

RELAZIONE DI STIMA GIURATA DEL PATRIMONIO SOCIALE

alla data del 31 marzo 2018

ai sensi e per gli effetti dell'art. 2501 e ss. codice civile

redatta a norma dell'art. 2465 codice civile



Associazione:

**"CASA DI RIPOSO PER PERSONE ANZIANE ORGANIZZAZIONE
NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE (ONLUS)"**

Sede: Lomazzo (Co) – via del Laghetto n. 9

Codice fiscale - Registro Imprese di Como - n. 00652220138

C.C.I.A.A. Como R.E.A. n. 272313

Il sottoscritto Rag. Aldo Porro, nato a Cermenate il 01 gennaio 1953, domiciliato a Cantù, Via Milano n. 33, codice fiscale PRR LDA 53A01 C516Q, Ragioniere libero professionista iscritto all' Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Como al n. 103A, revisore dei conti, ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima e valutazione del patrimonio dell'Associazione

**" CASA DI RIPOSO PER PERSONE ANZIANE ORGANIZZAZIONE
NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE (ONLUS)"**

In attuazione di tale incarico, il sottoscritto ha acquisito le necessarie notizie e gli opportuni chiarimenti.

OBIETTIVI DELLA RELAZIONE DI STIMA E VALUTAZIONE

La stima e valutazione del patrimonio, redatta a norma dell'art. 2465 codice civile, è stata richiesta al fine di accertare il valore dell'Associazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2501 e ss. codice civile, per l'operazione di Fusione per unione tra la Fondazione "Casa di riposo Intercomunale di Bregnano" e l'Associazione "Casa di riposo di Lomazzo".

PERIODO DI RIFERIMENTO

Tenuto conto della citata disposizione di legge, il sottoscritto perito provvedeva, come richiesto dalla vigente normativa, a predisporre la presente relazione giurata di stima e la valutazione del patrimonio dell'associazione con riferimento alla data del 31 marzo 2018.

NOTIZIE STORICHE

L'associazione si costituiva in data 9 marzo 1968.

Denominazione: " CASA DI RIPOSO PER PERSONE ANZIANE ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE (ONLUS)".

- forma giuridica: associazione
- sede legale: Lomazzo – Via del Laghetto n. 9
- durata: indeterminata (ex art. 2273 c.c.);
- oggetto sociale: l'Associazione non ha fini di lucro e persegue esclusivamente finalità di solidarietà sociale. Scopo dell'Associazione è lo svolgimento di attività nel settore dell'assistenza sociale e socio-sanitaria a favore delle persone anziane che abbiano la residenza anagrafica nei comuni della Lombardia. I comuni associati si impegnano a contribuire nella spesa di costruzione, arredamento e gestione delle case, secondo le modalità che saranno fissate dal consiglio di amministrazione della associazione stessa. L'Associazione può altresì istituire nel territorio dei comuni associati servizi finalizzati comunque all'assistenza socio-sanitaria. L'Associazione potrà svolgere attività direttamente connesse a quelle istituzionali, ovvero accessorie in quanto integrative delle stesse, nei limiti consentiti dal d.lgs. 4 dicembre 1997 n. 460 e successive modifiche e integrazioni.

In particolare si evidenzia: l'attività di albergo è iniziata il 1 aprile 1976; l'attività di residenza sanitaria assistenziale (R.S.A.) è iniziata il 1 febbraio 1989; l'attività di centro diurno integrato (C.D.I.) è iniziata il 1 settembre 1998.

BREVE SINTESI DELLA STORIA DELL'ASSOCIAZIONE

Il 9 marzo 1968 con atto notarile rep. n. 60154/16196 a rogito dr. Franco Seveso, notaio in Como, i Sindaci dei Comuni di Lomazzo, Rovellasca, Rovello Porro, Fino Mornasco, Locate Varesino e Cirimido costituirono l'Associazione finalizzata alla:

"Costruzione e gestione di una Casa Albergo per persone anziane, di ambo i sessi, che abbiano la dimora abituale nei suddetti Comuni che, aderendo all'iniziativa, deliberano di contribuire nella spesa di costruzione ed arredamento della casa...."

Nel dicembre dello stesso anno aderivano all'Associazione i Comuni di Bregnano, Cermenate, Vertemate con Minoprio e successivamente anche i Comuni di Cadorago e Turate. Per far fronte all'impegno economico venne stabilito di richiedere ai Comuni aderenti all'Associazione il contributo di cinquanta lire per abitante a fondo perso e l'impegno per la copertura delle rate di un mutuo agevolato da richiedere per la costruzione della Casa.

