ALLEGATO "B"

RELAZIONE DI STIMA

◊◊◊◊◊◊◊◊◊◊

DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

DELLE ATTREZZATURE E DEGLI ARREDI

DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

GRA SRL

DI CUI ALL'ARTICOLO 11

DELLA **OBBLIGAZIONE IN FORMA COMMERCIALE** N. 10

DEL REGISTRO 2019/2020

DELLA

SCUOLA MARESCIALLI E BRIGADIERI DEI CARABILIERI AVENTE SEDE IN FIRENZE

VIA SALVO D'ACQUISTO N. 1

◊◊◊◊◊◊◊◊◊◊

Redatta dal perito: **dott. Massimo Vannucchi**
nato a Prato (PO), il 04/07/1965 ed ivi residente in Via di Casale n. 131/B, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Prato al n. 405/A e al n. 149440 del Registro dei Revisori Contabili

RELAZIONE DI STIMA

*****

Il sottoscritto Dott. Massimo Vannucchi, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Prato al numero 405/A, e iscritto al numero 149440 del Registro dei Revisori Contabili con studio professionale in Prato, Via di Reggiana n. 118, a seguito dell'incarico ricevuto dalla SCUOLA MARESCIALLI E BRIGADIERI DEI CARABINIERI (di seguito Scuola) con sede in Firenze, Via Salvo D'Acquisto n. 1 con codice fiscale 80025530488, in data 11/06/2020 Prot. N. 168/3-2/2020, si pregia di predisporre la seguente relazione di stima avente per oggetto la valutazione delle opere infrastrutturali e degli impianti tecnologici, delle attrezzature e degli arredi dei locali pizzeria e minimarket ubicati all'interno della Scuola medesima e di cui all'obbligazione in forma commerciale N. 10 del registro 2019/2020 del Servizio Amministrativo.

L'operazione di stima è stata commissionata in considerazione della prossima imminente indizione della gara per l'affidamento della gestione del servizio di pizzeria/tavola calda con annesso minimarket per la vendita di prodotti alimentari e non – presso la scuola Marescialli e Brigadieri dei Carabinieri della Caserma "Felice Maritano" di Firenze con espresso riferimento a quanto indicato all'articolo 11 della Obbligazione in forma commerciale in essere stipulata con la società GRA Srl aggiudicataria del servizio con foglio 220/1-1 del 27/07/2017, successivamente prorogata in data 22/11/2018 fino alla data del 30 novembre 2020.

In particolare l'articolo 11 (Validità della convenzione) dispone testualmente che: "*L'eventuale nuova ditta aggiudicataria dovrà, all'atto del subentro, restituire necessariamente tutti i costi attinenti alle opere infrastrutturali ed agli impianti tecnologici precedentemente realizzati nonché alle attrezzature (esempio apparecchiature della cucina) ed agli arredi espressamente indicati nell'inventario. La quantificazione dei costi dovrà essere strettamente correlata ai documenti fiscali probatori all'uopo forniti dalla ditta cedente nonché alle tabelle della vigente normativa in materia, ai fini del calcolo delle percentuali di ammortamento*".

RELAZIONE DI STIMA

PARTE PRIMA

1. I beni oggetto di valutazione
2. Le metodologie di verifica adottate e i criteri di valutazione
3. L'inventario dei beni

PARTE SECONDA

1. La valutazione del beni
2. I contratti di locazione finanziaria (leasing)
3. Conclusioni

(ALLEGATI)

1. Inventario dei beni
2. Corredo fotografico

PARTE PRIMA

1. I BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

La presente perizia ha per oggetto la valutazione dei beni di proprietà o comunque detenuti dalla società GRA S.r.l. e facenti parte della pizzeria/tavola calda con annesso mini-market per la vendita di prodotti alimentari e non – presso la scuola Marescialli e Brigadieri dei Carabinieri della Caserma "Felice Maritano" di Firenze. Si tratta di attribuire il valore attuale delle attrezzature, dei mobili e degli impianti acquistati dalla ditta aggiudicataria GRA Srl ed utilizzati per l'esercizio dell'attività oggetto della obbligazione in forma commerciale sopra citata.

