

Maria Carla Bottini
Dottore Commercialista
Incaricata dal Dott. Marcello Del Prete nominato Perito
con decreto R.G. n. 3754/2019
dal Presidente del Tribunale Ordinario di Milano

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE
DELLE IMMOBILIZZAZIONI DELLA SOCIETA'
CORE Consorzio Recuperi Energetici S.p.A.

30 Settembre 2019

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 CONTENUTO DELL'INCARICO CONFERITO
- 3 SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE COMPLESSIVA
- 3.1 CORE - Consorzio Recupero Energetici S.p.A.
- 3.2 CAP HOLDING S.p.A.
- 4 OBIETTIVO COMUNE - PROGETTO DI RICONVERSIONE INDUSTRIALE
- 4.1 BiopiattaformaLAB
- 4.2 Analisi del progetto
- 4.3 Inquadramento geografico e territoriale
- 4.4 Inquadramento urbanistico comunale
- 4.5 Consistenza impiantistica attuale
- 4.6 Obiettivi del nuovo progetto
- 4.7 Opportunità di qualificazione territoriale
- 4.8 Nuovi impianti
- 4.8.1 Valorizzazione termica dei fanghi
- 4.8.2 Demolizioni
- 5 INDIVIDUAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
 OGGETTO DI CESSIONE DA CORE A CAP HOLDING
- 5.1 Complesso immobiliare
- 5.1.1 Provenienza delle proprietà immobiliari e loro identificazione
- 5.1.2 Iter urbanistico
- 5.1.3 Destinazione urbanistica
- 5.1.4 Identificazione catastale
- 5.2 Impianti insistenti sull'area e utilizzati nell'attività
- 5.2.1 Sezione pesatura rifiuti

- 5.2.2 Sezione ricevimento, stoccaggio e movimentazione rifiuti
- 5.2.3 Sezione combustione
- 5.2.4 Ciclo termico
- 5.2.5 Sezione teleriscaldamento
- 5.2.6 Sezione depurazione fumi
- 5.2.6.1 Sintesi del processo
- 5.2.7 Sezione trattamento acque
- 5.2.8 Sezione impianto elettrico e strumentale
- 5.2.9 Sezione sistema di supervisione impianto
- 5.2.10 Sezione impianti ausiliari
- 5.2.11 Sezione monitoraggio emissioni (SME)
- 5.2.12 Sezione di riduzione non catalitica degli Nox
- 5.2.13 Elettrofiltro
- 5.2.14 Sezione di riduzione catalitica degli Nox
- 5.2.15 Gruppo torri di lavaggio e scambiatore di calore fumi/fumi
- 5.2.16 Gruppo filtro a maniche
- 5.2.17 Gruppo ventilatore fumi
- 6. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E IMPIANTI
- 6.1 Valutazione Tecnica
- 6.2 Valutazione Economica
- 6.2.1 Attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi
- 6.2.1.1 I parametri considerati
- 6.2.1.1.1 Intervallo di tempo
- 6.2.1.1.2 Tasso di attualizzazione (Wacc)
- 6.2.1.1.3 Tasso rendimento attività prive di rischio (Risk free)

- 6.2.1.1.4 Premio di rischio
- 6.2.1.1.5 Coefficiente Beta
- 6.2.1.1.6 Costo del debito
- 6.2.1.1.7 Tasso di crescita (Growth rate)
- 6.2.2 Situazioni economiche di riferimento e determinazione del cash flow medio
- 6.2.3 FCFE (attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi)
 - 6.2.3.1 Determinazione del WACC
 - 6.2.3.2 Flussi attualizzati
- 6.2.4 Stima del valore terminale
- 6.2.5 Valore Complessivo del compendio
- 7 CONCLUSIONI

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI DELLA SOCIETA' CORE CONSORZIO RECUPERI ENERGETICI S.p.A.

1 - PREMESSA

La sottoscritta Maria Carla Bottini, dottore commercialista per la circoscrizione del Tribunale di Milano, con studio in Milano corso Garibaldi 72/1, iscritta presso l'Ordine Dottori Commercialisti di Milano al n.1592, c.f. BTT MCR 60L47 E514E, ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima peritale del valore delle IMMOBILIZZAZIONI DELLA SOCIETA' CORE Consorzio Recupero Energetici S.p.A. con sede in Sesto San Giovanni Via Daniele Manin n. 181 iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano/CF al n. 85004470150 e al R.E.A. di Milano al n. MI 1501332.

Tale incarico è stato attribuito alla sottoscritta conseguentemente alla nomina del Dott. Marcello Del Prete nato a Martina Franca (TA) il 17.9.1965, Dottore Commercialista, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano al numero 4124, quale Perito per la valutazione del prezzo dell'80% delle partecipazioni nella società CORE - Consorzio Recupero Energetici - S.p.A, avvenuta in data 10 aprile 2019 con decreto R.G. n. 3754/2019, volontaria Giurisdizione dal Presidente del Tribunale Ordinario di Milano.

Infatti, in data 15 marzo 2019, le società:

- CAP HOLDING SPA, in persona del dott. Alessandro Russo, nato a Milano, il 22 aprile 1982, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della società, con sede legale in ASSAGO (MI), Via del Mulino 2 (Palazzo UIO), Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 13187590156, R.E.A. n. MI-1622889

- CORE - CONSORZIO RECUPERI ENERGETICI - SPA, in persona del sig. Marco Luigi Cipriano, nato a Milano, il 6 agosto 1957, quale Amministratore Unico della società con sede legale in SESTO SAN GIOVANNI (MI), Via Daniele Manin 181, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale 85004470150 partita I.V.A. 02733400960, REA MI -1501332

avevano presentato istanza congiunta al Presidente del Tribunale di Milano, protocollata con il n. 3866, per la nomina di un perito terzo ed indipendente.

Poiché l'operazione di vendita delle immobilizzazioni materiali di CORE e la cessione dell'80% del capitale della società sono collegate e interdipendenti, le due società hanno precisato nell'istanza al giudice che avrebbero richiesto al perito nominato di voler nominare un perito di Sua fiducia per la valutazione delle immobilizzazioni possedute da CORE.

Il perito adempiendo al mandato conferitogli si pregia presentare la seguente relazione di valutazione delle immobilizzazioni della società condotta in base ai criteri di seguito descritti.

2 - CONTENUTO DELL'INCARICO CONFERITO

La Società CAP HOLDING S.P.A., con sede in Assago, Via del Mulino n.2, palazzo U10, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 13187590156, R.E.A. n. MI-1622889, rappresentata dall'Avv. FALCONE MICHELE nato a Cosenza il 13 marzo 1972, domiciliato presso la sede sociale, in qualità di Direttore Generale di CAP Holding, ha conferito alla sottoscritta l'incarico per la *“stima del più probabile valore di mercato dell'Asset alla data del 31.12.2018, corredata dai seguenti contenuti minimi:*

- 1) relazione tecnica descrittiva dell'Asset, del suo stato di conservazione, della sua conformità urbanistica, della sua situazione catastale e l'individuazione di quanto altro necessario, ai sensi della normativa vigente, ai fini della redazione delle successive vendite;*
- 2) rilievo planimetrico per l'esatta quantificazione della superficie;*
- 3) metodo di valutazione più appropriato per la determinazione del valore di mercato dell'Asset;*
- 4) la perizia giurata di stima a norma di legge attestante il valore dell'Asset;*
- 5) la perizia dovrà anche individuare, nel valore dell'Asset, il valore del terreno e fabbricato sovrastante.*

Gli asset oggetto di valutazione sono quelli indicati nell'allegato n. 3 del presente disciplinare.” anche avvalendosi di tecnici designati dalla stessa ai fini dell'individuazione in particolare l'area immobiliare.

Per procedere alla valutazione delle società, la scrivente ha acquisito ed esaminato la situazione patrimoniale ed economica della società al 31 dicembre 2016, al 31 dicembre 2017, al 30 settembre 2018.

Ha, inoltre, esaminato le situazioni dettagliate delle immobilizzazioni, del libro dei cespiti, degli atti di provenienza degli immobili, delle pratiche edilizie presentate, dei certificati di destinazione urbanistica.

Ha altresì analizzato tutta la documentazione informativa ritenuta utile o necessaria ed opportuna, ed ha recepito tutte le informazioni dirette o indirette atte a maturare una cognizione il più possibile oggettiva per lo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Pur avendo visionato le esistenze e le consistenze fisiche dei beni, ha considerato superfluo eseguire controlli fisici analitici in quanto, sia i controlli dei cespiti sia quelli inventariali, sono oggetto di una apposita procedura e eseguiti da responsabili della società.

Inoltre, la scrivente precisa di aver assunto i dati forniti sulla base dei bilanci regolarmente approvati che non sono però stati oggetti di verifica contabile dalla sottoscritta in quanto revisionati da società di revisione.

Sulla base di tale documentazione e dei criteri metodologici di seguito descritti, ha effettuato la valutazione richiesta, pervenendo ai risultati ed alle conclusioni appresso specificate.

La data di riferimento della presente stima è **il 31 dicembre 2018.**

3. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE COMPLESSIVA

3.1 CORE - Consorzio Recupero Energetici S.p.A.

La società CORE - Consorzio Recupero Energetici S.p.A. con sede in Sesto San Giovanni Via Daniele Manin n. 181 è nata dalla trasformazione del "Consorzio di Servizi per lo Smaltimento dei Rifiuti e loro Recupero Energetici" esistente tra i Comuni di Sesto San Giovanni, Segrate, Cologno Monzese, Pioltello e Cormano in data 12.4.2002 a rogito Notaio Dr. Antonio Mascheroni di Monza (Rep. 112.624, racc. 20.865) ai sensi della nell'art. 115 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267. Il Consorzio era stato costituito con atto Dott. Fabiano Pietro n.12180/2576 del

24.10.95. A seguito della trasformazione, il capitale sociale è stato fissato in € 2.000.000 (euro duemilioni) costituito da n. 2.000.000 di azioni del valore di € 1. E' iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano/CF al n. 85004470150 e al R.E.A. di Milano al n. MI 1501332. Ha partita IVA n. 02733400960.

Il capitale ad oggi è detenuto nel seguente modo:

SOCI	CODICE FISCALE	N.AZIONI	VALORE	%
Comune di Sesto San Giovanni	02253930156	760.000	7.600.000,00	38%
Comune di Cologno Monzese	03353020153	460.000	460.000,00	23%
Comune di Pioltello	83501410159	300.000	300.000,00	15%
Comune di Segrate	83503670156	300.000	300.000,00	15%
Comune di Cormano	01086310156	180.000	180.000,00	9%
TOTALE		2.000.000	8.840.000,00	100%

La società svolge attività di gestione dei rifiuti nelle fasi di raccolta, trasporto, recupero e smaltimento per termodistruzione e/o altri metodi ed è amministrata da un amministratore unico, il Dott. Marco Luigi Cipriano.

La società CORE ha lo scopo, attraverso un'organizzazione di tipo imprenditoriale, di gestire l'attività di smaltimento rifiuti dei Comuni consorziati salvaguardando nello stesso tempo le importanti finalità di protezione dell'ambiente e della salute pubblica in quanto i Comuni aderenti alla costituzione iniziale del Consorzio, si erano prefissi i seguenti scopi:

- gestire l'attività di smaltimento dei rifiuti solidi urbani attraverso le varie fasi di raccolta, trasporto, recupero e termodistruzione;
- acquisire, realizzare, ristrutturare, potenziare e completare impianti a tecnologia complessa per lo smaltimento dei rifiuti garantendo la continuità del servizio ed un costante aggiornamento tecnologico degli impianti nel rispetto della normativa vigente;
- acquisire, realizzare, utilizzare, ristrutturare, potenziare e completare impianti di teleriscaldamento, cogenerazione, produzione e distribuzione di energia elettrica.

