COMUNE DI MANTOVA

VARIANTE AL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - P.A. 5.1 - COMPARTO "VALDARO" E AL P.G.T.

Quadro economico

Committente

Valdaro S.p.A. in liquidazione

Via Giordano di Capi, n. 10 - Mantova

C.F. 01229630205

Progettista

Studio Marinelli

Ambiente Costruzioni Energia Sicurezza Territorio

46100 Mantova - Via Alpi, 4

Telefono: 0376 374166 - 3358037483

Email: alberto@studiomarinelli.eu

P.IVA 02358101208

Ordine degli Ingegneri di Mantova n. 727/A

Timbro e firma

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA di MANTOVA
Dott. Ing. ALBERTO MARINELLI
SEZIONE A N. 727

SCALA	DATA	DOC.	REV
	NOVEMBRE 2017	B.3	r.01

Il progettista si riserva, a termini di legge, la proprietà del presente progetto. La riproduzione anche parziale è vietata.

Firmato digitalmente da
ALBERTO MARINELLI

Pagina intenzionalmente bianca

In ragione della prossima scadenza del piano attuativo, nonché delle vicende che hanno investito la società Valdaro s.p.a., è necessario verificare nel dettaglio gli oneri che la società deve sostenere per dare compimento alle previsioni di piano e quelli sostenuti nel tempo per l'attuazione dello stesso.
Il piano attuativo 5.1 Comparto Valdaro, approvato con DCC n. 23 del 14 febbraio 2005, presentava infatti un quadro economico organizzato per macrovoci (acquisizione aree residue, opere di urbanizzazione primaria, spese generali e imprevisti) che è stato poi modificato negli importi con DCC n. 83 del 30 settembre 2008.
Quanto segue è il risultato dell'analisi di dettaglio effettuata sulle voci genericamente inserite nei quadri economici, anche alla luce dell'"Accordo di Ristrutturazione del Debito di Valdaro s.p.a. in liquidazione" firmato in data 15 febbraio 2017 tra le società Valdaro s.p.a. in liquidazione, Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., Unicredit s.p.a., Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. e Banca Popolare di Mantova s.p.a. e omologato dal Tribunale di Mantova con atto del 7.04.2017.

Tra i documenti allegati al citato Accordo, si ritrova infatti anche il quadro economico delle opere d'urbanizzazione che Valdaro s.p.a., con l'omologa del Tribunale di Mantova, si obbliga ad eseguire con le risorse finanziare derivanti dalla cessione dei rimanenti cespiti aziendali.
Tali opere sono state individuate, procedendo dalla ricognizione dello stato di fatto, sulla base dell'analisi critica sia del quadro economico del P.I.P. 5.1 Valdaro e delle sue varianti, sia delle delibere del Consiglio e della Giunta Comunale, sia di quelle del Consiglio d'Amministrazione di Valdaro spa.

Nelle pagine seguenti è riportato il "Quadro Economico Comparato Variante 2008 – Variante Proposta", ovvero il quadro di raffronto analitico con evidenziate e spiegate le ragioni delle differenze. In sintesi si evince che:

- si conferma nella sostanza l'importo relativo all'acquisizione di aree residue del quadro economico del PIP come rideterminato nella variante del 2008. È opportuno precisare che tale importo è relativo non all'acquisizione mediante espropri di nuove aree ma al perfezionamento di pratiche demaniali già avviate dalla società;
- si rivede sostanzialmente l'importo delle opere di urbanizzazione in funzione in parte della già avvenuta realizzazione delle stesse (a cura di Valdaro spa o di altri soggetti) e in parte del livello di strategicità delle opere che non afferisce alla mera urbanizzazione primaria del comparto ma riguarda interessi e scelte di livello sovralocale;
- si stralcia la voce relativa alle spese generali e imprevisti (che ammontava a circa 4 milioni di euro nel 2005 e a 8,8 milioni di euro nel 2009) in quanto relativa a oneri anche finanziari connessi prevalentemente alla gestione della società e non alla gestione del PIP, oneri non confermati visti anche i contenuti del citato Accordo.

In particolare, alla luce dell'Accordo sopra richiamato e tenuto conto della funzionalità delle urbanizzazioni, nonché dei finanziamenti già erogati o previsti da Comune di Mantova, Provincia di Mantova, Autobrennero s.p.a. o altri soggetti, con l'omologa del Tribunale, Valdaro s.p.a. è obbligata a sostenere i costi relativi al completamento delle seguenti opere:

- collettore terminale di fognatura per acque meteoriche con scarico nel Fissero-Tartaro e relativo sfioratore di piena nel Diversivo di Mincio, opere indispensabili per consentire

l'effettiva urbanizzazione dei comparti Valdaro ed Olmo Lungo, a tutt'oggi sprovvisti di un idoneo recapito per le acque meteoriche. Tali opere saranno cofinanziate in pari misura da Valdaro s.p.a. in liquidazione e da BS Invest s.r.l. (ex Edil P.F. s.r.l.) come da allegato,

- completamento di asfaltature, di segnaletica orizzontale e realizzazione di alcuni allacciamenti d'acquedotto, di gas ed energia elettrica,
- completamento e perfezionamento di pratiche demaniali.

L'importo complessivo determinato per la realizzazione di tali lavori è pari a 2.182.080,00 €.

Le opere extra-comparto relative al collegamento stradale (bretella) Mantova Nord-Valdaro, alla rotatoria sulla S.P. 30 in corrispondenza del termine della bretella sopra richiamata e alla rotatoria di Formigosa (opera connessa alla viabilità di accesso al Porto di Mantova), inserite dal 2008 tra quelle a carico di Valdaro S.p.A. e in parte già realizzate, vista la loro funzione e valenza di opere strategiche d'interesse sovra comunale, sono oggetto di finanziamenti anch'essi sovra comunali.

