



## **RAZIONALIZZAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI NELLE SOCIETÀ IN LIQUIDAZIONE GEA, GEA RETI E VALDARNO. RELAZIONE ISTRUTTORIA.**

### **Riferimenti**

La presente Relazione è redatta sulla base e con riferimento alla seguente documentazione:

- Bilancio 2015 di Valdarno S.r.l. approvato dall'Assemblea dei soci il 29.06.2016 sulla base del valore economico della società stimato da PRAXI S.p.A. (allegato alla nota prot. n. 52790 del 06.07.2016).
- Nota di GEA Servizi per l'Ambiente S.p.A. (prot. n. 53075 del 05.07.2016) afferente:
  - Progetto di riparto parziale di liquidazione con assegnazione al Comune di Pisa della quota detenuta in Valdarno e agli altri soci di corrispondenti somme in denaro.
  - Progetto di trasformazione del tipo societario di GEA Servizi per l'Ambiente S.p.A. in "società a responsabilità limitata", connesse modifiche statutarie e successiva fusione per incorporazione di GEA Reti S.r.l. in GEA.
- Nota di Valdarno S.r.l. (prot. n. 54431 del 07.07.2016) contenente il progetto di assegnazione di beni immobili a Toscana Energia S.p.A. in sede di riparto parziale di liquidazione e del conseguente trasferimento al Comune di Pisa della quota di partecipazione attualmente detenuta da Toscana Energia.

### **Premessa**

Il Piano di razionalizzazione delle società e delle partecipazioni societarie, approvato dal Sindaco con Decisione n. 22 del 31.03.2015, prevedeva, in ordine alle società in fase di liquidazione, *"di contenere, per quanto possibile e conveniente, i tempi delle liquidazioni"*. È proprio in quest'ottica che occorre procedere ad alcune operazioni che riguardano le liquidazioni in corso.

Tra le società in liquidazione figurano GEA Servizi per l'Ambiente S.p.A. (d'ora in avanti GEA), Valdarno S.r.l. (d'ora in avanti VALDARNO) e GEA Reti S.r.l. (d'ora in avanti GEA RETI).

La procedura di liquidazione di tali società è "incagliata" sia per l'esistenza di partecipazioni incrociate che per la difficoltà di alienare i cespiti immobiliari posseduti o di ripartirli in assegnazione fra i soci. Per superare tali problematiche e "sbloccare" la situazione, si rende quindi necessario intervenire per semplificare le compagini sociali in modo da snellire la definizione dei rapporti pendenti.

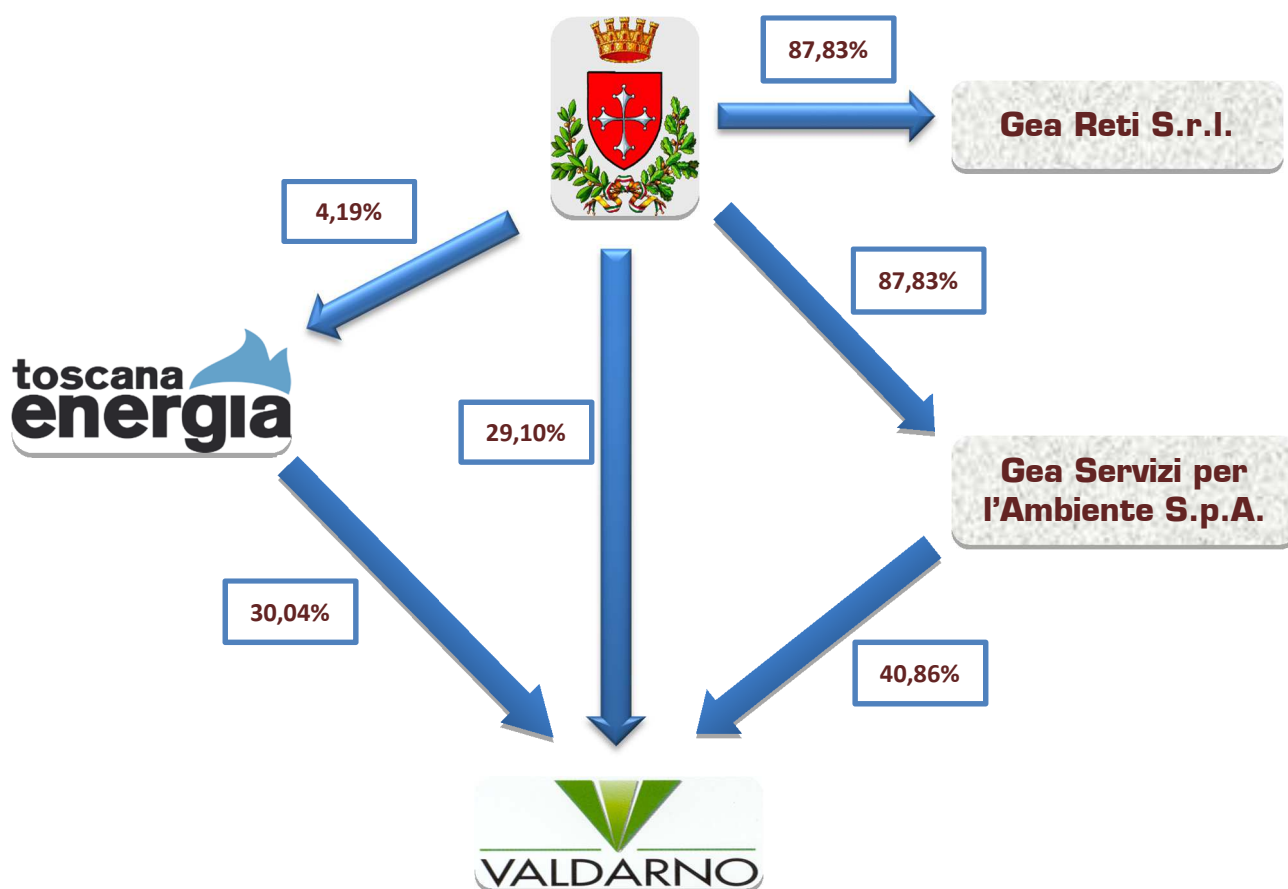
Un incentivo all'accelerazione della procedura di liquidazione di VALDARNO è oggi rappresentato dalla possibilità, prevista dalla Legge di Stabilità 2016, di usufruire di vantaggi fiscali in caso di assegnazioni e/o cessione a soci di beni immobili posseduti da società prevalentemente immobiliari: possibilità che riguarda società commerciali miste pubblico-private come Toscana Energia S.p.A. (d'ora in avanti TE) e la stessa GEA, in quanto soci di VALDARNO.