Dopo le elezioni amministrative della primavera 1970, alcune amministrazioni comunali rividero i programmi e nel corso dell'assemblea del 20 ottobre 1971 si registrò il recesso di alcuni Comuni finché l'Associazione risultò composta solo dai Comuni di Lomazzo, Cermenate e Fino Mornasco.

Conseguentemente agli eventi il Presidente del Comitato Provvisorio, dott. Giuseppe Clerici, allora Sindaco di Lomazzo, attivò con urgenza l'art. 5 dello Statuto dell'Associazione che prevedeva la possibilità di affiancare ai Soci con natura giuridica pubblica, anche soci privati o enti, che con il loro sostegno morale e finanziario, potevano concorrere alla realizzazione ottimale dell'opera intrapresa.

Il 1° luglio 1976 venne inaugurata la Casa Albergo di Lomazzo con una capienza iniziale di 64 posti letto.

Una volta ultimata la costruzione dell'immobile da adibire a Casa di riposo, si sono susseguiti diversi ampliamenti e modificazioni nella struttura e, in considerazione delle sempre crescenti esigenze del bacino di utenza, alcuni Comuni chiesero di aderire all'Associazione

all'Associazione

 3



Il 9 luglio 1987 con atto notarile rep. 64094/3750 a rogito dr. Giorgio Miserocchi notaio in Como entrarono a far parte dell'Associazione i Comuni di Bregnano, Cirimido, Fenegrò, Lurago Marinone, Rovellasca, Rovello Porro, Casnate con Bernate e Turate.

Il 9 luglio 1992 con atto notarile rep. n. 81818/2585 a rogito dr. Giorgio Miserocchi notaio in Como entrò a far parte dell'Associazione il Comune di Cadorago.

Il 12 novembre 2003, con atto notarile rep. n. 6238/4805 a rogito dr. Gianfranco Manfredi notaio in Cantù, entrò a far parte dell'Associazione il Comune di Vertemate con Minoprio.

Nel contempo si eseguirono nel corso degli anni ulteriori ampliamenti e modifiche della struttura sino ad arrivare all'attuale situazione del complesso immobiliare, e alla capienza di 159 posti letto, di cui 150 accreditati con l'ATS Insubria.

Ad oggi l'Associazione conta n. 13 Comuni associati: Bregnano, Cadorago, Casnate con Bernate, Cermenate, Cirimido, Fenegrò, Fino Mornasco, Lomazzo, Lurago Marinone, Rovellasca, Rovello Porro, Turate, Vertemate con Minoprio; e n. 10 soci privati.

TITOLARI DI CARICHE SOCIALI

Consiglio di Amministrazione:

- Soldini Giovanni (Presidente)
- Corengia Giuseppe (vice-Presidente)
- Guanzioli Cesare (vice-Presidente)
- Monti Benedetto (Consigliere)
- Castiglioni Giacomo (Consigliere)
- Assogna Federico Maria (Consigliere)
- Rumi Pinuccia (Consigliere)

Revisori:

- Porro Aldo (Presidente)
- Cattaneo Vittorio (revisore effettivo)
- Alberio Gianmario (revisore effettivo)
- Fasola Danilo (revisore supplente)

- Monti Annalisa (revisore supplente)

Direttore generale:

- Lietti Orazio

DOCUMENTI, DATI E FONTI UTILIZZATE

Lo scrivente perito procedeva a più sessioni presso la sede dell'Associazione per conferire con i responsabili delle funzioni al fine di richiedere la documentazione contabile ed amministrativa per la disamina e l'espletamento dell'incarico ricevuto.

In particolare sono stati esaminati i seguenti documenti:

- bilanci relativi agli esercizi 2015/2016/2017 e situazione al 31 marzo 2018 e relativi dettagli contabili;
- libro inventari;
- fatture di acquisto dei beni ammortizzabili;
- registro beni ammortizzabili;
- contrattualistica;
- libri sociali e registri fiscali.

SCHEMA DI LAVORO SEGUITO E CONTROLLI EFFETTUATI

Nello svolgimento dell'incarico si è proceduto ad analizzare il sistema delle rilevazioni interne dell'Associazione relativamente alla contabilità sociale e ne è stata verificata l'efficienza.