Per meglio comprendere il quadro economico del PIP e varianti, e per contestualizzarne la revisione nell'ambito di una più ampia verifica delle spese di urbanizzazione, segue anche la sintesi dei flussi di Valdaro S.p.A. afferenti la gestione del comparto.

A titolo di riepilogo dell'attività svolta da Valdaro S.p.A., si riporta quindi in Tabella 1 una sintesi delle principali voci dedotte dai bilanci ufficiali e da altri documenti agli atti del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Mantovano dal 1995 (anno nel quale tale Consorzio nasceva per trasformazione del Consorzio COSVIM 46) al 2000 e di Valdaro s.p.a. dal 2000 ad oggi, tenendo anche conto sia degli impegni economici e delle vendite previsti nei prossimi anni ed inseriti nell'Accordo di Ristrutturazione del Debito, sia degli acquisti di aree edificabili avvenuti prima del 1995. Le voci prese in esame si riferiscono agli acquisti e alle vendite di terreni, alle opere d'urbanizzazione eseguite, ai costi di gestione della società, agli oneri finanziari sostenuti e alle imposte versate.

Nella Tabella 2 si riportano i dati di cui alla Tabella 1 rivalutati dal punto di vista monetario a fine 2016 sulla base del tasso ufficiale d'inflazione.

Senza nessuna rigorosa valenza civilistica e contabile, ma con il solo scopo di inquadrare sinteticamente la storia di Valdaro s.p.a. attraverso l'esame dei principali flussi finanziari nell'arco di oltre vent'anni, la sintesi di cui alla Tabella 1 mette in luce:

- oneri finanziari complessivamente pari a circa 10,7 milioni di euro ed un disavanzo tra flussi in uscita ed in entrata pari a circa 14,4 milioni di euro, entrambi coperti quasi esclusivamente tramite il ricorso all'indebitamento bancario;
- spese per opere di urbanizzazione eseguite pari a circa 24,2 milioni di euro e spese per acquisto dei terreni pari a circa 28,3 milioni di euro.

Si sottolinea, infine, che il quadro economico-finanziario complessivo della Valdaro è completato dai dati riportati con precisione nell'Accordo di Ristrutturazione del Debito, al quale si rimanda per un maggior approfondimento.

QUADRO ECONOMICO COMPARATO VARIANTE 2008 - VARIANTE PROPOSTA				
		Importi Variante 2008 [€] - IVA esclusa	**Importi Variante proposta [€] - IVA esclusa**	**Note**
1	**ACQUISIZIONE AREE, FRAZIONAMENTI ED ESPROPRI**			
1.01	Acquisizione aree da Demanio Acque ex alveo Canale Derbasco comprensivi di tasse di concessione arretrate - Comune di mantova, foglio 76, mappali 328 (451 mq), 332 (4286 mq), Comune di San Giorgio, foglio 24, mappale 343 (mq 255), 344 (80 mq), 345 (30 mq) - totale 5102 mq	613.682,60	613.680,00	
1.02	Da Immobiliare GT (mq 4.000 x € 20,00/mq)	80.000,00	0,00	
1.03	Frazionamenti e piani particellari sul territorio del Comune di Mantova	75.000,00	20.000,00	Frazionamenti ed ulteriori operazioni catastali relativi alle aree di proprietà
1.04	Acquisto fascia 20 m per strada interna SP 30 - Via Luigi Bianchi - fase 1	0,00	60.000,00	3.000 mq da Edil PF per la realizzazione della strada a 2 corsie da rotonda via Bianchi per accesso area interclusa
1.05	Saldo lavori stradali eseguiti da Karrel		26.400,00	Come da art. 2 e 3 del rogito stipulato tra Valdaro e Karrell del 23.4.2013 (Allegato 2)- scadenza pagamento 30.4.2014
1.06	Arrotondamenti e imprevisti	1.317,40		
	Subtotale punto 1	**770.000,00**	**720.080,00**	
2	**OPERE D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA**			
2.01	Area intermodale		0,00	Nei documenti sottoscritti da Valdaro e ufficialmente approvati dal Comune di Mantova non figura l'opera denominata "Area Intermodale". Parte dell'importo per la realizzazione del centro scambio intermodale era previsto a carico di Valdaro solo in forza di bozza di convenzione Valdaro - Comune Mantova e Comune di San Giorgio, documento mai firmato ufficialmente. Nella bozza di convenzione si assumeva che una parte dei costi fossero coperti da finanziamento della Regione Lombardia, oggi decaduto.
2.01.01	Area intermodale - Urbanizzazione area destinata a servizi ferroviari	7.278.000,00		
2.01.02	Scolo Fortuna: spostamento ed adeguamento fossi di scolo nell'ampliamento del P.I.P. di Mantova € 643.729,05 - contributo € 423.494,66 + € 109.740 somme a disposizione escluse spese tecniche progetto definitivo aprile 2007	329.974,39		
2.01.03	Scolo Fortuna: integrazione di spesa per aumento importo lavori del progetto esecutivo per modifica al progetto da approvare + IVA non recuperabile perché appalta il Comune	450.000,00		
2.01.04	Imprevisti e spese tecniche e di gestione (35%)			
2.01.05	Arrotondamenti			
	Importi già pagati: bonifica archeologica e bellica. Spesi 435.000 con iva, a preventivo 480.000			
	Subtotale punto 2.01	**8.057.974,39**	**0,00**	
2.02	Opere idrauliche			
2.02.01	Allacciamento fognatura acque bianche da Strada Ostigliese al bacino del Canale Fissero Tartaro (da suddividere pro quota fra Edil P.F. srl e Valdaro S.p.A., quota Valdaro S.p.A. pari al 50%).	853.716,81	1.040.500,00	Opera oggetto dell'accordo transazione Tea - Valdaro - Edil PF
2.02.02	Opere aggiuntive in sede di progetto definitivo-esecutivo.	250.000,00		
2.02.01 bis	Completamento del collettore acque meteoriche fino allo scarico nel canale Fissero-Tartaro lungo la strada Ostigliese, realizzato al 50% nell'ambito di una convenzione Valdaro S.p.A. - Edil PF S.p.A. con affidamento a TEA S.p.A. Importo convenzione € 1.530.000 + IVA; stati avanzamento lavori eseguiti per € 734.000; restano € 796.000 di cui il 50% a carico di Valdaro S.p.A. - N.B. : la stima tiene conto del teorico apporto di EDIL PF			
2.02.06	Collettore di scarico acque nere nell'ampliamento del P.I.P. di Mantova con recapito nel P.I.P di San Giorgio (importo contratto di appalto)	246.059,00	0,00	Opera già realizzata
2.02.07	Fognatura comune acque bianche su proprietà Edil P.F. per Edil P.F.e Valdaro S.p.A	42.440,20	0,00	Opera inclusa nell'accordo transazione Tea - Valdaro - Edil PF
2.02.08	Scarico provvisorio Acque meteoriche dei PIP di Mantova + Olmo Lungo nel diversivo.	93.500,01	0,00	Opera già eseguita - Scarico attuale PEAD DN 450
2.02.09	Imprevisti e spese tecniche e di gestione (35%)			Oneri inclusi nell'accordo transazione Tea - Valdaro - Edil PF
	Subtotale punto 2.02	**1.485.716,02**	**1.040.500,00**	

