

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA N.08 del 10.05.2023

OGGETTO: Impianto di selezione di TB S.p.A. Riscatto parziale anticipato delle aree inutilizzate dell'ex impianto di compostaggio e conseguente riduzione della tariffa di accesso 2023.

L'anno duemilaventitre addì 10 del mese Maggio alle ore 15:07 presso l'Auditorium di Aisa Impianti, Loc. San Zeno, in Arezzo si è riunita in videoconferenza la seconda convocazione l'Assemblea dell'Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ATO Toscana Sud così come da convocazione del Presidente dell'Assemblea con Nota Prot. n. 1545 del 02.05.2023.

Il Presidente dell'Assemblea Alessandro Ghinelli, nominato con Deliberazione dell'Assemblea n. 15 del 27.05.2016, assume la presidenza.

Sono inoltre presenti

- il Direttore Generale Ing. Enzo Tacconi
- L'Avv. Angela Barbi che svolge funzioni di Segretario verbalizzante.

- Omissis -

Si passa quindi all'esame del settimo punto all'ordine del giorno avente ad oggetto **"Impianto di selezione di TB S.p.A. Riscatto parziale anticipato delle aree inutilizzate dell'ex impianto di compostaggio e conseguente riduzione della tariffa di accesso 2023"**

Risultano presenti all'argomento:

N.	PRESENZE COMUNI	QUOTE	Presente	Assente
1.	ABBADIA S. SALVATORE	3,60%	X	
2.	ANGHIARI	0,23%		X
3.	ARCIDOSO	0,16%	X	
4.	AREZZO	15,89%	X	
5.	ASCIANO	4,80%	X	
6.	BADIA TEDALDA	0,02%	X	
7.	BIBBIENA	0,38%	X	
8.	BUCINE	0,46%		X
9.	BUONCONVENTO	0,22%		X
10.	CAMPAGNATICO	0,09%		X
11.	CAMPIGLIA MARITTIMA	0,67%		X
12.	CAPALBIO	0,17%		X
13.	CAPOLONA	0,31%		X
14.	CAPRESE MICHELANGELO	0,04%		X
15.	CASOLE D'ELSA	0,30%	X	
16.	CASTAGNETO CARDUCCI	0,60%		X
17.	CASTEL DEL PIANO	0,20%		X
18.	CASTEL FOCOGNANO	0,07%	X	
19.	CASTEL SAN NICCOLO'	0,09%	X	
20.	CASTELFRANCOPIANDISCO	0,56%	X	

21.	CASTELL'AZZARA	0,07%		X
22.	CASTELLINA IN CHIANTI	0,21%	X	
23.	CASTELNUOVO BERARDENGA	0,47%	X	
24.	CASTIGLION FIBOCCHI	0,13%	X	
25.	CASTIGLION FIORENTINO	0,74%		X
26.	CASTIGLIONE DELLA PESCAIA	0,88%		X
27.	CASTIGLIONE D'ORCIA	0,08%		X
28.	CAVRIGLIA	0,47%	X	
29.	CETONA	0,14%	X	
30.	CHIANCIANO TERME	0,55%	X	
31.	CHITIGNANO	0,03%		X
32.	CHIUSSINO	0,09%	X	
33.	CHIUSI	0,62%	X	
34.	CHIUSI DELLA VERNA	0,18%	X	
35.	CINIGIANO	0,11%		X
36.	CIVITELLA IN VAL DI CHIANA	0,89%	X	
37.	CIVITELLA PAGANICO	6,18%	X	
38.	COLLE DI VAL D'ELSA	0,98%	X	
39.	CORTONA	1,20%	X	
40.	FOIANO DELLA CHIANA	0,52%		X
41.	FOLLONICA	1,73%		X
42.	GAIOLE IN CHIANTI	0,12%	X	
43.	GAVORRANO	0,45%		X
44.	GROSSETO	12,72%	X	
45.	ISOLA DEL GIGLIO	0,09%		X
46.	LATERINA PERGINE VALDARNO	0,32%		X
47.	LORO CIUFFENNA	0,32%		X
48.	LUCIGNANO	0,18%		X
49.	MAGLIANO IN TOSCANA	0,17%		X
50.	MANCIANO	0,28%	X	
51.	MARCIANO DELLA CHIANA	0,18%	X	
52.	MASSA MARITTIMA	0,52%	X	
53.	MONTALCINO	0,36%		X
54.	MONTE ARGENTARIO	0,55%		X
55.	MONTE SAN SAVINO	0,55%	X	
56.	MONTEMIGNAIO	0,03%	X	
57.	MONTEPULCIANO	0,86%	X	
58.	MONTERCHI	0,10%		X
59.	MONTERIGGIONI	0,84%	X	
60.	MONTERONI D'ARBIA	0,53%	X	
61.	MONTEROTONDO M.MO	0,08%		X
62.	MONTEVARCHI	1,40%	X	
63.	MONTICIANO	0,09%		X
64.	MONTIERI	0,07%		X
65.	MURLO	0,14%	X	
66.	ORBETELLO	0,66%	X	

67.	ORTIGNANO RAGGIOLO	0,04%		X
68.	PIANCASTAGNAIO	0,22%		X
69.	PIENZA	0,13%		X
70.	PIEVE SANTO STEFANO	0,16%		X
71.	PIOMBINO	1,61%		X
72.	PITIGLIANO	0,20%	X	
73.	POGGIBONSI	5,81%	X	
74.	POPPI	0,24%		X
75.	PRATOVECCHIOSTIA	0,18%		X
76.	RADDA IN CHIANTI	0,09%		X
77.	RADICOFANI	0,11%		X
78.	RADICONDOLI	0,04%		X
79.	RAPOLANO TERME	0,32%	X	
80.	ROCCALBEGNA	0,04%	X	
81.	ROCCASTRADA	0,49%		X
82.	SAN CASCIAO DEI BAGNI	0,07%	X	
83.	SAN GIMIGNANO	0,40%	X	
84.	SAN GIOVANNI VALDARNO	0,77%	X	
85.	SAN QUIRICO D'ORCIA	0,17%		X
86.	SAN VINCENZO	0,67%	X	
87.	SANSEPOLCRO	0,97%	X	
88.	SANTA FIORA	0,08%		X
89.	SARTEANO	0,28%	X	
90.	SASSETTA	0,02%		X
91.	SCANSANO	0,18%		X
92.	SCARLINO	0,41%	X	
93.	SEGGIANO	0,02%		X
94.	SEMPRONIANO	0,04%		X
95.	SIENA	3,00%		X
96.	SINALUNGA	0,71%	X	
97.	SORANO	0,14%		X
98.	SOVICILLE	0,59%	X	
99.	SUBBIANO	0,46%	X	
100.	SUVERETO	0,14%		X
101.	TALLA	0,03%		X
102.	TERRANUOVA BRACCIOLINI	13,87%	X	
103.	TORRITA DI SIENA	0,50%	X	
104.	TREQUANDA	0,06%	X	
	TOTALE	100,00%		

Il Presidente dell'Assemblea Alessandro Ghinelli, constatato che i Comuni presenti (53/104) sono in numero superiore alla metà più uno dei Comuni facenti parte dell'Autorità, e rappresentano il 82,94% delle quote di partecipazione, dichiara l'Assemblea valida ed idonea a deliberare, ai sensi di quanto disposto all'art. 6 c. 8 dello Statuto;

L'ASSEMBLEA

PREMESSO CHE

- TB SPA (di seguito anche solo la “Società” o il “Concessionario”), in forza della convenzione sottoscritta con il Comune di Terranuova Bracciolini e CSA il 2.09.2004 (“**Convenzione Originaria**”), a cui è poi subentrata per effetto di scissione societaria la CSAI S.p.A., e del successivo atto integrativo del 19.5.2009 (“**Atto integrativo**” e, insieme alla Convenzione Originaria, gli “**Atti Convenzionali**”), ha realizzato e gestisce in regime di concessione in project financing l’impianto integrato di selezione di rifiuti indifferenziati e compostaggio di qualità ubicato in loc. Casa Rota nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR) (di seguito anche “**Impianto Originario**”);
- con Delibera di Assemblea n.09/2009 l’allora Comunità di Ambito stabiliva che ricorrevano le condizioni di esclusione della gestione dell’impianto originario di Selezione RUI e Compostaggio di qualità di Casa Rota situato nel Comune di Terranuova B.ni gestito da TB S.p.A. dal perimetro di Gara per l’affidamento della gestione del servizio di gestione integrato dei rifiuti urbani di Ambito, gestore successivamente individuato in SEI Toscana S.r.l., e che si doveva comunque definire con il gestore dell’impianto originario opportune forme di novazione/modificazione contrattuale, protese a garantire la sostenibilità dell’esistente operazione di project financing;
- in tale ottica in data 4.10.2011, ATO Toscana Sud, Comune di Terranuova Bracciolini, CSAI S.p.A. e TB Spa, hanno sottoscritto una apposita Convenzione rivolta ad assicurare al Gestore Unico - in piena ed assoluta conformità alla Vigente Pianificazione - quelle interrelazioni necessarie al fine di poter espletare una corretta gestione del Servizio di Ambito e volta, pertanto, a garantire – da un lato - che lo stesso Gestore Unico potesse proseguire il conferimento dei flussi di rifiuti all’Impianto Originario e, dall’altro, che alla Società fosse assicurato il mantenimento delle condizioni di equilibrio economico-finanziario come previsto negli Atti Convenzionali (di seguito “**Convenzione**”);

RICHIAMATE

- la Delibera Assembleare n.3/2019 con la quale l’Assemblea di Ambito aveva disposto l’invio di tutti i rifiuti organici della provincia aretina al locale impianto di compostaggio ubicato a San Zeno stabilendo di demandare ad una successiva Assemblea la decisione sull’eventuale conferimento dell’organico alla linea di compostaggio dell’impianto di Casa Rota gestito da TB Spa, in funzione dell’esito delle ulteriori valutazioni sulla programmazione dei flussi agli impianti di trattamento rifiuti della Provincia Aretina, anche in relazione ai progetti di efficientamento in atto presso gli altri impianti del territorio
- la Delibera Assembleare n.33/2022 con la quale l’Assemblea di Ambito ha deciso di sospendere definitivamente l’utilizzo dell’impianto di compostaggio di TB nel rispetto anche degli indirizzi formulati dall’Assemblea con la DA 3/2019 e successivamente confermati nella programmazione dei conferimenti agli impianti delle annualità successive, con la conseguenza di destinare l’Impianto Originario ai soli flussi di rifiuti urbani indifferenziati (RUI);

**A ISTANZA DI RISCATTO PARZIALE IN CORSO DI CONCESSIONE E CONSEGUENTE RIDUZIONE
DELLA TARIFFA DI ACCESSO ALL'IMPIANTO**

PRESO ATTO CHE al minor utilizzo dell'Impianto Originario, non corrispondeva una riduzione della tariffa di conferimento per i Comuni, con la quale si continuava a remunerare anche l'investimento sostenuto per la parte del compostaggio, TB, con nota prot. 178 del 19.4.2022, ha proposto ad ATO Toscana Sud e al Comune di Terranuova Bracciolini di avviare un percorso finalizzato allo stralcio dalla concessione dell'attività di compostaggio mediante riscatto anticipato, ex art. 6 della Convenzione da parte di TB, della parte finale del capannone destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost, sostanzialmente inutilizzata dal 2019;

TENUTO CONTO CHE nella stessa comunicazione si evidenziava che detto stralcio:

- i. non incideva sull'equilibrio economico finanziario della concessione che prescinde dalla natura del rifiuto conferito (indifferenziato o organico), comunque garantito dal conferimento minimo di 55.000 t./anno;
- ii. garantiva in ogni caso ad ATO di poter continuare a far affidamento su un Impianto di Ambito in grado di trattare comunque il fabbisogno annuo di RUI sufficiente, sulla base delle stime degli ultimi anni, a soddisfare le necessità di conferimento dei Comuni della Provincia di Arezzo, mantenendo in ogni caso una quota di riserva da mettere a disposizione dei restanti Comuni di ambito;
- iii. consentiva ai comuni conferenti benefici tangibili in termini di riduzione della tariffa di accesso parametrati sullo stralcio dell'investimento non ancora ammortizzato relativo alla realizzazione della parte impiantistica relativa al Compostaggio, sia per la parte edile che per quella impiantistica; nello specifico l'operazione prospettata sarebbe stata quella di finanziare l'indennizzo a cui il concessionario avrebbe avuto diritto a seguito dello stralcio dell'investimento non ancora ammortizzato, con il riconoscimento di un valore di riscatto anticipato della parte finale del capannone dismessa e originariamente destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost;
- iv. chiedeva alle amministrazioni destinatarie di dare il proprio assenso alla nomina di un perito che potesse procedere, in conformità con l'art. 6 della Convenzione, alla valutazione della parte finale del capannone destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost;

CONSIDERATO CHE con distinte comunicazioni in data 8.9.2022 e 19.9.2022, rispettivamente del Comune di Terranuova Bracciolini e di ATO Toscana Sud, le due amministrazioni esprimevano il proprio parere favorevole alla nomina da parte di TB del perito prescelto, riservandosi la decisione sul consenso definitivo alla richiesta di stralcio dalla concessione dell'attività di compostaggio, e quindi dell'acquisizione anticipata di una parte del capannone da parte di TB, ad una successiva delibera dell'Assemblea di Ambito, che avrebbe dovuto tener conto anche delle risultanze della valutazione della perizia stessa;

VISTA la relazione predisposta da TB, rivolta alla individuazione del valore di indennizzo a cui il Concessionario avrebbe diritto in ragione dello stralcio dalla Concessione dell'attività di

compostaggio corrispondente al valore degli investimenti non ancora ammortizzati relativi alla parte del capannone destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost, distinta tra opere edili e opere impiantistiche, allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale (**"Allegato n. 1"**);

CONSIDERATO CHE dalla predetta relazione, sono emersi i seguenti valori contabili netti al 31.12.2022:

- i. investimenti parte edile euro 406.484,00, arrotondato ad euro 406.000,00;
- ii. investimenti parte impiantistica: 216.060,00, arrotondato ad euro 216.000,00;

per un valore complessivo dell'indennizzo conseguente allo stralcio degli investimenti non ammortizzati connessi all'attività di compostaggio di euro 622.000,00;

DATO ATTO CHE nel corso delle interlocuzioni avvenute per la definizione del presente procedimento TB ha formalizzato ad ATO Toscana Sud la richiesta di poter riscattare, unitamente alla parte finale del capannone, una parte dei cespiti dismessi come meglio individuati nell'elenco allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale (**"Allegato n. 2"**), che, sulla base della predetta relazione, presentavano un valore contabile netto di euro 151.508,10, arrotondato a euro 150.000,00;

VISTA la perizia di stima redatta in forza dell'art. 6 della Convenzione e afferente alla valutazione della parte finale del capannone destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost, anche questa allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale (**"Allegato n. 3"**), dalla quale risulta che il valore della parte di Impianto oggetto di riscatto anticipato ammonta ad euro 575.000,00,

DATO ATTO CHE, in conseguenza delle risultanze fin qui esposte, TB, al fine di addivenire al riscatto della porzione di capannone non più adibito alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost, ha formalizzato la seguente proposta:

- i. stralcio definitivo dalla concessione della quota parte degli investimenti residui non ammortizzati relativi alla parte finale del capannone dedicata all'attività di compostaggio, quantificato in euro 622.000,00;
- ii. riscatto della parte dei cespiti dismessi come meglio individuati nell'Allegato 2 per l'importo corrispondente al valore contabile netto residuo al 31.12.2022 arrotondato ad euro 150.000,00 e della quota parte di capannone oggi destinata all'attività di compostaggio per l'importo stimato dal perito di euro 575.000,00 come rinvenibile dalla perizia di cui all'Allegato 3, per un importo complessivo di euro 725.000,00;
- iii. riconoscimento pertanto all'ATO Toscana Sud, dell'importo residuo di riscatto pari ad euro 103.000,00, ottenuto dalla differenza tra il valore dei beni riscattati pari ad euro 725.000,00 e l'indennizzo connesso allo stralcio dalla concessione dell'attività di compostaggio quantificato in euro 622.000,00;

DATO ATTO CHE per effetto dell'accettazione della richiamata proposta di TB l'importo derivante dallo stralcio dei cespiti sopra indicati (beni immobili e dotazioni tecnologiche), consente nell'interesse pubblico dei Comuni conferenti all'impianto

- una riduzione della tariffa di conferimento calcolata secondo il Metodo ARERA per l'anno 2023 pari a € 2,83/ton come da simulazione che si allega al presente atto ("**Allegato n. 4**"), che TB si impegna ad applicare a tutti i conferimenti fin dal 1.1.2023;
- per le annualità successive tali effetti saranno nuovamente conteggiati in fase di aggiornamento della tariffa di accesso impianti secondo le modalità previste dal Metodo Arera.

B IMPEGNO CONVENZIONALE RELATIVO AL TERRENO DI INSISTENZA DELL'IMPIANTO

RICHIAMATO l'art.5.2 della Convenzione per effetto del quale, considerato che il terreno su cui insisteva l'Impianto era di proprietà di CSAI con diritto di superficie a favore di TB per la durata della concessione, era previsto che:

- CSAI cedesse il terreno e le aree di insistenza dell'impianto al Comune di Terranuova Bracciolini;
- Il prezzo della compravendita sarebbe stato determinato secondo il valore venale del terreno;
- Il costo sarebbe stato ad esclusivo ed integrale carico dell'Autorità ma corrisposto dal gestore integrato (poi SEI Toscana);
- Tale costo sarebbe stato restituito al gestore integrato con una corrispondente evidenza tariffaria a carico dei Comuni della provincia di Arezzo;

RICHIAMATA la Delibera di Assemblea n.21/2015 con la quale, al fine di rendere possibile la cessione prevista in Convenzione, era stato sancito il valore di detti terreni a fronte degli esiti di apposita perizia rilasciata in data 7.8.2015, fatta propria dall'ATO con Determinazione del Direttore Generale n. 84/2015, per un importo stimato in euro 131.398,40, oggi convenuto tra le parti di arrotondare in euro 131.000;

DATO ATTO altresì che TB ha manifestato l'interesse ad acquisire da CSAI la nuda proprietà del terreno sul quale insiste la parte del capannone oggetto di riscatto anticipato come meglio individuata nella cartografia allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale ("**Allegato n. 5**"), acquisto da formalizzarsi nell'ambito di un atto notarile entro e non oltre il 31.12.2023;

DATO ATTO CHE il Comune di Terranuova Bracciolini e l'Autorità di Ambito, in riferimento alla proposta soprarichiamata, hanno chiesto espressamente la disponibilità a TB a:

- farsi carico del pagamento del prezzo della compravendita (da CSAI a favore del Comune di Terranuova Bracciolini) della nuda proprietà anche della restante parte del terreno su cui insiste il capannone di concessione non oggetto di riscatto (condizione già prevista dall'art. 5 della Convenzione originaria ad oggi non avverata);
- utilizzare, per il finanziamento del suddetto acquisto, anche ai sensi dell'art. 1180 cod. civ., l'importo residuo di riscatto pari a 103.000 euro ottenuto dalla differenza tra il valore dei beni riscattati (euro 725.000,00 = 575.000,00 + 150.000,00) e l'indennizzo connesso allo

stralcio dalla concessione dell'attività di compostaggio (euro 622.000), importo residuo che TB, pertanto, è autorizzata a trattenere;

DATO ATTO ALTRESI' che il Comune di Terranuova Bracciolini e l'Autorità di Ambito hanno altresì chiesto la disponibilità a farsi carico dello smaltimento/rottamazione/smobilizzo dei cespiti dismessi relativi all'attività di compostaggio non oggetto di riscatto, individuati nell'Allegato 2;

PRESO ATTO CHE TB, ha confermato la propria proposta iniziale, e ha manifestato la disponibilità ad aderire alle predette richieste integrative del Comune di Terranuova e dell'Autorità di Ambito;

TENUTO CONTO del prezzo complessivo del terreno quantificato sulla base della perizia approvata con determinazione del Direttore Generale n. 84 del 18.11.2015 e oggi arrotondato a euro 131.000 e delle richieste sopra formulate da Comune e Autorità alla Società per il riscatto del terreno di insistenza dell'impianto utilizzando l'importo di euro 103.000, il prezzo della nuda proprietà del terreno sul quale insiste la parte del capannone oggetto di riscatto anticipato come meglio individuata nella cartografia ("**Allegato n. 5**") corrisponde all'importo residuo di euro 28.000, comunque proporzionalmente superiore rispetto al valore del terreno

CONSIDERATO infine come l'acquisto della nuda proprietà anche della restante parte del terreno su cui insiste il capannone di concessione non oggetto di riscatto da parte di TB alle condizioni sopraindicate e la conseguente acquisizione da parte del Comune di Terranuova Bracciolini, garantisce l'ottemperanza a quanto disposto dall'art. 5.2 della Convenzione del 4 ottobre 2011 attualmente vigente senza dover ricorrere al previsto esborso finanziario da parte di SEI Toscana, e al suo successivo riconoscimento a favore di quest'ultimo mediante i costi contrattuali da addebitarsi sulla tariffa gravante sui Comuni di ambito territoriale della provincia di Arezzo con un evidente vantaggio di interesse pubblico.

RITENUTO quindi opportuno, per quanto fin qui espresso, intervenire sulla Convenzione e sugli Atti Convenzionali stralciando dalla concessione l'attività del compostaggio e quindi autorizzando il riscatto anticipato da parte di TB, ex art. 6 della Convenzione, della parte finale del capannone destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost individuata nella planimetria allegata al presente atto ("**Allegato n. 5**"), e che sarà puntualmente identificata da successivo apposito frazionamento catastale a carico di TB;

VISTA la bozza di Addendum Convenzionale fra TB S.p.A. - ATO Toscana Sud - Comune Terranuova Bracciolini – CSAI S.p.A. predisposto tra le Parti sulla base di quanto fin qui esposto, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale ("**Allegato n. 6**"), di cui tutti i richiamati allegati alla presente ne costituiscono parte integrante e sostanziale;

VERIFICATO come la stessa risulti conforme alle premesse fin qui richiamate e che pertanto la stessa possa essere approvato da questa Autorità di Ambito;

CONSIDERATO CHE i sovrastanti termini dell'Accordo garantiscono il perseguimento dell'interesse pubblico rinvenibile nella valorizzazione economica di una sezione impiantistica dichiarata

definitivamente inutilizzata per assicurare il conseguente abbattimento della tariffa di accesso all'impianto e il soddisfacimento dell'impegno a suo tempo stabilito dall'Assemblea di pubblicizzazione del terreno di insistenza dell'impianto senza ulteriori aggravii per la tariffa, giustificandosi così anche una parziale deroga alla facoltà di riscatto da parte del Concessionario di cui all'art. 6 della Convenzione con anticipazione dell'esercizio di tale facoltà in costanza di rapporto

RITENUTO pertanto di acconsentire, per le proprie competenze e per quanto espresso in narrativa anche in parziale deroga di quanto disposto dall'art. 6 della Convenzione, al Riscatto Anticipato Parziale in Corso di Concessione da parte di TB della parte finale del capannone oggi inutilizzata in quanto originariamente destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost, compreso la parte di resede a servizio, individuata nella planimetria allegata (Allegato n.5) e che sarà puntualmente identificata da successivo apposito frazionamento catastale da predisporre a carico di TB

VISTA la delibera del Consiglio Comunale di Terranuova B.ni n.27 del 27.04.2023 che:

- acconsente al Riscatto Anticipato Parziale in Corso di Concessione da parte di TB della parte finale del capannone oggi destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost, compreso la parte di resede a servizio;
- approva, in qualità di concedente, la richiamata bozza di Addendum alla Convenzione e i suoi allegati

VISTO il parere positivo rilasciato dal Consiglio Direttivo nella seduta del 3.05.2023;

**TUTTO CIO' PREMESSO
DELIBERA**

1. di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di prendere atto degli esiti del procedimento intrapreso dall'Autorità e il Comune di Terranuova B.ni con la società Tb e CSAI come rappresentato nelle premesse della presente delibera;
3. di acconsentire, per le proprie competenze e per quanto espresso in narrativa anche in parziale deroga di quanto disposto dall'art. 6 della Convenzione, al Riscatto Anticipato Parziale in Corso di Concessione da parte di TB della parte finale del capannone oggi destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost, compreso la parte di resede a servizio, individuata nella planimetria allegata (allegato n.5) e che sarà puntualmente identificata da successivo apposito frazionamento catastale da predisporre a carico di TB;
4. di approvare, per le proprie competenze e per quanto espresso in narrativa, la bozza di Addendum Convenzionale fra TB S.p.A. - ATO Toscana Sud - Comune Terranuova Bracciolini – CSAI S.p.A. predisposto tra le Parti sulla base delle premesse riportate in narrativa nel presente atto (allegato 6) di cui tutti gli altri allegati alla presente Delibera ne costituiscono allegazione integrante e sostanziale;

5. di dare mandato al Direttore Generale di sottoscrivere con il Comune di Terranuova B.ni, TB e CSAI l'Addendum alla Convenzione approvato con la presente delibera con la possibilità di apportare in fase di sottoscrizione eventuali limitate modifiche non sostanziali se necessarie

Eseguita la votazione in relazione ai sopraindicati punti si hanno i seguenti risultati, accertati e proclamati dal Presidente:

Presenti	53 (quote 82,94%)
Votanti	53 (quote 82,94%)
Astenuti	06 (quote 19,10% Comuni di Castiglion Focognano, Cavriglia, Grosseto, Montevarchi, San Giovanni Valdarno e Scarlino)
Contrario	
Voti favorevoli	47 con quote pari al 80,90% dei partecipanti

Essendosi raggiunto il quorum deliberativo previsto dall'art. 6 comma 9 dello Statuto, il Presidente dichiara approvata la proposta di deliberazione assembleare avente ad oggetto: "Impianto di selezione di TB S.p.A. Riscatto parziale anticipato delle aree inutilizzate dell'ex impianto di compostaggio e conseguente riduzione della tariffa di accesso 2023"

Allegati: si immediata eseguibilità: no

DELIBERAZIONE ASSEMBLEARE N. 08 del 10.05.2023

Letto approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Alessandro Ghinelli

IL SEGRETARIO

Angela Barbi

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il presente atto è divenuto esecutivo il:

☒ giorno successivo al decimo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, c.3 del D.Lgs 267/2000;

☐ per dichiarazione di immediata esecutività, ai sensi dell'art. 134, c. 4 del D.Lgs 267/2000.

Il Segretario

Angela Barbi

ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRME DIGITALI Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82 e s.m.i. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici dell'ATO Toscana Sud ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82.

AUTORITA' PER IL SERVIZIO DI GESTIONE INTEGRATA DEI RIFIUTI URBANI ATO TOSCANA SUD

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ASSEMBLEARE

**ARGOMENTO ISCRITTO ALL'O.D.G. N. 07 DELLA SEDUTA DELL' ASSEMBLEA CONVOCATA IN
SECONDA CONVOCAZIONE PER IL GIORNO 10.05.2023**

OGGETTO: Impianto di selezione di TB S.p.A. Riscatto parziale anticipato delle aree inutilizzate dell'ex impianto di compostaggio e conseguente riduzione della tariffa di accesso 2023
--

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Il Direttore Generale
Ing. Enzo Tacconi

Data, _____10.05.2023_____

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

Data, _____

Il Direttore Generale
Ing. Enzo Tacconi

Relazione Tecnico-contabile

a cura di TB

Determinazione del valore netto contabile residuo al 31.12.2022 degli investimenti afferenti l'impianto di compostaggio oggetto dello stralcio

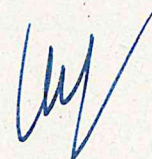
Con Delibera Assembleare n.3/2019 ATO Toscana Sud ha deciso di non destinare all'Impianto TB l'organico, dirottandolo su altri impianti; all'interno di detto provvedimento è stato approvato un emendamento in cui si demandava *"ad una prossima Assemblea la decisione sull'eventuale conferimento dell'organico alla linea di compostaggio dell'impianto di Casa Rota gestito da TB Spa, in funzione dell'esito delle ulteriori valutazioni in corso sulla programmazione dei flussi agli impianti di trattamento rifiuti della Provincia Aretina, anche in relazione ai progetti di efficientamento in atto presso altri impianti del territorio, in un quadro auspicabilmente condiviso con la Regione Toscana, disponendo nelle more l'invio di tutti i rifiuti organici della provincia aretina all'altro impianto locale di compostaggio ubicato a San Zeno"*.

Con successiva Delibera Assembleare n.33/2022, nel rispetto degli indirizzi formulati con la predetta DA 3/2019, come peraltro confermati ogni anno nella programmazione dei conferimenti agli impianti delle annualità 2020-2022, ATO ha deciso di sospendere definitivamente l'utilizzo dell'impianto di compostaggio di TB sito in Loc. Casa Rota.

Per effetto della suddetta decisione, a cui ad oggi non corrisponde una riduzione della tariffa di conferimento in quanto è contemplata anche la remunerazione dell'investimento sostenuto da TB per la parte del compostaggio non più utilizzato, è possibile:

- i) stralciare dal Piano Economico Finanziario il valore contabile netto degli investimenti, parte edile e parte impiantistica, relativi alla Sezione Impiantistica Compostaggio;
- ii) contestuale riconoscimento al Concessionario del valore dei suddetti investimenti in termini di ammortamento residuo;
- iii) revisione della tariffa di conferimento per effetto del suddetto stralcio in termini di ammortamento e remunerazione del capitale investito

Di seguito si procede quindi alla individuazione della quota parte degli investimenti – distinguendo tra opere edili e opere impiantistiche – oggetto di stralcio e del conseguente valore contabile netto residuo, salvo poi evidenziare l'impatto di detto stralcio sulla tariffa ARERA con specifica proiezione.



I. - VALUTAZIONE INVESTIMENTO RESIDUO NETTO OPERE EDILI

Ai fini della individuazione dell'investimento iniziale relativo alla parte edile riconducibile alla Sezione Impiantistica Compostaggio si procederà come segue:

- a) Individuazione del valore complessivo delle opere civili dell'impianto derivato dalla contabilità dei lavori STATO FINALE;
- b) detrazione dal predetto valore delle opere ed infrastrutture che non hanno alcuna attinenza alla sezione impiantistica del compostaggio e che non forniscono utilities;
- c) suddivisione del valore residuo sub. I.b) tra opere edili propriamente dette (capannone principale, vasche e strutture comunque asservite) e pertinenze esterne (piazze, strade);
- d) riparametrazione dei valori individuati ai sensi del sub. I.c) alla sola quota parte di capannone, e quindi di pertinenze, riconducibili alla sezione impiantistica del compostaggio.

I.a) Valore complessivo Opere Civili

Nel premettere che il lavoro è stato contabilizzato a corpo, il valore complessivo delle Opere Civili risultante dallo Stato Finale della Contabilità dei Lavori (all. 1) ammonta ad € 7.576.220,62 come da computo estimativo di seguito riportato:

		Importo totale [€]
1	OPERE EDILI	€ 7.576.220,62
1.1	INSTALLAZIONE CANTIERE	€ 35.000,00
1.2	RECINZIONE AREE DI INTERVENTO	€ 38.381,84
1.3	DEMOLIZIONI E MOVIMENTI DI TERRA	€ 470.533,27
1.3.1	demolizione edifici esistenti	€ 34.843,78
1.3.2	scotico area	€ 43.972,01
1.3.3	scavi di sbancamento	€ 259.836,06
1.3.4	trasporto materiale e creazione rilevato area palificazioni	€ 87.286,44
1.3.5	trasporto materiale e creazione rilevato nuova strada	€ 40.371,86
1.3.6	copertura fronte strada con materiale depositato	€ 4.223,12
1.4	PALIFICAZIONI	€ 467.852,49
1.4.1	pali trivellati diametro 80	€ 190.954,40
1.4.2	pali trivellati diametro 40	€ 276.898,09
1.5	MURO A RETTA	€ 435.630,00
1.5.1	scavi di fondazione	€ 4.431,08
1.5.2	strutture di fondazione	€ 183.453,78
1.5.3	strutture in elevazione	€ 190.126,98

		Importo totale [€]
1.5.4	drenaggi e tombamento	€ 57.618,16
1.6	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-21 EDIFICIO PRINCIPALE	€ 3.921.141,82
1.6.1	scapitozzatura pali	€ 12.500,00
1.6.2	scavi di fondazione	€ 10.446,39
1.6.3	strutture di fondazione	€ 320.560,80
1.6.4	strutture di contenimento interne	€ 240.809,31
1.6.5	strutture prefabbricata	€ 1.871.592,00
1.6.6	strutture interne per macchinari	€ 321.079,09
1.6.7	opere di finitura	€ 1.144.154,23
1.7	15 BIOFILTRO - 14 PLATEA UMIDIFICATORI ARIA DI PROCESSO	€ 231.798,18
1.7.1	scavi e movimenti di terra	€ 4.652,22
1.7.2	strutture di fondazione	€ 53.727,33
1.7.3	strutture in elevazione	€ 50.550,11
1.7.4	Orizzontamenti	€ 2.455,15
1.7.5	opere di finitura	€ 120.413,37
1.8	16 VASCA RACCOLTA PERCOLATI	€ 89.931,76
1.8.1	scavi e movimenti di terra	€ 5.239,42
1.8.2	strutture di fondazione	€ 17.021,27
1.8.3	strutture in elevazione	€ 30.277,51
1.8.4	Orizzontamenti	€ 3.494,55
1.8.5	opere di finitura	€ 33.899,01
1.9	17 LOCALE SERVIZI IDRICI	€ 24.696,98
1.9.1	scavi e movimenti di terra	€ 146,23
1.9.2	strutture di fondazione	€ 6.697,41
1.9.3	strutture in elevazione	€ 2.242,22
1.9.4	Orizzontamenti	€ 2.216,45
1.9.5	opere di finitura	€ 13.394,67
1.10	18 VASCHE DI STOCCAGGIO PER USI ANTINCENDIO E SERVIZI IDRICI	€ 61.013,02
1.10.1	scavi e movimenti di terra	€ 3.755,11
1.10.2	strutture di fondazione	€ 13.879,84
1.10.3	strutture in elevazione	€ 28.097,38
1.10.4	Orizzontamenti	€ 2.455,25
1.10.5	opere di finitura	€ 12.825,44
1.11	19 VASCA DI RACCOLTA ACQUA DI PRIMA PIOGGIA	€ 77.218,41
1.11.1	scavi e movimenti di terra	€ 10.364,15
1.11.2	strutture di fondazione	€ 16.453,69
1.11.3	strutture in elevazione	€ 33.349,30