In tale contesto, la valutazione economica di VALDARNO è fondamentale sia per la procedura di liquidazione della società stessa che per quella della collegata GEA (che detiene una quota del 40,1% di VALDARNO).

### Le partecipazioni del Comune di Pisa

Il seguente schema rappresenta l'intreccio delle partecipazioni tra i soggetti coinvolti a vario titolo dalle operazioni di razionalizzazione in oggetto:



Come si evince dal suddetto schema, il Comune di Pisa ha il controllo di VALDARNO sommando la propria partecipazione diretta con quella indiretta attraverso gli altri due soci: possiede il 66,24% di VALDARNO.

VALDARNO è stata posta in liquidazione con delibera dell'Assemblea straordinaria del 05.12.2014. Nel verbale dell'Assemblea risultano approvate all'unanimità le linee guida che il Liquidatore, dott. Sandro Sgalippa, è tenuto a seguire.

Alla data della presente relazione non risultano essere state effettuate anticipazioni di riparto né assegnazioni parziali dei beni aziendali. Figurano beni immobili stimati da perizia indipendente per € 21,1 mln, liquidità per € 287 mila, ma anche debiti verso banche per € 4,7 mln e altre passività per € 1,4 mln.



GEA è in liquidazione dal 09.06.2011 per effetto della delibera dell'Assemblea straordinaria del 19.05.2011. Soci di GEA sono: il Comune di Pisa (87,83%), il Comune di San Giuliano Terme (7,76%), il Comune di Vecchiano (2,9%) e il Comune di Calci (1,51%).

Risulta effettuato, dal 2011 ad oggi, un unico riparto parziale di liquidazione, con assegnazione pro-quota a ciascun socio per complessivi € 472.867 (di cui € 360.591 al Comune di Pisa) a titolo di anticipo in conto liquidazione (vedi Delibera del C.C. n. 39 del 25.07.2013).

Al 31.12.2015 GEA presenta un Patrimonio Netto da ripartire per un valore stimato dal Liquidatore, rag. Luca Cecconi, di € 22,5 mln. Alla stima fa difetto il valore attribuito alla partecipazione in Valdarno che è stata determinata successivamente al progetto di bilancio 2015; la stima infatti va ricalcolata alla luce della valutazione della partecipata, come più avanti riportato.

GEA RETI è ancora proprietaria di un complesso immobiliare posto nel Comune di Vecchiano, già afferente al servizio idrico, su cui insistono vincoli che rendono al momento difficoltosa la vendita; secondo il Liquidatore, il valore stimato dell'immobile ammonta ad € 411.408. La società presenta disponibilità liquide al 31.12.2015 di € 54.651. GEA RETI non svolge più alcuna attività e sostiene modesti costi di gestione. Il patrimonio netto risultante dal bilancio d'esercizio 2015 ammonta a € 400.739.

### **La valutazione di VALDARNO**

In ordine alla valutazione di una società in liquidazione, solitamente si procede alla constatazione dell'entità del suo capitale di liquidazione ad una determinata data.

Tecnicamente il capitale di liquidazione rappresenta il valore attribuito alla società nell'ipotesi che si preveda la cessazione dell'attività e che si ipotizzi il realizzo *per stralcio* delle singole attività e l'estinzione conseguente delle passività. Cessazione dell'azienda e realizzo *per stralcio* sono i presupposti essenziali alla base della determinazione del capitale di liquidazione che, peraltro, non ha alcun legame con il reddito d'esercizio: se l'azienda fosse ceduta come "bene unitario in funzionamento" bisognerebbe fare riferimento al valore del capitale economico, ovvero ad una valutazione che esprima anche la redditività futura e/o la capacità di generare flussi finanziari nel tempo. La cessazione si evidenzia nella dissoluzione dell'azienda, attraverso il riparto finale, l'assegnazione ai soci di quanto rimane una volta liquidate ed estinte tutte le passività.

È per il suo "stato di liquidazione" che la valutazione di VALDARNO non può essere fatta in ottica di continuità aziendale, ed è necessario pertanto stimare quanto risulterà una volta che siano estinti i debiti.