QUADRO ECONOMICO COMPARATO VARIANTE 2008 - VARIANTE PROPOSTA				
		Importi Variante 2008 [€] - IVA esclusa	**Importi Variante proposta [€] - IVA esclusa**	**Note**
2.03	**VIABILITA'**			
2.03.01	Rotatoria di accesso alle aree ex CIM, Formigosa e 3° lotto del Porto, come da progetto preliminare dicembre 2005	791.720,00	0,00	Opera finanziata da altri Enti
2.03.02	Rotatoria di accesso alle aree ex CIM, Formigosa e 3° lotto del Porto: aumento della spesa.	238.747,55	0,00	
2.03.03	Strada di grande viabilità, da rotatoria 3 (inclusa) al casello Autostradale di MN nord come da progetto definitivo febbraio 2007	1.500.000,00	0,00	Finanziamento Comune di Mantova, Provincia, Autobrennero
2.03.04	Aumento di spesa per aggiornamento progetto	700.000,00	0,00	Finanziamento Comune di Mantova, Provincia, Autobrennero
2.03.05	Viabilità interna al P.I.P. di Mantova nel caso di vendita di lotti frazionati	1.100.000,00	0,00	La vendita è prevista per macroaree senza dover quindi realizzare la viabilità interna a servizio di lotti in origine previsti di dimensioni inferiori
2.03.06	Strada in confine con la trincea del raccordo ferroviario - mancano tappeti d'usura (inclusi nel punto 2.04)	580.000,00	0,00	Strada esistente al confine con TCF
2.03.07	Viabilità da rotatoria 2 ad inizio area destinata a servizi ferroviari Strada FS- Svincolo ritenute	4.157,00	0,00	L'importo già corrisposto
	Subtotale punto 2.03	**4.914.624,55**	**0,00**	
2.04	**INTERVENTI DI COMPLETAMENTO**			
2.04.01	Asfaltature finali e segnaletica delle strade già realizzate	140.000,00		Importo dettagliato in 2.04.01.1-3
2.04.01.1	Tappeti d'usura e segnaletica delle strade già realizzate		60.000,00	Opere previste per il completamento del PIP
2.04.01.2	Segnaletica della strada a quattro corsie con sovrappasso canale Acque Alte		70.000,00	
2.04.01.3	Segnaletica della strada per accesso secondario alla società Thun e alla proprietà Autobrennero S.p.A.		60.000,00	
2.04.02	Livellamento di terreno vegetale presente sulla particella 473 foglio 76 e area ex-intermodale con adeguamento rete fognatura part. 473 - Allacci gas, acqua e fognatura foglio 75 a sud della rotatoria in via Bianchi - TCF		70.000,00	
2.04.03	Realizzazione di allacciamenti acqua, gas, energia elettrica relativi alla particella 417 foglio 94 ceduta a TEA spa		20.000,00	
2.04.04	Recinzione terreni da cedere a società agricola Colombare - immobiliare GT - come da convenzione esistente		10.000,00	
2.04.05	Imprevisti e spese tecniche e di gestione (35%)		101.500,00	
2.04.06	Completamento collaudi parziali o nuovi collaudi ad esclusione dell'area intermodale e della rotatoria (già inclusi nelle spese di gestione)		30.000,00	
	Subtotale punto 2.04	**140.000,00**	**421.500,00**	
	Arrotondamenti	1.685,04	0,00	
	Subtotale punto 2	**14.600.000,00**	**1.462.000,00**	
3	**SPESE GENERALI (FINANZIARIE, TECNICHE) ED IMPREVISTI**			
3.01	Spese tecniche di progettazione, direzione lavori e sicurezza	0,00	0,00	Oneri eliminati perché non imputabili alla gestione del P.I.P. ma a quella della Valdaro s.p.a.
3.02	Spese generali per dipendenti, amministratori, revisori, affitto, telefono, consulenze, polizze assicurative, etc.	2.500.000,00	0,00	
3.03	ICI/IMU	410.000,00	0,00	
3.04	Canoni e oneri Enti vari (Azienda Porti, Regione Lombardia e passi carrai) € 4.000,00/anno	36.000,00	0,00	
3.05	Imposte (Ires e Irap)	1.400.000,00	0,00	
3.06	Interessi passivi	2.750.000,00	0,00	
3.07	Imprevisti ed arrotondamenti	1.704.000,00		
	Subtotale punto 3	**8.800.000,00**	**0,00**	