Il Consorzio di Comuni aveva portato a termine la costruzione del termovalorizzatore che si trova alla periferia del Comune di Sesto San Giovanni (in Via Manin n. 181) costituito principalmente da un forno per la termovalorizzazione dei rifiuti solidi urbani finalizzato alla produzione di energia

elettrica a seguito di ammodernamento di un vecchio inceneritore. Successivamente anche a seguito dell'introduzione di norme più restringenti, prima il Consorzio, poi la CORE hanno potenziato i forni, l'impianto per il recupero dell'energia prodotta e hanno realizzato un impianto di trattamento terziario a secco dei fumi fino all'impianto oggi esistente.

Tale impianto è l'unico termovalorizzatore insieme a quello di Silla A2A in prossimità della tangenziale e all'interno dell'area metropolitana di Milano e consente a CORE di garantire il raggiungimento dell'obiettivo dello smaltimento dei rifiuti prodotti in loco dai comuni soci e da terzi e di fornire energia termica alla rete di teleriscaldamento della Società PROARIS Srl (società costituita in compartecipazione fra A2A e il Comune di Sesto San Giovanni) per contribuire all'alimentazione della rete di teleriscaldamento cittadina.

A seguito della richiesta da parte di CORE di rinnovo dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) (IPPC), rilasciata con D.D.S.9551 del 30.08.07 ai sensi del D. Lgs 3.04.06 n.152 allegato VIII parte II punto 5.2, effettuata in data 27.02.2012 prot. ZI.0212.0005321, la Regione Lombardia ha emanato il Decreto n. 6865 del 17 luglio 2014 rilasciando il riesame con valenza di rinnovo.

I soci della società CORE, nell'assemblea del 9 settembre 2016 continuata in data 26 settembre, hanno ritenuto di dover discutere e valutare le prospettive a medio termine del Consorzio, tenuto conto dei mutamenti del contesto economico, sociale e produttivo nel quale opera: *“Il raggiungimento dell'autosufficienza regionale, nello smaltimento dei rifiuti e la tendenziale riduzione dei volumi produttivi del termovalorizzatore, accanto ad una diversa sensibilità ambientale (sintetizzabile del cosiddetto obiettivo “rifiuti zero”) e ad una lettura più ampia della nozione di sviluppo produttivo territoriale, inducono a ricercare per il futuro una diversa prospettiva per l'impianto, ragionando su di una tempistica che parta dal 2019 (anno in cui verranno estinti i mutui con Cassa Depositi e Prestiti) e possa portare alla progressiva dismissione del termovalorizzatore. Quattro dovranno essere le linee guida per la ricerca di un futuro diverso che porti alla riconversione dell'area, la garanzia dell'occupazione di chi ci lavora; la costruzione di una diversa prospettiva industriale che valorizzi e sviluppi il ruolo di area tecnologicamente*

attrezzata che già oggi caratterizza la struttura; la piena sostenibilità ambientale di tale prospettiva; il mantenimento dell'aggancio con il teleriscaldamento.”

A seguito di tale orientamento dei soci, il management ha ricercato opportunità di riconversione che sono approdate in un accordo con il Gruppo CAP.

3.2 CAP HOLDING S.p.A.

La società CAP Holding S.p.A. con sede in Assago, Via del Mulino n.2, palazzo U10, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 13187590156, R.E.A. n. MI-1622889, è una società pubblica la cui compagine sociale è composta da circa 200 enti locali (comuni, città metropolitana) lombardi, che ha come propria attività il servizio pubblico di captazione, adduzione, distribuzione, raccolta delle acque reflue e depurazione sul territorio della Città Metropolitana di Milano, in forza della convenzione di affidamento del servizio, stipulata il 20 dicembre 2013 con scadenza al 2033.

CAP Holding è da tempo impegnata nello sviluppo di una vasta, innovativa e complessa politica di recupero e valorizzazione di nutrienti e sostanze organiche da flussi di scarto che, anche attraverso sinergie con il ciclo dei rifiuti urbani della raccolta differenziata, permetta di incrementare la sostenibilità dei servizi al cittadino e al territorio e di recuperare valore che supporti gli investimenti in costante ammodernamento e continua innovazione, in un'ottica di economia circolare. Ha infatti avviato, nel 2015, il progetto CAP21, con l'obiettivo di costruire un modello di impresa sempre più attento alle tematiche dell'economia circolare, ottenendo in breve tempo importanti risultati tra i quali:

- Politiche sulla GPP (Green Public Procurement, ovvero Acquisti Verdi) e appalti verdi che hanno portato l'azienda:
 - nel 2017 (per due anni di fila) al consumo del 100% di carta riciclata ed in riduzione di oltre il 16,7% rispetto all'anno precedente e del 43,3% rispetto al 2015;
 - 100% di materiale di consumo e cancelleria riciclabile;
 - richiesta di marchi Ecolabel e certificazione ISO 14001 nelle gare del Gruppo;

- Politiche per il risparmio energetico che hanno portato nel 2017 ad una riduzione di 1.860 TEP (tonnellate equivalenti di petrolio) rispetto al dato del 2014 e a scegliere forniture di energia elettrica prodotta al 100% da energie rinnovabili;
- Politiche per l'eliminazione del conferimento in discarica dei fanghi e la produzione di compost che ne hanno determinato una riduzione dal 42% al 16% nel 2016 fino all'1,9% nel 2017 (su fango tal quale);
- Politiche per la valorizzazione dei fanghi per la produzione di energia e nutrienti (fosforo principalmente ma anche bio-polimeri, cellulosa ed azoto).

Le strategie che CAP sta portando avanti sono in linea con le politiche comunitarie e con gli obiettivi di cui all'art. 2 delle Norme tecniche di Attuazione Programma Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR), sezione rifiuti urbani.

Nel programma generale di CAP, si colloca quindi il Progetto per la realizzazione di un Polo per l'Innovazione nell'Economia Circolare per il trattamento di fanghi da depurazione non recuperabili come prodotto fertilizzante e della FORSU (c.d. Biopiattaforma CAP) nel sito del Comune di Sesto San Giovanni. Tale programma deve permettere non solo di recuperare materiali, biocombustibili e nutrienti dai fanghi e dalle acque reflue, ma anche di condividere le scelte tecnologiche attraverso luoghi di ricerca volti a garantire una sempre più efficace ed efficiente gestione del Servizio Idrico Integrato (SII), a seguito della deliberazione della Giunta Regionale n. 6515 del 21 aprile 2017 (art. 11 della 1.241/1990 Regione Lombardia - programma operativo regionale 2014-2020 - obiettivo investimenti in favore della crescita e dell'occupazione (cofinanziato con il FESR) e rafforzare la ricerca, lo sviluppo e l'innovazione – sostegno alle attività collaborative di R&S per lo sviluppo di nuove tecnologie sostenibili, di nuovi prodotti e servizi”.

4. OBIETTIVO COMUNE - PROGETTO DI RICONVERSIONE INDUSTRIALE

Entrambe le società, CAP e CORE, sono a totale partecipazione pubblica e operano nel campo dei servizi pubblici locali.

Le strategie dei due soggetti e dei Comuni ad essi partecipanti in termini di sostenibilità ed economia circolare risultano coerenti.

Nel mese di Giugno dell'anno 2018, la società CAP Holding S.p.A., con Ordine Aperto n. 1801949, ha conferito alla Tecno In S.p.A. l'incarico di eseguire un piano di indagini ambientali nell'ambito dello studio di fattibilità tecnico economico della biopiattaforma integrata da realizzarsi sulle aree di proprietà di CAP e di CORE, situate nel Comune di Sesto San Giovanni.

Pur non prevedendo l'intervento la cessazione delle attività, ma piuttosto una riconversione dell'impianto, CAP ha previsto di effettuare un piano di indagini ambientali finalizzato alla conoscenza delle qualità geologiche ed ambientali del terreno presente su tale area, per la futura attuazione degli interventi sopra descritti, e che permetta di stimare eventuali contingencies da inserire negli atti formali che porteranno all'acquisizione dei terreni.

Ciò premesso è stata prevista la realizzazione delle seguenti attività:

- Esecuzione di prospezione georadar e cerca servizi in corrispondenza di n. 6 punti di indagine;
- Realizzazione di n° 6 sondaggi, realizzati con la tecnica a carotaggio continuo, sino alla profondità massima di 20 m dal p.c.; di questi n. 3 sono stati attrezzati con tubo piezometrico in PVC 3”;
- Installazione pozzetti con chiusino carrabile in ghisa in corrispondenza dei tre piezometri;
- Prelievo di campioni da sottoporre ad analisi chimiche di laboratorio;
- Prelievo di un campione di acqua di falda in ciascuno dei piezometri installati da sottoporre ad analisi chimiche di laboratorio;
- Analisi chimiche sui campioni di terreni e acque prelevati.

Le indagini ambientali effettuate non hanno dato riscontri negativi.

Così come riportato nella “Relazione Illustrativa Generale” di CAP, il progetto prevede il riutilizzo e la riconversione, la qualificazione e l'adeguamento tecnologico degli impianti esistenti, sfruttando le sinergie possibili ed estendendo l'intervento alla riqualificazione ambientale dell'intorno.

Nello specifico l'intervento più complessivo prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- un impianto per la valorizzazione termica dei fanghi di depurazione;
- un impianto di trattamento della FORSU, proveniente da raccolta differenziata.

L'impianto di valorizzazione termica ed i pre-trattamenti della linea Forsu verranno realizzati presso le aree oggi occupate dal termovalorizzatore di proprietà di CORE SPA.

Il termovalorizzatore di proprietà del Consorzio CORE è stato costruito nel 1966 ed è un Impianto di Piano, inserito nell'elenco all'Appendice 2 del Piano Regionale di Gestione Rifiuti della Regione Lombardia.

L'attività effettuata presso l'impianto si qualifica come attività IPPC 5.2 dell'Allegato VIII, Parte Seconda del D.Lgs.152/06 e s.m.i. e consiste nello smaltimento e recupero energetico dei rifiuti solidi urbani e assimilabili agli urbani e, in quota residuale, dei rifiuti speciali non pericolosi.

L'impianto è autorizzato dal 2007 in regime AIA di livello regionale e attualmente svolge l'attività in forza del provvedimento di riesame emesso dalla Regione Lombardia il 29.12.2016 con Decreto n. 14008, (divenuto operativo il 3 luglio 2017 a seguito della accettazione da parte della Regione Lombardia della garanzia finanziaria presentata da CORE).

In data 16.07.18, CORE e CAP congiuntamente hanno formalmente presentato ai Comuni soci di CORE un progetto unitario per la realizzazione di un impianto di termovalorizzazione dei fanghi da depurazione e di smaltimento della frazione organica dei rifiuti solidi urbani.

Tale progetto è realizzabile mediante la riconversione – attraverso demolizione e ricostruzione - delle attuali strutture e la costruzione di una BIOPIATTAFORMA per la promozione della Economia Circolare e, attraverso l'utilizzo promiscuo di asset esistenti, anche per il recupero e la valorizzazione della Forsu (Frazione Organica del Rifiuto Solido Urbano) a beneficio delle comunità dei comuni soci di CORE; le infrastrutture idriche possono, infatti, essere utilizzate in forma promiscua anche per lo smaltimento di rifiuti organici umidi, creando rilevanti sinergie ed economie di scala.

Lo scopo è quello di utilizzare l'attuale impianto, opportunamente modificato, al servizio della propria attività di smaltimento dei fanghi oltre che per lo smaltimento della frazione umida al solo servizio dei Comuni soci di CORE, integrando i due processi industriali in un solo unico processo produttivo con

prevedibili risparmi in termini di consumo di energia e di produzione di biometano e calore.

Il progetto è di rilevante interesse sia per la contiguità territoriale e geografica delle aree interessate dal progetto a destinazione urbanistica vincolata, sia alla stretta interconnessione tra i processi di depurazione delle acque reflue, smaltimento dei fanghi prodotti dal processo di depurazione e valorizzazione della FORSU. Inoltre la Regione Lombardia permette di realizzare tale tipologia di impianti all'interno dello stesso insediamento, solo laddove il recupero dei fanghi avvenga in stretta connessione con le attività industriali, alle quali sono riconducibili le attività di depurazione delle acque reflue.

