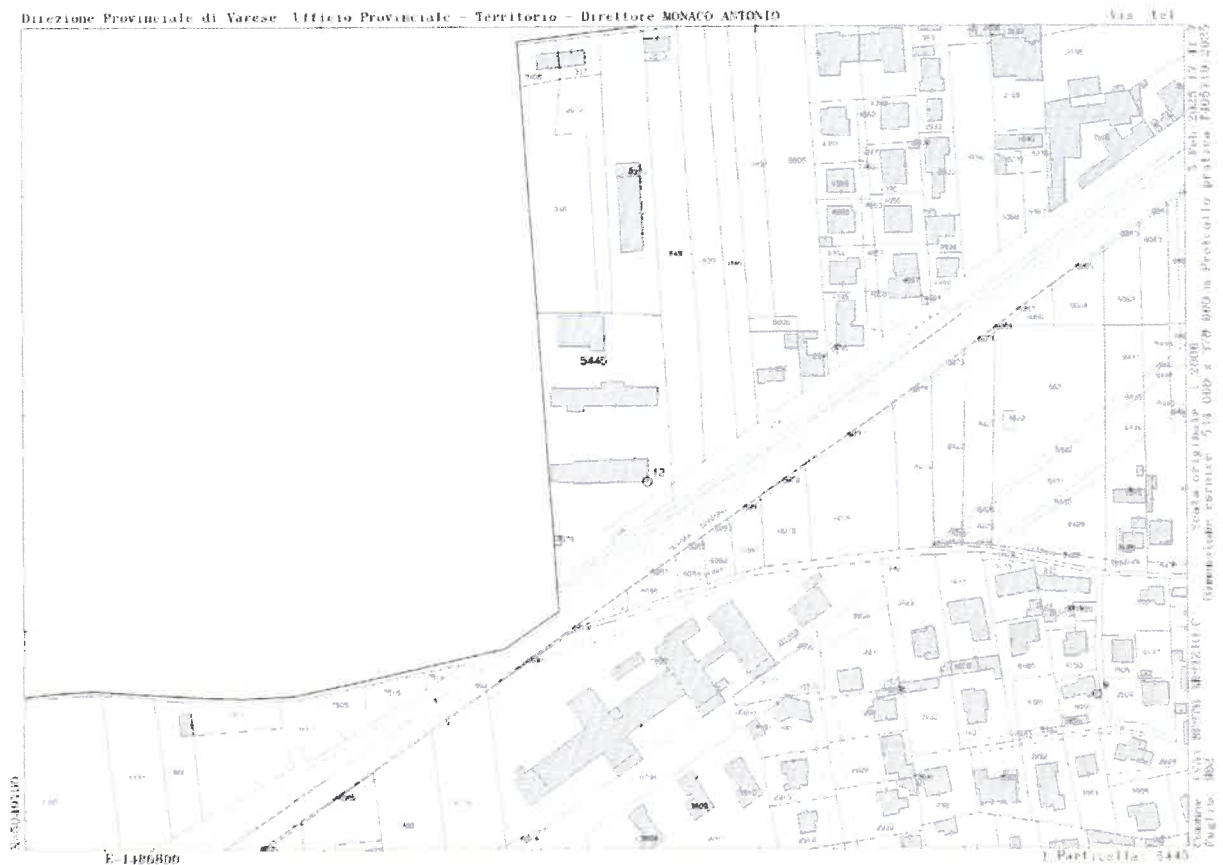
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA SA	3	2641 3691				D/1				Euro 2.748,00	VARIAZIONE del 30/05/2008 Pratica n. VA0169503 in atti dal 30/05/2008 CLASSAMENTO (n. 9203.1/2008)
Indirizzo VIA CONTARDO FERRINI n. 43 Piano S1-T-1												
Notifica												
Partita Mod.58												