		Importo totale [€]
1.11.4	Orizzontamenti	€ 272,12
1.11.5	opere di finitura	€ 16.779,15
1.12	20 CABINA ENEL	€ 29.651,97
1.12.1	scavi e movimenti di terra	€ 19,72
1.12.2	strutture di fondazione	€ 2.405,15
1.12.3	cabina prefabbricata	€ 25.500,00
1.12.4	opere di finitura	€ 1.727,10
1.13	22 EDIFICIO SERVIZI	€ 23.110,65
1.13.1	scavi e movimenti di terra	€ 399,49
1.13.2	strutture di fondazione	€ 12.841,34
1.13.4	opere di finitura	€ 9.869,82
1.15	RETI TECNOLOGICHE	€ 419.326,98
1.15.1	reti percolati	€ 90.187,11
1.15.2	rete idrica-antincendio	€ 39.482,22
1.15.3	rete raccolta acque meteoriche	€ 153.370,09
1.15.4	rete illuminazione ed elettrica	€ 136.287,56
1.16	PAVIMENTAZIONE E FINITURE ESTERNE	€ 607.435,87
1.16.1	fondazioni e sottofondazioni stradali	€ 297.203,53
1.16.2	Pavimentazioni	€ 197.155,14
1.16.3	opere di finitura esterne	€ 113.077,20
1.17	VIABILITA DI ACCESSO	€ 221.199,72
1.17.1	fondazione e sottofondazione stradale	€ 88.748,34
1.17.2	Pavimentazioni	€ 77.414,53
1.17.3	opere di finitura	€ 55.036,85
NP.01	OPERE AGGIUNTIVE PER IL COMPLETAMENTO DEL MURO A RETTA	€ 60.302,32
NP.02	OPERE AGGIUNTIVE PER IL COMPLETAMENTO DELL'EDIFICIO PRINCIPALE	€ 97.912,34
NP.03	OPERE AGGIUNTIVE PER IL COMPLETAMENTO DELLA CABINA ENEL	€ 428,40
NP.04	INTERVENTI DI FINITURA ESTERNA	€ 38.880,00
NP.05	OPERE AGGIUNTIVE PER LA COSTRUZIONE DEL BASAMENTO DEL GRUPPO	€ 5.774,60

		Importo totale [€]
NP.06	COSTRUZIONE DI PREFABBRICATI AD USO UFFICIO E SPOGLIATOI	€ 115.000,00
NP.07	ESECUZIONE DI FINITURE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE AREE URBANIZZATE	€ 50.000,00
NP.15	SISTEMAZIONE DI SCARPATA	€ 23.000,00
NP.16	OPERE EDILI DI FINITURA	€ 31.000,00

I.b. – Detrazione opere ed infrastrutture estranee alla sezione Impiantistica Compostaggio

All'interno del computo estimativo sono presenti manufatti e infrastrutture che non hanno alcuna connessione con la sezione Impiantistica Compostaggio, con la conseguenza che il relativo investimento deve rimanere all'interno del PEF.

Utilizzando la classificazione contenuta nel computo si riportano manufatti e infrastrutture oggetto della presente detrazione:

- 1.7 - 15 biofiltro - 14 platea umidificatori aria di processo;
- 1.8 - 16 vasca raccolta percolati;
- 1.13 - 22 edificio servizi
- NP 06 costruzione di prefabbricati ad uso ufficio e spogliatoi;
- 1.15.1 reti percolati

Dette voci ammontano ad un valore di 550.027,70 € che andranno detratte dal valore complessivo dell'opera in quanto, ribadiamo, non collegate in alcun modo alla sezione Impiantistica Compostaggio; ne consegue che il valore complessivo residuo delle opere edili ammonta ad € 7.026.192,92 (= € 7.576.220,627 – € 550.027,70)

I.c - Suddivisione del valore residuo tra opere edili e pertinenze esterne

Sempre partendo dal computo estimativo risulta che il valore residuo (7.026.192,92 €) è composto da opere edili propriamente dette e pertinenze esterne dell'impianto; di seguito si riporta detta ripartizione:

- Opere edili: 6.025.375,01 €
- Pertinenze esterne: 1.000.817,91 €

I.d – Riparametrazione alla Sezione Impiantistica del compostaggio

La riparametrazione degli investimenti connessi alle opere edili alla Sezione Compostaggio viene effettuata in funzione dei metri quadri del capannone destinati a detta sezione rispetto alla dimensione totale del capannone stesso.

Per quanto concerne il solo capannone, le dimensioni sono le seguenti:

- superficie totale capannone: $64,8 \times 176,30 = 11.424,24$ mq;

- superficie porzione capannone destinata alla sezione Impiantisca Compostaggio: $34,45 \times 64,80 = 2.327 \text{ mq}$

Rispetto alle pertinenze esterne, invece, i conteggi sono i seguenti:

- superficie totale pertinenze esterne: 10.687 mq;
- superficie porzione pertinenze riconducibile alla Sezione Impiantistica compostaggio: 1363 mq

Sulla base dei predetti conteggi, si riporta di seguito il valore iniziale dell'investimento relativo alla Sezione Impiantistica Compostaggio, distinguendo tra opere edili e pertinenze esterne:

- Investimento iniziale opere edili: $(6.025.375,01 \times 2.327) / 11.424,24 = 1.227.307 \text{ €}$
- Investimento iniziale pertinenze: $(1.000.817,91 \times 1363) / 10.687 = 127.642,4 \text{ €}$

Pertanto il valore complessivo dell'investimento iniziale relativo alle opere edili riconducibile alla Sezione Impiantistica Compostaggio, distinto tra capannone e pertinenze, ammonta ad € 1.354.949 (= 1.227.307,00 + 127.642,40); ne consegue, sulla base della durata ventennale della concessione 2009-2028, che il valore contabile residuo netto dell'investimento al 31/12/2022 di € 406.484, arrotondabile a € 406.000.



II. - VALUTAZIONE INVESTIMENTO RESIDUO OPERE ELETTROMECCANICHE

Di seguito si elencano le attrezzature a servizio esclusivo della Sezione Impiantistica Compostaggio:

Fase del processo	Macchina - ITEM
2200-Ricezione e pratrattamento FORSU	
	<u>Trituratore M&J - TRO2</u>
	<u>Nastro Trasportatore - NT-D</u>
	<u>Nastro Trasportatore - NT-E</u>
	<u>Componenti dedicati alla linea FORSU del Quadro elettrico Q2</u>
	<u>Magnetotermico differenziale TRO2</u>
3500 - Aspirazione Aria Maturazione	
	<u>Tubazione aerea</u>
2600-Impianto di raffinazione e stoccaggio compost	
	<u>Cassone Dosatore - CD-01</u>
	<u>Nastro Trasportatore Elevatore Tipo Bandebord - TT-01</u>
	<u>Vaglio Rotante - VR-02</u>
	<u>Nastro Trasportatore - NT-16</u>
	<u>Nastro Trasportatore - NT-17</u>
	<u>Nastro Trasportatore - NT-18</u>
	<u>Nastro Trasportatore - NT-19</u>
	<u>Nastro Trasportatore - NT-20</u>
	<u>Separatore Elettromagnetico - SE-03</u>
	<u>Quadro Elettrico Raffinazione - Q5</u>
	<u>Quadri di comando</u>
	<u>Magnetotermico differenziale Raffinazione (Quadro Power Center)</u>
	<u>Ventilatore Aerazione - VC-10</u>
	<u>Filtro a Maniche - FM-02</u>

Alcuni macchinari e attrezzature che compongono l'impianto di compostaggio originano dal 2007 anno in cui è stato costruito l'impianto, altri invece sono stati acquistati nel corso della gestione a seguito di guasti o modifiche apportate all'impianto stesso.

Nella tabella seguente sono riepilogati i cespiti con il relativo anno di acquisto e valore storico.

In considerazione del processo di ammortamento, che come previsto in caso di project financing è effettuato in quote costanti sulla base della durata della convenzione, è evidenziato il valore contabile netto al 31/12/2022 pari ad € 216.060, arrotondabile a € 216.000.

LINEA RIFIUTI ORGANICI DA RACCOLTA DIFFERENZIATA (LINEA FORSU/LINEA RD)									
Fase del processo	ITEM Macchina	Descrizione macchina	N° elementi	Anno installazione	Potenza installata [kW]	Geometria nastri: largh. nastro [mm] dist. assi tamburi [m] Inclinazione [°]	Caratteristiche tecniche	valore iniziale	VNC al 31/12/2022
Ricezione e prerattamento FORSU (ITEM 2)	TR02	Trituratore M&J	1	da 01/04/2018	111,5	-	-	116.000,00 €	69.600,00 €
	NTD	Trasporto organico alla fermentazione	1	2017	5,5	1200 mm/5,5 m/11°	-		
	NTE	Trasporto organico alla fermentazione	1	2017	7,5	1200 mm/17,3 m/10°	-		
	Componenti dedicati alla linea FORSU del Quadro elettrico Q2	Circuito sicurezza nastri FORSU, inverter nastri NTD NTE	1	2018			-	60.711,80 €	36.427,08 €
	Magnetotermico differenziale TR02	Magnetotermico differenziale Trituratore TR02 (Quadro Power Center)	1	2007			-	- €	- €
Maturazione (ITEM 9)	Tubazione Aerea	Ramo di tubazione Aria con bocchette per aspirazione locale maturazione lato Compost	1	2018	-	-	50 m x Ø 700 mm, 15 m x Ø 500 mm, 12 m x	12.000,00 €	6.545,45 €
Raffinazione e stoccaggio compost (ITEM 10-11-13)	CD01	Cassone dosatore per ricezione Compost da raffinare	1	2007	7	1000 mm/7 m	-	53.252,00 €	15.975,60 €
	TT02	trasporto Compost da raffinare	1	2007	5,5	800 mm/ sviluppo 10,7 m	-	27.667,00 €	8.300,10 €
	VR02	Vaglio per Compost	1	2007	22	-	-	136.652,00 €	40.995,60 €
	Nastro NT16	Trasporto compost raffinato	1	2007	1,5	650 mm/3,6 m/ 0°	-	10.612,00 €	3.183,60 €
	Nastro NT17	Trasporto compost raffinato	1	2007	1,5	650 mm/4 m/ 13°	-	11.022,00 €	3.306,60 €
	Nastro NT18	Trasporto compost raffinato	1	2007	2,2	650 mm/14 m/ 15°	-	24.254,00 €	7.276,20 €
	Nastro NT19	Trasporto scarto compost vagliato	1	2007	1,5	650 mm/6 m/ 18°	-	15.556,00 €	4.666,80 €
	Nastro NT20	Trasporto scarto compost vagliato	1	2012	2,2	800 mm/7 m/ 18°	-	9.078,00 €	3.204,00 €
	SE03	Separatore elettromagnetico ferro compost	1	2007	1,5	650 mm	-	15.695,00 €	4.708,50 €
	Quadro elettrico Q5	Quadro elettrico Impianto di Raffinazione	1	2007	-		-	15.000,00 €	4.500,00 €
	Quadri di comando	Quadro di comando Impianto, quadro di comando vaglio e quadro di comando nastri	3	2007	-		-	- €	- €
	Magnetotermico diffe	Magnetotermico differenziale Raffinazione (Quadro Power Center)	1	2007	-		-	- €	- €
	Vc10	Ventilatore filtro a maniche Fm02	1	2007	9,2	-	-	3.031,00 €	909,30 €
	Fm02	Filtro a maniche zona raffinazione	1	2007	0,55	-	-	21.540,00 €	6.462,00 €
TOTALE								532.070,80 €	216.060,83 €

* * *

Sulla base di quanto sopra il concessionario TB spa avrebbe titolo di vedersi riconosciuto il valore netto contabile residuo al 31.12.2022 di € 622.544 (= € 406.484 stralcio investimento opere edili + € 216.060 stralcio investimento opere elettromeccaniche), arrotondabile a € 622.000.