Il progetto prevede quindi la cessione delle immobilizzazioni materiali di proprietà di CORE a CAP Holding, mentre la gestione dello smaltimento della frazione umida per i comuni stessi, secondo il modello in House providing, sarà effettuata da CORE. CAP Holding peraltro entrerà nella compagine societaria di CORE in modo da poter offrire i propri servizi e, in particolare, di poter vedere garantito lo smaltimento della FORSU a favore delle comunità di riferimento presso gli asset attualmente utilizzati ai fini della depurazione delle acque del SII.

L'acquisizione dei cespiti di CORE da parte di CAP HOLDING rientra nel progetto complessivo che vedrebbe la realizzazione di un nuovo polo tecnologico altamente innovativo attraverso demolizione e ricostruzione delle attuali strutture per la realizzazione di infrastrutture strumentali al servizio idrico integrato necessarie alla valorizzazione dei Fanghi provenienti dalla attività di gestione compiuta dalla stessa CAP ("Finalità 1"), quale parte di un più ampio progetto che prevede la costruzione di una BIOPIATTAFORMA per la promozione della Economia Circolare attraverso anche il recupero della FORSU entro e non oltre il 31/12/2022.

Come anticipato sopra, le infrastrutture idriche possono essere utilizzate in forma promiscua anche per lo smaltimento di rifiuti organici umidi, creando rilevanti sinergie ed economie di scala.

Successivamente all'acquisto dei cespiti, CAP Holding acquisirebbe una partecipazione al capitale sociale di CORE S.p.A. ("CORE") pari all'80% del capitale sociale.

4.1 Biopiattoforma LAB

E' stata creata la BioPiattaformaLab che consiste nel processo partecipativo voluto dai Comuni di Sesto San Giovanni, Cologno Monzese, Cormano, Pioltello e Segrate e realizzato da Gruppo CAP e da Core per coinvolgere la cittadinanza in un percorso di dibattito pubblico, per raccogliere suggerimenti e proposte per il progetto di simbiosi industriale che unisce termovalorizzatore e depuratore trasformandoli in una biopiattoforma dedicata all'economia circolare carbon neutral.

Il comune di Sesto San Giovanni, ha promosso, anche nell'interesse degli altri Comuni soci di CORE, un indagine di mercato tramite la pubblicazione di un avviso esplorativo, pubblicato sul sito del Comune – sezione bandi di gara – in data 27/12/2018 e con termine per la presentazioni delle eventuali soluzioni alternative al 30 gennaio 2019, per verificare che non vi siano soluzioni alternative.

Inoltre in data 15/10/2018, CAP e CORE hanno presentato istanza di indizione di una conferenza di servizi preliminare ex art. 14 e ss. della L. 241/90 per l'esame dello studio di fattibilità tecnico economico (art. 23, c. 5 del dlgs. 50/2016) riferito all'impianto CORE (Autorizzazione Decreto R.L. n. 14008 del 29.12.2016 di riesame AIA) per la realizzazione di un polo per l'innovazione nell'economia circolare per il trattamento dei fanghi da depurazione e delle FORSU (cd. BIOPIATTOFORMA INTEGRATA); procedimento conclusosi positivamente in data 10/12/2018.

In data 15/11/2018 è stato avviato il progetto partecipativo aperto ai cittadini e agli stakeholder locali, promosso dai Comuni di Sesto, Cologno, Pioltello, Segrate e Cormano, per condividere con il territorio il progetto proposto da Gruppo CAP insieme a CORE S.p.A. (si veda: <http://www.biopiattoformalab.it/>). In data 22/01/2019 si è concluso, con la presentazione del report finale, il percorso partecipativo.

Il progetto presenta i seguenti vantaggi:

a) **carattere di unicità**, atteso che lo smaltimento della frazione umida avverrebbe attraverso l'utilizzo di infrastrutture esistenti di proprietà del soggetto

acquirente e localizzate all'interno del depuratore delle acque reflue gestito dallo stesso soggetto acquirente per le attività del Servizio Idrico Integrato;

b) **carattere di infungibilità**, atteso che il processo industriale ed il processo produttivo sono fortemente interconnessi e permettono, per le caratteristiche proprie dell'Area interessata, di poter realizzare esclusivamente nel sito già individuato il progetto;

c) **carattere della convenienza economica**, atteso che sono riutilizzate infrastrutture esistenti, riducendo così il consumo di suolo e non producendo effetti negativi sul piano dell'impatto ambientale, in quanto l'intervento ricade in un'area già interessata dall'esistenza di un impianto, oltre ai vantaggi derivanti dalle sinergie di processo quali produzione e vendita di calore, energia e biometano.

4.2 Analisi del Progetto

L'attuale impianto di termovalorizzazione di proprietà di CORE, opportunamente modificato e adattato, diventerebbe pertanto un impianto strumentale al servizio idrico gestito dal Gruppo CAP e integrato con le tecnologie e i processi presenti presso l'attiguo impianto di depurazione.

L'intervento prevede quindi:

- ✓ La creazione di un Polo per l'Innovazione nell'economia circolare, collegato in rete con gli altri impianti di depurazione gestiti da CAP, che consenta di sperimentare e implementare le innovazioni tecnologiche in continuo sviluppo, condividendo le scelte tecnologiche col territorio. Il Polo tecnologico sarà in grado di dialogare con partner industriali per lo sviluppo futuro di reti (teleriscaldamento, energia, etc.) in coerenza con le politiche di economia circolare adottate.
- ✓ L'integrazione funzionale degli asset pubblici contigui e in futuro fortemente interconnessi, e precisamente del trattamento termico (in chiusura) e dell'impianto di depurazione di Sesto San Giovanni per:
 - il trattamento dei soli fanghi di depurazione non valorizzabili come fertilizzante, prodotti dal Gruppo CAP presso gli impianti dallo stesso gestiti;

- il trattamento dei crescenti volumi di FORSU (effetto dell'incremento della raccolta differenziata), prodotto dai Comuni attualmente soci di CORE S.p.A.
- ✓ La graduale e sostanziale dismissione delle funzioni dell'impianto di CORE S.p.a. per come ha funzionato sino a oggi nei tempi massimi fissati dall'assemblea dei soci della società.
- ✓ La produzione e il recupero di:
 - Compost di alta qualità dalla digestione anaerobica e successivo compostaggio in impianti esterni all'area (quali per esempio quelli esistenti presso il Comune di Cologno Monzese);
 - Biometano compresso senza utilizzo di biogas in centrali termiche, con l'obiettivo di alimentare con questo biocombustibile veicoli, con performance di emissioni inferiori del 95% (rif. comitato elettrotecnico italiano) nell'intero ciclo di vita rispetto ai tradizionali carburanti;
 - Calore dalle acque reflue (non oggetto di questi specifici elaborati progettuali) e dai processi di valorizzazione energetica, per alimentare l'esistente rete di teleriscaldamento;
 - Nutrienti sostitutivi dei reagenti chimici e dei fertilizzanti chimici dai surnatanti di digestione e da eventuali residui del trattamento termico di fanghi;
 - Risorsa idrica dai reflui depurati, compatibile con il riuso delle acque in logica di "Sanitation Safety Plan" (WHO 2015).
- ✓ La realizzazione di una zona umida ricostruita e di un percorso naturalistico fruibile ai cittadini che, oltre a realizzare un filtro ambientale interposto tra lo scarico dell'impianto di depurazione e il corpo idrico ricettore, aggiunga nuovi elementi di qualità naturalistica ed eco-sistemica al territorio.

La qualificazione complessiva degli impianti esistenti in biopiattaforma necessita un lotto di dimensione ridotta rispetto a quanto occupato oggi. Nel progetto si intende diminuire la superficie fondiaria oggi occupata, liberando l'area boscata a Sud-Ovest, proponendo di destinarla a verde di uso pubblico, parte del processo di qualificazione del Parco.

Sono state previste le seguenti opere:

- un impianto per la valorizzazione dei fanghi di depurazione, strumentale al Servizio Idrico integrato;
- un impianto di trattamento della FORSU, proveniente da raccolta differenziata;
- un centro di ricerca, attualmente considerato collegato alle infrastrutture, ma non oggetto di una domanda di ammissione all'ATO Città Metropolitana di Milano.

4.3 Inquadramento geografico e territoriale



Gli impianti CAP-CORE, da trasformare nella biopiattaforma, sono localizzati nel quadrante Nord-Est dell'area metropolitana milanese, entro l'anello delle tangenziali autostradali, a ridosso del fiume Lambro, nel territorio comunale di Sesto San Giovanni, nei pressi del confine con Cologno Monzese e il Comune di Milano.

Il sistema insediativo circostante, frutto di successive addizioni, è prevalentemente occupato da piccole e medie imprese e si presenta privo di connotazione urbana.

La grande accessibilità è garantita dall'uscita sulla tangenziale Est di Milano A51. Gli attuali impianti si trovano alla connessione di due corridoi ecologici, importanti per l'intera Regione e in particolare per l'area metropolitana milanese:

il corridoio ecologico del Lambro (Nord-Sud) e quello del Naviglio Martesana (Est-Ovest).

In particolare l'asse ecologico del Naviglio mette in connessione, verso oriente, con una serie di Parchi locali e con il Parco Regionale dell'Adda. Il Naviglio Martesana è inoltre dotato di un percorso ciclopedonale che permette di raggiungere il centro di Milano, percorrendo l'alzaia sino a via Melchiorre Gioia.

La nuova biopiattaforma può divenire uno dei punti più significativi e frequentati di tale miglioramento ambientale, non solo per le attività industriali svolte, ma anche per le attività divulgative e formative da intraprendere, per il miglioramento ambientale del sito e dell'intorno, per la partecipazione alla qualificazione e all'equipaggiamento delle infrastrutture ambientali di questo settore.

L'ambito della biopiattaforma è inserito nel PLIS (Parco Locale d'Interesse Sovracomunale) della Media Valle del Lambro.

4.4 Inquadramento urbanistico comunale

La zona di Sesto San Giovanni è prevalentemente caratterizzata da insediamenti di piccola-media industria-artigianato; analoga situazione è riscontrabile nel territorio di Cologno Monzese, tra la Tangenziale Est Milano e il fiume Lambro.

La zona residenziale più prossima è posta a circa 450 m dall'impianto.

Il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Sesto San Giovanni è stato approvato nel 2009 e aggiornato negli anni successivi. In particolare nuove norme per i temi dell'assetto e salvaguardia sismica, geologica e idrogeologica sono vigenti dal 2013.

Il quadrante urbano di Sud-Est è caratterizzato dalla mancanza di aree di trasformazione (le più vicine sono localizzate a nord del nucleo di Cascina Gatti, a oltre 600 metri dagli impianti) e dalla marcata presenza di aree a destinazione pubblica, per il verde, lo sport, impianti e attrezzature.

L'ambito degli impianti CAP – CORE è classificata come impianti (i) dal Piano dei Servizi "Aree per servizi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro", disciplinata dall'art. 9; l'ambito è inoltre subordinato all'art.21 "Ambito Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro" del Piano delle Regole.

4.5 Consistenza impiantistica attuale

Nell'area meridionale di proprietà di CAP sorge il depuratore delle acque reflue di Sesto San Giovanni, costituito dalla linea di trattamento delle acque e del rispettivo trattamento dei fanghi. Quest'ultimo è composto essenzialmente da due digestori anaerobici e dalla susseguente disidratazione meccanica dei fanghi digeriti.

Nella parte settentrionale dell'area, di proprietà di CORE, si erge il termovalorizzatore RSU con la fossa di ricezione e stoccaggio rifiuti, tre linee di combustione dotate di forno, caldaia e trattamento fumi, e il ciclo termico con turbogeneratore alimentato a vapore. L'energia elettrica prodotta, al netto dei consumi interni, è ceduta alla rete pubblica, mentre l'energia termica in eccesso viene rivalorizzata nella rete di teleriscaldamento municipale di Sesto S.G.