Fabbricati in Via Canale, 26: Mappale e Visure



Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

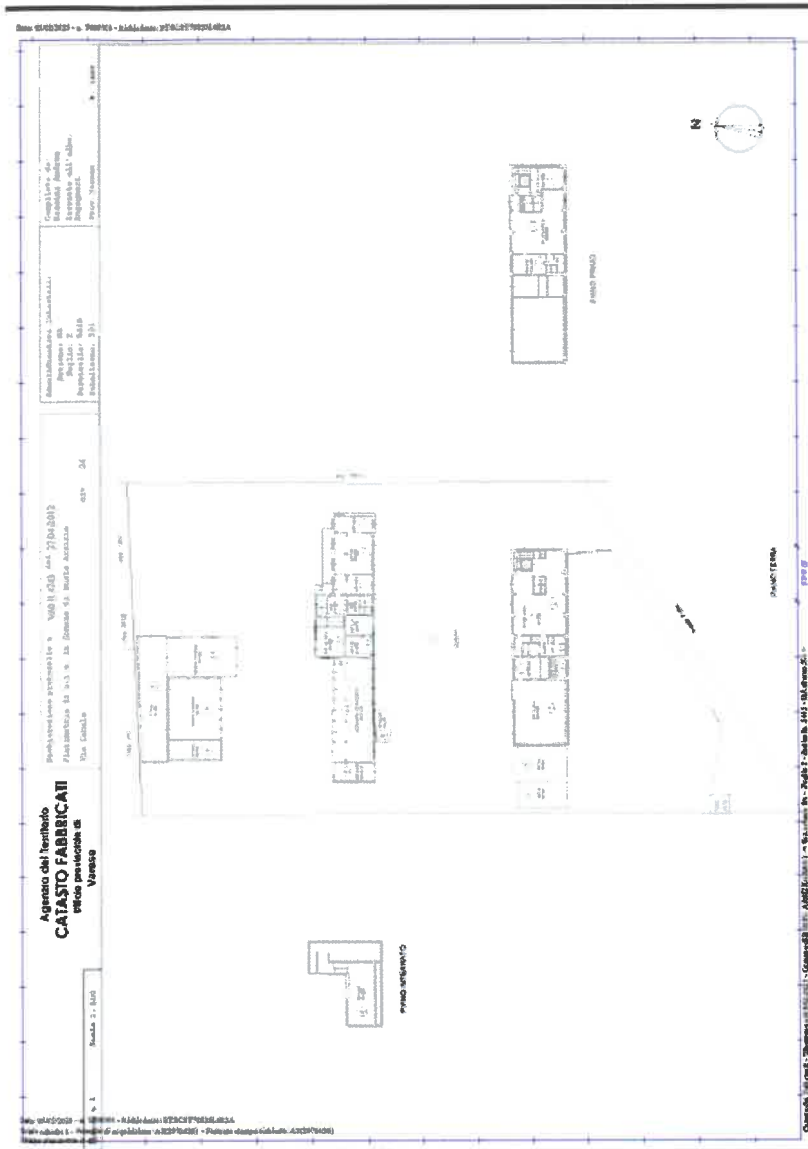
Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989



Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121  
Tel.: +39 030 578 5886  
Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)  
PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F  
P.IVA 03347760989





Data: 05/02/2025 Ora: 17.39.50 Segue

Visura n.: T404875 Pag: 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

Dati della richiesta	Comune di BUSTO ARSIZIO (Codice: B300)
Catasto Fabbricati	Provincia di VARESE Sez. Urb.: SA Foglio: 2 Particella: 5445 Sub.: 501

INTESTATO

1	AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	02212870121*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 24/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA	2	5445	501			D/8				Euro 12.455,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2013 Pratica n. VA0012815 in atti del 24/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4219.1/2013)
Indirizzo		VIA CANALE n. 26 PIANO S1 - T-1										
Note		Notifica effettuata con protocollo n. VA0048182 del 21/03/2013										
Annotazioni		di studio: classamento e rendita verificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune B300 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 5445

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/04/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA	2	5445	501			E/9				Euro 12.177,00	VARIAZIONE del 27/04/2012 Pratica n. VA0114743 in atti del 27/04/2012 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 42195.1/2012)
Indirizzo		VIA CANALE n. 26 PIANO S1 - T-1										

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

Dati della richiesta	Comune di BUSTO ARSIZIO (Codice: B300)
Catasto Fabbricati	Provincia di VARESE Sez. Urb.: BU Foglio: 21 Particella: 35106

INTESTATO

1	AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	02212870121*	(1) Progressi 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità Immobiliare dal 26/07/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BU	21	35106				D/8				Euro 2.058,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2011 Pratica n. VA0343507 in atti dal 26/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 157615.1/2011)
Indirizzo		VIA CANALE n. SNC Piano T										
Notifica		Pardis										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 35106