I predetti beni sono stati suddivisi in considerazione della categoria omogenea di appartenenza e della loro ubicazione se all'interno della pizzeria/tavola calda o del minimarket.

Dall'analisi del registro dei beni ammortizzabili e dalle fatture di acquisto le categorie si possono così riassumere:

MINIMARKET

- Oneri pluriennali
- Lavori straordinari su beni di terzi
- Impianti
- Attrezzature
- Arredamento

PIZZERIA/TAVOLA CALDA

- Oneri pluriennali
- Lavori straordinari su beni di terzi
- Impianti
- Attrezzature
- Arredamento

All'interno delle varie voci per entrambe le categorie, sono state ricomprese a titolo esemplificativo e non esaustivo;

Oneri pluriennali: Costi per progettazione impianti e costi per consulenze;

Lavori straordinari su beni di terzi: Lavori in muratura e di esecuzione impianti;

Impianti: Realizzazione impianti elettrico e di condizionamento;

Attrezzatura: Acquisto attrezzatura varia, utensili, stoviglie;

Arredamento: Tavoli, mobilio, banco bar, scaffali, pannelli.

2. LE METODOLOGIE DI VERIFICA ADOTTATE E I CRITERI DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore è stato attribuito a ciascun bene specifico e non al suo complesso, non solo perché questi non rappresentano un'azienda ma anche perché la valutazione richiesta, così come indicata all'art. 11 dell'Obbligazione in forma commerciale, è analitica e basata sul valore residuo. Ciò sta a significare che nessun valore viene attribuito a titolo di avviamento sia perché non previsto dal tenore letterale dell'accordo sottoscritto, sia perché comunque il complesso dei beni individuati non sono sufficienti in alcun modo a costituire un'azienda intesa nella sua concezione civilistica così come disposto dall'articolo 2555 del codice civile quale "complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa".

Le metodologie di verifica utilizzate

Il sottoscritto perito ha in primo luogo richiesto, a seguito di autorizzazione specifica da parte della Scuola, dalla società GRA S.r.l. la documentazione indispensabile e necessaria per poter svolgere l'incarico affidatogli. In particolare è stata richiesta la seguente documentazione:

- Tutte le fatture di acquisto di tutti i beni oggetto di valutazione;
- Mastrini contabili specifici di alcuni fornitori;
- Contratti di leasing stipulati con la Alba Leasing SpA;
- Registro dei beni ammortizzabili.

Sono stati organizzati successivamente una serie di sopralluoghi per poter effettuare il riscontro dell'esistenza reale dei beni oggetto di valutazione alla presenza dei soggetti delegati sia dalla Scuola che dalla società GRA Srl. Nei predetti incontri di controllo sono state formulate richieste di informazioni oltre che ulteriori supporti documentali.

Sono stati quindi esaminati i documenti richiesti e richiesta la predisposizione specifica di un apposito inventario dei beni oggetto di valutazione redatto e sottoscritto dalle parti.

L'insieme delle procedure adottate, a giudizio del sottoscritto perito garantiscono un elevato livello di attendibilità della consistenza reale dei beni nonché del loro valore.

Da precisare che la presente perizia è stata predisposta ed elaborata in funzione della documentazione prodotta dalla società GRA Srl e pertanto il sottoscritto perito declina ogni responsabilità in merito all'esito della valutazione finale nel caso in cui detta documentazione risultasse incompleta. Nello specifico sono stati ricevuti dalla GRA Srl i seguenti documenti:

- Fascicolo rilegato contenente le fatture di acquisto dei beni per l'esercizio dell'attività o per l'esecuzione dei lavori;
- Mastrini contabili dei seguenti fornitori:
  1) Alba leasing SpA
  2) CAS Tecnologie Srl
  3) Eurocostruzioni 75 Srl
  4) Eventi Srl
  5) Infissi Biancalani di Nuzzo Vincenzo
  6) Real Impianti Sas di Cirami Cristian
  7) Iperceramica – Bayker Italia SpA
  8) Cactus Srl
  9) Termoedile bartolini Srl
  10) Fime Srl
  11) Arredo Service Srl
- N. 2 Contratti di leasing (N. 1115201/1 e N. 1115223/1) SpA;
- Registro dei beni ammortizzabili.