4.6 Obiettivi del nuovo progetto

Obiettivo dello studio tecnico economico è quello individuare una configurazione del nuovo polo impiantistico che:

- sia tecnologicamente conforme allo stato dell'arte;
- rispetti le normative ambientali, urbanistiche, paesaggistiche, di tutela della salute e della sicurezza, migliorando complessivamente l'impatto delle attività gestite rispetto alla situazione attuale;
- presenti un elevato grado di valorizzazione di materia e di energia;
- proponga una qualità architettonica che si inserisce in modo ottimale nel contesto;
- garantisca la realizzazione delle opere anche in differenti periodi temporali;
- presenti il miglior rapporto tra costi e benefici.

4.7 Opportunità di qualificazione territoriale

Il polo può divenirne motore di una serie di iniziative, nella qualità architettonica e ambientale del progetto, nella capacità di estendere nel tempo il campo d'azione della trasformazione – ad esempio alla adiacente isola ecologica del Comune di Sesto San Giovanni, nella realizzazione della rete ciclopedonale, nella possibilità

di porsi come centro di attrazione per la popolazione, per esempio attraverso un centro di visita, informazione e formazione.

L'intervento sugli impianti rappresenterebbe non solo un rilevante salto tecnologico, un percorso verso la sostenibilità, ma essere anche motore di una più generale rigenerazione territoriale per un vasto ambito oggi marginale.

4.8 NUOVI IMPIANTI

4.8.1 Valorizzazione termica dei fanghi

Il futuro impianto di valorizzazione termica sarà composto dai seguenti sottosistemi:

- Conferimento e stoccaggio;
- Alimentazione;
- Pre-essiccamento dei fanghi disidratati;
- Combustione;
- Trattamento fumi;
- Recupero energetico.

4.8.2 Demolizioni

Per fare posto ai futuri impianti di trattamento, si prevede la demolizione completa degli attuali impianti ed in particolare si prevede di demolire integralmente le seguenti apparecchiature:

- forni e caldaie esistenti;
- impianti per il trattamento dei fumi di combustione;
- aerocondensatore, posto sulla copertura dell'edificio Sala Controllo;
- impianto di estrazione ed accumulo delle scorie di combustione;
- sistema di stoccaggio e dosaggio dei reagenti;
- sistema di stoccaggio dei residui solidi;
- impianto di trattamento fisico dell'acqua di scarico proveniente dalle torri di lavaggio;
- impianto di produzione aria compressa;
- sistema di stoccaggio dell'urea

- o locale officina.

Inoltre è prevista la demolizione parziale di altre opere quali la Sala Controllo, la palazzina uffici, la ciminiera, la cabina elettrica di ricezione ENEL (rilocata rispetto all'attuale posizione) e la vasca dell'acqua antincendio (che verrà rilocata rispetto all'attuale posizione).

L'accordo siglato dagli Azionisti, di CORE e di CAP, prevede per il 2022 l'ultimazione per il trattamento della FORSU prodotta dai Comuni Soci di CORE, con produzione di biometano, e nel 2023 l'ultimazione dell'impianto per il trattamento termico dei fanghi prodotti dagli impianti di depurazione di CAP.

5. INDIVIDUAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI OGGETTO DI CESSIONE DA CORE A CAP HOLDING

Ai fini di realizzare il progetto sopradescritto, CAP ha interesse ad acquistare le immobilizzazioni di proprietà di CORE che sono rappresentate nel Bilancio d'esercizio al 31.12.18 nel seguente modo:

COMPLESSO INDUSTRIALE	cespiti	fondo amm.to	residuo
Terreni	804.795,51	-	804.795,51
Nuova palazzina uffici	1.097.276,08	383.439,73	713.836,35
Forno di incenerimento	4.569.610,64	2.330.501,43	2.239.109,21
Palazzina uffici	34.327,00	10.417,91	23.909,09
Fabbricato principale	277.769,01	202.369,61	75.399,40
Palazzina uffici e guardiania	70.771,32	64.608,87	6.162,45
Capannone forni	195.558,92	172.008,45	23.550,47
Impianti specifici	23.059.811,80	23.033.393,05	26.418,75
Impianto produzione parti comuni	1.343.105,11	1.085.417,75	257.687,36
Impianti ausiliari parti comuni	573.721,58	407.654,84	166.066,74
Fosse	677.890,58	565.796,27	112.094,31
Forno	4.125.620,39	3.101.496,02	1.024.124,37
Caldaie	4.219.716,23	3.401.526,03	818.190,20
Ciclo termico	426.040,48	384.089,84	41.950,64
Turboalternatore	714.722,00	674.122,44	40.599,56
Imp. elett/illumin/tvcc/cavido	637.298,70	447.897,03	189.401,67
Fognature e piazzali	157.953,06	90.453,57	67.499,49
Sistemi di monitoraggio ambientale	495.509,79	436.500,55	59.009,24
Trattamento fumi	5.202.694,51	3.950.663,63	1.252.030,88
Vasca	275.002,96	51.563,06	223.439,90
Ristrutt. piattaforma ecologica	5.844,68	5.844,68	-
	48.965.040,35	40.799.764,76	8.165.275,59

Inoltre fanno parte della cessione i seguenti beni:

ALTRI BENI	cespiti	fondo amm.to	residuo
Ristrutt. locali impianto	13.280,00	4.755,95	8.524,05
Impianti generici	38.014,27	37.123,57	890,70
Impianti per officina	202.476,46	119.963,29	82.513,17
Macchinari operatori	67.706,26	61.202,88	6.503,38
Officina meccanica magazzino	184.031,34	166.242,11	17.789,23
Attrezzature	89.290,60	80.999,46	8.291,14
Mezzi di trasporto interno	99.519,05	99.519,05	-
Automezzi	12.074,53	12.074,53	-
Macchine ufficio	150.463,62	139.908,82	10.554,80
Mobili e arredi	111.522,41	108.506,80	3.015,61
Insegne	880,00	880,00	-
Telefoni cellulari	17.049,33	11.695,66	5.353,67
Telefoni cellulari div.ig.urb.	242,58	242,58	-
Beni inferiori a € 516,46	30.088,79	30.088,79	-
Beni inferiori a € 516,46 div.ig.urb.	940,87	940,87	-
Impianti telefonia fissa	13.270,00	13.270,00	-
	1.030.850,11	887.414,36	143.435,75
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	49.995.890,46	41.687.179,11	8.308.711,35

La società ha fornito la situazione contabile al 31 dicembre 2018 da cui sono stati estrapolati i valori delle immobilizzazioni, nonché i dettagli analitici e tutta la documentazione di supporto richiesta dal perito (libro cespiti).

Il grado di ammortamento degli impianti considerati nella loro globalità è pari all'83%. Tuttavia, i maggiori valori residui sono relativi al terreno iscritto al costo storico (in quanto mai ammortizzato), i fabbricati e l'impianto di incenerimento (costruzione in muratura) la cui vita utile è stata considerata pari a 33 anni e gli impianti di trattamento fumi e forno la cui vita utile è stata considerata di 8 anni. Il valore netto delle immobilizzazioni al 31.12.2018 è pari a **€ 8.308.711,35**.

La sottoscritta, al fine di individuare correttamente i beni da trasferire e un valore tecnico dell'intero complesso, ha dato incarico al Geom. Carlo Armiraglio cf RMRCRL60S27B300A, nato a Busto Arsizio (VA) il 27.11.1960, con studio in Busto Arsizio Viale Cadorna n.5, iscritto al Collegio dei geometri di Varese al n.1885, pec carlo.armiraglio@geopec.it., la cui relazione è allegata alla presente.

5.1 Complesso immobiliare

Il complesso immobiliare di CORE è costituito da una palazzina uffici e dal termovalorizzatore.

5.1.1 Provenienza delle proprietà immobiliari e loro identificazione



Il "Consorzio Forno Incenerimento Rifiuti Solidi Urbani" ha acquisito dal Comune di Sesto San Giovanni, con atto in data 2 dicembre 1969 n. 232367 di rep. in autentica notaio Lydia Zama di Milano, depositato in atti stesso notaio con verbale in pari data n. 232368/4159 di rep., registrato a Milano - Atti Pubblici il 18 dicembre 1969 al n. 2053 serie G e trascritto a Milano il 16 gennaio 1970 ai nn. 3754/2961, per una durata di anni venti a partire dal 14 febbraio 1963 e quindi fino al 15 febbraio 1983, i diritti di superficie dell'area identificata con il mappale 4 sub. d) del foglio 49, di are 30.30, al fine di costruire e mantenere su detto terreno un impianto per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Il predetto Consorzio ha proceduto alla costruzione dell'impianto e dei corpi accessori in forza di deliberazioni del Consiglio Comunale n 69 del 10 maggio 1960 e n. 215 del 6 luglio 1962 e di concessione in sanatoria in data 1° giugno

2000 n. 4137 (in accoglimento di domanda presentata il 23 dicembre 1986 prot. n. 92905/863).

Il termovalorizzatore è un Impianto di Piano, inserito nell'elenco all'Appendice 2 del Piano Regionale di Gestione Rifiuti della Regione Lombardia.

Successivamente il Consorzio ha realizzato opere di ristrutturazione e ampliamento dell'impianto in forza di concessione edilizia in data 11 febbraio 1991 n. 35/90 (in accoglimento di domanda presentata l'11 settembre 1990 prot. n. 10934/4690), rinnovata con provvedimento in data 5 dicembre 1994 prot. n. 66976/1903.

Con atto del 24 ottobre 1995 n. 12180/2576 di rep. notaio Pietro Fabiano di Sesto San Giovanni, registrato a Monza l'8 novembre 1995 al n. 5214 serie 1S, il "Consorzio Forno Incenerimento Rifiuti Solidi Urbani" ha proceduto alla trasformazione dell'Ente ai sensi degli articoli 60 e 25 della Legge 8 giugno 1990 n. 142, assumendo la nuova denominazione "Consorzio Di Servizi Per Lo Smaltimento Dei Rifiuti E Loro Recuperi Energetici" subentrando in tutti i rapporti facenti capo all'Ente nella sua preesistente forma giuridica.

In data 27 novembre 1998, con atto rep. n. 113304/8561 notaio Lucio Paolini di Milano, registrato a Milano l'11 dicembre 1998 al n. 28965 serie 1V e trascritto a Milano 2 il 14 dicembre 1998 ai nn. 10089211 2283, il Comune di Sesto San Giovanni ha costituito a favore del "Consorzio Di Servizi Per Lo Smaltimento Dei Rifiuti e Loro Recuperi Energetici", per un periodo dalla data dell'atto fino al 31 dicembre 2025, il diritto di superficie sui terreni di cui al Foglio 49

- mappale 4 - ente urbano - ha. 00.22.15 - senza reddito;
- mappale 64 - ente urbano - ha. 01.20.94 - senza reddito;
- mappale 65 - ente urbano - ha. 00.02.12 - senza reddito;
- mappale 70 - ente urbano - ha. 00.01.20 - senza reddito;
- mappale 71 - ente urbano - ha. 00.00.00 - senza reddito;

comprendente il diritto di mantenere su tale area fabbricati già ivi esistenti e in corso di costruzione.

A seguito della concessione edilizia in data 16 dicembre 1998 n. 61/98, il Consorzio ha realizzato il completamento dell'impianto di incenerimento e la ristrutturazione della palazzina ad uso uffici.

Con delibera dell'assemblea straordinaria del 12 aprile 2002, notaio Antonio Mascheroni di Monza n. 112624/20865 di rep., registrato a Monza il 24 aprile 2002 al n. 1013 Serie 1S e trascritto a Milano il 3 maggio 2002 ai nn. 54093/32115, il "CONSORZIO DI SERVIZI PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI E LORO RECUPERI ENERGETICI", come già detto sopra, si è trasformato, ai sensi dell'art. 115 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in società per azioni con la denominazione "CORE - CONSORZIO RECUPERI ENERGETICI - S.p.A.".