Il Liquidatore ha affidato ad un soggetto terzo, scelto mediante procedura selettiva, la stima degli immobili di proprietà di VALDARNO e, conseguentemente, la stima della società stessa. Il soggetto selezionato è PRAXI S.p.A. (d'ora in avanti PRAXI).

Secondo la perizia estimativa redatta da PRAXI, la valutazione del valore economico di VALDARNO ammonta a **€ 15.841.473**.

Per determinare tale valore PRAXI ha applicato il metodo patrimoniale, prendendo come riferimento il bilancio d'esercizio 2015, ed applicando rettifiche alle voci patrimoniali in coerenza con il principio del valore di realizzazione, caratteristica principale del metodo adottato.

In particolare sono stati rivisti, anche nel dettaglio, con una valutazione specifica locale per locale, i valori da attribuire ai beni immobili di cui VALDARNO è proprietaria.

Per la valutazione dei beni immobili che costituiscono il Centro "E. Fermi" di Via A. Bellatalla n. 1 ad Ospedaletto, è stata effettuata l'analisi descritta da PRAXI nella Relazione di Stima dalla stessa prodotta.



Senza entrare nel merito della stima immobiliare – peraltro questo Ufficio non ha competenze in proposito – si prende atto che per la valutazione dell'intero complesso immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, con cui il *"valore di mercato degli immobili deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di aggiustamento che apprezza le specifiche peculiarità dei beni oggetto di stima (stato di manutenzione, vetustà, finiture, dotazione impiantistica ecc.) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables"*.

Per la procedura di valutazione, PRAXI ha effettuato sopralluogo presso i locali, acquisito documentazione tecnica in possesso della VALDARNO ed adottato criteri di parametrizzazione per attribuire una percentuale diversa agli spazi con differente utilizzazione.

PRAXI ritiene la propria valutazione coerente con le quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate *"che ipotizza, per gli immobili ad uso terziario compresi nella stessa zona di quelli in oggetto, parametri di vendita compresi tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.800 e per gli immobili ad uso produttivo di tipo artigianale ... tra €/mq 670,00 e €/mq 900,00"*. Infatti, specifica il perito, è stato *"applicato un parametro di €/mq 1.100 ed €/mq 1.300"* per gli uffici, mentre per i locali ad uso produttivo *"parametri ipotetici di vendita fra €/mq 650 ed €/mq 700"* ad eccezione del fabbricato C", attualmente non utilizzabile in toto per problemi strutturali, e valutato €/mq 300.

Di conseguenza, si ha la seguente valutazione immobiliare complessiva, distinta per fabbricato:

VALORE IMMOBILI - STIMA PRAXI			
Edificio	Uso	Valore Perizia	€/mq Media
A	Palazzina principale, Uffici ed Archivi	9.921.014	910
B	Magazzini, Officina, Autorimessa	2.776.057	564
C	Uffici, non completamente praticabile	1.207.525	374
D	Magazzini ed Uffici	1.105.874	700
E	Bar, Uffici ed Archivi	969.268	1.055
F	Archivi	1.793.030	884
I	Uffici	1.009.089	840
L	Officina	128.967	651
M	Locali Tecnici (Gruppo Elettrogeno)	0	0
N	Locali Tecnici	91.839	195
O	Autorimessa	945.450	514
P	Portineria e Filiale Banca	391.433	1.100
Tettoie	Parcheggio coperto	763.900	228
Altro	Spazi esterni in comune	0	0
TOTALE COMPLESSIVO		21.103.446	320

Per una panoramica completa della valutazione del complesso immobiliare si veda la **Tabella n. 1** in calce alla presente Relazione Istruttoria.

Dal bilancio di esercizio 2015 della VALDARNO, come approvato dall'Assemblea del 29.06.2016, risulta un Patrimonio Netto che corrisponde al valore economico attribuito da PRAXI alla società.

Ciò è stato possibile in quanto il Liquidatore ha opportunamente revisionato lo schema di Stato Patrimoniale e Conto Economico secondo i valori della stima degli immobili effettuata da PRAXI. In tal modo, da una precedente valutazione di € 27,4 mln effettuata in sede di primo bilancio di liquidazione (anno 2014), si è passati a quella odierna di € 21,1 mln. Inoltre sono stati "cancellati" residui valori delle immobilizzazioni immateriali, dato che, in ottica di liquidazione, non avevano alcun valore di realizzo.

Si riporta una sintesi dei valori di bilancio degli anni 2014-2015:

**BILANCIO DI ESERCIZIO IN SINTESI**

STATO PATRIMONIALE	2015	2014	CONTO ECONOMICO	2015	2014
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>21.279.161</b>	<b>27.614.273</b>	Ricavi delle Vendite	2.909.918	3.484.850
Immateriali	0	21.226	Costi per Servizi	-1.255.838	-1.560.178
Materiali	21.279.161	27.593.047	Godimento beni di terzi	-1.056	-12.070
Finanziarie	0	0	Oneri della Gestione	-218.823	-296.994
<b>CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>722.038</b>	<b>1.022.425</b>	<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.434.201</b>	<b>1.615.608</b>
Crediti	393.093	734.717	Costo del lavoro	-427.325	-433.831
Attività Finanziarie non imm.	1.547	1.547	<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.006.876</b>	<b>1.181.777</b>
Disponibilità Liquide	287.052	240.440	Ammortamenti	-445.386	-732.276
Ratei e Risconti Attivi	40.346	45.721	<b>EBIT / Risultato Operativo</b>	<b>561.490</b>	<b>449.501</b>
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>22.001.199</b>	<b>28.636.698</b>	Gestione Finanziaria	-50.793	-91.678
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>6.159.726</b>	<b>9.063.387</b>	Gestione Straordinaria	24.106	4.260
Debiti v/banche	4.746.835	5.693.629	<b>Risultato ante-imposte</b>	<b>534.803</b>	<b>362.083</b>
Altri Debiti	766.408	785.133	Imposte dell'esercizio	-175.104	-189.188
Ratei e Risconti Passivi	3.623	6.703	<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>359.699</b>	<b>172.895</b>
Fondo Rischi ed Oneri	452.890	2.411.400			
TFR	189.970	166.522			
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>15.841.473</b>	<b>19.573.311</b>			
Capitale Sociale	5.720.000	5.720.000			
Riserve	9.761.774	13.680.416			
Risultato d'esercizio	359.699	172.895			
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>22.001.199</b>	<b>28.636.698</b>			

Sulla base della stima effettuata da PRAXI e del bilancio dell'esercizio 2015 approvato dall'Assemblea di VALDARNO lo scorso 29.06.2016, il valore economico delle quote di VALDARNO detenute dai soci è il seguente:

Socio	Part. %	Valore economico quota
GEA	40,856%	6.472.233,20
Toscana Energia	30,045%	4.759.642,57
Comune di Pisa	29,098%	4.609.597,23
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.841.743,00</b>

**Gli interventi di razionalizzazione previsti ed il relativo iter**

Sulla base delle proposte dei liquidatori di GEA e di VALDARNO, seguendo l'ordine logico dettato dalle formalità richieste per i vari passaggi, gli interventi di razionalizzazione ipotizzati possono essere riassunti come segue:

1. Riparto parziale di liquidazione di GEA con assegnazione della quota di VALDARNO al Comune di Pisa e contestuale assegnazione di denaro (in misura proporzionale) agli altri soci. Per effetto di tale operazione i soci di VALDARNO restano il Comune di Pisa e TE.
2. Assegnazione di immobili di VALDARNO a TE, oltre porzione di debiti a medio-lungo termine, mediante riparto parziale non proporzionale ad un unico socio.
3. Acquisizione da parte del Comune di Pisa dell'intera quota di TE in VALDARNO al prezzo convenzionale di un euro. A seguito di tale operazione il Comune di Pisa resta l'unico socio di VALDARNO.



4. Trasformazione di GEA in "società a responsabilità limitata" e approvazione delle connesse modifiche statutarie fra cui l'introduzione del sindaco revisore in luogo del collegio sindacale.
5. Fusione per incorporazione di GEA RETI in GEA (s.r.l.) in modo eliminare da subito GEA RETI e realizzare risparmi di spesa per l'unica procedura di liquidazione dell'incorporante.

Vediamo comunque nel dettaglio le varie operazioni:

### **1. Assegnazione della quota di VALDARNO detenuta da GEA al Comune di Pisa**

La definizione del valore economico di VALDARNO consente di attribuire un valore alla quota della stessa VALDARNO detenuta da GEA, ai fini della liquidazione di tale quota.

Contabilmente il valore della partecipazione in VALDARNO è stato iscritto nel bilancio di GEA per un importo di € 8.988.377, frutto della valutazione iniziale effettuata in sede di primo bilancio di liquidazione di GEA, sulla base di una media *"di tre diverse valorizzazioni della società partecipata: quella ottenuta muovendo da una stima del patrimonio immobiliare di Valdarno operata nell'anno 2005; quella ottenuta dal prezzo di cessione dal Comune di Pisa a GEA di una quota del 10,91% avvenuta nel medesimo 2005; quella effettuata nel marzo 2011 dalla stessa Valdarno S.r.l."*.

Tale valore è stato confermato fino al bilancio 2015, nonostante quello a patrimonio netto pro-quota fosse decisamente più basso; tale decisione è derivata dalla scelta di iscrivere la partecipazione al presunto valore di realizzo che, sulla scorta delle informazioni fino a quel momento disponibili, sembrava essere superiore rispetto a quello prettamente contabile.

Allo stato attuale, quantificato attraverso la perizia di PRAXI il valore della partecipazione in VALDARNO detenuta da GEA – valore che ammonta a € 6.472.233,20 – si può procedere al seguente riparto parziale di liquidazione, come proposto dal Liquidatore:

Soci GEA	%	Assegnazioni Valdarno	Assegnazioni Denaro	Totale Riparto
Comune di Pisa	87,834%	6.472.233,20		6.472.233,20
Comune di San Giuliano Terme	7,762%		571.949,02	571.949,02
Comune di Vecchiano	2,895%		213.328,40	213.328,40
Comune di Calci	1,509%		111.168,15	111.168,15
<b>TOTALE</b>	<b>100,000%</b>	<b>6.472.233,20</b>	<b>896.445,58</b>	<b>7.368.678,77</b>

Come conseguenza, il Comune di Pisa diverrà direttamente titolare del 69,955% del capitale sociale di VALDARNO, diventandone socio di maggioranza diretto.