Per tutte le voci della situazione patrimoniale di riferimento è stato effettuato un raffronto fra i saldi di bilancio e quelli espressi dalla contabilità. E' stato inoltre verificato che i dati di bilancio collimassero con i valori indicati nel libro inventari, nel registro dei beni ammortizzabili e negli estratti conto bancari, fatti inoltre i dovuti riscontri con la documentazione agli atti. I controlli ed i riscontri effettuati hanno sortito tutti esito positivo e sono stati eseguiti sulla base della seguente

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 MARZO 2018

ATTIVITA':

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

[Handwritten signature]



22801
[Handwritten signature]

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	9.972.796
DISPONIBILITA' LIQUIDE	275.451
TITOLI E AZIONI	579
CREDITI COMUNI ASSOCIATI	19.445
CREDITI DIVERSI	1.623.652
CREDITI V/CLIENTI PER SERVIZI EROGATI	408.923
RIMANENZE	26.428
CREDITI COMUNI POSTI LETTO	145.267
CREDITI COMUNI R.L. 2000 FRISL 94/95	54.202
RATEI E RISCONTI ATTIVI	9.405
ANTICIPI A FORNITORI	10.785
TOTALE ATTIVO	12.569.734

PASSIVITA':

ERARIO C/IVA	4.182
DISPONIBILITA' LIQUIDE	78.612
DEBITI V/FORNITORI	814.799
PATRIMONIO	5.227.317
FONDI AMMORTAMENTO	2.032.816
FONDI ACCANTONAMENTO	1.618.933
DEBITI V/AMM.NE FINANZIARIA	62.952
DEBITI V/ENTI PREVIDENZIALI	72.987
DEBITI DIVERSI	602.487
DEBITI A MEDIO TERMINE	1.294.795
RATEI E RISCONTI PASSIVI	725.981
UTILE D'ESERCIZIO	33.872
TOTALE PASSIVO	12.569.734

VALUTAZIONE

Premesso che la valutazione dell'Associazione presuppone considerazioni oggettive e soggettive, in quanto non esiste un unico valore di un bene, ma un insieme di valori di più beni tenuto conto degli scopi che si prefiggono, al fine di pervenire al risultato richiesto, il sottoscritto perito ritiene di dover precisare che l'organizzazione oggetto di valutazione non ha finalità lucrative nello svolgimento dell'attività, dunque si ritiene che il metodo di valutazione più idoneo sia il metodo patrimoniale.

Occorre tuttavia provvedere ad un attento esame delle componenti che principalmente contribuiscono a valorizzare l'Associazione.

Nel procedere nelle operazioni di valutazione occorrerà far riferimento al bilancio per conoscere la situazione finanziaria, patrimoniale ed economica al termine di un periodo di riferimento e dei periodi precedenti più prossimi.

Tuttavia questa ulteriore conoscenza, importante, non è sicuramente completa per la determinazione di un valore puntuale che possa portare ad una corretta valutazione dell'Associazione.

Risulta fondamentale valutare le singole componenti patrimoniali nel contesto dell'organizzazione, è invece superfluo considerare la redditività dell'ente, che consiste nell'attitudine a generare reddito in futuro, avendo l'associazione oggetto di stima finalità sociali e non lucrative.

Di conseguenza diventa necessario stimare i beni immobili e gli assets organizzativi che ben rappresentano il valore dell'Associazione, senza considerare le prevedibili ipotesi di miglioramento e/o peggioramento della redditività futura, o meglio della capacità di generare reddito nei prossimi anni poiché, come già chiarito, non riguardano la realtà dell'organizzazione oggetto di valutazione.

Il perito in conclusione, non esistendo norme tassative sulla valutazione delle organizzazioni e neppure dei suoi componenti, fatto riferimento ai diversi metodi di valutazione che sono indicati dalla pratica e dalla "ragioneria", che risulta disciplina principe nello studio dei fatti aziendali e della loro rilevazione contabile, ritiene che gli

M. P. 7

Donato

stessi, essenzialmente finalizzati alla valorizzazione del capitale economico, dovrebbero, sul piano prettamente teorico, presentare contestualmente i seguenti requisiti:

- razionalità;
- dimostrabilità;
- obbiettività;
- stabilità;
- generalità.