In data 11.12.2003 con atto Repertorio n. 49601- n. 13 Dott. Massimo Piamonte, il Comune di Sesto San Giovanni ha ceduto a CORE:

a) la proprietà - gravata del diritto di superficie già di proprietà di CORE dei terreni siti in Sesto San Giovanni via Manin n. 181, su cui la stessa aveva costruito impianti ed edifici identificati al catasto con Foglio 49

- mappale 4 - ente urbano - ha.00.22.15 - senza reddito;
- mappale 64 - ente urbano - ha.01.20.94 - senza reddito;
- mappale 65 - ente urbano - ha.00.02.12 - senza reddito;
- mappale 70 - ente urbano - ha.00.01.20 - senza reddito;
- mappale 71 - ente urbano - ha.00.00.00 - senza reddito;
- mappale 183 - ente urbano - ha.00.00.80 - senza reddito;
- mappale 184 - ente- urbano - ha.00.00.05 -senza reddito;
- mappale 185 - ente urbano - ha.00.01.15 - senza reddito;
- mappale 186 - ente urbano - ha.00.00.60 -senza reddito.

b) la piena proprietà delle aree, confinanti con il lato sud del complesso di cui alla precedente lettera a), distinte nel Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni come segue:

Foglio 49

- mappale 182 (già 7/b) - prato mare. - cl. U - ha. 00.00.60 - R.D.' Euro 0,55 - R.A. Euro 0,56;
- mappale 188 (già 179/b) - ente urbano - ha. 00.01.10 - senza reddito, in forza di tipo diffazionamento approvato dall'Ufficio del Territorio di Milano in data 31 agosto 2000 prot. n. 67067.

Per effetto dell'acquisto del suolo dei terreni indicati nella lettera a), il diritto di superficie esistente si è estinto ipso jure consolidando la piena proprietà del

complesso immobiliare, comprensivo sia del terreno (e relativo sottosuolo) sia di tutte le costruzioni su di esso insistenti.

In seguito alla consolidazione della piena proprietà in capo a "CORE" sono state confermate le servitù costituite a favore dell'area con l'atto di cessione del diritto di superficie.

Il prezzo dei terreni è stato di Euro 800.000,00 (ottocentomila).

In data 29/04/2004 con atto repertorio n.49621/n.18 CORE ha acquistato al prezzo di Euro 343.000,00 (trecentoquarantatremila) gli immobili in Sesto San Giovanni, Via Manin n. 205 così identificati:

a) palazzina ad uso uffici, ad un piano fuori terra, con area di cortile di pertinenza; il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: foglio 49, mappale 191, Via Manin n. 205, piano T, z.c. U, categoria D/8, rendita Euro 4.738,00, in forza di scheda in data 6 ottobre 2003 prot. n. 767694.

L'area su cui sorge il fabbricato e l'annessa area di cortile sono distinte nel Catasto Terreni come segue: foglio 49, mappale 191, are 20.04, ente urbano, senza rendita;

b) Area distinta nel Catasto Terreni come segue:

foglio 49, mappale 193 (già 190/b), prato mare, classe U, are 00.90, R.D. Euro 0,79, RA. Euro 0,84, in forza di tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio del Territorio di Milano in data 4 marzo 2004 prot. n. 129543;

c) Tratta del Fontanile Roccabella distinta nel Catasto Terreni come segue:

foglio 49, mappale 194 (già 190 ½), rei. acq. es., are 1.80, senza reddito, in forza del tipo di frazionamento sopra citato.

Nel 2005 CORE ha ristrutturato, ampliandolo, l'immobile di Via Manin n. 205, piano T, z.c. U, categoria D/8 (permesso a costruire del 20.05.2005 prg. 88/04 prot.gen. n.52544/prot.sez. n. 900 e variante del 28.06.2006).

5.1.2 Iter urbanistico

Si riassume l'iter urbanistico seguito da CORE presso il comune di Sesto San Giovanni:

n.pratica	anno	oggetto
4137	1985	costruzione forno incenerimento
35	1990	ristrutturazioni e ampliamento
61	1998	ampliamento, ristrutturazione impianti e uffici
7223	2000	installazione stazione monitoraggio aria
8209	2004	realizzazione prefabbricato uso guardiana - impianto
88	2004	sostituzione parti edilizie e manutenzione
8237	2005	manutenzione straordinaria edifici
4	2005	costruzione officina meccanica
8642	2007	installazione pensiline copertura posti auto

5.1.3 Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dell'area nel vigente PGT è "Area destinata a Servizi con vincoli relativi:

- SACT Servizi ed attrezzature collettive e tecnologiche
- Rispetto per esondazione catastrofica del Fiume Lambro, fascia C
- Rispetto impianti di depurazione territorialmente non edificabile.

Limitatamente alla porzione di proprietà di cui al mappale 191, area destinata ad edificazione libera con le limitazioni derivanti da:

- Rispetto per esondazione catastrofica del Fiume Lambro, fascia C
- Rispetto impianti di depurazione territorialmente non edificabile.

5.1.4 Identificazione catastale

Gli immobili risultano censiti al catasto terreni e fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Milano Comune Censuario Sesto San Giovanni.

L'intestazione catastale è CORE – Consorzio recuperi energetici S.p.A con sede in Sesto San Giovanni CF 85004470150.

CATASTO FABBRICATI							
fg	mapp.	sub	categoria	rendita	dimensioni	indirizzo	piano
49	70	702	D/1	103,29		via daniele manin 181	PT
49	183	area urbana			mq 80	via daniele manin 181	PT
49	184	area urbana			mq 5	via daniele manin 181	PT
49	185	area urbana			mq 115	via daniele manin 181	PT
49	186	area urbana			mq 60	via daniele manin 181	PT
49	191	701	D/8	7.846,00		via daniele manin 205	PT
49	4	701					
49	64	701					
49	65	702					
49	70	703					
49	71	701	E/9	933.372,00		via daniele manin 181	PT-1-2-3-S1
CATASTO TERRENI							
49	182	prato marc	Classe U		mq 60		

5.2 Impianti insistenti sull'area e utilizzati nell'attivit 

L'impianto di termovalorizzazione smaltisce rifiuti solidi urbani e rifiuti assimilabili agli urbani; ha ottenuto l'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) con decreto n° 9551 del 30/08/07, che lo ha autorizzato a operare con un carico termico nominale di 23,0 MW corrispondenti a 79.980 t/a di rifiuto con PCI di 2236 Kcal/kg oppure 67.500 t/a di rifiuto con un PCI di 3.500 Kcal/Kg.

Il 17/07/2014 con Decreto n. 6865 CORE ha ottenuto dalla Regione Lombardia il rinnovo dell'Autorizzazione Integrata Ambientale con validit  12 anni, cio  sino al 2026, salva la facolt  di riesame dopo la pubblicazione delle nuove BAT europee.

In data 29/12/2016 con decreto n. 14008 la Regione Lombardia ha rinnovato, previo riesame, l'AIA di Core rendendola operativa dopo l'approvazione della polizza fidejussoria . In data 04/07/2017, avendo ottenuto l'approvazione della polizza fidejussoria dalla Regione Lombardia, Core SpA ha dato attuazione ai contenuti del nuovo Allegato tecnico dell'AIA.

Il complesso impiantistico   composto da tre linee di incenerimento parallele, ciascuna con potenzialit  pari ad un terzo di quanto sopra indicato, che consentono di produrre energia elettrica (che, per la parte eccedente gli autoconsumi interni, viene ceduta alla rete elettrica nazionale) ed energia termica (che viene utilizzata per il teleriscaldamento della citt  di Sesto San Giovanni).

L'impianto termovalorizzatore   articolato nelle seguenti sezioni:

- sezione pesatura rifiuti;
- sezione ricevimento, stoccaggio e movimentazione rifiuti;

- sezione combustione e ciclo termico;
- sezione teleriscaldamento;
- sezione depurazione fumi di combustione;
- sezione impianto trattamento acque reflue;
- sezione impianto elettrico e strumentale;
- sezione sistema di supervisione impianto;
- sezione impianti ausiliari;
- sezione monitoraggio emissioni.

5.2.1 Sezione pesatura rifiuti

La sezione pesatura consiste in un edificio a sé stante, ubicato all'ingresso dell'area d'impianto e destinato al controllo ed alla pesata dei mezzi che conferiscono il rifiuto solido urbano (RSU).

La sezione di pesatura, oltre all'edificio sopra menzionato, è costituita da una pesa a ponte adibita all'ingresso e all'uscita dei mezzi conferenti.

A monte della pesa adibita all'ingresso dei mezzi conferitori è installato un "portale per il monitoraggio di rifiuti radioattivi", che ha il compito di individuare eventuali conferimenti contenenti sostanze radioattive, che non possono essere accettate in impianto e devono essere intercettate e separate secondo un'apposita procedura stabilita con gli Enti di Vigilanza.

5.2.2 Sezione ricevimento, stoccaggio e movimentazione rifiuti

La sezione di ricevimento rifiuti consiste in due fosse distinte collegate a tre tramogge di carico dei forni di incenerimento.

Le fosse sono mantenute in leggera depressione per impedire la fuoriuscita di odori verso l'ambiente esterno; l'aria aspirata viene inviata dai ventilatori principali alle linee di incenerimento come aria primaria di combustione.

Per la movimentazione dei rifiuti sono utilizzati due carroporti, uno di riserva all'altro, dotati di benne a polipo in grado di assicurare le operazioni di miscelazione e caricamento del RSU conferito.

L'operatore, alloggiato all'interno della sala di controllo dell'impianto e posizionato virtualmente, a mezzo di monitor, di fronte alle tramogge di carico rifiuti delle

linee di incenerimento, ha il compito di gestire e di omogeneizzare il flusso dei rifiuti in ingresso, di alimentare le tre linee e di rimuovere eventuali materiali particolarmente ingombranti e non combustibili, in zona tramogge.

Il controllo del piazzale, delle fosse e delle tramogge di carico RSU è assicurato da un sistema di telecamere a circuito chiuso gestite dall'operatore gruista e dalla presenza fissa di un operatore di piazzale durante il periodo di conferimento rifiuti.

5.2.3 Sezione combustione

La sezione comprende, per ogni linea di combustione, un forno a griglia mobile, una camera di post-combustione ed un generatore di vapore surriscaldato (caldaia).

Il forno è del tipo a griglia mobile, idoneo per la combustione di RSU e assimilabili; la griglia, azionata da una centralina oleodinamica comune ai 3 forni, è costituita da barrotti fissi alternati a barrotti mobili e, tramite il movimento relativo degli stessi, consente l'avanzamento ed il rotolamento dei rifiuti in combustione.

È corredato inoltre da una tramoggia, alimentata dal carroponete, che tramite un condotto raffreddato esternamente ad acqua e mantenuto costantemente pieno di rifiuti, alimenta la camera di combustione assicurando nel frattempo la tenuta per evitare ingresso d'aria esterna.

Il rifiuto è spinto in camera di combustione da un alimentatore a pistone, azionato oleodinamicamente, la cui frequenza di movimento è variabile e controllata da PLC in funzione delle caratteristiche del rifiuto, in modo da ottenere un carico regolare e una distribuzione uniforme dello stesso sulla griglia. Mediante il movimento dei barrotti mobili, il rifiuto percorre tutta la griglia inclinata, bruciando durante l'avanzamento fino alla completa combustione. La frequenza del movimento dei barrotti mobili può essere variata e graduata a seconda del rifiuto, ottenendo così una combustione ottimale.

L'aria primaria di combustione viene aspirata dalla fossa ed inviata ai condotti di distribuzione sottogriglia dei forni mentre l'aria secondaria viene immessa

all'ingresso della camera di post-combustione per aumentare la turbolenza e controllare il livello termico.