Per il Comune di Pisa nulla osta all'acquisizione, in sede di riparto di liquidazione, della suddetta quota di VALDARNO; si tratta infatti di un mero passaggio tecnico intermedio per portare a conclusione, nel modo più celere ed efficace, sia la procedura di liquidazione di GEA che quella di VALDARNO. Infatti, ripartire la partecipazione di GEA in VALDARNO pro-quota fra i soci di GEA significherebbe allargare a tre nuovi soci l'attuale compagine sociale di VALDARNO e quindi rendere più complesso il successivo riparto di liquidazione e l'eventuale assegnazione del patrimonio immobiliare.



## **2. Assegnazione di immobili di VALDARNO a TE**

La Legge di Stabilità 2016 ha previsto vantaggi fiscali in caso di assegnazione e/o cessione dei beni di società immobiliari ai propri soci. Le norme di riferimento sono contenute nei commi 115-120 dell'art. 1 e prevedono specifici presupposti soggettivi, oggettivi e temporali.

Senza entrare nel dettaglio della norma, preme in questa sede precisare che per TE sussistono i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti ma che, per il requisito temporale, occorre effettuare l'operazione entro il 30 settembre 2016.

TE ha pertanto un legittimo interesse a vedersi assegnata una parte degli immobili di VALDARNO entro il prossimo 30 settembre, termine entro il quale può beneficiare dei vantaggi fiscali suddetti. È altresì interesse del Comune di Pisa che TE possa utilizzare tale "finestra" temporale, in quanto socio diretto di TE.

Secondo stime effettuate dal Liquidatore, il risparmio che TE realizzerebbe in caso di ipotetica assegnazione di beni per un valore di € 7,9 mln e di corrispondenti mutui passivi per € 3,14 mln, ammonterebbe a minori gravami fiscali per € 320 mila, ma di rilievo sarebbe anche il risparmio che realizzerebbe VALDARNO (circa € 741 mila) ossia, indirettamente, i suoi soci.

In ragione di ciò, l'operazione è compatibile e funzionale con la finalità di ridurre i costi della liquidazione.

D'altra parte, come evidenziato dallo stesso Liquidatore, non esistono le condizioni oggettive per poter completare tutta la liquidazione di VALDARNO entro il prossimo 30 settembre, ragion per cui il riparto parziale si presenta come l'unica soluzione utile.

### **2.1. Criteri di riparto di liquidazione di VALDARNO**

L'Assemblea dei soci del 05.12.2014 stabilì alcuni criteri per la liquidazione di VALDARNO che nel progetto odierno vengono parzialmente aggiornati e rivisti. In proposito si rinvia alla nota redatta dal Liquidatore, trattandosi di aspetti non direttamente afferenti le partecipazioni societarie dell'Ente in quanto tali. Si tratta tuttavia di accorgimenti e condizioni indispensabili ad assicurare il buon risultato dell'operazione.

### **2.2 Immobili di VALDARNO da assegnare a TE**

Altra questione, assolutamente rilevante, che invece è utile accennare, è la modalità di riparto che il Liquidatore applicherà tenendo conto contemporaneamente dei seguenti criteri:

- assegnazione di beni a TE per un valore netto complessivo pari a € 4.759.642,57, ovvero la quota spettante a TE sulla base del valore economico attribuito alla società dalla stima di PRAXI;
- assicurare a VALDARNO il mantenimento dell'equilibrio finanziario nella fase successiva della liquidazione, in quanto con l'assegnazione di parte degli immobili verrà a mancare una parte corrispondente di ricavi da locazione.

Sulla questione, la proposta avanzata dal Liquidatore appare coerente.

La proposta prevede l'assegnazione a TE dei primi quattro piani dell'edificio "A", una porzione del piano terra e l'intero edificio "O", per un valore complessivo di € 7,9 mln, con conseguente accollo da parte di TE di mutui passivi per € 3,14 mln.

Secondo il Liquidatore tale ipotesi comporterebbe minori ricavi da locazione per VALDARNO stimabili in € 550 mila annui, che però si compenserebbero finanziariamente con i minori esborsi per il rimborso dei mutui. Un tale soluzione consente di assicurare neutralità finanziaria all'operazione.





L'Ufficio ritiene plausibile, sul piano finanziario, la soluzione proposta dal Liquidatore. Sul piano economico la riduzione dei ricavi per € 550 mila non si accompagna con una riduzione dello stesso importo dei costi che si ridurrebbero solo per la quota degli interessi (la quota capitale dei mutui attiene allo Stato Patrimoniale). Tuttavia, considerando che si tratta di una società in liquidazione, si ritiene condivisibile la soluzione proposta, comprensiva dell'impegno di TE a considerare il trasferimento degli immobili risolutivamente condizionato, a favore e nell'interesse di VALDARNO e dei suoi creditori, all'assoggettamento della VALDARNO ad eventuale procedura concorsuale.

### **3. Acquisizione dal Comune di Pisa della quota di VALDARNO oggi detenuta da TE**

Con l'assegnazione degli immobili a TE, come precisato nel paragrafo precedente, il valore della quota detenuta da TE in VALDARNO diventa nullo, sempre che – come peraltro previsto – venga rispettato il vincolo del valore netto attribuito (€ 4.759.642,57).

D'altra parte, una volta che TE si è vista attribuito l'intero valore della partecipazione in VALDARNO, è opportuno e conveniente che esca ad ogni effetto dalla compagine sociale. Allo scopo, il Liquidatore ha proposto di effettuare la cessione della quota di VALDARNO in argomento, da TE al Comune, al prezzo convenzionale di € 1,00, avendo TE già percepito quanto spettante in sede di riparto parziale.