QUADRO ECONOMICO COMPARATO VARIANTE 2008 - VARIANTE PROPOSTA				
		Importi Variante 2008 [€] - IVA esclusa	**Importi Variante proposta [€] - IVA esclusa**	**Note**
	RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO COMUNE DI MANTOVA	**Importi Variante 2008 [€] - IVA esclusa**	**Importi Variante proposta [€] - IVA esclusa**	
1	Acquisizione aree, frazionamenti ed espropri	770.000,00	720.080,00	
2	Opere d'urbanizzazione primaria	14.600.000,00	1.462.000,00	
3	Spese generali ed imprevisti	8.800.000,00	0,00	
	TOTALE GENERALE	**24.170.000,00**	**2.182.080,00**	

TABELLA 1 - SINTESI BILANCI VALDARO SPA CON PREVISIONI AL 2021 - IMPORTI NON RIVALUTATI						
	Terreni acquistati (€)	Opere d'urbanizzazione eseguite (€)	Oneri finanziari società (€)	Totale costi di gestione dedotti acquisti terreni e opere urbanizzazione (€)	Imposte sul reddito (€)	Ricavi vendite e prestazioni (€)
1986	-€ 199.402,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1987	-€ 405.134,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1995	-€ 1.538.063,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1996	-€ 415.476,00	-€ 11.052,18	-€ 18.590,58	-€ 124.456,71	€ -	€ 248.378,00
1997	€ -	-€ 267.902,25	-€ 6.993,75	-€ 13.861,70	€ -	€ -
1998	-€ 42.233,00	-€ 915.381,94	-€ 7.938,76	-€ 3.547,06	-€ 1.781,00	€ 1.092.022,00
1999	-€ 405.990,00	-€ 856.166,44	-€ 4.912,51	-€ 19.925,56	-€ 7.212,00	€ 942.367,00
2000	-€ 2.751.247,00	-€ 1.733.083,20	-€ 29.447,67	-€ 91.151,64	-€ 50.368,00	€ 230.756,00
2001	€ -	-€ 2.552.489,25	-€ 105.562,60	-€ 175.729,06	€ -	€ -
2002	-€ 4.585.671,00	-€ 922.679,00	-€ 331.314,00	-€ 307.755,00	-€ 83.805,00	€ 4.293.676,00
2003	-€ 1.725.674,00	-€ 1.075.781,00	-€ 108.905,00	-€ 322.478,00	-€ 41.445,00	€ 3.637.472,00
2004	-€ 943.635,00	-€ 1.960.871,00	-€ 206.834,00	-€ 507.967,00	-€ 218.504,00	€ 3.241.848,00
2005	-€ 9.254.004,00	-€ 2.297.695,00	-€ 231.777,00	-€ 763.447,00	-€ 108.397,00	€ 7.219.614,00
2006	-€ 5.328.152,00	-€ 1.740.351,00	-€ 488.589,00	-€ 1.591.815,00	-€ 159.377,00	€ 4.391.363,00
2007	-€ 755.254,00	-€ 1.155.203,00	-€ 772.794,00	-€ 1.686.319,00	-€ 58.868,00	€ 3.852.295,00
2008	€ -	-€ 1.007.457,00	-€ 1.100.769,00	-€ 1.514.764,00	-€ 26.964,00	€ -
2009	€ -	-€ 650.911,00	-€ 603.873,00	-€ 1.225.163,00	-€ 52.412,00	€ 4.160.970,00
2010	€ -	€ 231.251,00	-€ 545.327,00	-€ 1.364.970,00	-€ 87.486,00	€ 1.290.925,00
2011	€ -	-€ 761.735,00	-€ 810.503,00	-€ 812.670,00	-€ 493.113,00	€ 3.915.590,00
2012	€ -	-€ 709.379,00	-€ 1.310.208,00	-€ 959.716,00	-€ 30.129,00	€ 266.100,00
2013	€ -	-€ 45.827,00	-€ 1.537.656,00	-€ 608.789,00	-€ 23.610,00	€ -
2014	€ -	-€ 403.750,00	-€ 1.163.673,00	-€ 393.961,00	-€ 15.000,00	€ -
2015	€ -	€ -	-€ 1.301.104,00	-€ 802.030,00	€ -	€ 1.574.380,00
2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2017-2021	€ -	-€ 2.182.080,00	€ -	€ -	€ -	€ 20.012.418,00
Totali	-€ 28.349.935,00	-€ 21.018.543,26	-€ 10.686.771,86	-€ 13.290.515,73	-€ 1.458.471,00	€ 60.370.174,00

Totale entrate	€ 60.370.174,00
Totale uscite	-€ 74.804.236,85
Differenza	-€ 14.434.062,85