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BU	21	35106				D/8				Euro 2.058,00	COSTITUZIONE del 28/12/2010 Pratica n. VA0198030 in atti dal 28/12/2010 COSTITUZIONE (n. 4414.1/2010)
Indirizzo		VIA CANALE n. SNC Piano T										
Notifica		Pardis										
		Mod.58										



# Francesco Chiarelli

Dottore Commercialista - Revisore legale



ORDINE  
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI



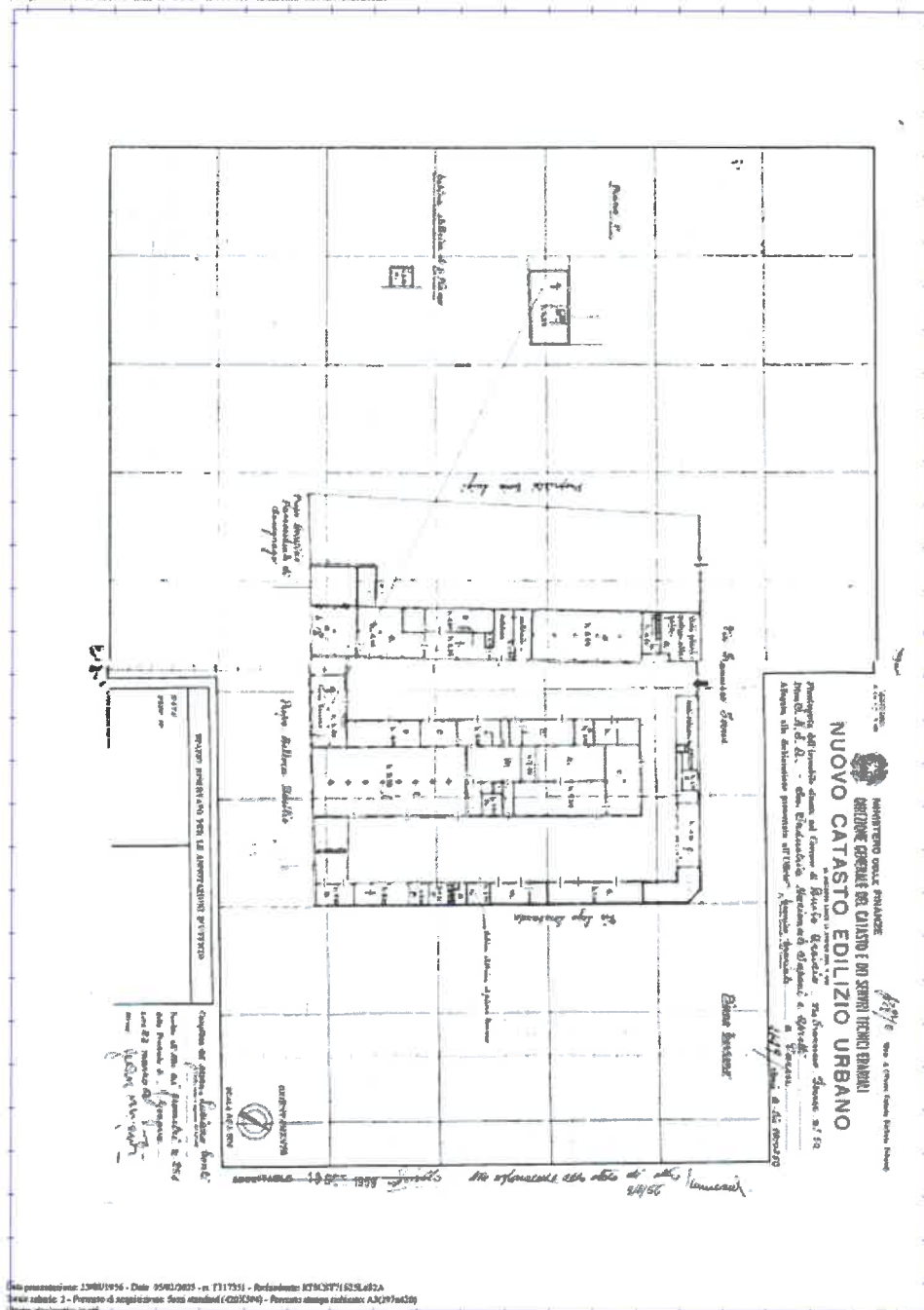
## Fabbricati in Via Ferrer, 50: Mappale e Visure



Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121  
Tel.: +39 030 578 5886  
Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)  
PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F  
P.IVA 03347760989

Data protocollazione: 13/03/1956 - Data: 09/02/2025 - n. T317551 - Protocollo: RT2025/1625L62A



Data protocollazione: 13/03/1956 - Data: 09/02/2025 - n. T317551 - Protocollo: RT2025/1625L62A  
Viva zabale 2 - Pericolo di acquedotto: Solo standard (C201204) - Pericolo di acqua calda: A3(197)ex25)  
Viva zabale 2 - Pericolo di acquedotto: Solo standard (C201204) - Pericolo di acqua calda: A3(197)ex25)

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: +39 030 578 5886

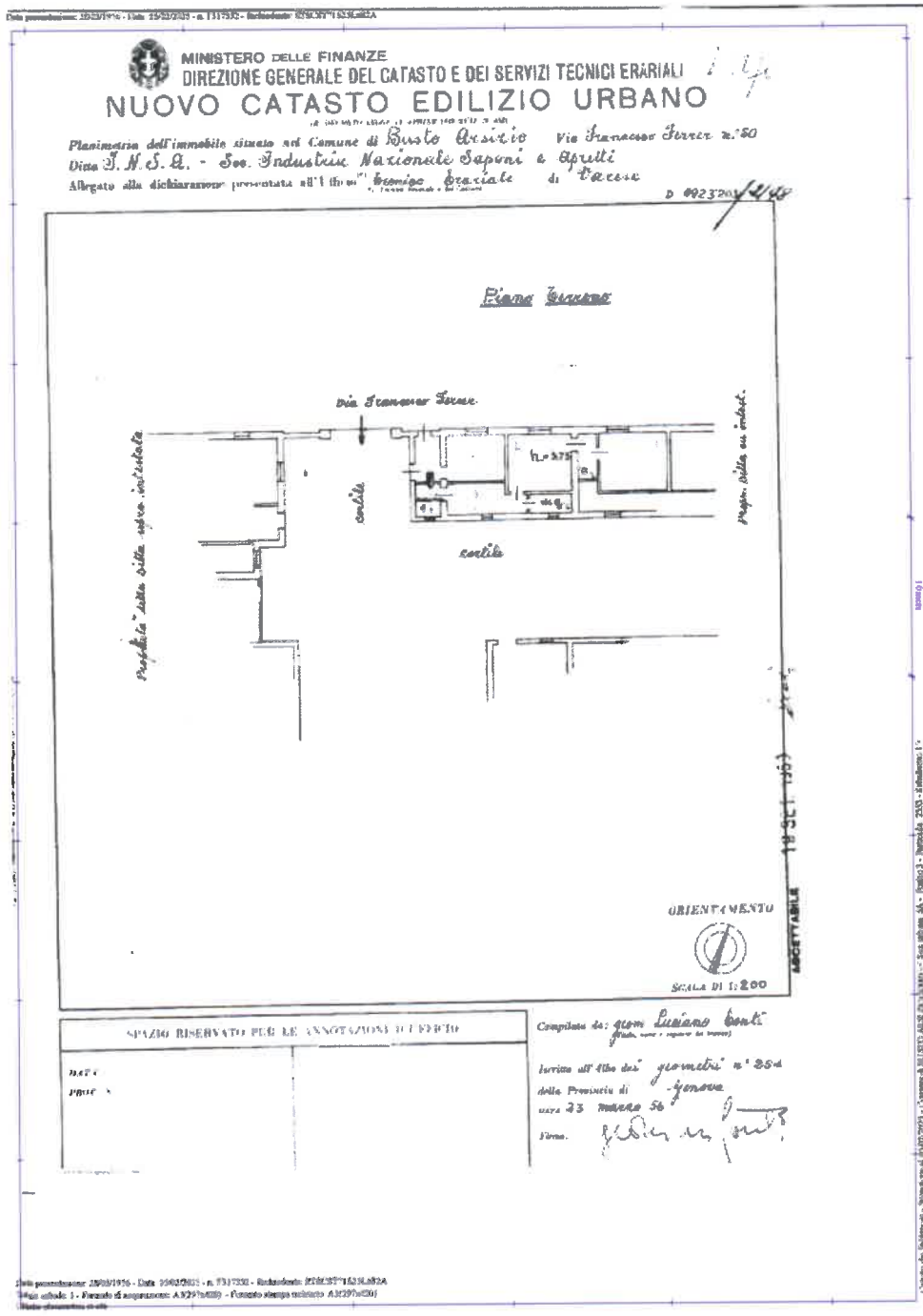
Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121  
Tel.: +39 030 578 5886  
Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)  
PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F  
P.IVA 03347760989