Per il Comune di Pisa nulla osta all'acquisizione; anche in questo caso si tratta di una modalità tecnica intermedia di attuazione della liquidazione, utile a semplificare gli adempimenti successivi.

Tuttavia, per correttezza, l'acquisizione deve contenere una clausola risolutiva condizionale identica a quella prevista per l'assegnazione a TE.

Completate le suddette operazioni, il Comune resterà unico socio di VALDARNO.

### **4. Trasformazione di GEA in "s.r.l."**

Nel progetto in commento rientra anche la trasformazione di GEA in società a responsabilità limitata.

Come già specificato, GEA è una società in liquidazione che ha già effettuato un riparto parziale di liquidazione e, trattandosi di "s.p.a.", non può ora essere oggetto di fusione, ai sensi dell'art. 2501, comma 2, del Codice Civile:

*La partecipazione alla fusione non è consentita alle società in liquidazione che abbiano iniziato la distribuzione dell'attivo.*

In realtà, la fusione di GEA con GEA RETI, società che si trovano entrambe in liquidazione e hanno la medesima composizione proporzionale del capitale sociale, appare come una buona soluzione per la riduzione dei costi di gestione, sia per la necessità di un solo liquidatore al posto di due, sia per la possibilità di nominare un solo revisore al posto del collegio.

La fusione, tra l'altro, non rappresenta solamente un mezzo per ridurre i costi ma consente di eliminare fin da subito GEA RETI e di gestire unitariamente le partite necessarie alla chiusura di GEA.

Il Codice Civile, all'art. 2505-quater, recita tra l'altro:

*Se alla fusione non partecipano società regolate dai capi V e VI del presente titolo, né società cooperative per azioni, non si applicano le disposizioni degli artt. 2501, secondo comma, ...*

Di conseguenza, se si tratta di società che non hanno capitale rappresentato da azioni, la fusione è possibile anche quando sia iniziata la distribuzione dell'attivo.





Appare evidente che la trasformazione di GEA in "s.r.l." consentirebbe di sfruttare appieno i vantaggi della fusione per incorporazione tra la stessa e GEA RETI.

Tecnicamente l'operazione si presenta compatibile con le finalità dell'art. 1, comma 568 e seguenti, della L. 147/2013, poiché semplifica la procedura di liquidazione delle due società riducendone i costi.

Dal punto di vista procedurale la trasformazione consta in una operazione di tipo "omogeneo", in quanto si mantiene nel novero delle società di capitali. Non è prevista dal Codice Civile una disciplina particolare (per le sole trasformazioni omogenee) ed i relativi effetti, ovvero la conservazione dei diritti e degli obblighi e la prosecuzione in tutti i rapporti sociali, anche processuali, della trasformanda (art. 2498 Cod. Civ.) scattano al compimento dell'ultimo adempimento pubblicitario previsto (art. 2500 Cod. Civ.).

Per procedere alla trasformazione di GEA in società a responsabilità limitata occorre una delibera straordinaria dell'Assemblea dei soci contenente tutti gli elementi previsti per l'atto costitutivo di una "s.r.l." (art. 2463 Cod. Civ.); elementi che possono essere dettagliatamente disciplinati (o rinviati, in tutto o in parte) allo statuto. In verità il Codice Civile non prevede espressamente la redazione di uno statuto propriamente detto per la "s.r.l.", riconducendo tutta la disciplina sociale all'atto costitutivo, ma è consuetudine e prassi consolidata inserire nell'atto costitutivo un'apposita sezione riportante lo statuto, sia per meglio definire i rapporti sociali che per rendere più agevoli eventuali modifiche della disciplina sociale.

L'attuale statuto di GEA risale sostanzialmente alla costituzione, avvenuta nel 1995, salvo alcune modifiche succedutesi nel tempo per effetto di operazioni straordinarie e per i necessari aggiornamenti normativi.

Lo schema del nuovo statuto corrisponde a quello attuale con l'inserimento di tutte le norme tipiche della "s.r.l." e con l'eliminazione di ogni riferimento alle azioni. Non viene modificato l'oggetto sociale, in quanto società in liquidazione. Le modifiche statutarie non comportano la revoca dello stato di liquidazione.

Per un dettaglio delle modifiche si veda l'apposito allegato alla proposta di delibera che la presente Relazione accompagna.

## **5. Fusione per incorporazione di GEA RETI in GEA**

Una volta effettuata e resa esecutiva la trasformazione di GEA in "s.r.l." si rende possibile la fusione per incorporazione di GEA RETI.

Aldilà delle motivazioni che sono state già espresse nel paragrafo precedente, qui preme ricordare che l'atto di fusione non prevede modificazioni nei rapporti di forza tra i soci che rimangono proprietari della medesima quota percentuale sia prima che successivamente alla fusione: infatti il capitale sociale è posseduto, dagli stessi soggetti, con le medesime proporzioni.

Non sono state operate stime di valutazione economica delle società, in quanto possedute dagli stessi soci con le stesse proporzioni di partecipazione al capitale sociale. Ciò evita il calcolo del rapporto di concambio e consente di adottare il metodo del patrimonio netto ai fini della valutazione.