Per la Società TB

ALLEGATO 2 ALLA DA N.08 DEL 10.05.2023

LINEA RIFIUTI ORGANICI DA RACCOLTA DIFFERENZIATA (LINEA FORSU/LINEA RD)									
Fase del processo	ITEM Macchina	Descrizione macchina	N° elementi	Anno installazione	Potenza installata [kWe]	Geometria nastri: largh. nastro [mm] dist. assi tamburi [m] inclinazione [°]	valore iniziale	VNC al 31/12/2022	valore di riscatto
Ricezione e pratrattamento FORSU (ITEM 2)	TR02	Trituratore M&J	1	da 01/04/2018	111,5	-	116.000,00 €	69.600,00 €	69.600,00 €
	NTD	Trasporto organico alla fermentazione	1	2017	5,5	1200 mm/5,5 m/11°	60.711,80 €		- €
	NTE	Trasporto organico alla fermentazione	1	2017	7,5	1200 mm/17,3 m/10°			- €
	Componenti dedicati alla linea FORSU del Quadro elettrico Q2	Circuito sicurezza nastri FORSU, inverter nastri NTD NTE	1	2018				36.427,08 €	- €
	Magnetotermico differenziale TR02	Magnetotermico differenziale Trituratore TR02 (Quadro Power Center)	1	2007			- €		- €
Maturazione (ITEM 9)	Tubazione Aerea	Ramo di tubazione Aria con bocchette per aspirazione locale maturazione lato Compost	1	2018	-	-	12.000,00 €	6.545,45 €	- €
Raffinazione e stoccaggio compost (ITEM 10-11-13)	CD01	Cassone dosatore per ricezione Compost da raffinare	1	2007	7	1000 mm/7 m	53.252,00 €	15.975,60 €	15.975,60 €
	TT02	trasporto Compost da raffinare	1	2007	5,5	800 mm/ sviluppo 10,7 m	27.667,00 €	8.300,10 €	- €
	VR02	Vaglio per Compost	1	2007	22	-	136.652,00 €	40.995,60 €	40.995,60 €
	Nastro NT16	Trasporto compost raffinato	1	2007	1,5	650 mm/3,6 m/ 0°	10.612,00 €	3.183,60 €	3.183,60 €
	Nastro NT17	Trasporto compost raffinato	1	2007	1,5	650 mm/4 m/ 13°	11.022,00 €	3.306,60 €	3.306,60 €
	Nastro NT18	Trasporto compost raffinato	1	2007	2,2	650 mm/14 m/ 15°	24.254,00 €	7.276,20 €	7.276,20 €
	Nastro NT19	Trasporto scarto compost vagliato	1	2007	1,5	650 mm/6 m/ 18°	15.556,00 €	4.666,80 €	
	Nastro NT20	Trasporto scarto compost vagliato	1	2012	2,2	800 mm/7 m/ 18°	9.078,00 €	3.204,00 €	
	SE03	Separatore elettromagnetico ferro compost	1	2007	1,5	650 mm	15.695,00 €	4.708,50 €	4.708,50 €
	Quadro elettrico Q5	Quadro elettrico Impianto di Raffinazione	1	2007	-		15.000,00 €	4.500,00 €	- €
	Quadri di comando	Quadro di comando Impianto, quadro di comando vaglio e quadro di comando nastri	3	2007	-		- €	- €	- €
	Magnetotermico differenziale	Magnetotermico differenziale Raffinazione (Quadro Power Center)	1	2007	-		- €	- €	- €
	Vc10	Ventilatore filtro a maniche Fm02	1	2007	9,2	-	3.031,00 €	909,30 €	- €
	Fm02	Filtro a maniche zona raffinazione	1	2007	0,55	-	21.540,00 €	6.462,00 €	6.462,00 €

							532.070,80 €	216.060,83 €	151.508,10 €
--	--	--	--	--	--	--	--------------	--------------	--------------

prezzo a saldo 150,000



▪ **Proprietà dei beni oggetto di stima.**

1

Proprietà Concedente

- ✓ “CENTRO SERVIZI AMBIENTE IMPIANTI S.p.a.”, in persona del suo Amministratore Delegato e Legale Rappresentante pro tempore Sig. **Luana FRASSINETTI**, nata a Bologna il 20 giugno 1962, con sede a Terranuova Bracciolini (AR), in Strada Provinciale 7 di Piantravigne, P.IVA 01861020517, numero iscrizione al registro delle Imprese di Arezzo al n. 144514.

Proprietà Superficiaria

- ✓ “T.B. s.p.a.”, in persona del suo Amministratore Delegato e Legale Rappresentante pro tempore Sig. **Michele STRETTI**, nato a La spezia il 29 ottobre 1969, con sede a Firenze (FI), in Via Giovanni Paisiello n. 8, C.F. 05482560488, P.IVA di gruppo 02863660359, numero iscrizione al registro delle Imprese di Firenze al n. 550481.

Il sottoscritto **Arch. Filippo FABBRIZZI**, iscritto all’Ordine professionale degli Architetti della provincia di Arezzo con il n. 821 e con studio in Terranuova Bracciolini, Piazzale San Francesco n. 4, ha ricevuto l’incarico, dalla “T.B. s.p.a.”, in persona del suo Amministratore Delegato e Legale Rappresentante pro tempore Sig. **Michele STRETTI**, di redigere una perizia valutativa sugli immobili posti in Comune di Terranuova Bracciolini, località Casa Rota.

Premessa

Il sottoscritto Arch. Filippo Fabrizio è stato incaricato di redigere una



perizia valutativa dalla Società T.B. s.p.a. a seguito di lettera di incarico professionale del 29.09.2022 a firma dell'Amministratore Delegato Sig. Michele Stretti., previa lettera di gradimento da parte del Comune di Terranuova Bracciolini con protocollo 19619 del 08.309.2022 a firma del Vice Sindaco e Assessore alle Società Partecipate Sig. Mauro Di Ponte, nonché lettera di gradimento da parte dell'Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ATO TOSCANA SUD con protocollo 5107 del 19.09.2022 a firma del Direttore Generale Ing. Enzo Tacconi, alla quale procede sulla scorta dei documenti ricevuti, allegati alla presente, ed in particolare:

Doc. 1 – Convenzione tra **COMUNITA' di AMBITO TOSCANA SUD, T.B. s.p.a., CENTRO SERVIZI AMBIENTE IMPIANTI S.p.a., Comune di Terranuova Bracciolini;**

Doc. 2 – Estratto di mappa, planimetria e visura catastale;

Doc. 3 - Agibilità del fabbricato oggetto di stima.

Dopo aver preso attenta visione degli elaborati forniti, il sottoscritto procede qui di seguito alla stima degli immobili ad uso industriale, a me noti in seguito alla ricognizione fatta il giorno 04.10.2022 per i rilievi del caso, ed in particolare del fabbricato identificato al foglio di mappa 7, particella 451 del Comune di Terranuova Bracciolini.

Dall'analisi della Convenzione del 04.10.2011 tra **COMUNITA' di AMBITO TOSCANA SUD, T.B. s.p.a., CENTRO SERVIZI AMBIENTE IMPIANTI S.p.a. e Comune di Terranuova Bracciolini**, si evince chiaramente, che all'art. 6 è previsto, e si riporta integralmente *“Alla Naturale scadenza dell'efficacia degli Atti*

convenzionali, ovvero in ipotesi di estinzione anticipata di questi, le parti potranno definire di comune accordo la possibilità di un riscatto dell'impianto da parte della Società, subordinatamente al preventivo assenso dell'istituto di credito, con il quale la Società ha sottoscritto il contratto di finanziamento. ”, per cui con la presente si procede alla stima di una porzione di fabbricato identificato al foglio di mappa 7, particella 451 del Comune di Terranuova Bracciolini.

La porzione di fabbricato oggetto della presente, ricade in un project financing con scadenza il 31.12.2028 per cui alla data odierna, risulta il 14° anno di gestione rispetto ai totali di 20 anni.

RELAZIONE

▪ Descrizione oggettiva ed ubicazione del bene.

Trattasi di un complesso industriale ubicato nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Strada provinciale, 7 di Piantravigne, con accesso direttamente dalla via pubblica attraverso un resede esclusivo identificato catastalmente al foglio di mappa 7, particelle 451, nonché dalle particelle 679 e 469 alla quale è necessario istituire una servitù per diritto di passo ed utilizzo, anche con mezzi meccanici. L'immobile oggetto di perizia è una porzione di un fabbricato di maggior consistenza, che nella sua interezza, risulta di circa 11.000,00 Mq sviluppato tutto al piano terra con un'altezza interna di m. 7,10.

La porzione oggetto di stima è posta a Nord di detto fabbricato, con accesso come sopra descritto e si sviluppa in circa 2.300,00 Mq ed è composto da tre locali di altezza 7,10 m.

La struttura portante è costituita da pilastri in c.a. prefabbricati, e murature



perimetrali in pannelli in prefabbricato. Le tramezzature interne sono in blocchi in c.l.s. di spessore di 25 cm., lasciate al grezzo.

La copertura è costituita da coppelle che poggiano sulle travi ad "Y" sostenute dalle travi che poggiano sui pilastri.

Gli infissi sono in alluminio di colore verde e le porte esterne sono sezionali in pannelli sandwich con struttura in alluminio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo industriale munito di quadro elettrico e prese del tipo industriale in vari punti dei locali, e l'illuminazione è fornita con dei proiettori. Inoltre è presente un impianto di aspirazione a canali di acciaio staffati al soffitto.

▪ Riferimenti catastali e note urbanistiche.

Il Fabbricato in oggetto è stato realizzato in seguito a, in ordine cronologico:

- ✓ DETERMINAZIONE COMUNALE N. 607 DEL 10.06.2004;
- ✓ DELIBERA GIUNTA PROVINCIALE N. 564 DEL 26.09.2005;
- ✓ DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 190 DEL 21.12.2006;
- ✓ PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE N. 43/EC DEL 09.04.2007;
- ✓ DETERMINAZIONE AATO3 DI CUI ASL PROT. N. 202/08 DEL 10.01.2008;
- ✓ PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE N. 64/EC DEL 09.04.2008;
- ✓ DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 93 DEL 13.05.2008;
- ✓ AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP N. 107/2014 DEL 25.06.2014;
- ✓ Permesso di costruzione n. 05/2014 del 25.06.2014;
- ✓ Agibilità presentata al Comune di Terranuova Bracciolini.

Tutti i sopra citati provvedimenti urbanistici sono stati presentati e rilasciati dal Comune di Terranuova Bracciolini ed alla data odierna non risultano né

revocati, né decaduti, né divenuti inefficaci.

Il tutto è identificato all'Agenzia del territorio del Comune di Terranuova Bracciolini nel seguente modo:

❑ **CATASTO FABBRICATI**

- **FABBRICATO E RESEDE:** Foglio di Mappa 7, particella 451, FRAZIONE PIANTRAVIGNE n. SNC, Piano T, Categoria catastale D/7, rendita catastale euro 99.046,00.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato reale dei beni in oggetto e l'intestazione catastale riporta correttamente i nominativi della parte alienante.

▪ **Determinazione del Valore di Mercato del Bene**

Criteri di valutazione

Nella valutazione in oggetto, il sottoscritto, per l'individuazione del valore di mercato del bene, ha utilizzato il metodo del confronto, analizzando cioè i valori che il mercato attuale è disposto a riconoscere a beni simili a quello oggetto di stima, adottando come parametro la SUPERFICIE COMMERCIALE al metro quadrato delle unità immobiliari, comprensiva di tutte le pertinenze ed accessori a corredo della vendita.

Da una indagine eseguita nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI del primo semestre 2022, relativa ai valori medi di mercato per immobili situati nella zona extraurbana/Piantravigne, e con tipologia simile a quella presa in esame con un normale stato di conservazione, si è riscontrato che i valori a mq.



oscillano da un minimo di Euro 290,00 ad un massimo di Euro 445,00.

Metodo di Stima

Il sottoscritto ritiene di prendere in considerazione due parametri, ovvero, la determinazione della superficie commerciale e il valore di mercato al Mq, ricavandoli attraverso l'analisi e la corretta interpretazione dei dati delle quotazioni immobiliari OMI del primo semestre 2022, ovvero:

- Calcolo della Superficie Commerciale.