****

3. L'INVENTARIO DEI BENI

Per procedere con la determinazione del valore delle opere infrastrutturali e degli impianti tecnologici realizzati, nonché delle attrezzature e degli arredi è stato richiesto, come detto, e consegnato al perito in data 30/07/2020, un apposito inventario fisico, sottoscritto dalle parti, dei beni presenti nei locali oggetto dello svolgimento dell'attività. In detto inventario sono state ricomprese tutte le immobilizzazioni materiali, quali attrezzature, arredi e impianti a tale data. Logicamente non sono riportati nell'elenco, in quanto rientranti fra le immobilizzazioni immateriali le opere infrastrutturali eseguite nonché, per lo stesso motivo, i costi pluriennali.

INVENTARIO PIZZERIA / TAVOLA CALDA

QUANTITA'	DESCRIZIONE
4	Fancoil aria condizionata
1	Carta da parati oro
1	Carta da parati nero
21	Controsofitto microforato
2	Lavabo appoggio Circe
2	Piletta premi apri c/tappo
1	Cassetta wc alto Gaia
2	Sedile wc serie polo
1	Vaso disabili scarico pavimento
2	Miscelatore lavabo Kart
2	Mensolone tartufo 90x50x4
10	Maniglia rosetta thea
7	Porta bea reversibile 210x80
3	Spina indust. 230v 2P+T 16A
3	Spina indust. 415v 3P+T+N 16A
2	Spina indust. 415v 3P+T+N 32A
2	Gruppo monoforo lavabo serena
2	Vaso monoblocco se. Pavimento
2	Sedile wc universale Tango
2	Colonna polo bianco
2	lavabo Polo colonna
2	Miscelatore lavello Bonnie
2	Porta luci reversibile 210x80
1	Adesivo c/simbolo toilette
1	Adesivo c/simbolo handicap
2	Adesivo c/simbolo uomo
2	Adesivo c/simbolo donna
1	Cartello vietato fumare
3	Termoventilatore a parete

4	Scaffale grigio 5R 70Kg
93	Tavoli
280	Sedie ecopelle
2	Condizionatore Mitsubishi
2	Motori Condizionatori
1	Tavolo caldo 180x70
1	Tavolo pizzeria 3 porte refr.
2	Televisori led LG
1	Mobile legno 4 cass + 4 ante
1	Affettatrice
1	Canna fumaria doppia parete
1	Canna fumaria mono parete
1	Tavolo lavoro 1000x780x850
1	Tavolo lavoro 800x700x900
1	Lavatoio armadiato 2 vasche
1	Tavolo lavoro c/ sottopiano
1	Lavatoio 1 vasca armadiato
1	Ventilatore centrifugo 2 veloc.
1	Cappa a parete c/filtro
1	Tramocia per farina
1	Lavastoviglie a capotta
1	Tavolo lavoro s/alzatine s/ripiano
1	Tavolo dx c/alzatina vasca e foro
1	Tavolo di sgombero c/sottopiano
1	Armadio oasis refr. 700
1	Armadio oasis refr. 700 ec cong.
1	Armadio oasis refr. 700 ec refr.
1	Armadio refigerato 700
1	Tavolo daiquiri refr 2180x700
2	Banco pizza con vetrina refr.
1	Set 3 cestelli per cuocipasta
1	Piano neutro c/cassetto
1	Piano cottura in vetroceramica 4 zone
1	Piastra liscia elettrica
1	Piano cottura in vetroceramica 2 zone
1	Friggitrice elettrica 13lt+13lt
1	Banco bar struttura c/pedana
1	Rampa per disabili in lamiera di allumi.
2	Scaffale Kallax 182x182
1	Mobile Brimnes 78x95 nero
8	Scaffale Kallax 33x33
1	Cassettiera Hemnes 8 cassetti
2j	Specchio Nissedal 65x65
3	Portavasi Socker
7	Secchio Fniss
5	Scopino Enudden
4	Set 17 contenitori Prura
2	Knippe attacapanni