La situazione risultante, ferma restando la valutazione al Patrimonio Netto al 31.12.2015 (se la fusione si verificherà in un periodo successivo, si potrebbero avere leggere variazioni), sarà la seguente:



PREVISIONE OPERAZIONE DI FUSIONE agli attuali valori di Patrimonio Netto						
Soci	GEA pre-fusione		GEA RETI		GEA post-fusione	
	V. N.	%	V. N.	%	V. N.	%
Comune di Pisa	3.175.796,00	87,8344%	87.835,00	87,8350%	3.231.132,56	87,8344%
Comune di San Giuliano Terme	280.644,00	7,7619%	7.762,00	7,7620%	285.534,11	7,7619%
Comune di Vecchiano	104.676,00	2,8951%	2.895,00	2,8950%	106.499,87	2,8951%
Comune di Calci	54.548,00	1,5087%	1.508,00	1,5080%	55.498,05	1,5086%
TOTALE	3.615.664,00	100,0000%	100.000,00	100,0000%	3.678.664,58	100,0000%
Valore Economico al PN	22.598.058,00		400.739,00			
Rapporto di cambio	1,7424%					
Incremento Capitale Sociale	63.000,58					

Pisa, 13.07.2016

Il responsabile del procedimento

*Dott. Alessandro Benassi*



Tabella n. 1 – Dettaglio valutazione beni immobili

VALORE DEGLI IMMOBILI PROPRIETÀ VALDARNO - STIMA PRAXI - DETTAGLIO																	
In uso a	Edificio	Piano	Uso	mq	coeff.	€/mq base	Valore Mercato	€/mq effettivo	In uso a	Edificio	Piano	Uso	mq	coeff.	€/mq base	Valore Mercato	€/mq effettivo
Spazi comuni	A	T	Spazi comuni	728	0%	0	0	0	Toscana Energia	C	T	Uffici	1.181	100%	700	826.525	700
Toscana Energia	A	T	Uffici	387	100%	1.100	425.326	1.099	Spazi comuni	C	T	Spazi comuni	733	0%	0	0	0
Valdarno	A	T	Archivio	100	50%	1.100	55.000	550	Non Affittate	C	1°	Varie	1.270	100%	300	381.000	300
Toscana Energia	A	T	Archivio	200	50%	1.100	110.000	550	Blocchi asc. Scale, ecc.	C	1°	Transito	44	0%	0	0	0
Toscana Energia	A	T	Archivio	89	50%	1.100	48.884	549	TOTALE EDIFICIO "C"	Uffici, non praticabile			3.228	—	—	1.207.525	374
Valdarno	A	T	Uffici	128	100%	1.100	140.338	1.096	GEA	D	T	Magazzini	1.262	100%	700	883.715	700
GEA	A	T	Uffici	274	100%	1.100	301.378	1.100	Valdarno	D	T	Magazzini	317	100%	700	222.159	701
GEA	A	T	Archivio	86	50%	1.100	47.542	553	Spazi comuni	D	T	Spazi comuni	1	0%	0	0	0
Valdarno	A	T	Archivio	200	50%	1.100	110.000	550	TOTALE EDIFICIO "D"	Magazzini			1.580	—	—	1.105.874	700
Locali Tecnici	A	T	Locali Tecnici	64	0%	0	0	0	Comune di Pisa	E	T	Uffici	162	100%	1.250	202.500	1.250
Spazi comuni	A	1°	Spazi comuni	403	100%	1.150	462.886	1.149	Tabaccheria	E	T	Commerciale	22	100%	1.250	28.025	1.274
Blocchi asc. Scale, ecc.	A	1°	Transito	207	0%	0	0	0	BAR	E	T	Commerciale	239	100%	1.250	298.875	1.251
Toscana Energia	A	1°	Uffici	1.041	100%	1.150	1.197.288	1.150	Spazi comuni	E	T	Spazi comuni	26	0%	0	0	0
Toscana Energia	A	1°	Uffici	253	100%	750	189.563	749	Comune di Pisa	E	1°	Uffici	45	100%	1.100	49.500	1.100
GEA	A	1°	Uffici	121	100%	750	90.668	749	GEA	E	1°	Uffici	266	100%	1.100	292.182	1.098
Locali Tecnici	A	1°	Locali Tecnici	45	0%	0	0	0	Valdarno	E	1°	Uffici	89	100%	1.100	98.186	1.103
Spazi comuni	A	2°	Spazi comuni	304	100%	1.200	364.512	1.199	Spazi comuni	E	1°	Spazi comuni	70	0%	0	0	0
Blocchi asc. Scale, ecc.	A	2°	Transito	180	0%	0	0	0	TOTALE EDIFICIO "E"	Bar, Uffici, Archivi			919	—	—	969.268	1.055
Toscana Energia	A	2°	Uffici	915	100%	1.200	1.098.048	1.200	Comune di Pisa	F	T	Archivio	129	100%	880	113.573	880
Locali Tecnici	A	2°	Locali Tecnici	21	0%	0	0	0	Spazi comuni	F	T	Spazi comuni	28	0%	0	0	0
Blocchi asc. Scale, ecc.	A	3°	Transito	187	0%	0	0	0	Comune di Pisa	F	T	Uffici	351	100%	1.100	386.232	1.100
Spazi comuni	A	3°	Spazi comuni	314	100%	1.200	376.787	1.200	Comune di Pisa	F	1°	Archivio	402	100%	880	353.646	880