Ciò significa, in altri termini, che lo specifico criterio di valutazione adottato dovrebbe derivare da un processo logico convincente (razionalità), utilizzare variabili e parametri adeguatamente supportati da dati controllabili (dimostrabilità), generare un valore che non muta per effetto di eventi contingenti (stabilità) e prescindere dalla finalità per cui la valutazione dell'Associazione è effettuata (generalità).

Rimane, comunque, utile ricordare, così come previsto dagli articoli del Codice Civile, che i criteri generali da utilizzare nella valutazione degli enti/società devono essere ispirati a criteri di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la stima in termini teorici del valore del capitale economico (W) delle società/enti in genere vengono applicati i seguenti metodi:

A. Metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale economico della società tramite l'espressione a valori dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale.

Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti in base alla formula $(W=K)$.

B. Metodo reddituale

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro.



Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita.

In questo caso il valore (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R) calcolata al tasso (i) determinato in base alla seguente formula:

$$\text{Valore attuale del reddito perpetuo: } W=R/i$$

In definitiva, il valore economico dell'ente/società viene determinato sulla base di un processo di attualizzazione dei redditi attesi avuti presente i tassi d'interesse vigenti, il rischio del mercato finanziario, nonché il grado di rischio dell'attività.

Per l'applicazione di questo metodo è necessario:

- a) determinare la redditività prospettica dell'associazione nel senso di redditività media degli esercizi;
- b) determinare un tasso di capitalizzazione della redditività che tenga conto dei fattori conseguenti a eventuali confronti, con altre possibili decisioni di investimento;
- c) rispondere alla domanda: quale capitale si ottiene impegnando la redditività al tasso evidenziato al punto b).

C. Metodo misto patrimoniale – reddituale

Questo metodo attua una sorta di mediazione tra il criterio patrimoniale ed il criterio reddituale integrandosi secondo diverse modalità.

Il metodo più utilizzato è il metodo misto con stima autonoma dell'avviamento che definisce quale valore complessivo di un'azienda, la somma della due seguenti componenti:

- a) il capitale netto rettificato, elemento rappresentativo di una valutazione puramente patrimoniale;
- b) l'avviamento, ovvero la capacità dell'azienda di generare un sovrareddito/sottoreddito rispetto alla redditività media del settore di appartenenza, quale elemento rappresentativo di una valutazione puramente reddituale.

Mario Meru 9

Donella

Il valore dell'organizzazione è determinato quindi in funzione tanto del suo patrimonio che dei flussi generati, attraverso l'espressione a valori correnti del capitale investito e la separata quantificazione del valore di avviamento.

CONSIDERAZIONI

Tra le diverse variabili considerate e teoriche il criterio di valutazione dell'associazione che si ritiene corretto adottare è il:

"Metodo patrimoniale".

Si è pervenuti così alla determinazione del patrimonio netto contabile rettificato (K) con la metodologia di seguito esposta, ed operativamente si è provveduto:

- a) alla revisione contabile degli elementi attivi e passivi, con l'attribuzione, ove ritenuto necessario ed opportuno, di valori correnti alle voci attive non monetarie e la costituzione degli accantonamenti al passivo per spese future e rischi;
- b) alla determinazione del valore del patrimonio dell'associazione con riferimento alla data del 31 marzo 2018.

PROCEDURA DI VALUTAZIONE

A) PARTE PATRIMONIALE

DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

Immobilizzazioni immateriali

Si precisa che i beni immateriali indicati sono esposti al netto dei relativi fondi ammortamento, come previsto dai principi contabili, e presentano dunque la seguente composizione:

- Spese pluriennali		
Valore netto	€.	13.214
- Software		
Valore netto	€.	4.880
- Spese mutuo		
Valore netto	€.	4.707

I valori delle Immobilizzazioni immateriali sono ritenuti congrui e non è stato necessario effettuare rettifiche a valori correnti in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura.

Valore Immobilizzazioni Immateriali: €. 22.801

Immobilizzazioni Materiali

Immobili

Premesso che la società è proprietaria di un consistente complesso immobiliare in Lomazzo (Co), Via del Laghetto n. 9 con relativi impianti, macchinari, arredi ed altre attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività di Casa di riposo, al fine della valutazione delle immobilizzazioni materiali si è proceduto per categorie omogenee prendendo in considerazione le fatture di acquisto, il libro cespiti ammortizzabili e altra documentazione ritenuta utile, pervenendo:

- all'individuazione del valore storico dei beni di proprietà;
- alla determinazione del valore contabile residuo dei cespiti a Bilancio;
- alla comparazione dei valori così determinati con quelli di mercato o di utilizzo, ove possibile, al fine dell'attribuzione del valore di stima.