TABELLA 2 - SINTESI BILANCI VALDARO SPA CON PREVISIONI AL 2021 - IMPORTI RIVALUTATI							
	Terreni acquistati (€)	Opere d'urbanizzazione eseguite (€)	Oneri finanziari società (€)	Totale costi di gestione dedotti acquisti terreni e opere urbanizzazione (€)	Imposte sul reddito (€)	Ricavi vendite e prestazioni (€)	Coefficienti di rivalutazione monetaria
1986	-€ 457.826,99	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,296
1987	-€ 885.217,79	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,185
1995	-€ 2.211.734,59	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,438
1996	-€ 582.497,35	-€ 15.495,16	-€ 26.063,99	-€ 174.488,30	€ -	€ 348.225,96	1,402
1997	€ -	-€ 369.973,01	-€ 9.658,36	-€ 19.143,01	€ -	€ -	1,381
1998	-€ 57.436,88	-€ 1.244.919,44	-€ 10.796,71	-€ 4.824,00	-€ 2.422,16	€ 1.485.149,92	1,360
1999	-€ 540.778,68	-€ 1.140.413,70	-€ 6.543,46	-€ 26.540,85	-€ 9.606,38	€ 1.255.232,84	1,332
2000	-€ 3.568.367,36	-€ 2.247.808,91	-€ 38.193,62	-€ 118.223,68	-€ 65.327,30	€ 299.290,53	1,297
2001	€ -	-€ 3.236.556,37	-€ 133.853,37	-€ 222.824,45	€ -	€ -	1,268
2002	-€ 5.663.303,69	-€ 1.139.508,57	-€ 409.172,79	-€ 380.077,43	-€ 103.499,18	€ 5.302.689,86	1,235
2003	-€ 2.082.888,52	-€ 1.298.467,67	-€ 131.448,34	-€ 389.230,95	-€ 50.024,12	€ 4.390.428,70	1,207
2004	-€ 1.120.094,75	-€ 2.327.553,88	-€ 245.511,96	-€ 602.956,83	-€ 259.364,25	€ 3.848.073,58	1,187
2005	-€ 10.771.660,66	-€ 2.674.516,98	-€ 269.788,43	-€ 888.652,31	-€ 126.174,11	€ 8.403.630,70	1,164
2006	-€ 6.100.734,04	-€ 1.992.701,90	-€ 559.434,41	-€ 1.822.628,18	-€ 182.486,67	€ 5.028.110,64	1,145
2007	-€ 842.863,46	-€ 1.289.206,55	-€ 862.438,10	-€ 1.881.932,00	-€ 65.696,69	€ 4.299.161,22	1,116
2008	€ -	-€ 1.101.150,50	-€ 1.203.140,52	-€ 1.655.637,05	-€ 29.471,65	€ -	1,093
2009	€ -	-€ 704.936,61	-€ 653.994,46	-€ 1.326.851,53	-€ 56.762,20	€ 4.506.330,51	1,083
2010	€ -	€ 245.588,56	-€ 579.137,27	-€ 1.449.598,14	-€ 92.910,13	€ 1.370.962,35	1,062
2011	€ -	-€ 784.587,05	-€ 834.818,09	-€ 837.050,10	-€ 507.906,39	€ 4.033.057,70	1,030
2012	€ -	-€ 713.635,27	-€ 1.318.069,25	-€ 965.474,30	-€ 30.309,77	€ 267.696,60	1,006
2013	€ -	-€ 45.827,00	-€ 1.537.656,00	-€ 608.789,00	-€ 23.610,00	€ -	1,000
2014	€ -	-€ 404.153,75	-€ 1.164.836,67	-€ 394.354,96	-€ 15.015,00	€ -	1,001
2015	€ -	€ -	-€ 1.302.405,10	-€ 802.832,03	€ -	€ 1.575.954,38	1,001
2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000
2017-2021	€ -	-€ 2.182.080,00	€ -	€ -	€ -	€ 20.012.418,00	1,000
Totali	-€ 34.885.404,76	-€ 24.667.903,74	-€ 11.296.960,91	-€ 14.572.109,08	-€ 1.620.585,98	€ 66.426.413,48	

Totale entrate	€ 66.426.413,48
Totale uscite	-€ 87.042.964,47
Differenza	-€ 20.616.550,99

ATTO DI TRANSAZIONE

Tra le Parti

- **TERRITORIO ENERGIA AMBIENTE TEA S.P.A.** (codice fiscale 01838280202), società con sede in Mantova (MN) Via Taliercio n.3, in persona del Presidente del C.d.A. e legale rappresentante Dott. Luigi Gualerzi (codice fiscale GLRLGU61T14C930R), domiciliato in Curtatone (MN) Via Montello n.30, di seguito per brevità indicata anche come "**TEA**";
- **VALDARO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE** (codice fiscale 01229630205), società con sede in Mantova (MN) Via Giordano Di Capi n.10/B Z.I. Valdaro, in persona del Liquidatore Unico e legale rappresentante Dott. Riccardo Ronda (codice fiscale RNDCRT73B06E897V), domiciliato in Mantova (MN) Via Conciliazione n.78, di seguito per brevità indicata anche come "**Valdaro**";
- **EDIL P.F. S.R.L.** (codice fiscale 01839590179), società con sede in Brescia (BS) Via Romanino n.16, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Rag. Flaminio Peroni (codice fiscale PRNFMN40A15E271M), domiciliato in Gussago (BS) Via Perracchia, n.14, di seguito per brevità indicata come "**Edil PF**".

Premessa

A) Mediante convenzione stipulata per scrittura privata in data 02/02/2010, ben nota alle parti e da intendersi qui integralmente richiamata, Valdaro ed Edil PF commissionavano a Tea Acque S.r.l. (codice fiscale 02119870208), con sede in Mantova (MN) Via Taliercio n.3 - di seguito per brevità indicata come "**Tea Acque**" - i lavori e le opere per la realizzazione del collettore di acque bianche per lo scarico delle acque meteoriche dell'area "Ampliamento P.I.P. Valdaro nei Comuni di Mantova e San Giorgio e lottizzazione Olmo Lungo", dal confine della lottizzazione "Olmo Lungo" sino al Canale Fissero Tartaro; il corrispettivo a favore di Tea Acque veniva pattuito nell'importo complessivo di euro 1.530.000,00 + IVA, a carico delle società committenti per la quota del 50% ciascuna, escluso il vincolo

di solidarietà.