Il materiale residuo del processo di combustione, costituito dalle cosiddette scorie e ceneri pesanti, viene convogliato attraverso le griglie in una sezione sottostante riempita d'acqua, che garantisce anche la tenuta idraulica del forno. Le scorie sono poi scaricate su di un nastro a piastre comune alle 3 linee e, dopo la deferrizzazione ottenuta con un tamburo rotante magnetico, vengono trasferite in cassoni scarrabili.

La camera di post-combustione segue la zona di combustione e ha lo scopo di completare, se necessario, la reazione nonché la distruzione dei microinquinanti organici; essa è corredata da un bruciatore a metano che viene utilizzato nelle fasi di avviamento e arresto della linea ed eccezionalmente nei casi di abbassamento della temperatura della camera di post-combustione. Anche la camera di combustione è dotata di un bruciatore a metano, che viene utilizzato nelle fasi di avviamento e arresto della linea.

La camera di post-combustione è inoltre predisposta per l'immissione controllata di "urea", reagente denitrificante, per l'abbattimento delle concentrazioni di NOx (ossidi di azoto) nei fumi.

All'uscita della camera di post-combustione i fumi passano nella caldaia. Questa, del tipo a tubi d'acqua a circolazione naturale, è costituita da tre canali verticali: in particolare nel secondo canale sono alloggiati gli evaporatori ed i surriscaldatori, mentre nel terzo sono installati gli economizzatori per il preriscaldamento dell'acqua di alimentazione caldaie.

5.2.4 Ciclo termico

Per ciclo termico dell'impianto si intende il complesso delle apparecchiature e degli impianti che consentono la produzione di energia elettrica utilizzando il vapore surriscaldato prodotto dalle caldaie durante la fase di combustione dei rifiuti.

Il ciclo termico è comune e a servizio delle linee di incenerimento, ed è costituito essenzialmente da:

- turbina a vapore multistadio a condensazione, con spillamento;

- alternatore sincrono trifase raffreddato ad aria in ciclo chiuso per mezzo di una batteria di scambiatori ad acqua;
- condensatore ad aria, raffreddato a ventilazione forzata, dimensionato per la condensazione totale del vapore in caso di by-pass della turbina;
- sistema di raccolta delle condense;
- gruppo del vuoto a eiettori azionati con vapore ad alta pressione;
- degasatore per il riscaldamento dell'acqua di alimentazione caldaie e per la riduzione del contenuto d'ossigeno e anidride carbonica;
- elettropompe di alimentazione caldaie;
- gruppi di dosaggio dei prodotti chimici per condizionamento acque di caldaie;
- impianto a osmosi inversa per la produzione di acqua demineralizzata per il reintegro delle caldaie.

5.2.5 Sezione teleriscaldamento

Nel mese di aprile 2011 è stato messo in servizio l'impianto di teleriscaldamento che provvede a cedere calore alla rete della città di Sesto San Giovanni.

La cessione del calore avviene in uno scambiatore installato all'interno dell'impianto di termovalorizzazione (locale turbogeneratore) dove parte del vapore prodotto dalle tre caldaie alimenta uno scambiatore acqua/vapore.

Il vapore necessario all'impianto di teleriscaldamento è prelevato direttamente dalla linea ad alta pressione (40 bar) che alimenta la turbina e le condense sono inviate al degasatore.

All'interno dell'impianto sono inoltre installate le pompe di ricircolo della sezione di rete dell'impianto di teleriscaldamento che provvedono ad inviare l'acqua calda alle utenze cittadine.

5.2.6 Sezione depurazione fumi

La depurazione dei fumi prodotti dall'incenerimento degli RSU avviene in tre linee di trattamento indipendenti (una per ogni linea di incenerimento), attraverso un processo comprendente:

- riduzione degli NO_x mediante dosaggio di urea (SNCR); depolverazione primaria mediante elettrofiltro; lavaggio a umido dei fumi con scrubber acido e basico;
- depurazione finale a secco su filtro a maniche, previa iniezione di sorbalite (miscela di calce idrata e carbone attivo al 15%);
- stadio di ulteriore trattamento degli ossidi di azoto, mediante l'inserimento di una sezione di denox catalitico.

5.2.6.1 Sintesi del processo

I fumi generati dalla combustione dei rifiuti vengono additivati con urea, mediante un sistema di lance speciali posizionate nella camera di postcombustione; l'urea ha il compito di ridurre la concentrazione degli ossidi di azoto presenti grazie a una serie di reazioni chimiche che li trasformano in azoto, anidride carbonica e acqua. Dopodiché i fumi prodotti dalla combustione e transitati nel generatore di vapore (caldaia) entrano a una temperatura di circa 250°C in un elettrofiltro, di tipo a due campi elettrici distinti con sistema di scuotimento a martelli per la separazione delle polveri depositate sulle piastre. Le polveri abbattute sono raccolte con un trasportatore tipo redler e inviate ai sili di stoccaggio.

I fumi di combustione in uscita dall'elettrofiltro, prima di entrare nella sezione a umido, vengono trattati dal sistema catalitico Terminox e poi ulteriormente raffreddati tramite uno scambiatore fumi/fumi, in cui si ottiene anche il riscaldamento dei fumi in uscita dalla torre di lavaggio.

La torre di lavaggio a umido è costituita da due distinti scrubber:

- il primo scrubber (sezione acida) per la saturazione dell'acqua di raffreddamento, per l'assorbimento di acido cloridrico, acido fluoridrico e ammoniacca;
- il secondo scrubber (sezione leggermente basica) per l'assorbimento chimico degli ossidi di zolfo ottenuto con l'aggiunta di soda caustica.

Viene poi immessa nel flusso in uscita dallo scambiatore fumi/fumi una miscela secca di calce idrata e carbone attivo, che ha il compito di abbattere i residui di

gas acidi e i microinquinanti organici, il mercurio e eventuali metalli pesanti ancora presenti.

La miscela di polveri, sali, calce idrata e carbone che ha una temperatura di 130° - 140°C, viene captata da filtri a maniche e inviata al silo di stoccaggio tramite redler.

Il flusso saturato e pulito dei fumi che lascia il filtro a maniche ha una temperatura di circa 120°C e, attraverso il ventilatore di coda che mantiene tutta la linea di incenerimento in depressione, viene immesso in atmosfera attraverso il camino.

5.2.7 Sezione trattamento acque

Le acque provenienti dall'impianto e dagli scrubber vengono inviate in una vasca di raccolta e, tramite pompe, all'impianto di trattamento chimico - fisico consistente in:

- 5 vasche di reazione provviste di agitatori dove, attraverso il dosaggio di calce idrata, polielettrolita e flocculanti, vengono precipitati i metalli presenti;
- decantatore a pacchi lamellari, dove avviene la separazione delle acque chiarificate dai fanghi prodotti nelle vasche di reazione;
- filtro a sabbia, utilizzato per la filtrazione finale delle acque chiarificate in uscita dal decantatore;
- filtropressa, utilizzata per la filtrazione dei fanghi in uscita dal decantatore.

I fanghi prodotti sono stoccati in un cassone che viene inviato allo smaltimento presso Poli autorizzati, mentre le acque chiarificate sono inviate in fognatura al contiguo depuratore di Amiacque.

5.2.8 Sezione impianto elettrico e strumentale

L'impianto elettrico provvede a fornire l'alimentazione ad ogni singola utenza e gli equipaggiamenti elettrici soddisfano le disposizioni di legge vigenti in materia.

In sintesi, è composto da:

- cabina media tensione di ricezione/cessione dell'energia elettrica a 23.000 V alla rete nazionale;

- cabina di trasformazione impianto;
- locale trasformatori;
- quadri, contatori e trasformatori elevatori dell'energia prodotta e immessa in rete;
- quadri principali di bassa tensione;
- quadro a corrente continua;
- generatore sincrono;
- quadro di potenza a terra del centro stella del generatore;
- quadro di protezione del generatore;
- quadri secondari di bassa tensione;
- quadri per illuminazione e servizi ausiliari;
- rete di messa a terra;
- impianto di protezione scariche atmosferiche;
- allacciamenti elettrici;
- impianto interfonico;
- impianto semaforico;
- impianto telefonico;
- impianto televisivo a circuito chiuso;
- strumentazione varia;
- sistema di comando e controllo;
- sistema di monitoraggio emissioni in atmosfera.

5.2.9 Sezione sistema di supervisione impianto

Questo sistema ha lo scopo di supervisionare e controllare la gestione delle principali funzioni costituenti il processo tecnologico complessivo dell'impianto. Esso è prevalentemente centralizzato in sala controllo, presidiata 24 ore su 24 dagli operatori e prevede più stazioni video ridondanti tra loro.

Il sistema di supervisione svolge le seguenti funzioni:

- acquisizione dati;
- rilevazione allarmi;
- elaborazione allarmi con sequenze di riconoscimento;
- controllo delle misure analogiche;

- rappresentazione delle informazioni su schermi sinottici e tabellari;
- avviamento e arresto dei principali sottosistemi;
- regolazione del processo;
- elaborazione degli interblocchi e delle logiche di comando delle singole utenze e delle sequenze automatiche;
- elaborazione delle logiche di blocco associate a interventi di protezione;
- rappresentazione grafica su video dell'andamento di una o più grandezze;
- autodiagnostica.

5.2.10 Sezione impianti ausiliari

In questa sezione sono raggruppate le attrezzature e gli impianti complementari necessari per il corretto esercizio dell'impianto e per il contenimento dell'impatto ambientale:

- reti fognarie suddivise per le varie tipologie ed origini dei reflui;
- reti acqua industriale, potabile ed antincendio;
- sistemi adottati per la riduzione del rumore;
- opere civili a corredo dell'impianto;
- aree a verde;
- camino, di altezza totale pari a 70 m, con all'interno tre canne fumarie.

5.2.11 Sezione monitoraggio emissioni (SME)

Il monitoraggio delle emissioni viene effettuato mediante un sistema di campionamento e analisi installato al camino. Ciascuna linea di incenerimento è equipaggiata con apparecchiature per la determinazione in continuo dei seguenti inquinanti:

- acido cloridrico (HCl);
- ossido di carbonio (CO);
- anidride carbonica (CO₂);
- ossidi di azoto (NO_x);
- ossidi di zolfo (SO_x);
- ammoniaca (NH₃);
- carbonio organico totale (COT);

- polveri (PLV);
- ossigeno nei fumi (O₂);
- umidità (H₂O).

Sono inoltre misurate e registrate in continuo:

- ▶ portata, pressione e temperatura dei fumi al camino;
- ▶ temperatura fumi in post-combustione;
- ▶ concentrazione ossigeno libero uscita post-combustione;
- ▶ potenza elettrica generata;
- ▶ portata vapore surriscaldato generato.

Tutti i dati misurati e registrati dal sistema di monitoraggio emissioni sono inviati su video in sala controllo e sono pertanto istantaneamente disponibili agli operatori per gli eventuali interventi correttivi necessari per evitare il superamento di qualsiasi limite.

Per quanto riguarda la misura delle diossine, viene fatta in continuo mediante campionatore installati sui tre camini, del tipo Tecora DECS.

In aggiunta ai sistemi dedicati alle 3 linee, nel 2010 è stato installato un sistema di back up (comune alle 3 linee) che consente, tramite sonda di prelievo di back-up installata su ogni camino, l'invio dei fumi da analizzare al sistema di misurazione in stand-by, capace così di sostituire una linea analitica fuori uso.

5.2.12 Sezione di riduzione non catalitica degli NO_x

All'interno della camera di postcombustione nei forni viene iniettata della soluzione di urea che concorre, insieme con il successivo step catalitico, all'abbattimento degli ossidi di azoto.

Il dosaggio di urea viene regolato sulla base del valore di emissione che si desidera ottenere al camino.

5.2.13 Elettrofiltro

I gas in uscita dalla caldaia a circa 250°C entrano in un elettrofiltro a 2 campi elettrici in serie aventi una tensione di circa 50 kV.