Al fine di determinare il valore del compendio immobiliare dell'Associazione ci si è avvalsi oltre che dei dati contabili, come in precedenza precisato, anche della Perizia di stima redatta dall'Arch. Giuseppe Clerici C.F. CLRGPP74B09L319A, iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 2251, sez. A, asseverata in data odierna, commissionata dalla proprietà per conoscere i valori di mercato degli immobili, che qui s'intende integralmente richiamata e che così conclude:

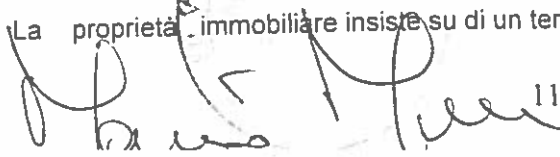
"Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato del bene viene stimato in:

11.100.000,00	(undicimilioncentomila/00 euro)
---------------	---------------------------------

Lomazzo, 24 maggio 2018

Arch. Giuseppe Clerici"

La proprietà immobiliare insiste su di un terreno individuato come segue:



CATASTO TERRENI

I terreni contraddistinti con mapp. 2847 e 5874 (ex 1775, 1679, 1681, 2848) sono stati acquistati con atto di compravendita a rogito del dr. Franco Seveso, notaio in Como, in data 21 ottobre 1971, repertorio n. 66188/18092, registrato a Como l'8 novembre 1971, n. 4906, serie I.

Il terreno contraddistinto con mapp. 3419 è stato acquistato con atto di compravendita a rogito del dr. Francesco Peronese, notaio in Como, in data 23 maggio 2000, repertorio n. 113319/22880, registrato a Como il 6 giugno 2000, n. 2416, serie I/V, trascritto a Como il 7 giugno 2000, n. 11306/7787.

Le aree così acquisite risultano censite al Catasto Terreni del Comune di Lomazzo con i seguenti dati catastali:

- fg. 1, part. 2847, qualità semin. arbor., classe 2, superficie 00.17.10 ha, R.D. 11,04 euro, R.A. 10,16 euro;
- fg. 1, part. 3419, qualità semin. arbor., classe 3, superficie 00.12.80 ha, R.D. 5,62 euro, R.A. 7,27 euro.

CATASTO EDILIZIO URBANO

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lomazzo con i seguenti dati catastali: sez. COM, fg. 2, part. 5874, sub. 701, via del Laghetto n. 9, piano S1-T-1-2-3, cat. B/1, cl. U, consistenza 29.919 mc, superficie catastale 1.601 mq, R.C. 19.415,93 euro.

I valori dei beni immobili a bilancio risultano:

Immobili

- Terreno in Lomazzo		
Costo storico	€	126.089
- Fabbricati Lomazzo		
Costo storico	€	3.138.611
Fondo ammortamento	€	184.947



Netto	€.	2.953.664
- Reparto protetto		
Costo storico	€.	992.199
Fondo ammortamento	€.	145.563
Netto	€.	846.636
- Riconversione 1 piano		
Costo storico	€.	325.641
Fondo ammortamento	€.	23.160
Netto	€.	302.481
- Adeguamento standards p. 1-2		
Costo storico	€.	778.393
Fondo ammortamento	€.	43.934
Netto	€.	734.459
- Ampliamento 40 posti letto		
Costo storico	€.	1.483.760
Fondo ammortamento	€.	8.485
Netto	€.	1.475.275
- Impianti		
Costo storico	€.	1.114.212
Fondo ammortamento	€.	589.627
Netto	€.	524.585
Valore Netto Totale Immobili:	€.	6.963.189

Avuto riferimento ai dati contabili così riassunti, e tenuta in considerazione la perizia di stima dei beni immobili redatta dall'Arch. Giuseppe Clerici, già in precedenza richiamata, si ritiene di allineare il valore del compendio immobiliare di proprietà dell'Associazione al valore di mercato stimato.

Valore Compendio Immobiliare:

€ 11.100.000

I valori degli altri beni ammortizzabili a bilancio risultano:

Con riferimento alla situazione patrimoniale in precedenza riportata si precisa che si opera prendendo in considerazione i costi storici e i relativi fondi ammortamento, distintamente classificati tra le attività e le passività.