GEA	A	3°	Uffici	916	100%	1.200	1.099.140	1.200	Comune di Pisa	F	1°	Uffici	70	100%	1.100	77.429	1.106
Locali Tecnici	A	3°	Locali Tecnici	8	0%	0	0	0	Comune di Pisa	F	2°	Archivio	402	100%	880	353.646	880
Blocchi asc. Scale, ecc.	A	4°	Transito	187	0%	0	0	0	Comune di Pisa	F	2°	Uffici	70	100%	1.100	77.429	1.106
Spazi comuni	A	4°	Spazi comuni	271	100%	1.250	338.850	1.250	Comune di Pisa	F	3°	Archivio	402	100%	880	353.646	880
Toscana Energia	A	4°	Uffici	311	100%	1.250	388.550	1.249	Comune di Pisa	F	3°	Uffici	70	100%	1.100	77.429	1.106
GEA	A	4°	Uffici	624	100%	1.250	779.400	1.249	Spazi comuni	F	1°	Spazi comuni	104	0%	0	0	0
Locali Tecnici	A	4°	Locali Tecnici	24	0%	0	0	0	TOTALE EDIFICIO "F"	Archivi			2.028	—	—	1.793.030	884
Blocchi asc. Scale, ecc.	A	5°	Transito	158	0%	0	0	0	Acque	I	T	Uffici	563	100%	900	506.916	900
Spazi comuni	A	5°	Spazi comuni	155	100%	1.250	193.400	1.248	Blocchi asc. Scale, ecc.	I	T	Transito	24	0%	0	0	0
Toscana Energia	A	5°	Uffici	474	100%	1.250	592.113	1.249	Acque	I	1°	Uffici	558	100%	900	502.173	900
Locali Tecnici	A	5°	Locali Tecnici	28	0%	0	0	0	Blocchi asc. Scale, ecc.	I	1°	Transito	24	0%	0	0	0
Blocchi asc. Scale, ecc.	A	6°	Transito	143	0%	0	0	0	Locali Tecnici	I	T	Locali Tecnici	33	0%	0	0	0
Spazi comuni	A	6°	Spazi comuni	170	100%	1.300	220.376	1.296	TOTALE EDIFICIO "I"	Uffici			1.202	—	—	1.009.089	840
GEA	A	6°	Uffici	477	100%	1.300	619.593	1.299	GEA	L	T	Officina	98	100%	650	63.700	650
Locali Tecnici	A	6°	Locali Tecnici	27	0%	0	0	0	Valdarno	L	T	Officina	100	100%	650	65.267	653
Blocchi asc. Scale, ecc.	A	7°	Transito	143	0%	0	0	0	TOTALE EDIFICIO "L"	Officina			198	—	—	128.967	651
Spazi comuni	A	7°	Spazi comuni	149	100%	1.300	194.246	1.304	TOTALE EDIFICIO "M"	Locali Tecnici			195	0%	0	0	0
Toscana Energia	A	7°	Uffici	367	100%	1.300	477.126	1.300	Locali Tecnici	N	T	Locali Tecnici	134	0%	0	0	0
Locali Tecnici	A	7°	Locali Tecnici	27	0%	0	0	0	Valdarno	N	T	Archivio	141	100%	650	91.839	651
TOTALE EDIFICIO "A"	Palazzina principale			10.906	—	—	9.921.014	910	TOTALE EDIFICIO "N"	Locali Tecnici			470	—	—	91.839	195
Comune di Pisa	B	T	Mag./Autorim.	1.304	100%	700	912.786	700	Toscana Energia	O	T	Autorimessa	853	100%	900	767.250	899
GEA	B	T	Mag./Spogliatoi	597	100%	700	417.851	700	GEA	O	T	Autorimessa	198	100%	900	178.200	900
Blocchi asc. Scale, ecc.	B	T	Transito	131	0%	0	0	0	Spazi comuni	O	T	Spazi comuni	789	0%	0	0	0
Comune di Pisa	B	1°	Magazzini	1.467	100%	650	953.673	650	TOTALE EDIFICIO "O"	Autorimessa			1.840	—	—	945.450	514
Tribunale	B	1°	Magazzini	432	100%	650	281.086	651	Portineria	P	T	Spazi comuni	35	100%	1.100	38.126	1.089
Blocchi asc. Scale, ecc.	B	1°	Transito	133	0%	0	0	0	Banca	P	T	Commerciale	106	100%	1.100	116.600	1.100
GEA	B	T	Parch. Coperto	156	35%	700	38.156	245	GEA	P	T	Uffici	215	100%	1.100	236.707	1.101
Comune di Pisa	B	T	Parch. Coperto	704	35%	700	172.505	245	TOTALE EDIFICIO "P"	Portineria, Filiale Banca			356	—	—	391.433	1.100
TOTALE EDIFICIO "B"	Magazzini, Officina, Autorimessa			4.924	—	—	2.776.057	564	Spazi comuni	Esterne	T	Spazi comuni	12.934	0%	0	0	0
GEA	Tettoia	T	Parch. Coperto	1.854	100%	250	463.500	250	Spazi comuni	Esterne	T	Spazi comuni	5.620	0%	0	0	0
GEA	Tettoia	T	Parch. Coperto	1.502	100%	200	300.400	200	Spazi comuni	Esterne	T	Spazi comuni	19.517	0%	0	0	0
TOTALE TETTOIE	Tettoie per Automezzi			3.356	—	—	763.900	228	TOTALE SPAZI COMUNI	Parte esterna scoperta			38.071	—	—	0	0
TOTALE COMPLESSIVO DA PERIZIA													66.045			21.103.446	320