I campi elettrici fanno sì che le polveri contenute nei gas vengano caricate elettricamente e dirette verso le piastre di captazione.

Ciascuno dei due campi dispone di sistemi di percussione a martelli degli elettrodi emissivi e degli elettrodi di captazione, che consentono al pannello di polvere depositata di staccarsi e cadere all'interno del redler posto nella tramoggia dell'elettrofiltro.

L'ampia sezione di passaggio consente un elevato tempo di permanenza dei gas all'interno dell'elettrofiltro (> 16 sec).

5.2.14 Sezione di riduzione catalitica degli NOx

Nel corso del 2009 sulla linea B e poi nel 2010 per le altre due linee, a valle dell'elettrofiltro è stata inserita una sezione di trattamento Denox catalitico, basata sul processo Terminox®.

5.2.15 Gruppo torri di lavaggio e scambiatore di calore fumi/fumi

Nello scambiatore di calore fumi/fumi avviene uno scambio termico a favore dei fumi uscenti dalla sezione di lavaggio prima del passaggio al filtro a maniche.

Lo scambiatore è a tubi verticali lato fumi caldi e a due passaggi trasversali lato fumi freddi.

La sezione "torri di lavaggio" è composta da due distinte torri in serie, ciascuna delle quali assolve a un diverso compito: la prima (prelavatore ad acqua) è acida, mentre la seconda (lavatore) è leggermente basica.

Nel prelavatore i fumi seguono un percorso discendente e vengono investiti dalla soluzione acquosa ricircolata tramite le pompe che alimentano (circa 90 m³/ h) gli ugelli posti su anelli di distribuzione a livelli diversi.

La soluzione risultante viene in parte spurgata ed inviata alla vasca di raccolta che alimenta l'impianto di trattamento delle acque.

L'acqua evaporata e quella sottratta con lo spurgo vengono compensate in parte con lo spurgo del lavatore e principalmente con acqua industriale prelevata dal pozzo interno all'impianto.

Nel lavatore, invece, i fumi seguono un percorso ascendente e attraversano un letto di riempimento ad anelli che consentono un intimo contatto tra la soluzione

ricircolata (circa 70 m³/h) e i fumi. Prima dell'uscita dalla torre è presente un demister che consente la separazione delle gocce eventualmente trascinate con i fumi. In questo stadio avviene la rimozione dell'SO₂ e dei restanti acidi, l'introduzione della soda nella soluzione di ricircolo è regolata dalla misura del pH ed avviene a monte della distribuzione della soluzione sopra il letto di riempimento.

La soluzione risultante viene in parte spurgata ed inviata al prelavatore. L'acqua evaporata e quella sottratta con lo spurgo vengono compensate con acqua industriale prelevata dal pozzo interno all'impianto.

Nello scambiatore fumi/fumi, i fumi saturi in uscita dalla torre di lavaggio si riscaldano a circa 130°C a spese del calore sensibile dei fumi provenienti dall'elettrofiltro e dalla sezione di denox catalitico.

5.2.16 Gruppo filtro a maniche

Nel condotto in uscita dallo scambiatore fumi/fumi vengono immessi a secco i reagenti (calce idrata e carbone attivo) trasportati pneumaticamente dopo estrazione dal silo di stoccaggio ubicato nell'area esterna. I fumi entrano poi nel filtro a maniche attraverso un distributore con serrande di intercettazione di ciascun modulo componente il filtro.

Il filtro è costituito da 3 moduli, ogni modulo contiene 90 maniche per un totale di 270 maniche per filtro corrispondenti ad una superficie filtrante di circa 650 m².

L'efficienza nella captazione delle polveri è garantita dallo strato di reagenti introdotto che si distribuisce uniformemente sulle maniche, sulle quali inoltre si completa la deacidificazione iniziata con l'introduzione di calce idrata, mentre i carboni attivi espletano la funzione di rimozione dei metalli pesanti e dei microinquinanti trasportati dalla corrente gassosa.

Ogni modulo del filtro è singolarmente intercettabile attraverso una valvola pneumatica a tampone posta all'ingresso ed una valvola pneumatica a tampone posta in uscita.

Il corretto funzionamento delle maniche è garantito dalla presenza del sistema di pulizia locale con aria compressa (circa 6 bar); il sistema di pulizia si attiva

automaticamente in funzione della misura della pressione differenziale tra ingresso e uscita del filtro.

Le tramogge del filtro a maniche sono equipaggiate da scaldiglie elettriche regolate dalla temperatura delle pareti delle tramogge stesse per mantenere costanti le temperature interne. Le ceneri scaricate dalla pulizia dei moduli filtranti vengono raccolte nelle tramogge provviste da un sistema di tracciatura elettrico, estratte con valvole a doppio clapet ed inviate tramite redler al silo di stoccaggio delle polveri.

5.2.17 Gruppo ventilatore fumi

I fumi provenienti dal filtro a maniche vengono aspirati dal ventilatore di coda posto in prossimità del camino, che ha lo scopo di estrarre i fumi di combustione dalla caldaia attraverso la linea fumi, mantenendola in depressione.

La portata viene regolata in continuo attraverso una serranda a "dapò" che varia la propria apertura in funzione del segnale di pressione proveniente dal forno, in modo da generare in quest'ultimo una costante leggera depressione (5 mm e.a. circa).

6. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E IMPIANTI

Per quanto riguarda la valutazione il perito ha maturato i convincimenti che di seguito si riportano.

Si tratta di impianti che possono essere valutati esclusivamente nel loro insieme. Il costo di ricostruzione, ancorché stimabile, è così elevato che renderebbe antieconomico l'investimento, anche a fronte delle ragioni culturali e legislative di cui ai paragrafi precedenti.

Gli impianti sono stati oggetto di continua manutenzione, trasformazione ed integrazione al fine di renderli sempre efficienti, sia sotto il profilo tecnico, sia dal punto di vista economico. Tuttavia, i costi di manutenzione necessari a mantenere gli impianti in efficienza, il termine della concessione, le normative esistenti e le prospettive economico/culturali, di cui si è parlato sopra, hanno indotto i Comuni soci a decidere di chiudere nel breve termine l'impianto e comunque nell'anno 2020.

Tra i beni che verranno trasferiti si segnala un COMBO-D ZXC1A A4C OPEL TARGA ES073JL TELAIO A123709MI13.

6.1 Valutazione Tecnica

Il Tecnico incaricato Geom. Carlo Armiraglio ha rilasciato la relazione che si allega. Dopo aver verificato la regolarità della documentazione catastale, le autorizzazioni comunali, la destinazione urbanistica ed aver verificato lo stato di conservazione degli immobili redigendo la Sua valutazione scrive:

“...Pertanto tenuto presente lo stato dei luoghi, nonché tenuto in considerazione le attuali condizioni del mercato immobiliare, avuto inoltre cura di riferire le seguenti valutazioni a recenti compravendite avvenute in zona, considerata l’attuale congiuntura economica, considerate le caratteristiche dei beni oggetto della presente relazione peritale, il sottoscritto Perito può così valutare:....€ 4.639.501,90”.

Si riporta il dettaglio analitico della porzione immobiliare comprensiva dell’impianto di incenerimento (parte in muratura) che sinteticamente si può riassumere in:

Terreni	1.363.553,40
Edifici	2.040.651,50
Cabina elettrica	33.768,00
Impianto incenerimento - zona forni e fosse	1.201.529,00
Totale	4.639.501,90

Dott. Maria Carla Bottini
Incaricata dal Dott. Marcello Del Prete
nominato Perito con decreto R.G. n. 3754/2019 dal Presidente del Tribunale Ordinario di Milano

Ident. Catastali	descrizione	specifico	mq	€/mq	valore finale (€)
Fg.49 - mapp.64 - sub.701	inceneritore	zona forni + fossa raccolta	1.716,47	700	1.201.529,00
		officina	193,69	700	135.583,00
		pedane	621,88	250	155.470,00
		depuratore + centrale elett.	191,92	200	38.384,00
		P1	183,28	800	146.624,00
		Uffici P2	275,91	800	220.728,00
		Balconi P2	78,65	250	19.662,50
		P3	183,28	700	128.296,00
	Sottotetto P4	354,57	700	248.199,00	
Fg.49 - mapp.70 -	cabina enel		15,47	400,00	6.188,00
Fg.49 - mapp.70 - sub.701	cabina di trasformazione energia elettrica		68,95	400,00	27.580,00
Fg.49 - mapp.65 - sub.701	palazzina uffici	centrale termica	33,11	400,00	13.244,00
		magazzino	173,44	500,00	86.720,00
		uffici PT	180,19	1000	180.190,00
		uffici P1	197,19	1000	197.190,00
		balconi P1	16,38	400,00	6.552,00
	Terreno di proprietà al netto delle edificazioni		11.256,93	100	1.125.693,00
	sup. fondiaria		14.419,24	0,00	0,00
					3.937.832,50
costruzioni minori					
mapp.64		deposito	57,56	500,00	28.780,00
mapp.64		tettoia + vasca	129,95	400,00	51.980,00
mapp.64		locale tecnico	21,74	400,00	8.696,00
mapp.71		pesa a ponte	26,81	0,00	10.000,00
					99.456,00
secondo fabbricato con uffici					
Fg.49 - mapp.191 - sub.701		uffici	331,23	1100	364.353,00
		terreno (cortile) al netto degli	1.982,17	120	237.860,40
					602.213,40
					4.639.501,90

Per quanto concerne gli impianti il Geom. Armiraglio scrive: *“Pertanto, alla luce di quanto sinteticamente sopra esposto, valutato le realtà impiantistiche e la loro vetustà nonché lo status quo, il sottoscritto può esporre le sotto indicate valutazioni esponendole a corpo.*

Caldaie e attrezzature attinenti € 2.000.000,00

Forni e attrezzature attinenti € 1.100.000,00

Impiantistica trattamento fumi e di corredo generale € 700.000,00

Determinanati un lavoro complessivo di € 3.800.000,00”.

Il valore tecnico del compendio immobiliare ed impiantistico complessivo è pertanto pari a € **8.439.501,90.**

6.2 Valutazione Economica

Preso atto della valutazione tecnica, il perito ritiene che attribuire un valore tecnico agli impianti o di libro, senza tener conto del valore economico degli stessi e della loro effettiva capacità a produrre reddito, non appare in linea con il proprio preciso dovere.

Il perito, ha ritenuto che fosse necessario prendere in esame il valore degli impianti emergente dai libri della società conferente e il valore attribuito dal tecnico al complesso. Tali valori possono costituire la base per calcolare l'effettivo valore economico degli stessi. Essi non possono essere assunti in maniera acritica, ma devono essere considerati in funzione della capacità complessiva degli impianti di produrre reddito.

Dovere del perito è infatti quello di valutare con la massima analiticità e soprattutto obiettività possibile.

Nella valutazione di immobilizzazioni materiali si assume che *"questo riceva una porzione di reddito corrispondente al suo ammortamento finanziario, che permette di recuperare nel tempo il capitale investito e di conseguire un equo saggio di rendimento sul medesimo. Il valore attuale di dette quote di ammortamento, a quel medesimo saggio, conferma infatti il valore patrimoniale del cespite. Solo quando il bene è inscindibilmente collegato ad un prodotto/servizio e ad un mercato riceve l'attribuzione dell'intera corrente di risultati che alimenta: è quanto si verifica ad esempio nel caso di un immobile civile o di un giacimento petrolifero. La valutazione avviene allora attualizzando...i flussi monetari generati dal bene, al netto di ogni uscita per costi di esercizio e di ogni variazione degli eventuali impieghi complementari in circolante e in capitale fisso. Al termine del periodo considerato per le analisi sarà rilevato il presumibile valore di realizzo."*¹

Questo è proprio il caso degli impianti di cui si tratta. Il funzionamento congiunto degli impianti considerati permette alla società CORE di produrre beni e servizi a cui è preposta.