Altri beni

-	Attrezzature				
	Costo storico	€.	487.027		
	Fondo ammortamento	€.	318.473		
	Netto			€.	168.554
-	Mobili e macchine ufficio				
	Costo storico	€.	85.891		
	Fondo ammortamento	€.	35.702		
	Netto			€.	50.189
-	Hardware				
	Costo storico	€.	81.954		
	Fondo ammortamento	€.	63.727		
	Netto			€.	18.227
-	Macchine elettroniche ufficio				
	Costo storico	€.	36.909		
	Fondo ammortamento	€.	21.181		
	Netto			€.	15.728
-	Automezzi				
	Costo storico	€.	61.068		
	Fondo ammortamento	€.	54.580		
	Netto			€.	6.488
-	Arredi				
	Costo storico	€.	799.223		
	Fondo ammortamento	€.	270.374		

Netto	€.	528.849
- Arredi reparto protetto		
Costo storico	€.	194.490
Fondo ammortamento	€.	118.639
Netto	€.	75.851
- Arredi riconversione 1 piano		
Costo storico	€.	64.307
Fondo ammortamento	€.	46.623
Netto	€.	17.684
- Arredi ampliamento 40 posti letto		
Costo storico	€.	203.022
Fondo ammortamento	€.	107.801
Netto	€.	95.221
Valore Netto Totale Altri beni	€.	976.791

Vista la documentazione presa in analisi e avuto riferimento al valore intrinseco dei beni di compendio della struttura, si ritiene di valutarli prudenzialmente al loro valore netto, come determinato.

Valore Netto Totale Immobilizzazioni materiali: €. 12.076.791

Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, esaminata la documentazione, sono costituite da n. 50 azioni della Cassa Rurale Artigiana di Cantù, BCC Soc. Coop.

I valori rilevati in Bilancio si ritengono congrui.

Valore Immobilizzazioni Finanziarie €. 579

Rimanenze di Magazzino

La società ha così inventariato le rimanenze di magazzino:

- presidi infermieristici

[Handwritten signature] 15

[Handwritten signature]



- medicinali
- materie di consumo

Totale Rimanenze di magazzino € 26.428.

La valorizzazione, così effettuata, esaminati i dettagli analitici predisposti, fatto riscontro con le fatture di acquisto e con le quotazioni di mercato, si ritiene corretta e congrua.

Valore Rimanenze di Magazzino € 26.428

Crediti verso Comuni associati

Dalla situazione patrimoniale di riferimento risultano i seguenti crediti verso Comuni:

- Comune di Bregnano € 8.604;
- Comune di Cermenate € 2.315;
- Comune di Cirimido € 534;
- Comune di Lomazzo € 4.424;
- Comune di Rovello Porro € 1.535;
- Comune di Vertemate € 2.032.

I valori rilevati in Bilancio al nominale si ritengono congrui.

Valore Crediti Comuni associati € 19.444

Crediti diversi

Dalla situazione patrimoniale di riferimento risultano in essere i seguenti crediti:

- Crediti vari € 13.754;
- Anticipate ospiti € 1.118;
- Fatture da emettere € 96.665;
- Erario c/Imposte a credito € 66.460;
- Credito Tesoreria Inps Tfr € 1.284.874;
- Erario c/lres € 732;
- Credito Inail € 25.887;
- Credito v/Erario 5 per mille € 12.888;
- Crediti Impresa Tagliabue € 121.274.

Premesso che i valori, come rilevati, sono stati riscontrati con la documentazione agli atti, si ritiene opportuno segnalare che:

- l'importo riferito al credito verso la Tesoreria Inps è riconducibile ai versamenti delle quote di Tfr maturare a far data dal 1 gennaio 2007, ai sensi della Legge 27 dicembre 2006, n. 296;
- il credito verso l'Impresa Tagliabue è riconducibile alla definizione del contenzioso instauratosi per vizi sull'esecuzione di ampliamento immobiliare; il credito residuo in corso di incasso è garantito da fidejussione bancaria;
- la voce relativa a Erario c/imposte a credito si riferisce a sanzioni e interessi su violazioni in materia di lavoro già versate e per le quali è in corso un contenzioso con ricorso attualmente in Cassazione; pur sussistendo previsioni del realizzo si ritiene di stanziare adeguato fondo rischi.

I valori rilevati in Bilancio si reputano congrui, pur essendo liquidi ed esigibili si provvederà ad uno stanziamento di adeguato fondo.