B) A fronte del mancato pagamento del corrispettivo dei lavori indicati nel SAL 1, pari ad euro 403.779,76 IVA 10% compresa a carico di ciascuna società committente, e per effetto della conseguente diffida ad adempiere comunicata mediante lettera raccomandata del 28/08/2014 inviata tramite l'Avv. Marcello Coffrini, Tea Acque considera la convenzione del 02/02/2010 risolta di diritto ex art. 1454 cod. civ. per inadempimento delle società committenti.

C) Valdaro e Edil PF, contestando a loro volta inadempimenti dell'appaltatore Tea Acque, negano l'intervenuta risoluzione della convenzione del 02/02/2010.

D) Valdaro ha successivamente provveduto ad estinguere il debito di euro 403.779,76 IVA 10% compresa da cui era gravata nei confronti di Tea Acque, e di cui al punto B) che precede.

E) Tra Edil PF e Tea Acque è invece attualmente pendente davanti al Tribunale di Mantova (Giudice Dott. Luigi Pagliuca – prossima udienza al 25/10/2016) la causa civile n. 2210/2015 R.G. di opposizione al decreto ingiuntivo n.622/2015, emesso in data 09/04/2015 a favore di Tea Acque; in forza di ordinanza emessa dal Giudice in data 08/02/2016, il predetto decreto ingiuntivo è stato dichiarato provvisoriamente esecutivo, ai sensi dell'art. 648 c.p.c., nei limiti dell'importo di euro 403.779,76 IVA 10% compresa di cui al punto B) che precede.

F) TEA interviene al presente atto nella qualità di società "controllante" di Tea Acque, e ciò in forza della quota di partecipazione detenuta, pari al 60% del capitale sociale.

G) E' intenzione comune delle Parti definire in via transattiva le controversie di cui ai punti che precedono.

Tutto ciò premesso e da considerare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti in via di transazione ex artt. 1965 e ss. cod.civ.,

si conviene e si stipula quanto segue

1) Valdaro e Edil PF, rinunciando ad ogni precedente contestazione, dichiarano di aderire alla risoluzione di diritto ex art. 1454 cod. civ. della convenzione stipulata in data 02/02/2010 con Tea Acque, e di cui al punto A) della premessa.

Per l'effetto, Valdaro e Edil PF dichiarano di rinunciare ad ogni pretesa, azione, diritto e ragione di credito nei confronti di Tea Acque avente titolo nella risolta convenzione del 02/02/2010.

Edil PF si riconosce debitrice nei confronti di Tea Acque per l'importo complessivo di euro 403.779,76 IVA 10% compresa a saldo dei lavori e delle opere realizzate dalla stessa Tea Acque in esecuzione della risolta convenzione del 02/02/2010.

TEA si obbliga a far sì che Tea Acque rinunci, per quanto occorrer possa, a qualsiasi ulteriore credito o pretesa, anche a titolo di risarcimento di danni, derivante dalla convenzione stipulata in data 02/02/2010.

2) Edil PF e TEA, quest'ultima anche promettendo il fatto del terzo ex art. 1381 cod. civ. convengono:

2.a) che il sopra indicato credito di euro 403.779,67 IVA 10% compresa vantato da Tea Acque, nei confronti di Edil PF, sarà ceduto alla controllante TEA;

2.b) che Tea Acque e TEA rinunzieranno ad azionare il decreto ingiuntivo n.622/2015 emesso dal Tribunale di Mantova in data 09/04/2015, da considerarsi pertanto privo di ogni effetto giuridico;

2.c) che la causa di opposizione pendente davanti al Tribunale di Mantova al n.2210/2015 R.G. verrà abbandonata, ai sensi dell'art.309 c.p.c., con compensazione delle spese di giudizio.

Per effetto della cessione di credito di cui al precedente punto 2.a), Edil PF sarà tenuta a provvedere al pagamento a favore di TEA dell'importo di euro 403.779,67 con le modalità e tempistiche di cui alla successiva clausola 8).

3) Dato atto della intervenuta risoluzione della convenzione del 02/02/2010, Valdaro e Edil PF commissionano a TEA, che accetta e

si obbliga, l'esecuzione:

3.a) dei lavori e delle opere necessari per il completamento del collettore per lo scarico delle acque meteoriche (cd. acque bianche) dell'area "Ampliamento P.I.P. Valdaro nei Comuni di Mantova e San Giorgio e lottizzazione Olmo Lungo", dal confine della lottizzazione "Olmo Lungo" sino al Canale Fissero Tartaro;

3.b) dei lavori e delle opere per la realizzazione degli scatolari di derivazione per scarico (cd. bypass) nel Diversivo di Mincio.

I lavori e le opere come sopra appaltati, il cui tracciato è evidenziato con colore azzurro nella tavola planimetrica che si allega al presente atto sotto la lettera A), sono meglio descritti nel computo estimativo che pure si allega al presente atto sotto la lettera B).

Si precisa, a fini di chiarezza, che l'oggetto dell'appalto è unitario e inscindibile a prescindere dalla distinzione della tipologia dei lavori di cui al punto 3.a) e 3.b).