1	Paralume oro
2	Mala cavaletto pittore
1	Lavagna
2	Scaffale Kallax 77x147
3	Lack mensola 110x26
3	Scaffale Kallax 147x147
1	Scaffale Kallax 42x42
1	Scaffale Kallax 77x42
3	Scaffale Kallax 42x147
204	Cucchiaini Moka
15	Cassetta pizza
1	Bacinella rettangolare
3	Carrello con Ruote
200	Flute
200	Calici riserva Bordeaux
3	Spillone comande
1	Casseruola Bassa
3	Schiumatola cm 11
12	Cucchiaione
1	Forchettone
9	Coperchio cassetta
2	Pala regina PG2AP45
3	Manico pala regina
1	Pala regina PAF2-AP-50
4	Contenitori Polisterolo 1/3
2	Contenitori Polisterolo 1/2
60	Coppette lOOcc
250	Cucchiaini lOOmm
60	Coppa 70cc
60	minicoppa trasp. 90cc
200	Scatola pizza c/ coperchio
1	Piastra quadrata ghisa
1	Carrello 5 ripiani 154h
5	Piatto ghisa c/legno
1	Spargifarina acciaio
12	Bice, c/tappo erme 125ml
10	Ramequin porcellana 7cm
1	BBQcarbon inox
1	Cassa mat: U172035151
1	PCTitan Cassa
1	Programma base comande
3	Stampanti sewoo
1	Forno delle pizze Valoriani
5	Tavolo marmo alto 60x110
1	Macchina per pasta fresca
5	Trafile formati vari
1	Trafila pasta sfoglia
1	Vetrina rerigerata

1	Lavastoviglie honved
1	Tavolo 1280x580 alzatina
1	Forno convenzionato a vapore
1	Griglia top 40x70
1	Sfufa alogena 3 elem
4	Plafo alabastro
1	Plafo led tonda bianca
2	Faretto a incasso gesso
1	Cronotermostato Battery
10	Alzate vassoi
10	Formaggiere
10	Portaspumanti
3	Piante
1	Bistecchiera
1	Cornice
3	Tende a rullo
50	Piatti piani rettangolari
50	Piatti piani quadrati
25	Insalatiere
45	Piatti piani
200	Piatti piani
40	Piatti fondi
100	Contenitori alluminio varie misure
20	Contenitori plastica
12	Padelle Varie
11	Pentole varie
30	Teglie
15	Platon bianchi plastica
50	Vassoi legno
2	Scolapasta
10	Taglieri legno ovali
10	taglieri legno tondi
1	Mattarello
400	Forchette
200	Cucchiai
250	Coltelli
50	Coltelli da bistecca
250	Forchettine da dessert
75	Faretti
57	Luci pendenti sala grande
3	Luci pendenti sul bar
19	Neon
4	Faretti su porta ingresso

INVENTARIO MINIMARKET

QUATITA'	DESCRIZIONE
10	Pannelli economy
2	Tavolo Faggio 150x40
3	Maniglia rosetta
30	Waterproof led
8	Easy led
3	Frigo murale 130cm
2	Frigo murale llOcm
2	Isola refrig. 250cm
3	Isoletta refr. 150tn
3	Kallax scaffale 182x182
1	Rigga stand bianco
6	Billy libreria
8	Linnmon tav 150x75
2	Kallax scaffale 77x42
2	Kallax scaffale 77x77
2	Kallax scaffale 77x147
16	Linnmon tav 100x60
2	Calzascarpe
8	Cont. Alimentari
3	Bacinella plastica
3	D-link router wifi
22	Piedino univ. Scaf
36	Base extrabassa 45cm
36	Perno per fiss.
22	Tappo plastica da 9
12	Sch. Center evo 45x100
36	Sch. Center evo 45x133
23	Piano mb 100x50
94	Piano mb 133x50
23	Portapezzo stond. 100L
94	Portapezzo stond. 133L
180	Mens. 3 pos 45cm
48	Neon
1	Cassettiera 6 cass.
1	Tavolo con 3 cassetti
2	Poltrone in legno e veli.
2	Tavoli 215x215
1	Tavoli base leg. 190x95
2	Tav. espo. 245x81
3	Pannelli espo abbi
2	Espositori frutta e verd.
1	Bilancia pesa verdura
1	Pc con softwer conad
1	PC conad con lettore
1	Stampante ric. Fisc
1	Stampante per etichette