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

Dati della richiesta	Comune di BUSTO ARSIZIO (Codice: B300) Provincia di VARESE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: SA Foglio: 3 Particella: 2553 Sub.: 1

INTESIATO

1	AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	02212870121*	(D) Proprietà I/I
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	SA	3	2553	1			A/3	2	4 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale: riduse aree scoperte: 63 m <sup>2</sup>	Euro 309,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FRANCESCO FERRER n. 50 Piano I										
Notifica		Partita 3270 Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	SA	3	2553	1			A/3	2	4 vani		Euro 309,87 L. 600.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro terrifero
Indirizzo		VIA FRANCESCO FERRER n. 50 Piano I										
Notifica		Partita 3270 Mod.58										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune B300 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 2047



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

Dati della richiesta	Comune di BUSTO ARSIZIO (Codice:B300)
Catasto Fabbricati	Provincia di VARESE Sez. Urb.: SA Foglio: 3 Particella: 1674

INIESTATO

I	AGESP S.P.A. sede in BUSTO ARSIZIO (VA)	0212870121*	(1) Proprietà 1/1
---	---	-------------	-------------------

Unità immobiliare dal 10/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I	SA SA SA SA SA SA	3	2495 2047 1674 1673 1672 2553	2			D/1				Euro 34.996,06 L. 67.744,000	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti del 10/03/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990
Indirizzo		VIA FRANCESCO FERRELLI n. 10 Piano T - 1 - 2										
Metratura				Partita		1612750		Mod.28				

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune B300 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 2047

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I	SA SA SA SA SA SA	3	2495 2047 1674 1673 1672 2553	2			D/1				L. 58.400	Impianto meccanografico del 30/06/1987



Allegato 2: Elenco degli automezzi e relative dotazioni contenuti nel libro dei beni ammortizzabili rientranti nel Ramo d'Azienda SIA:

N.	TipoVeicolo	Targa	Marca	Data Immatricolazione
1	AUTOVETTURA	BR404NL	FIAT	21/12/2000
2	AUTOVETTURA	EJ611ZV	FIAT	31/08/2011
3	AUTOVETTURA	EJ612ZV	FIAT	31/08/2011
4	MACCHINA OPER. A	AJM906	SPAZZATRICE	01/07/2015
5	AUTOCARRO	AX129AN	IVECO UNIC	09/05/2000
6	AUTOCARRO	CT275YN	DAIMLERCHRYSLER	15/02/2005
7	AUTOCARRO	DA482BM	MERCEDES	23/02/2006
8	AUTOCARRO	DA485BM	MERCEDES	23/02/2006
9	AUTOCARRO	DF068CW	MERCEDES	29/01/2007
10	AUTOCARRO	DF069CW	MERCEDES	29/01/2007
11	AUTOCARRO	DF071CW	MERCEDES	29/01/2007
12	AUTOCARRO	DF355CW	MERCEDES	12/02/2007
13	AUTOCARRO	DT530PV	AUTOCARRO	09/12/2008
14	AUTOCARRO	DT653PV	IVECO	23/12/2008
15	AUTOCARRO	DW901DZ	ISUZU	30/06/2009
16	AUTOCARRO	DW902DZ	ISUZU	30/06/2009
17	AUTOCARRO	DV855HS	IVECO	05/02/2009
18	AUTOCARRO	EN781RH	IVECO	25/10/2012
19	VEIC. SPECIALI 54c	FN066YL	IVECO SPAZZATRICE	20/06/2018
20	VEIC. SPECIALI 54c	DH230ZW	ISUZU	23/05/2007
21	AUTOCARRO	EB769CF	IVECO	18/03/2010
22	VEIC. SPECIALI 54c	EC580JE	autocompattatore	29/04/2010
23	AUTOCARRO	EC581JE	iveco	29/04/2010
24	AUTOCARRO	EC928JE	ISUZU	30/06/2010
25	AUTOCARRO	EF221FW	AUTOCARRO	07/10/2010
26	AUTOCARRO	EH431GL	ISUZU	29/04/2011
27	AUTOCARRO	EH432GL	isuzu	29/04/2011
28	AUTOCARRO	EJ051HJ	IVECO	09/06/2011
29	AUTOCARRO	EM028EF	ISUZU	03/02/2012
30	AUTOCARRO	EN614RH	ISUZU	12/09/2012
31	AUTOCARRO	EN615RH	isuzu	12/09/2012
32	AUTOCARRO	EN876RH	ISUZU	15/11/2012
33	AUTOCARRO	DA199VH	DUCATO	14/03/2006
34	AUTOCARRO	CY227LA	PIAGGIO	29/09/2005
35	AUTOCARRO	CY228LA	PIAGGIO	29/09/2005
36	AUTOCARRO	CY231LA	PIAGGIO	29/09/2005
37	AUTOCARRO	CY232LA	PIAGGIO	29/09/2005
38	AUTOCARRO	CY233LA	PIAGGIO	29/09/2005
39	AUTOCARRO	CJ462XL	PIAGGIO	23/10/2003
40	AUTOCARRO	CJ463XL	PIAGGIO	23/10/2003
41	AUTOCARRO	CJ465XL	PIAGGIO	23/10/2003
42	AUTOCARRO	CJ466XL	PIAGGIO	23/10/2003
43	AUTOCARRO	CJ467XL	PIAGGIO	23/10/2003
44	AUTOCARRO	CJ468XL	PIAGGIO	23/10/2003
45	AUTOCARRO	DE148AC	PIAGGIO	02/10/2006
46	AUTOCARRO	DC738NY	PIAGGIO	26/07/2006
47	AUTOCARRO	DC739NY	PIAGGIO	26/07/2006
48	AUTOCARRO	ET870FX	ISUZU	02/01/2014
49	AUTOCARRO	EY690DM	ISUZU	11/02/2015
50	AUTOCARRO	EY691DM	ISUZU	11/02/2015
51	AUTOCARRO	EY692DM	ISUZU	11/02/2015



Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989



# Francesco Chiarelli

Dottore Commercialista - Revisore legale



ORDINE  
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI

N.	TipoVeicolo	Targa	Marca	Data Immatricolazione
52	AUTOCARRO	EY693DM	ISUZU	11/02/2015
53	VEIC. SPECIALI 54c	FC886NA	IVECO	02/03/2016
54	AUTOCARRO	FD813VW	ISUZU	18/05/2016
55	AUTOCARRO	FD814VW	ISUZU	18/05/2016
56	AUTOCARRO	FD815VW	ISUZU	18/05/2016
57	AUTOCARRO	FD816VW	ISUZU	18/05/2016
58	AUTOCARRO	FD817VW	ISUZU	18/05/2016
59	AUTOCARRO	FD841RT	ISUZU	23/05/2016
60	AUTOCARRO	FG699VT	IVECO MAGIRUS	14/03/2017
61	AUTOCARRO	CK622TR	RENAULT	17/10/2003
62	AUTOCARRO	FL695XP	ISUZU	09/07/2018
63	AUTOCARRO	FL696XP	ISUZU	09/07/2018
64	AUTOCARRO	FL697XP	ISUZU	09/07/2018
65	AUTOCARRO	FM988XT	FIAT TALENTO	29/12/2017
66	AUTOCARRO	FP985XJ	ISUZU	21/09/2018
67	AUTOCARRO	FP986XJ	ISUZU	21/09/2018
68	AUTOCARRO	FP987XJ	ISUZU	21/09/2018
69	AUTOCARRO	FS561KM	CHRYSLER	28/11/2018
70	AUTOCARRO	FS583KM	RENAULT	30/11/2018
71	AUTOCARRO	FS600KM	ISUZU	05/12/2018
72	AUTOCARRO	FS605KM	RENAULT TRUCKS	07/12/2018
73	AUTOVETTURA	DM349TL	FIAT	31/01/2008
74	VEIC. SPECIALI 54c	CY599LA	IVECO	08/11/2005
75	VEIC. SPECIALI 54c	CS581JS	IVECO	17/12/2004
76	RIMORC. AUTOCARRI	AC18309	ICARDI 202	06/02/2001
77	MACCHINA OPER. A	AHS287	macc operatrice	01/11/2008
78	AUTOCARRO	FT252ZS	MERCEDES	07/05/2019
79	AUTOCARRO	FT354ZS	PIAGGIO	27/05/2019
80	AUTOCARRO	FT355ZS	PIAGGIO	27/05/2019
81	AUTOCARRO	FT356ZS	PIAGGIO	27/05/2019
82	AUTOCARRO	FT357ZS	PIAGGIO	27/05/2019
83	AUTOCARRO	FT862ZS	IVECO MAGIRUS	28/06/2019
84	AUTOCARRO	ZA164WX	ISUZU	24/07/2019
85	AUTOCARRO	ZA165WX	ISUZU	24/07/2019
86	AUTOCARRO	FZ546LP	IVECO MAGIRUS	31/12/2019
87	AUTOCARRO	CY226LA	PIAGGIO	29/09/2005
88	MACCHINA OPER. A	ALP710	MERLO	25/03/2021
89	AUTOCARRO	GE234DM	ISUZU	29/10/2021
90	AUTOCARRO	GE236DM	ISUZU	29/10/2021
91	AUTOCARRO	GH507YZ	IVECO	30/06/2022
92	AUTOCARRO	GH514YZ	IVECO	11/07/2022
93	AUTOCARRO	GH533YZ	IVECO	04/08/2022
94	AUTOCARRO	GN050MD	IVECO	25/11/2005
95	AUTOCARRO	FT809GF	IVECO	13/12/2018
96	PORTER	GR634TH	PIAGGIO	30/09/2024
97	PORTER	GR635TH	PIAGGIO	30/09/2024
98	PORTER	GR633TH	PIAGGIO	30/09/2024
99	PORTER	GR631TH	PIAGGIO	30/09/2024
100	PORTER	GR632TH	PIAGGIO	30/09/2024
101	AUTOCARRO	GH549YZ	IVECO	15/09/2022
102	AUTOCARRO	GH514YZ	IVECO	11/07/2022

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: +39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989

**Allegato 3: Elenco dei contratti di *leasing* riferiti agli automezzi e relative dotazioni rientranti nel Ramo d'Azienda SIA**

N.	Nr. Contratto di leasing	TipoVeicolo	Targa	Marca	Data Immatricolazione
1	Leasing CA: nr 01549525	AUTOCARRO	FZ078LP	PIAGGIO	24/07/2020
2	Leasing CA: nr 01549525	AUTOCARRO	FZ079LP	PIAGGIO	24/07/2020
3	Leasing CA: nr 01549525	AUTOCARRO	FZ080LP	PIAGGIO	24/07/2020
4	Leasing CA: nr 01549525	AUTOCARRO	FZ081LP	PIAGGIO	24/07/2020
5	Leasing CA: nr 01549525	AUTOCARRO	FZ082LP	PIAGGIO	24/07/2020
6	Leasing CA: nr 01549607	AUTOCARRO	GA726YJ	ADDAX MOTOR	27/11/2020
7	Leasing CA: nr 01549607	AUTOCARRO	GA727YJ	ADDAX MOTOR	27/11/2020
8	Leasing CA: nr 01549607	AUTOCARRO	GA728YJ	ADDAX MOTOR	27/11/2020
9	Leasing CA: nr 01549608	AUTOCARRO	FZ278LP	ISUZU MOTORS	30/11/2020
10	Leasing CA: nr 01549608	AUTOCARRO	FZ279LP	ISUZU MOTORS	30/11/2020
11	Leasing CA: nr 01549608	AUTOCARRO	FZ280LP	ISUZU MOTORS	30/11/2020
12	Leasing CA: nr 01549610	AUTOCARRO	GA712YJ	ADDAX MOTOR	19/11/2020
13	Leasing MPS: nr 01492129/001	AUTOCARRO	GG251MC	GIOTTI VICTORIA gladiator evo 6d	11/02/2022
14	Leasing MPS: nr 01492129/001	AUTOCARRO	GG252MC	GIOTTI VICTORIA gladiator evo 6d	11/02/2022
15	Leasing MPS: nr 01492129/001	AUTOCARRO	GG253MC	GIOTTI VICTORIA gladiator evo 6d	11/02/2022
16	Leasing MPS: nr 01492129/001	AUTOCARRO	GG254MC	GIOTTI VICTORIA gladiator evo 6d	11/02/2022
17	Leasing MPS: nr 01498867/001	AUTOCARRO	GM638WB	FIAT	23/06/2023
18	Leasing MPS: nr 01496486/001	AUTOCARRO	GH176YZ	PIAGGIO	19/09/2022
19	Leasing MPS: nr 01496488/001	AUTOCARRO	GH177YZ	PIAGGIO	19/09/2022
20	Leasing MPS: nr 01496490/001	AUTOCARRO	GH178YZ	PIAGGIO	19/09/2022
21	Leasing MPS: nr 01496491/001	AUTOCARRO	GH179YZ	PIAGGIO	19/09/2022
22	Leasing MPS: nr 01496489/001	AUTOCARRO	GH180YZ	PIAGGIO	19/09/2022
23	Leasing MPS: nr 01496487/001	AUTOCARRO	GH181YZ	PIAGGIO	19/09/2022
24	Leasing MPS: nr 01496495/001	AUTOCARRO	GH549YZ	IVECO	15/09/2022
25	Leasing MPS: nr 01496492/001	AUTOCARRO	GH182YZ	MITSUBISHI FUSO	19/09/2022
26	Leasing MPS: nr 01496494/001	AUTOCARRO	GH183YZ	MITSUBISHI FUSO	19/09/2022



Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





## Allegato 4: Elenco del Personale per matricola e qualifica rientrante nel Ramo d'Azienda SIA

Codice Azienda	Ragione Sociale	Codice Dipendente	Qualifica / Mansione
1	AGESP S.p.A.	435	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	747	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	530	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	566	QUADRO
1	AGESP S.p.A.	653	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	861	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	884	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	862	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	811	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	667	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	843	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	813	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	587	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	851	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	450	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	646	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	824	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	870	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	679	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	819	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	466	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	882	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	801	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	713	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	802	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	541	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	812	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	574	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	614	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	610	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	718	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	641	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	864	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	681	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	795	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	678	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	796	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	595	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	725	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	804	OPERAIO



Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: +39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989

Codice Azienda	Ragione Sociale	Codice Dipendente	Qualifica / Mansione
1	AGESP S.p.A.	875	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	850	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	863	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	797	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	859	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	838	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	878	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	881	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	865	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	834	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	845	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	798	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	479	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	886	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	828	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	822	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	528	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	570	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	732	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	889	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	830	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	800	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	887	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	535	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	547	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	434	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	823	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	693	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	465	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	708	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	832	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	709	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	847	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	710	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	613	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	712	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	868	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	748	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	526	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	853	OPERAIO

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 - CAP 25121

Tel.: +39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





# Francesco Chiarelli

Dottore Commercialista - Revisore legale



ORDINE  
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI



Codice Azienda	Ragione Sociale	Codice Dipendente	Qualifica / Mansione
1	AGESP S.p.A.	873	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	762	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	825	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	717	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	849	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	826	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	489	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	722	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	835	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	803	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	490	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	569	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	571	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	855	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	880	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	656	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	841	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	821	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	729	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	560	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	871	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	833	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	799	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	558	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	876	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	820	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	545	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	831	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	567	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	441	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	460	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	607	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	680	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	805	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	589	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	448	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	683	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	580	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	685	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	561	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	689	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	538	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	596	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	808	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	807	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	866	OPERAIO
1	AGESP S.p.A.	858	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	783	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	752	IMPIEGATO
1	AGESP S.p.A.	846	IMPIEGATO

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989





Francesco Chiarelli

Dottore Commercialista - Revisore legale



ORDINE  
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI

---

Studio in Brescia - Via Ferramola, 20 – CAP 25121

Tel.: + 39 030 578 5886

Mail: [studio@francescochiarelli.it](mailto:studio@francescochiarelli.it)

PEC: [francesco.chiarelli@odcecbrescia.it](mailto:francesco.chiarelli@odcecbrescia.it)

C.F. CHRFNC71D03E704F

P.IVA 03347760989