Si allegano sotto la lettera C) n.4 tavole progettuali con layout delle tubazioni:

tavola n.: S721151PCPLA01 rev.0

tavola n.: S721151PCPLA02 rev.0

tavola n.: S721151PCPLA03 rev.0

tavola n.: S721151PCPLA04 rev.0

In particolare, la modalità esecutiva dei lavori prevede rispettivamente per:

3.a) con microtunnelling da nodo 20 a nodo 3 , con spingi tubo da nodo 68 a nodo 79 e scavi in trincea per i restanti nodi;

il percorso prevede l'attraversamento dei passi carrai delle società Sapio Produzione Idrogeno Ossigeno S.r.l. e Officine B.P.M. di Badalotti e Prini S.n.c. (di seguito per brevità "Sapio" e "BPM") con le quali TEA stipulerà appositi accordi al fine di regolamentare gli accessi ai siti produttivi durante l'esecuzione dei lavori di posa delle tubazioni;

per l'attraversamento del canale Acque Alte è previsto la stipula da

parte di TEA di una servitù di passaggio con la ditta Corneliani S.p.a. (di seguito "Corneliani) proprietaria del terreno interessato;

3.b) scavo in trincea con deviazione, per la durata del cantiere, della strada "Ostigliese" su porzione di terreno di proprietà della ditta Versalis S.p.a. (di seguito "Versalis").

4) Il corrispettivo dovuto a TEA per l'esecuzione dei lavori e delle opere di cui alla precedente clausola 3) viene convenuto a corpo nell'importo complessivo ed immodificabile di euro 2.081.690,00 (duemilioniottantunomila seicentonovanta) + IVA di legge, di cui euro 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila) + IVA riferibili ai lavori e alle opere di cui al punto 3.a) ed euro 581.690,00 (cinquecentoottantunomila seicentonovanta) + IVA riferibili ai lavori e alle opere di cui al punto 3.b).

Il corrispettivo come sopra convenuto sarà a carico di Valdaro e Edil PF per la quota del 50% (cinquanta per cento) ciascuna, e così per euro 1.040.845,00 (unmilionequarantamilaottocentoquarantacinque) + IVA per ogni società committente, con esclusione del vincolo di solidarietà.

Il corrispettivo come sopra convenuto deve intendersi chiavi in mano comprensivo di qualsiasi spesa tecnica (progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, direzione lavori, contabilità, collaudi, sicurezza, ecc.) e comunque di tutto quanto è necessario e/o utile per l'esecuzione a perfetta regola d'arte dei lavori e delle opere appaltati, che resteranno pertanto a carico di TEA.

5) Con il consenso di Valdaro e di Edil PF che deve intendersi fin d'ora prestato, TEA provvederà ad affidare l'esecuzione dei lavori e delle opere di cui alla precedente clausola 3) ad altra/e Impresa/e, mediante perfezionamento di contratto di appalto all'esito e nel rispetto delle procedure di affidamento previste dal nuovo Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. n.50/2016.

Il corrispettivo a favore di TEA come convenuto alla precedente clausola 4) non sarà suscettibile di variazioni, in aumento o in

riduzione, indipendentemente dal corrispettivo che, in forza del contratto che verrà stipulato all'esito della procedura di affidamento, risulterà dovuto da TEA a favore dell'Impresa Affidataria/Esecutrice.

6) I lavori e le opere appaltati ai sensi dei precedenti punti 3.a) e 3.b), una volta avveratasi la condizione sospensiva di cui al successivo art.12), dovranno essere ultimati entro il 31 gennaio 2018, termine di cui le parti escludono espressamente la natura essenziale.

Alla ultimazione dei lavori e delle opere appaltati, TEA provvederà, a mezzo PEC o lettera raccomandata a.r., a darne comunicazione a Valdaro e Edil PF, invitando le società committenti a procedere in contraddittorio alla verifica e formale consegna entro il termine dei trenta giorni successivi; in difetto di riscontro da parte delle società committenti, i lavori e le opere si intenderanno comunque tacitamente accettati e consegnati.

TEA si impegna a prevedere, nel contratto di appalto che verrà perfezionato all'esito della procedura di affidamento di cui alla precedente clausola 5), l'applicazione a carico della Impresa Affidataria/Esecutrice di penali per l'ipotesi di ritardo nella ultimazione dei lavori/opere rispetto al termine del 31 gennaio 2018.

Le predette penali per il ritardo verranno previste nei limiti, anche quantitativi, in cui le stesse risultano consentite dal nuovo Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. n.50/2016.

In caso di ritardo nella ultimazione dei lavori, TEA sarà tenuta ad attivarsi, entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per le penali inserite nei contratti di appalto, ad intraprendere le opportune e necessarie azioni, nei confronti dell'Impresa Affidataria/Esecutrice inadempiente, volte all'incasso degli importi dovuti a titolo di penali; detti importi dovranno essere riversati da TEA a Valdaro e ad Edil PF, nei trenta giorni successivi all'incasso.

In ogni caso TEA provvederà a riversare a Valdaro e Edil PF gli importi che risulteranno effettivamente pagati dalla Impresa Affidataria/Esecutrice a titolo di penali per il ritardo, escluso ogni

obbligo risarcitorio/indennitario ulteriore a carico di TEA.

7) TEA si impegna ad eseguire i lavori e le opere di cui al precedente punto 3.a) contestualmente all'esecuzione dei lavori e delle opere per la realizzazione della condotta per convogliare le acque reflue (cd. acque nere) dal depuratore di Valdaro al depuratore di Mantova, condotta da eseguirsi con tracciato parallelo al collettore di cui al precedente punto 3.a), in maniera da potere allacciare la Lottizzazione Olmo Lungo (comparto PA 13).

8) Entro il termine di tre anni dalla comunicazione di ultimazione lavori di cui al secondo capoverso della clausola 6):

8.a) Valdaro sarà obbligata a pagare a TEA

- la somma di euro 1.040.845,00 + IVA dovuta a titolo di corrispettivo ai sensi della precedente clausola 4);
- le somme che risulteranno dovute a titolo di rimborso delle spese di costituzione ed iscrizione ipotecaria ai sensi della successiva clausola 9).