1	Pad per ordini
1	Tavolo con 6 cassetti
2	Vetrine espoditive
2	Librerie con 2 ante
1	Espoditore Farmaceuti.
3	Porta bea reversibile 210x80
2	Vaso monoblocco se. Pavim
2	Sedile wc universale Tango
2	Miscelatore lavabo Kart
2	Lavabo mani
2	Piatto doccia 80x80
2	Miscelatori doccia
3	Condizionatore Mitsubishi
3	Motori Condizionatori

* * * * * *

Come sopra specificato l'inventario in questione è stato predisposto alla data del 30/07/2020 e pertanto la valutazione si riferisce ai beni e alle quantità ivi indicate. Tale valutazione pertanto potrà essere oggetto di rettifica, a seguito dell'effettivo riscontro fisico dei beni predetti al "passaggio di consegne", nel caso di un eventuale nuovo aggiudicatario, alla imminente gara per l'affidamento della gestione del servizio di pizzeria/tavola calda con annesso mini-market per la vendita di prodotti alimentari e non – presso la scuola Marescialli e Brigadieri dei Carabinieri della Caserma "Felice Maritano" di Firenze,.

Detta rettifica potrà essere incrementativa nel caso di maggiori quantità e/o per la presenza di altri beni e/o per il sostenimento di altri costi rientranti fra quelli indicati nell'art. 11 della Obbilazione, oppure decrementativa nel caso di minori quantità e/o di mancanze dei beni qui inventariati.

La rettifica di valore, nell'uno o nell'altro, caso dovrà essere incrementata dell'intero costo nel caso di acquisto dei nuovi beni e decurtata invece del valore corrispondente nel caso di perdita/distruzione e/o vendita dei beni inventariati. Nel caso di perdita/distruzione e/o vendita parziale di una categoria di beni omogenei la riduzione di valore sarà effettuata in proporzione alla diminuzione delle quantità.

PARTE SECONDA

1. LA VALUTAZIONE DEI BENI

L'articolo 2426 del Codice Civile al secondo comma dispone che *"il costo delle immobilizzazioni, materiali e immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo deve essere sistematicamente ammortizzati in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione"*.

Dopo aver verificato che i beni oggetto di valutazione sono presenti nei luoghi ove viene esercitata l'attività e che i medesimi partecipano allo svolgimento dell'attività medesima, il sottoscritto perito ritiene, così come nella prassi utilizzata per la redazione dei bilanci di esercizio, di applicare le aliquote di ammortamento fiscale previste dal Decreto Ministeriale 31/12/1988, recante i coefficienti di ammortamento del costo dei beni materiali strumentali impiegati nell'esercizio di attività commerciali, arti e professioni.

Il gruppo XIX del predetto Decreto Ministeriale stabilisce i coefficienti di ammortamento per gli alberghi, i ristoranti, bar e attività affini che rappresentano le aliquote da adottare nella presente relazione di stima.

Si riporta di seguito la tabella in questione:

GRUPPO XIX

ALBERGHI, RISTORANTI, BAR E ATTIVITA' AFFINI

Edifici	3%
Costruzioni leggere (tettoie, baracche, ecc.)	10%
Mobili e arredamento	10%
Biancheria	40%
Attrezzatura (stoviglie, posate, attrezzatura di cucina, ecc.)	25%
Impianti generici (riscaldamento, condizionamento)	8%
Impianti specifici (igienici, cucina, frigorifero, ascensori, montacarichi, impianti telefonici, citofoni, campanelli e simili)	12%
Macchine d'ufficio elettronimeccaniche ed elettroniche compresi Computers e i sistemi telefonici elettronici	20%
Autoveicoli da trasporto (autoveicoli pesanti in genere, Carrelli elevatori, mezzi di trasporto interno, ecc.)	20%
Autovetture, motoveicoli e simili	25%

La società GRA Srl ha fornito al sottoscritto perito l'elenco delle fatture di acquisto emesse dai vari fornitori, aventi ad oggetto l'elenco dei beni oggetto di valutazione, nonché quelle dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere infrastrutturali, oltre al registro dei cespiti ammortizzabili.