Dall'analisi della documentazione fornita la determinazione della superficie Commerciale della porzione dell'immobile oggetto di perizia risulta essere di Mq. 2.300,00, per cui si procede alla determinazione della superficie commerciale tenendo conto delle direttive vigenti, secondo il codice delle valutazioni immobiliare, edito dalla Agenzia delle Entrate, di seguito riassunte:

- a. Superficie vani principali e accessori diretti 100%

- Determinazione del valore di mercato

Considerate però tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, della loro ubicazione, dello stato di uso e manutenzione, della particolare destinazione, nonché dell'attività effettivamente svolta fin dalla costruzione, il tecnico ritiene dover valutare i beni descritti facendo riferimento alle quotazioni del mercato immobiliare per il comune di cui trattasi, adottando il parametro specifico di €/mq (euro/metro quadrato) di superficie.

Per l'individuazione del corretto valore al Mq. dell'immobile, si è tenuto conto

delle seguenti considerazioni che ne decurtano il valore, ovvero:

- ✓ La particolare attività svolta all'interno del fabbricato e la destinazione d'uso, fanno sì che l'immobile abbia un mercato limitato, se non inesistente, se non con importanti opere di ripristino a condizioni normali, attraverso un importante ristrutturazione immobiliare;
- ✓ La scarsa dotazione impiantistica dell'immobile;
- ✓ La scarsa qualità delle finiture interne, che si possono considerare inesistenti;
- ✓ La mancanza di adeguati locali accessori per lo svolgimento di qualsiasi attività economica/artigianale/industriale, ovvero locali adibiti a servizi, ristoro, spogliatoi, etc....

7

Tenuto conto che quanto riportato, si considera necessario effettuare le opportune decurtazioni per raggiungere il reale valore di mercato al metro quadro di superficie per beni simili all'oggetto di stima in buono stato di conservazione:

- si considera che il **prezzo al metro quadro (Pmq)** per il calcolo del **valore di mercato (Vm)** possa essere pari a circa l'85% del prezzo richiesto cioè al **prezzo minimo di mercato (PMm_Mq)** sopra espresso, dunque:

Prezzo_mq = PMm_Mq x 85% = 290,00 €/mq x 85% = **246,00 €/mq**
opportunamente arrotondato a **250,00 €/mq**.



▪ CONCLUSIONI

In relazione all'incarico ricevuto e sulla base delle considerazioni svolte, dei valori stimati nel corso della presente relazione tecnica e degli opportuni arrotondamenti, il sottoscritto ritiene di poter obiettivamente valutare il seguente più probabile valore di mercato degli immobili procedendo alla valutazione di seguito:

DESTINAZIONE	Superficie	Percentuale	Euro/mq	totale	Stato Attuale
D'USO	Mq	metri	Euro	parziale	Valore
IMMOBILE	circa	commerciali	Mq		
intera porzione del fabbricato					
Fabbricato industriale	2300,00	100,00%	€ 250,00	€ 575.000,00	€ 575.000,00
		VALORE TOTALE DEI BENI IN PERIZIA			
					€ 575.000,00

Pertanto il valore dei beni oggetto di perizia è di:

Euro 575.000,00 (Euro Cinquecentosettantacinquemila/00)

Terranuova Bracciolini, li 15.11.2022

▪ Allegati:

- ✓ Visure Catastali e Planimetria catastale degli immobili;
- ✓ Planimetria della porzione di fabbricato;
- ✓ Documentazione fotografica.

Il Tecnico
Arch. Filippo FABBRZZI

Allegato 5 - Effetto degli stralci degli investimenti sulla Tariffa ARERA 2023		TB Spa SEL - Casa Rotà	
COSTI OPERATIVI al netto delle decurtazioni di cui al c. 7.3 MTR-2	2023 Tool post scorporo (A)	2023 Tool Consegnato ARERA (B)	2023 Differenza (B-A)
B6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	77.136	77.136	-
B7) Per servizi	1.406.492	1.406.492	-
B8) Per godimento beni di terzi	26.292	26.292	-
B9) Per il personale	687.819	687.819	-
B11) Variazione delle rimanenze	- 8.290	- 8.290	-
B14) Oneri diversi di gestione	90.266	90.266	-
Altri costi COAL	-	-	-
Totale Costi Operativi	2.279.714	2.279.714	-

COSTI OPERATIVI PREVISIONALI	2023	2023	2023
Costi operativi incentivanti di cui all'articolo 9.3 del MTR-2 COIEXP	-	-	-
Totale Costi Operativi Previsionali	-	-	-

COSTI D'USO DEL CAPITALE	2023	2023	2023
Ammortamenti Amm	1.361.922	1.481.560	119.637
Accantonamenti Acc	-	-	-
- di cui costi di gestione post-operativa delle discariche	-	-	-
- di cui per crediti	-	-	-
- di cui per rischi e oneri previsti da normativa di settore e/o dal contratto di affidamento	-	-	-
- di cui per altri non in eccesso rispetto a norme tributarie	-	-	-
Remunerazione del capitale investito netto R	482.717	525.049	42.332
Remunerazione delle immobilizzazioni in corso RLIC	1.928	1.928	-
Costi d'uso del capitale di cui all'art. 13.11 del MTR-2 CKproprietari	-	-	-
Costi d'uso del capitale CK	1.846.567	2.008.537	161.969

IVA Indetrabile	-	-	-
-----------------	---	---	---

Vincolo ai Ricavi dell'impianto, VRla	4.126.282	4.288.251	161.969
Rimodulazioni Delta VRI calcolato e VRI massimo applicabile	-	-	-
Rinunce (ex c. 5.6 delibera 363/2021/R/rif)	-	-	-
VRla calcolato	4.126.282	4.288.251	161.969

Limite alla crescita annuale delle tariffe di accesso agli impianti

	2023	2023	2023
VRla calcolato	4.126.282	4.288.251	161.969
RI_TRA2021	4.460.691	4.460.691	-
ra calcolato	0,925	0,961	0,036
ra-1	0,941	0,979	0,038

ra/ra-1	0,983	0,982	- 0,001
---------	-------	-------	---------

rpia	1,70%	1,70%	0,00%
Ka	0,00%	2,00%	2,00%
pra	1,70%	3,70%	2,00%
1+pra	1,017	1,037	0,020
ra,max (limite annuale di crescita)	0,925	0,961	0,036

VRla,max (Vincolo ai Ricavi dell'impianto massimo applicabile nel rispetto del limite annuale di crescita)	4.126.282	4.288.251	161.969
--	-----------	-----------	---------

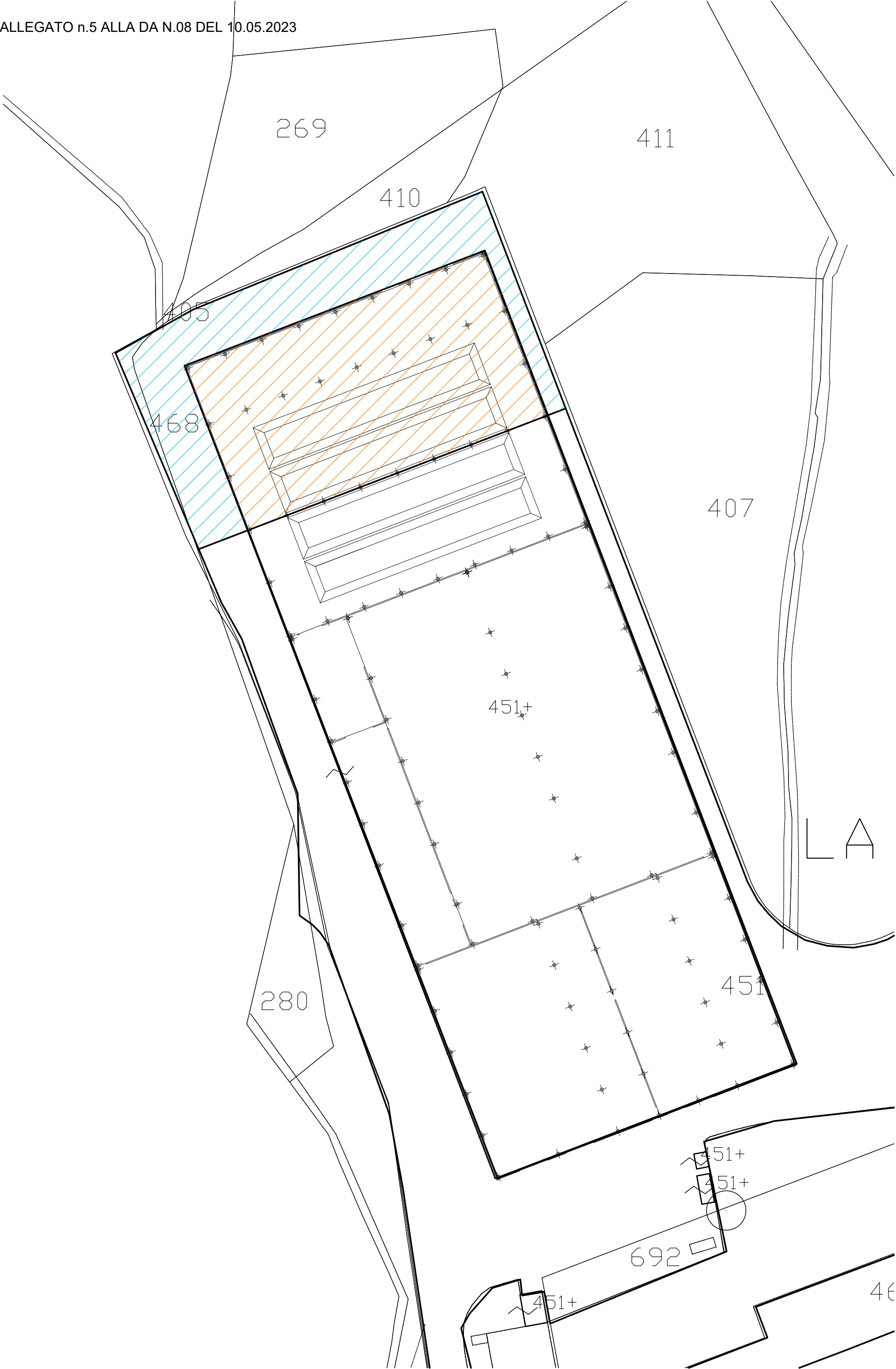
Delta (VRla calcolato - VRla,max)	-	-	-
-----------------------------------	---	---	---

	2023	2023	2023
Delta (VRla calcolato - VRla,max) da recuperare nell'anno a	-	-	-
Rimodulazione Delta (VRI2022 calcolato - VRI2022,max)	-	-	-
Rimodulazione Delta (VRI2023 calcolato - VRI2023,max)	-	-	-
Rimodulazione Delta (VRI2024 calcolato - VRI2024,max)	-	-	-

ra,max finale	0,925	0,961	0,036
VRla,max finale	4.126.282	4.288.251	161.969

Quantità totale corrispondente ai flussi assoggettati a regolazione qmin,a[t/a]	55000	55000	0
	-	-	-

TARIFFA APPLICATA NEL 2021	2021	2021	2021
Tariffa fino a 55.000 t	77,883	77,883	0
Tariffa da 55.001 a 70.000 t	25,486	25,486	0
Tariffa oltre 70.001 t	16,992	16,992	0
TARIFFA NEW - PEF ARERA	2023	2023	2023
Tariffa fino a 55.000 t	72,044	74,872	2,83
Tariffa da 55.001 a 70.000 t	23,575	24,501	0,93
Tariffa oltre 70.001 t	15,718	16,335	0,62



Ipotesi addendum Convenzione
TB S.p.A. - ATO Toscana Sud - Comune Terranuova Bracciolini – CSAI S.p.A.