In via preliminare il sottoscritto ha acquisito informazioni per la determinazione della vita utile dei cespiti, avvalendosi fra l'altro dei tecnici della società che

¹ Luigi Guatri-Victor Uckmar Linee guida per le valutazioni economiche Egea

hanno fornito tutti gli elementi conoscitivi, ed ha potuto rilevare che sotto il profilo tecnico i continui investimenti innovativi hanno consentito di poter ipotizzare una vita residua produttiva degli impianti fino al termine della concessione seppur con rilevanti manutenzioni annuali. Ciò aveva indotto il consiglio di amministrazione di CORE a decidere di chiudere gli impianti nell'anno 2020.

Per giungere alla determinazione del loro valore occorre tenere conto:

- del costo storico
- del loro valore residuo
- dello stato di manutenzione
- della vita utile residua
- del valore di ricostituzione
- del grado di utilizzo
- della capacità di generare prodotti economicamente validi.

Nel caso di specie, tenuto conto dei programmi evidenziati nei paragrafi precedenti e quindi la chiusura degli impianti a partire dall'anno 2019 fino ad arrivare alla riconversione complessiva degli impianti entro il 2020, il sottoscritto ritiene di utilizzare il metodo di determinazione del valore economico basato sui flussi di cassa attualizzati per un lasso temporale massimo di due anni e della determinazione del valore del complesso costituito da terreno, palazzina e degli impianti ad oggi (si ritiene che il valore dei terreni e degli edifici nel lasso di tempo tra il 1.1 e la data odierna sia stabile).

Per determinare i flussi di cassa attesi il perito ha tenuto conto della serie storica dei bilanci degli esercizi 2016-2018 e del budget 2019 fornito dal management. Tale budget prevede un risultato d'esercizio molto più elevato rispetto a quello realizzato negli esercizi considerati. Pur comprendendo le assunzioni proposte dal management nella costruzione del budget 2019, il perito ha ritenuto di dover utilizzare un valore di flussi di cassa medio tra quelli derivanti dai bilanci degli esercizi 2016-2018 e quelli derivanti dal budget.

In sintesi, il valore economico del complesso si esprime nel seguente modo:

- l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi individuata con l'acronimo FCFE;

- la stima del valore terminale.

6.2.1 Attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi

6.2.1.1 I parametri considerati

6.2.1.1.1 Intervallo di tempo

Il periodo considerato ai fini dei flussi è stato di un tempo finito di 2 anni: dal 2019 al 2020. E' questo il lasso di tempo stimato anteriore alla completa realizzazione dei nuovi impianti.

6.2.1.1.2 Tasso di attualizzazione (Wacc)

I flussi di cassa del periodo considerato devono essere attualizzati alla data della valutazione. La costruzione del tasso di attualizzazione è un'operazione complessa che tiene conto della tipologia del capitale investito, del mercato in cui opera l'azienda, dei rischi connessi all'investimento. Le variabili considerate vengono ponderate e mediate al fine di ottenere i tassi di attualizzazione. La corrente prassi economico aziendale individua il saggio di attualizzazione nella misura del "*weighted average cost of capital*" in sigla "WACC", che è determinato in base al "CAPM" (*capital asset pricing model*) quale somma tra il tasso di rendimento di un investimento privo di rischio e il prodotto del tasso incrementale dell'investimento azionario rispetto al rendimento privo di rischio (*equity risk premium: ERP*) con l'indice di volatilità del titolo azionario dell'operatore rispetto al rendimento medio del mercato (coefficiente Beta).

Le componenti per la determinazione del WACC sono quindi:

6.2.1.1.3 Tasso rendimento attività prive di rischio (Risk free)

La comune prassi economico aziendale utilizza, ai fini della determinazione del rendimento delle attività prive di rischio, il tasso nominale del rendimento effettivo lordo dei titoli di stato a medio lungo termine. Nell'ambito delle emissioni dei titoli di stato italiani, quelli che per massa critica di emissione e di sottoscrizione danno garanzie di maggiore stabilità valutativa e si collocano in un periodo di tempo accettabile ai fini della valutazione, sono i Buoni del Tesoro e

Buoni del Tesoro Poliennali e nel caso di specie sono stati considerati quelli, con scadenza da 12 mesi a 3 anni, emessi nel 2019. Il rendimento lordo dei BOT a 12 mesi delle ultime aste è tendente allo Zero così come il tasso dei BTP a tre anni (vedasi Ministero dell'Economia e delle Finanze – Risultati Aste in atti del perito). La verifica sulla fluttuazione dei tassi nel periodo intercorrente tra il primo gennaio e la data odierna induce a ritenere che il tasso individuato è accettabile. Pertanto si ritiene di utilizzare un tasso di rendimento delle attività prive di rischio pari a ZERO.

6.2.1.1.4 Premio di rischio

Il premio di rischio è pari alla differenza tra il tasso atteso dall'investitore in funzione del settore in cui opera l'azienda e il tasso delle attività prive di rischio. Esso è riconosciuto all'investitore per il maggior rischio dell'investimento rispetto ad altri investimenti finanziari senza rischio come i BTP. Il premio di rischio assunto è pari al 9,02% come da studi pubblicati per imprese collocate in Europa dal Prof. Domodoran New York University.

6.2.1.1.5 Coefficiente Beta

Il coefficiente B misura l'attitudine storica di un titolo a variare in misura diversa dall'indice di riferimento. Vi possono essere quattro diversi casi:

- 1) $B > 1$, il titolo ha l'attitudine ad aumentare o diminuire, nell'arco di tempo considerato, in misura maggiore dell'indice;
- 2) $0 < B < 1$, il titolo ha l'attitudine ad aumentare o diminuire, nell'arco di tempo considerato, in misura minore dell'indice;
- 3) $B < -1$, il titolo ha l'attitudine ad aumentare o diminuire, nell'arco di tempo considerato, in misura maggiore e in direzione contraria rispetto all'indice;
- 4) $-1 < B < 0$, il titolo ha l'attitudine ad aumentare o diminuire, nell'arco di tempo considerato, in misura minore e in direzione contraria rispetto all'indice.

Più lunga è la seriazione storica più è attendibile il parametro, si considera sufficiente un periodo di circa un anno.

Il beta rappresenta quindi una componente di rischio non diversificabile dall'investitore. Studi recenti hanno evidenziato che beta è funzione primaria di un numero di variabili qualitative:

- la dimensione dell'impresa
- il grado di leva finanziaria
- la ciclicità del settore
- le prospettive di crescita
- il grado di leva operativa
- il grado di diversificazione
- il grado di internazionalizzazione.

Sotto il profilo statistico le suddette variabili tendono a convergere su valori medi di settore, portando conseguentemente il profilo di rischio corrispondente a quello del mercato di riferimento.

Si ritiene utilizzabile un coefficiente beta unlevered pari ad **0,96** definito in base all'analisi delle imprese operanti nel settore Environmental & Waste Services pubblicati dal Prof. Domodoran New York University.

6.2.1.1.6 Costo del debito

L'azienda considerata ha debiti finanziari di € 1.280.154 relativi alla costruzione degli impianti di produzione.

Pertanto viene considerato il costo medio del debito residuo iscritto.

6.2.1.1.7 Tasso di crescita (Growth rate)

Il fattore di crescita "g" è l'elemento che consente di individuare il WACC da utilizzare ai fini della determinazione del valore finale. Nel caso di specie si ritiene che il fattore di crescita non debba essere considerato.

6.2.2 Situazioni economiche di riferimento e determinazione del cash flow medio

Conto Economico				
Valore della produzione	2016	2017	2018	budget 2019
Ricavi	11.684.157	8.248.477	9.438.491	9.095.000
Altri ricavi	456.436	216.394	42.738	60.000
	12.140.593	8.464.871	9.481.229	9.155.000
Costi della produzione				
per materie prime, sussidiarie di consumo e merc	474.252	262.175	311.848	523.600
per servizi	4.513.246	3.653.457	3.863.882	3.345.126
godimento beni di terzi	66.761	24.848	46.668	45.000
per il personale	4.697.800	2.723.712	2.803.932	2.604.244
ammortamenti	1.686.696	1.657.311	1.935.086	1.650.000
variazione delle rimanenze	74.464	-222.171	-65.155	-20.000
accantonamenti per rischi	-00	-00	-00	-00
altri accantonamenti	-00	-00	-00	10.000
altri oneri di gestione	292.796	99.868	188.163	70.500
	11.806.015	8.199.200	9.084.424	8.228.470
Differenza ricavi e costi della produzione	334.578	265.671	396.805	926.530
Proventi e oneri finanziari				
Altri proventi finanziari		181	17	
Interessi passivi e altri oneri finanziari	-289.950	-222.658	-195.873	-204.900
	-289.950	-222.477	-195.856	-204.900
Risultato prima delle imposte	44.628	43.194	200.949	721.630
IMPOSTE	-18.284	-37.021	-110.054	-28.144
imposte correnti	13.682	15.428	72.226	28.144
imposte relative a esercizi precedenti	-00	-00	4.170	
imposte differite e anticipate	4.602	21.593	33.658	
	18.284	37.021	110.054	28.144
Utile d'esercizio	26.344	6.173	90.895	693.486
Cash flow	1.717.642	1.803.189	2.171.300	2.353.486
Cash flow medio	2.011.404			

6.2.3 FCFE (attualizzazione dei flussi di cassa operativi attesi)

Il valore dei flussi di cassa attesi per i due anni considerati sono quindi determinati nel seguente modo:

6.2.3.1 Determinazione del WACC

Tasso risk-free (media BTP) %	0
Premio di rischio %	9,02
Beta	0,96
Costo dell'equity	8,66
Costo del debito %	9,75664
Leverage	0,20761
Rateo fiscale marginale %	24
WACC %	8,45
Growth rate %	
WACC per valore terminale %	8,4453

6.2.3.2 Flussi attualizzati

ANNI	FLUSSO DI CASSA ATTESO	COEFFICIENTE ATTUALIZZAZIONE 8,45	FLUSSO ATTUALIZZATO
2019	2.011.404,00	0,92212385	1.854.763,59
2020	2.011.404,00	0,850312388	1.710.321,74
			3.565.085,33

6.2.4 Stima del valore terminale

Il valore terminale tenuto conto di tutto quanto sopra esplicitato e della motivazione dell'operazione, ha ritenuto di utilizzare il valore del compendio immobiliare stimato dal tecnico incaricato Geom. Carlo Armiraglio di cui al paragrafo 6.1 di € 4.639.501,90 .

6.2.5 Valore Complessivo del compendio

Il valore complessivo al 31.12.2018 del compendio immobiliare e degli impianti è pertanto pari a € 8.204.587.

7. CONCLUSIONI

Il perito, tenuto conto del valore economico del compendio immobiliare e impiantistico complessivo, del valore tecnico e del valore residuo di iscrizione nel bilancio al 31.12.2018 ritiene di poter attribuire un valore complessivo pari a € **8.200.000 (diconsi ottomilioniduecentomilaeuro)**.

Allegati

- 1) Perizia Geom. Carlo Armiraglio
 - 1a) Planimetria generale
 - 1b) Mappa 2019
 - 1c) Concessione edilizia completamento forno e cambio uso palazzina rossa PE 61 1998
 - 1d) Domanda certificato agibilità – abitabilità PE 61 1998
 - 1e) Permesso a costruire PE 88 2004
 - 1f) Agibilità PE 88 2004
 - 1g) Permesso a costruire e agibilità officina PE 04 2005
 - 1h) Planimetria 4 sub 701
 - 1i) Planimetria 70 sub 702
 - 1l) Planimetria 191 sub 701
 - 1m) Visura storica mapp. 4
 - 1n) Visura storica mapp.65
 - 1o) Visura storica mapp. 191
 - 1p) Visura 2019
- 2) Libretto circolazione opel combo ES073JL

Milano, 30 settembre 2019



Maria Carla Bottini