Si ritiene utile effettuare la presente valutazione distinguendo le opere infrastrutturali, i costi pluriennali e i beni presenti riferiti al Market da quelli riferiti alla Pizzeria / Tavola Calda.

MINIMARKET

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

- IMPIANTI

Si tratta di tutti i costi sostenuti per la realizzazione dell'impianto elettrico e di condizionamento, che ammontano a complessivi euro 64.938,74. Il coefficiente di ammortamento così come si desume dalla tabella ministeriale è pari all'8% annuo. Moltiplicando quindi detta aliquota per costo sostenuto nei vari anni, per il periodo dalla data di acquisto all'anno in corso, si ottiene un fondo ammortamento complessivo di euro 10.390,20, ed un valore residuo di euro 54.548,54.

- ATTREZZATURE

Si tratta di tutti i costi sostenuti per l'acquisto di attrezzature varie, che ammontano a complessivi euro 669.50. Il coefficiente di ammortamento così come si desume dalla tabella ministeriale è pari al 25% annuo. Moltiplicando quindi detta aliquota per costo sostenuto nei vari anni, per il periodo dalla data di acquisto all'anno in corso, si ottiene un fondo ammortamento complessivo di euro 418,43, ed un valore residuo di euro 251,07.

- ARREDAMENTO

Si tratta di tutti i costi sostenuti per l'acquisto di arredamento, che ammontano a complessivi euro 12.257,84. Il coefficiente di ammortamento così come si desume dalla tabella ministeriale è pari al 10% annuo. Moltiplicando quindi detta aliquota

per costo sostenuto nei vari anni, per il periodo dalla data di acquisto all'anno in corso, si ottiene un fondo ammortamento complessivo di euro 2.451,57, ed un valore residuo di euro 9.806,27.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

- COSTI PLURIENNALI

Si tratta di tutti i costi sostenuti per costi pluriennali che ammontano a complessivi euro 5.165,00. Il coefficiente di ammortamento così come si desume dalla tabella ministeriale è pari al 20% annuo. Moltiplicando quindi detta aliquota per costo sostenuto nei vari anni, per il periodo dalla data di acquisto all'anno in corso, si ottiene un fondo ammortamento complessivo di euro 2.212,50, ed un valore residuo di euro 2.952,50.

- LAVORI SU BENI DI TERZI

Si tratta di tutti i costi sostenuti per la realizzazione di opere su beni di terzi, che ammontano a complessivi euro 28.076,43. Il coefficiente di ammortamento così come si desume dalla tabella ministeriale è pari al 20% annuo. Moltiplicando quindi detta aliquota per costo sostenuto nei vari anni, per il periodo dalla data di acquisto all'anno in corso, si ottiene un fondo ammortamento complessivo di euro 13.901,70, ed un valore residuo di euro 14.174,74.

* * * * * *

Gli ammortamenti sono stati calcolati in funzione del coefficiente ministeriale attribuito alla specifica categoria, tenendo conto che per il primo anno tale coefficiente viene ridotto del 50% alle immobilizzazioni materiali. E' stato poi considerato per l'anno 2020 un coefficiente di ammortamento al 50%.

VALORE RESIDUO BENI MARKET	**€ 81.733,12**

PIZZERIA / TAVOLA CALDA

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

- IMPIANTI

Si tratta di tutti i costi sostenuti per la realizzazione dell'impianto elettrico e di condizionamento, che ammontano a complessivi euro 49.678,23. Il coefficiente di ammortamento così come si desume dalla tabella ministeriale è pari all'8% annuo. Moltiplicando quindi detta aliquota per costo sostenuto nei vari anni, per il periodo dalla data di acquisto all'anno in corso, si ottiene un fondo ammortamento complessivo di euro 8.423,69, ed un valore residuo di euro 41.254,54.