Premesso che

- TB SPA (di seguito anche solo la “**Società**”), in forza della convenzione in data 2.9.2004 (“**Convenzione Originaria**”) sottoscritta con il Comune di Terranuova Bracciolini e CSA, a cui è poi subentrata per effetto di scissione societaria la CSAI S.p.A. , e del successivo atto integrativo del 19.5.2009 (“**Atto di integrazione**” e, insieme alla Convenzione Originaria, gli “**Atti Convenzionali**”), ha realizzato e gestisce l’impianto di selezione di rifiuti indifferenziati e compostaggio di qualità TB ubicato in loc. Casa Rota nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR) (di seguito anche “**Impianto Originario**”);
- al momento in cui ATO Toscana Sud ha deciso di procedere, con gara ad evidenza pubblica, alla scelta del soggetto cui affidare l’intera gestione del ciclo integrato dei rifiuti urbani di Ambito, poi individuato in SEI Toscana srl, è stata esclusa dal perimetro del servizio di ambito la gestione dell’Impianto Originario;
- ferma detta esclusione dal perimetro del servizio di ambito, ATO Toscana Sud ha deciso di raggiungere con TB un convenzionamento sul presupposto che la gestione dell’Impianto Originario, seppur esclusa dal Perimetro del Servizio di Ambito, assumeva, per le funzioni e per il ruolo assegnatole dai vigenti strumenti pianificatori, un’importante ruolo quale impianto di chiusura del ciclo sulla base dei principi di prossimità ed autosufficienza territoriale della gestione e delle attività essenziali del servizio pubblico ricomprese nel Servizio di Ambito;
- in tale ottica in data 4.10.2011, nell’ambito dei documenti della procedura ad evidenza pubblica per la selezione del Gestore Unico di Ambito, si è proceduto alla sottoscrizione tra ATO Toscana Sud, Comune di Terranuova Bracciolini, CSAI S.p.A. e TB Spa, di una Convezione rivolta ad assicurare al Gestore Unico - in piena ed assoluta conformità alla Vigente Pianificazione - quelle interrelazioni necessarie al fine di poter espletare una corretta gestione del Servizio di Ambito e volta, pertanto, a garantire – da un lato - che lo stesso Gestore Unico potesse proseguire il conferimento dei flussi di rifiuti all’Impianto Originario e, dall’altro, che alla Società fosse assicurato il mantenimento delle condizioni di equilibrio economico-finanziario come previsto negli Atti Convenzionali (di seguito “**Convenzione**”);

Ipotesi addendum Convenzione
TB S.p.A. - ATO Toscana Sud - Comune Terranuova Bracciolini – CSAI S.p.A.

- in detta Convenzione, considerato che il terreno su cui insisteva l’Impianto era di proprietà di CSAI con diritto di superficie a favore di TB per la durata della concessione, era previsto che CSAI cedesse i predetti terreni al Comune di Terranuova Bracciolini; al fine di rendere possibile detta cessione, con perizia in data 7.8.2015, fatta propria dall’ATO prima con Determinazione del Direttore Generale n. 84/2015 e poi con Delibera Assembleare n. 21/2015, il valore di detti terreni è stato stimato in euro 131.398,40, oggi convenuto tra le parti di arrotondare in euro 131.000;

- con delibera assembleare 3/2019 è stato approvato un emendamento in cui si demandava *“ad una prossima Assemblea la decisione sull’eventuale conferimento dell’organico alla linea di compostaggio dell’impianto di Casa Rota gestito da TB Spa, in funzione dell’esito delle ulteriori valutazioni in corso sulla programmazione dei flussi agli impianti di trattamento rifiuti della Provincia Aretina, anche in relazione ai progetti di efficientamento in atto presso altri impianti del territorio, in un quadro auspicabilmente condiviso con la Regione Toscana, disponendo nelle more l’invio di tutti i rifiuti organici della provincia aretina all’altro impianto locale di compostaggio ubicato a San Zeno”*;

- la decisione di interrompere il conferimento dei rifiuti organici alla linea di compostaggio, con la conseguenza di destinare l’Impianto Originario ai soli flussi di rifiuti urbani indifferenziati (RUI), è stata confermata definitivamente con la delibera assembleare N. 33 del 20 dicembre 2022;

- tenuto conto che al minor utilizzo dell’Impianto Originario non poteva corrispondere una riduzione della tariffa di conferimento per i Comuni, con la quale si continuava a remunerare anche l’investimento sostenuto per la parte del compostaggio, TB, con nota prot. 178 del 19.4.2022, ha proposto ad ATO Toscana Sud e al Comune di Terranuova Bracciolini di avviare un percorso finalizzato allo stralcio dalla concessione dell’attività di compostaggio mediante riscatto anticipato, ex art. 6 della Convenzione da parte di TB, della parte finale del capannone destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost;

- nella stessa comunicazione si evidenziava che detto stralcio:

i) non incideva sull’equilibrio economico finanziario della concessione che prescinde dalla natura del rifiuto conferito (indifferenziato o organico) e comunque sarebbe garantito dal conferimento minimo di 55.000 t./anno;

ii) garantiva in ogni caso ad ATO di poter continuare a far affidamento su un Impianto di Ambito in grado di trattare comunque il fabbisogno annuo di RUI sufficiente, sulla base delle stime degli ultimi

anni, a soddisfare le necessità di conferimento dei Comuni della Provincia di Arezzo, mantenendo in ogni caso una quota di riserva da mettere a disposizione dei restanti Comuni di ambito;

iii) consentiva ai comuni conferenti benefici tangibili in termini di riduzione della tariffa di accesso parametrati sullo stralcio dell'investimento ad oggi non ancora ammortizzato relativo alla realizzazione della parte impiantistica relativa al Compostaggio, sia per la parte edile che per quella impiantistica; nello specifico l'operazione prospettata era quella di finanziare l'indennizzo a cui il concessionario avrebbe avuto diritto a seguito dello stralcio dell'investimento non ancora ammortizzato, con il riconoscimento di un valore di riscatto anticipato della parte finale del capannone dismessa e originariamente destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost;

- la comunicazione di TB chiudeva con la richiesta alle amministrazioni destinatarie di dare il proprio assenso alla nomina di un perito che potesse procedere, in conformità con l'art. 6 della Convenzione ATO, alla valutazione della parte finale del capannone destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost;

- con distinte comunicazioni in data 8.9.2022 e 19.9.2022, rispettivamente del Comune di Terranuova Bracciolini e di ATO Toscana Sud, le due amministrazioni esprimevano il proprio parere favorevole alla nomina da parte di TB del perito, riservandosi la decisione sul consenso definitivo alla richiesta di stralcio dalla concessione dell'attività di compostaggio, e quindi dell'acquisizione anticipata di una parte del capannone da parte di TB, ad una successiva delibera dell'Assemblea di Ambito, che avrebbe dovuto tener conto anche delle risultanze della valutazione della perizia stessa;

- TB ha quindi proceduto alla nomina del perito nella persona dell'Arch. Filippo Fabbrizzi;

- contestualmente è stata redatta una relazione rivolta alla individuazione del valore di indennizzo a cui il Concessionario avrebbe diritto in ragione dello stralcio dalla Concessione dell'attività di compostaggio corrispondente al valore degli investimenti non ancora ammortizzati relativi alla parte del capannone destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost, distinguendo tra opere edili e opere impiantistiche; dalla predetta relazione, allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**), sono emersi i seguenti valori contabili netti:

i) investimenti parte edile euro 406.484,00, arrotondato ad euro 406.000,00;

ii) investimenti parte impiantistica: 216.060,00, arrotondato ad euro 216.000;

Ipotesi addendum Convenzione
TB S.p.A. - ATO Toscana Sud - Comune Terranuova Bracciolini – CSAI S.p.A.

per un valore complessivo dell'indennizzo conseguente allo stralcio degli investimenti non ammortizzati connessi all'attività di compostaggio di euro 622.000,00;

- nel corso della interlocuzione TB ha formalizzato ad ATO la richiesta di poter riscattare, unitamente alla parte finale del capannone, una parte dei cespiti dismessi come meglio individuati nell'elenco allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**), che, sulla base della predetta relazione, presentavano un valore contabile netto di euro 151.508,10, arrotondato a euro 150.000,00;

- nelle more l'arch. Fabbrizzi ha consegnato alle parti la perizia di stima dalla quale risulta che il valore della parte di Impianto oggetto di riscatto anticipato ammonta ad euro 575.000,00, anche questa allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 3**);

- preso atto delle predette risultanze - relazione sull'indennizzo e perizia di stima – TB ha formalizzato la seguente proposta:

i) stralcio definitivo dalla concessione della quota parte degli investimenti residui non ammortizzati relativi alla parte finale del capannone dedicata all'attività di compostaggio, quantificato in euro 622.000,00;

ii) riscatto, per l'importo stimato dal perito di euro 575.000, della quota parte di capannone oggi destinata all'attività di compostaggio;

iii) riscatto, per l'importo contabile netto di euro 150.000,00, della parte dei cespiti dismessi meglio individuati nell'Allegato n. 2;

iv) riconoscimento all'ATO Toscana Sud o ai Comuni conferenti, secondo le modalità indicate dalla stessa ATO, dell'importo residuo di riscatto pari ad euro 103.000,00, ottenuto dalla differenza tra il valore dei beni riscattati pari ad euro 725.000,00 (= euro 575.000 + euro 150.000,00) e l'indennizzo connesso allo stralcio dalla concessione dell'attività di compostaggio quantificato in euro 622.000;

v) acquisto da CSAI della nuda proprietà del terreno sul quale insiste la parte del capannone oggetto di riscatto anticipato al prezzo, quantificato sulla base della perizia approvata con determinazione del Direttore Generale n. 84 del 18.11.2015, di euro 28.000,00, acquisto da formalizzarsi nell'ambito di un atto notarile entro e non oltre il 31.12.2023;

- ad integrazione della predetta proposta, il Comune di Terranuova Bracciolini e ATO hanno chiesto espressamente la disponibilità a TB di farsi carico del pagamento del prezzo della compravendita da CSAI al Comune di Terranuova Bracciolini della nuda proprietà anche della restante parte del terreno

su cui insiste il capannone di concessione non oggetto di riscatto (come già previsto all'art. 5 della Convenzione originaria e ad oggi condizione non avverata), al prezzo, quantificato anche questo sulla base della perizia approvata con determinazione del Direttore Generale n. 84 del 18.11.2015, di euro 103.000,00; per finanziare detto acquisito TB utilizzerà, anche ai sensi dell'art. 1180 cod. civ., l'importo residuo di riscatto ottenuto dalla differenza tra il valore dei beni riscattati (euro 725.000,00 = 575.000,00 + 150.000,00) e l'indennizzo connesso allo stralcio dalla concessione dell'attività di compostaggio (euro 622.000), importo residuo che TB pertanto è autorizzata a trattenere; ;

- nell'ambito della predetta controproposta il Comune di Terranuova B.ni e ATO hanno chiesto anche la disponibilità di TB a farsi carico dello smaltimento/rottamazione/smobilizzo dei cespiti dismessi relativi all'attività di compostaggio non oggetto di riscatto, come individuati nell'allegato 2;

- TB, nel confermare la propria proposta iniziale, ha manifestato la disponibilità ad aderire alle predette richieste integrative formulate da parte dell'Amministrazione Comunale e di ATO;

- con Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Terranuova Bracciolini n. [●] del [●] e dell'Assemblea di Ambito n. [●] del [●], nonché con delibera del Consiglio di Amministrazione di TB n. [●] del [●], si è deciso di intervenire sulla Convenzione e degli Atti Convenzionali stralciando dalla concessione l'attività del compostaggio e quindi autorizzando il riscatto anticipato da parte di TB, ex art. 6 della Convenzione, della parte finale del capannone destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost;

- il perito nominato procederà anche al relativo frazionamento catastale, per effetto del quale la parte di impianto oggetto di riscatto anticipato, comprensiva del relativo resede, individuata in rosso nella planimetria allegata al presente atto (**allegato n. 4**), e quella destinata a rimanere oggetto di concessione, comprensiva anche questa del resede, individuata in giallo nella predetta planimetria, acquisiranno una propria autonomia catastale;

Nel precisare che le premesse come sopra formulate, unitamente agli allegati in essa richiamati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo, di seguito si riportano le modifiche che le parti decidono di apportare agli Atti Convenzionali e alla Convenzione.