8.b) Edil PF sarà tenuta a pagare a TEA:

- la somma di euro 1.040.845,00 + IVA dovuta a titolo di corrispettivo ai sensi della precedente clausola 4);
- la somma di euro 403.779,76 IVA 10% compresa dovuta in forza della cessione di credito di cui al precedente punto 2.a);
- le somme che risulteranno dovute a titolo di rimborso delle spese di costituzione ed iscrizione ipotecaria ai sensi della successiva clausola 10).

Su tutte le somme dovute da Valdaro e Edil PF ai sensi dei precedenti punti 8.a) e 8.b) al netto dell'IVA matureranno a favore di TEA, con decorrenza dalla comunicazione di ultimazione lavori e fino al saldo effettivo, gli interessi convenzionali al tasso annuo del 3,50% (tre virgola cinquanta per cento), da corrispondersi contestualmente al pagamento delle somme capitale.

9) A garanzia del puntuale pagamento delle somme, per capitale, interessi e spese, dovute ai sensi del precedente punto 8.a), Valdaro

si impegna a costituire a favore di TEA ipoteca volontaria di primo grado, per l'importo complessivo di euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila), sul terreno di sua proprietà ubicato in Comune di Mantova di complessivi mq. 56.575, identificato in catasto terreni dalla particella 133 del foglio 73 e dalla particella 206 del foglio 75, il tutto meglio evidenziato con colore verde nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "D".

L'atto costitutivo di ipoteca dovrà essere stipulato entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione di avvenuto avveramento della condizione sospensiva di cui alla clausola 12) (comunicazione da effettuarsi da TEA a Valdaro con le forme ivi previste), davanti al Notaio Dott. Massimo Bertolucci o, comunque, ad altro Notaio indicato da TEA.

Le spese tutte necessarie per la costituzione e conseguente iscrizione dell'ipoteca (compenso notarile, tasse ed imposte, ecc.), da anticiparsi da TEA al momento della stipula dell'atto notarile, saranno a carico esclusivo di Valdaro che dovrà provvedere al relativo rimborso a favore di TEA con le modalità e tempistiche di cui alla precedente clausola 8).

10) A garanzia del puntuale pagamento delle somme, per capitale, interessi e spese, dovute ai sensi del precedente punto 8.b), Edil PF si impegna a costituire a favore di TEA ipoteca volontaria di primo grado, per l'importo complessivo di euro 1.700.000,00 (unmilione settecentomila), sul terreno di sua proprietà ubicato in Comune di Mantova di complessivi mq. 75.000, da frazionarsi dal più ampio terreno identificato in catasto terreni dalle particelle 37, 39, 41, 214 e 246 del foglio 72, il tutto come meglio evidenziato con colore verde nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "E".

L'atto costitutivo di ipoteca dovrà essere stipulato entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione di avvenuto avveramento della condizione sospensiva di cui alla clausola 12) (comunicazione da effettuarsi da TEA a Edil PF con le forme ivi previste), davanti al

Notaio Dott. Massimo Bertolucci o, comunque, ad altro Notaio indicato da TEA.

Le spese tutte necessarie per la costituzione ed iscrizione dell'ipoteca (compenso notarile, tasse ed imposte, ecc.), da anticiparsi da TEA al momento della stipula dell'atto notarile, saranno a carico esclusivo di Valdaro che dovrà provvedere al relativo rimborso a favore di TEA con le modalità e tempistiche di cui alla precedente clausola 8).

11) Le parti si danno reciprocamente atto che la mancata costituzione anche di una sola delle ipoteche previste dalle precedenti clausole 9) e 10), nel termine di trenta giorni ivi indicato, determinerà la risoluzione di diritto del presente atto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

12) Le parti si danno reciprocamente atto che l'efficacia del presente atto di transazione e delle pattuizioni tutte ivi contenute è sottoposta alla condizione sospensiva che, entro il termine del 31 ottobre 2016, le ditte Sapio, BPM, Corneliani e Versalis, ovvero gli altri proprietari di terreni ulteriormente interessati dai lavori e dalle opere di cui alla clausola 3), prestino il consenso al rilascio delle autorizzazioni e/o alla costituzione delle servitù di passaggio necessarie per la realizzazione dei lavori e delle opere appaltati.

Avverandosi la condizione sospensiva, TEA provvederà a darne immediata comunicazione a Valdaro e Edil PF a mezzo PEC o lettera raccomandata a.r., allegando i consensi scritti ricevuti da Sapio, BPM, Corneliani e Versalis, ovvero dagli altri proprietari di terreni ulteriormente interessati dai lavori e dalle opere.

Non avverandosi la condizione sospensiva entro il termine del 31 ottobre 2016, il presente atto e le pattuizioni tutte ivi contenute resteranno definitivamente prive di ogni effetto giuridico.

13) Ogni eventuale controversia relativa alla interpretazione, efficacia, esecuzione o risoluzione del presente atto sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Mantova.

Previa sottoscrizione, si allegano al presente atto, costituendone parte

integrante e sostanziale, i seguenti allegati:

A) planimetria tracciato collettore e bypass;

B) computo estimativo lavori e opere oggetto di appalto;

C) n.4 tavole progettuali con layout tubazioni;

D) planimetria per ipoteca Valdaro;

E) planimetria per ipoteca Edil PF.

Mantova, 6 luglio 2016.

TEA S.p.a.
(Dott. Luigi Gualerzi)

Valdaro S.p.a. in liq.ne
(Dott. Riccardo Ronda)

Edil P.F. S.r.l.
(Rag. Flaminio Peroni)