- ATTREZZATURE

Si tratta di tutti i costi sostenuti per l'acquisto di attrezzature varie che ammontano a complessivi euro 107.912,82. Il coefficiente di ammortamento così come si desume dalla tabella ministeriale è pari al 25% annuo. Moltiplicando quindi detta aliquota per costo sostenuto nei vari anni, per il periodo dalla data di acquisto all'anno in corso, si ottiene un fondo ammortamento complessivo di euro 80.578,90, ed un valore residuo di euro 27.333,92.

- ARREDAMENTO

Si tratta di tutti i costi sostenuti per l'acquisto di arredamento, che ammontano a complessivi euro 17.244,85. Il coefficiente di ammortamento così come si desume dalla tabella ministeriale è pari al 10% annuo. Moltiplicando quindi detta aliquota per costo sostenuto nei vari anni, per il periodo dalla data di acquisto all'anno in corso, si ottiene un fondo ammortamento complessivo di euro 3.830,83, ed un valore residuo di euro 13.414,03.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

- COSTI PLURIENNALI

Si tratta di tutti i costi sostenuti per costi pluriennali che ammontano a complessivi che ammontano a complessivi euro 5.199.50. Il coefficiente di ammortamento così

come si desume dalla tabella ministeriale è pari al 20% annuo. Moltiplicando quindi detta aliquota per costo sostenuto nei vari anni, per il periodo dalla data di acquisto all'anno in corso, si ottiene un fondo ammortamento complessivo di euro 2.530,85, ed un valore residuo di euro 2.668,65.

- LAVORI SU BENI DI TERZI

Si tratta di tutti i costi sostenuti per la realizzazione di opere su beni di terzi, che ammontano a complessivi euro 113.151,45. Il coefficiente di ammortamento così come si desume dalla tabella ministeriale è pari al 20% annuo. Moltiplicando quindi detta aliquota per costo sostenuto nei vari anni, per il periodo dalla data di acquisto all'anno in corso, si ottiene un fondo ammortamento complessivo di euro 60.837,82, ed un valore residuo di euro 52.313,64.

* * * * * *

Anche in questo caso gli ammortamenti sono stati calcolati in funzione del coefficiente ministeriale attribuito alla specifica categoria, tenendo conto che per il primo anno tale coefficiente viene ridotto del 50% alle immobilizzazioni materiali. E' stato poi considerato per l'anno 2020 un coefficiente di ammortamento al 50%.

VALORE RESIDUO BENI PIZZERIA/TAVOLA CALDA € 136.984,78

****

Sulla base delle suddette considerazioni il sottoscritto perito attesta il valore residuo dei beni e delle opere oggetto di valutazione in complessivi euro **218.717,90 (duecentodiciottomilasettecentodiciassette/90).**

* * * * * *

Riassumendo e schematizzando quanto in precedenza illustrato, si riporta di seguito un prospetto riepilogativo sulla composizione delle singole categorie di beni distinta per classi omogenee:

- IMPIANTI	euro 95.803,08
- ATTREZZATURE	euro 27.584,99
- ARREDAMENTO	euro 23.220,30
- COSTI PLURIENNALI	euro 5.621,15
- LAVORI SU BENI DI TERZI	euro 66.488,38

VALORE COMPLESSIVO **euro 218.717,90**

IVA ESCLUSA

* * * * * *

Il riscontro fisico dei beni oggetto di valutazione ha evidenziato oltre all'esistenza dei medesimi anche il loro buon stato di manutenzione, tanto che non si ritiene di dover procedere ad alcuna svalutazione o rettifica di valore.

2. I CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

La GRA Srl ha stipulato, per l'utilizzo di parte delle attrezzature e degli arredi, due distinti contratti di leasing con la società Alba Leasing SpA, per un costo di acquisto al concedente di complessivi euro 108.669,69 oltre Iva, per la durata di 48 mesi decorrenti dal 1/12/2017 e scadenza al 01/12/2021.