ART. 1

Definizioni

Ipotesi addendum Convenzione
TB S.p.A. - ATO Toscana Sud - Comune Terranuova Bracciolini – CSAI S.p.A.

1. Nell'ambito del presente atto, degli Atti Convenzionali e della Convenzione, le seguenti espressioni, ove indicate con le iniziali delle lettere maiuscole avranno, sia al singolare che al plurale, il significato di seguito indicato:

- **Atti Convenzionali:** la Convenzione Originaria sottoscritta in data 2.9.2004 unitamente al successivo atto integrativo sottoscritto in data 19.5.2009;
 - **Atto integrativo:** l'atto integrativo sottoscritto in data 19.5.2009;
 - **Convenzione:** la convenzione sottoscritta in data 4.10.2011 tra ATO Toscana Sud, Comune di Terranuova Bracciolini, CSAI S.p.A. e TB S.p.A.;
 - **Addendum alla Convenzione:** il presente documento che integra, modifica e/o sostituisce la Convenzione e gli Atti Convenzionali;
 - **Convenzione Originaria:** la convenzione sottoscritta con il Comune di Terranuova Bracciolini e CSA, a cui è poi subentrata per effetto di scissione societaria la CSAI S.p.A.
 - **Impianto:** il complesso infrastrutturale e tecnologico risultante all'esito dello Stralcio rappresentato dall'impianto di selezione di rifiuti indifferenziati TB ubicato in loc. Casa Rota nel Comune di Terranuova Bracciolini;
 - **Impianto Originario:** il complesso infrastrutturale e tecnologico destinato sia alla selezione che al compostaggio come realizzato e gestito prima dello Stralcio;
 - **Indennizzo:** il valore contabile netto residuo al 31.12.2022 dei beni oggetto dello Stralcio pari a euro 622.000,00;
 - **Stralcio:** l'operazione descritta in premessa tramite la quale si stralcia dalla concessione originaria l'attività di compostaggio con contestuale Riscatto Anticipato da parte di TB, ai sensi dell'art. 6 di Convenzione, della parte finale del capannone attualmente destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost;
 - **Riscatto Anticipato Parziale in Corso di Concessione:** acquisizione anticipata da parte di TB, ex art. 6 della Convenzione, della parte finale del capannone oggi destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost, compreso la parte di resede a servizio
 - **Valore di Riscatto:** valore di perizia della parte del capannone oggetto di stralcio
 - **Valore Residuo:** pari ad euro 103.000,00, ottenuto dalla differenza tra il valore dei beni riscattati pari ad euro 725.000,00 (= euro 575.000,00 + euro 150.000,00) e l'indennizzo connesso allo stralcio dalla concessione dell'attività di compostaggio quantificato in euro 622.000,00.
2. Ferme per il resto le definizioni già contenute negli artt. 1 della Convenzione Originaria e della Convenzione.

ART. 2

Riscatto anticipato parziale

1. A parziale deroga di quanto disposto dall'art. 6 di Convenzione, il Comune di Terranuova Bracciolini e ATO acconsentono al Riscatto Anticipato Parziale in Corso di Concessione da parte di TB della parte finale del capannone oggi destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost, compreso la parte di resede a servizio, individuata in rosso nella planimetria allegata (allegato n. 4).

Tutti i costi necessari per rendere il capannone oggetto di Riscatto Anticipato tecnicamente autonomo dall'Impianto, saranno a carico di TB.

2. Detto riscatto si concretizzerà:

i) nel mantenimento da parte di TB, nonostante la ripermutazione dell'oggetto di concessione di cui al successivo art. 3, della proprietà superficiale sulla porzione del capannone oggetto di Riscatto Anticipato

ii) nell'acquisizione da parte di TB da CSAI della nuda proprietà dei terreni sottostanti alla predetta porzione di capannone, nel rispetto della tempistica di cui al successivo art. 4.

Con l'acquisizione della nuda proprietà del terreno, TB diventerà piena proprietaria della porzione di capannone oggetto di Riscatto Anticipato.

3. TB si impegna ed obbliga a porre in essere quanto eventualmente occorrente al fine di preservare la natura di società di progetto.

4. Contestualmente al riscatto della porzione di capannone e all'acquisto del terreno da CSAI, TB riscatta anche i cespiti dismessi meglio individuati nell'elenco allegato al presente atto (Allegato n. 2).

5. Fermo l'importo che sarà corrisposto a CSAI per la cessione della nuda proprietà del terreno, a fronte del Riscatto Anticipato Parziale in Corso di Concessione:

i) le Parti concordano di stralciare dal PEF di concessione la quota parte degli investimenti residui non ammortizzati, parte edile e parte impiantistica, relativi alla porzione del capannone oggetto di Riscatto Anticipato, per un importo complessivo di euro 622.000,00, di cui euro 406.000,00 per la parte edile ed euro 216.000,00 per la parte impiantistica;

ii) TB riscatta la quota parte di capannone oggi destinata all'attività di compostaggio, per l'importo stimato dal perito di euro 575.000,00, unitamente ai cespiti dismessi meglio individuati nell'Allegato n. 2, per il valore contabile netto di euro 150.000,00, riconoscendosi debitore di ATO e/o dei Comuni conferenti del Valore Residuo di euro 103.000,00, ottenuto dalla differenza tra il valore dei beni riscattati (euro 725.000,00 = euro 575.000,00 + euro 150.000,00) e l'indennizzo connesso allo

stralcio (euro 622.000,00), Valore Residuo che sarà corrisposto nelle modalità rappresentate al successivo art. 7.

ART. 3

Riperimetrazione oggetto della concessione

1. A seguito dello Stralcio, l'oggetto del contratto come indicato all'art. 2 della Convenzione Originaria viene riperimetrato e per l'effetto limitato alla sola gestione dell'Impianto di Selezione per rifiuti urbani non pericolosi selezionati da raccolta differenziata in località Casa Rota nel Comune di Terranuova Bracciolini, unitamente alla parte destinata a resede di servizio, il tutto come meglio individuato nella parte evidenziata in giallo nell'Allegato n. 4.

Le pattuizioni di cui all'art. 2.3, lett. B della Convenzione Originaria, pertanto, sono da ritenersi abrogate e quindi prive di efficacia ed effettività; sono altresì da intendersi abrogate tutte le pattuizioni di cui agli Atti Convenzionali e alla Convenzione che disciplinano e richiamano l'attività di compostaggio.

2. Gli allegati tecnici alla Convenzione si intendono modificati eliminando tutti i riferimenti alle attività di compostaggio.

Art. 4

Cessione della proprietà del terreno oggetto di Stralcio

1. Le parti prendono atto che non è stata data attuazione alle previsioni di cui all'art. 5 della Convenzione Originaria, in forza delle quali il Comune di Terranuova Bracciolini avrebbe dovuto acquisire da CSAI, con oneri a integrale carico della Autorità di Ambito, la proprietà di tutti i terreni su cui insisteva l'Impianto Originario, ceduti da CSAI in diritto di superficie a TB con atto ai rogiti della Notaio dott. Pieraccini in data 20.4.2006 rep. 2385, prorogato con successivo atto ai rogiti del Notaio dott.ssa Notaro in data 5.10.2009 rep. 1.213.

Rispetto al predetto diritto di superficie, le parti prendono atto che lo stesso è stato da ultimo riperimetrato, rispetto a quanto previsto dalla Convenzione Originaria, con atto concluso tra CSAI e TB ai rogiti del Notaio dott.ssa Notaro in data 25.11.2021 rep. n. 6.171; considerato che la superficie complessiva dei terreni a valle di detta riperimetrazione è rimasta sostanzialmente invariata, CSAI accetta che rimanga ferma la stima di cui alla perizia redatta in data 7.8.2015, che individuava il valore di detti terreni in euro 131.398,40.

2. Fermo quanto sopra, a parziale deroga del predetto art. 5 della Convenzione, ATO e il Comune rinunciano ad acquistare la proprietà del terreno su cui insiste la parte di capannone oggetto di Riscatto Anticipato Parziale in Corso di Concessione, compreso il relativo resede a servizio, il tutto come meglio individuato nella parte evidenziata in rosso nell'Allegato n. 4, terreno che CSAI si obbliga pertanto a cedere a TB, che si obbliga ad acquistare, per un importo di euro 28.000,00, così quantificato sulla base della perizia approvata con determinazione del Direttore Generale n. 84 del 18.11.2015.
3. La cessione del predetto terreno da parte di CSAI a TB dovrà intervenire entro il 31.12.2023, con atto da stipularsi davanti al Notaio indicato dal promittente acquirente TB.
4. Con riferimento alla restante parte dei terreni su cui insiste la parte residua dell'Impianto che risulta a valle dello Stralcio e del Riscatto Anticipato, le parti, anche a parziale modifica di quanto disposto dall'art. 5.2.(i), (ii), (iii), (iv), (v) e (vi), concordano:
- i) che la cessione non riguarderà i terreni su cui insiste il capannone oggetto di Riscatto Anticipato;
 - ii) che il prezzo di cessione, quantificato in euro 103.000,00 sulla base della predetta perizia approvata con determinazione del Direttore Generale n. 84 del 18.11.2015, sarà corrisposto a CSAI, invece che dal Gestore Unico, da TB;
 - iii) che il Comune di Terranuova Bracciolini dovrà acquisire i terreni da CSAI, secondo le modalità indicate dall'art. 5 di Convenzione come modificate con il presente atto, entro il 31.12.2023.

Art. 5

Devoluzione e Destino Impianto

1. Ad integrazione di quanto disposto all'art. 5.2(vi) e 6 della Convenzione, si precisa che sia la devoluzione dell'Impianto a fine concessione (art. 5.2(vi)), sia l'eventuale riscatto da parte della Società (art. 6), riguarderanno soltanto la parte dell'Impianto Originario non interessata dallo Stralcio.
2. In ragione del Riscatto Anticipato la parte finale del capannone oggi destinata alle attività di maturazione, raffinazione e stoccaggio del compost, compreso la parte di resede a servizio, individuata in rosso nella planimetria allegata (allegato n. 4) diverrà di proprietà esclusiva di TB, fermo restando quanto previsto all'art. 2.3.

Art. 6

Effetti dello stralcio degli investimenti sulla tariffa ARERA 2023

Anche in deroga alla tempistica di cui al Metodo Arera, TB acconsente che i benefici sulla tariffa, pari ad un valore stimato di euro 2,83/t come da simulazione che si allega al presente atto (Allegato 5), derivanti dallo stralcio definitivo della quota parte degli investimenti residui non ammortizzati relativi alla parte finale del capannone dedicata all'attività di compostaggio, siano anticipati alla tariffa ARERA 2023, fermo restando il principio della salvaguardia dell'equilibrio economico e finanziario di cui al PEF della Concessione. Per le annualità successive tali effetti saranno nuovamente conteggiati in fase di aggiornamento della tariffa di accesso impianti secondo le modalità previste dal Metodo Arera.

Art. 7

Utilizzo Valore Residuo

1. ATO e il Comune di Terranuova Bracciolini autorizzano TB a trattenere l'importo residuo di riscatto di euro 103.000,00, ottenuto dalla differenza tra il valore dei beni riscattati (euro 725.000,00) e l'indennizzo connesso allo stralcio dalla concessione dell'attività di compostaggio (euro 622.000,00), per finanziare, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1180 cod. civ., l'acquisto da parte del Comune di Terranuova Bracciolini della nuda proprietà del terreno da CSAI di cui al precedente art. 4.4.(ii).

Art. 8

Norma di chiusura

Per quanto non espressamente modificato con il presente Addendum alla Convenzione, rimane fermo quanto previsto e pattuito negli Atti Convenzionali, nella Convenzione e nei relativi allegati a detti documenti.