Alla data della redazione della presente relazione di stima il valore del capitale residuo da corrispondere alla società di leasing ammonta a complessivi euro 31.857,70.

Alla luce di ciò la nuova società che si dovesse aggiudicare il bando, al momento del passaggio delle consegne, per usufruire dell'utilizzo dei beni oggetto di valutazione, dovrà alternativamente:

1) subentrare nei contratti di leasing corrispondendo alla GRA Srl l'importo del valore dei beni al netto di quanto risulterà ancora da corrispondere alla società di leasing in linea capitale;

2) corrispondere l'intero importo del valore dei beni alla società GRA Srl, la quale a sua volta per poter cedere i predetti beni, dovrà estinguere anticipatamente i contratti di leasing in questione.

* * * * * *

Prima di procedere con le conclusioni, è doveroso precisare che nel periodo intercorrente fra la data di acquisizione della documentazione e quella di riferimento della presente relazione di stima, non risultano emersi, dalle informazioni ricevute dall'ufficio amministrativo della Scuola o da parte della GRA Srl, documenti e/o informazioni, che rendano necessaria una rivisitazione delle valutazioni effettuate.

Per la precisione si deve evidenziare, come già anticipato in precedenza, che la valutazione dei beni e delle opere potrà subire una variazione nel caso in cui all'eventuale passaggio di consegne ad una nuova e diversa società, la consistenza dei beni dovesse risultare inferiore o superiore alle risultanze inventariali sopra riportate. Non si ritiene invece di dover effettuare ulteriori abbattimenti a titolo di ammortamento per i mesi a venire, in considerazione della imminente indizione della gara per l'affidamento della gestione del servizio, e ciò anche in considerazione del minore utilizzo dei beni medesimi nel corso dell'anno 2020 a seguito della chiusura temporanea dei locali quale conseguenza dell'emergenza sanitaria causata dal Virus Covid-19.

Da rilevare infine che il debito nei confronti della società di leasing andrà a diminuire nei prossimi mesi in funzione dei futuri pagamenti che saranno effettuati verso la società medesima in considerazione dei canoni locativi mensili.

Si tratta ad ogni modo solo di una considerazione di carattere finanziario che nulla sposta in termini di valutazione.

3. CONCLUSIONI

Il Perito ritiene indispensabile sottolineare come la valutazione dei beni sia stata effettuata in risposta a quanto disposto all'art. 11 della Obbligazione in forma commerciale stipulato fra la Scuola Marescialli e Brigadieri dei Carabinieri della Caserma "Felice Maritano" e la società GRA Srl, che testualmente recita:

> *"L'eventuale nuova ditta aggiudicataria dovrà, all'atto del subentro, restituire necessariamente tutti i costi attinenti alle opere infrastrutturali ed agli impianti tecnologici precedentemente realizzati nonché alle attrezzature (esempio apparecchiature della cucina) ed agli arredi espressamente indicati nell'inventario. La quantificazione dei costi dovrà essere strettamente correlata ai documenti fiscali probatori all'uopo forniti dalla ditta cedente nonché alle tabelle della vigente normativa in materia, ai fini del calcolo delle percentuali di ammortamento".*

Detta valutazione è stata effettuata nel principio di continuità e di utilizzo dei beni e delle opere realizzate presso i locali ove viene svolta l'attività.

Sulla scorta di tali considerazioni, il Perito ritiene che il risultato qui ottenuto sia rappresentativo della valorizzazione delle opere infrastrutturali, delle attrezzature, degli arredi e degli impianti, così come richiesto e per lo scopo cui è stato richiesto.

Sulla base delle considerazioni sopra effettuate, ne risulta che il valore complessivo con riferimento alla data del 31-08-2020, è pari ad **€ 218.717,90 (duecentodiciottomilasettecentodiciassette/90).**

Prato, 31/08/2020

Dott. Massimo Vannucchi

Allegati:

1. Inventario dei beni;
2. Corredo fotografico.