Valore Crediti diversi € 1.623.652

Crediti verso enti e ospiti per servizi erogati

Dalla situazione patrimoniale di riferimento risultano in essere i seguenti crediti:

- Enti per rette € 29.861;
- Ospiti per rette Lomazzo € 379.062;
- F.do svalutazione crediti € 20.000.

I valori rilevati in Bilancio al nominale si ritengono congrui per le rette.

Valore Crediti clienti per servizi erogati € 408.923

Crediti comuni 10 nuovi posti letto

Dalla situazione patrimoniale di riferimento risultano in essere i seguenti crediti:

- Bregnano 10 posti letto € 12.024;
- Cadonago 10 posti letto € 14.942;



- Casnate con Bernate 10 posti letto	€ 9.791;
- Cermenate 10 posti letto	€ 18.523;
- Cirimido 10 posti letto	€ 4.275;
- Fenegrò 10 posti letto	€ 6.041;
- Fino Mornasco 10 posti letto	€ 18.776;
- Lomazzo 10 posti letto	€ 17.695;
- Lurago Marinone 10 posti letto	€ 4.679;
- Rovello Porro 10 posti letto	€ 12.280;
- Turate 10 posti letto	€ 18.111;
- Vertemate con Minoprio 10 posti letto	€ 8.130.

I valori rilevati in Bilancio al nominale si ritengono congrui.

Valore Crediti comuni 10 nuovi posti letto € 145.267

Crediti comuni R.L. 2000 FRISL 94/95

Dalla situazione patrimoniale di riferimento risultano in essere i seguenti crediti:

- Mutuo R.L. 2000 Bregnano	€ 4.094;
- Mutuo R.L. 2000 Cadorago	€ 5.213;
- Mutuo R.L. 2000 Casnate	€ 3.490;
- Mutuo R.L. 2000 Cermenate	€ 7.050;
- Mutuo R.L. 2000 Cirimido	€ 1.551;
- Mutuo R.L. 2000 Fenegrò	€ 2.021;
- Mutuo R.L. 2000 Fino Mornasco	€ 6.767;
- Mutuo R.L. 2000 Lomazzo	€ 6.413;
- Mutuo R.L. 2000 Lurago	€ 1.566;
- Mutuo R.L. 2000 Rovellasca	€ 5.053;
- Mutuo R.L. 2000 Rovello	€ 4.487;
- Mutuo R.L. 2000 Turate	€ 6.498.

I valori rilevati in Bilancio si ritengono congrui.

Valore Crediti comuni R.L.2000 FRISL 94/95 € 54.202

Disponibilità liquide

Dalla situazione patrimoniale di riferimento risultano le seguenti disponibilità liquide:

- cassa contanti €. 2.135
- c/c ord. Cassa Rurale Artigiana di Cantù €. 273.316

Esaminate le rilevazioni contabili, constatata la consistenza di numerario e di assegni in cassa e fatto riferimento all'estratto conto bancario, previa esecuzione delle operazioni di riconciliazione, viene accertata la corrispondenza e se ne conferma la consistenza.

Valore Disponibilità Liquida €. 275.451

Ratei e Risconti Attivi

Esaminate le contabilizzazioni della situazione patrimoniale si ritiene corretta la valorizzazione di risconti attivi per costi di futura competenza già sostenuti nell'esercizio, riconducibili a:

- premi di assicurazione €. 2.912
- canoni vari €. 3.846
- spese legali €. 2.647

I valori così rilevati si ritengono congrui.

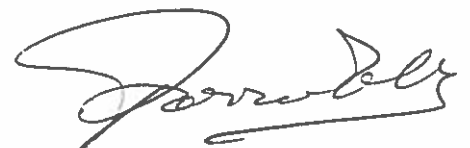
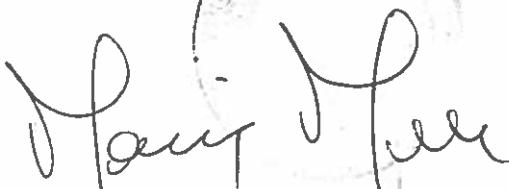
Valore Ratei e Risconti Attivi €. 9.405

DESCRIZIONE DELLE PASSIVITA'

Fondo rischi

Come riferito in sede di controlli e riscontri dei crediti, si ritiene opportuno stanziare cautelativamente un fondo per rischi sull'incasso delle rette, pari al 5%, di € 20.000, e per rischi di soccombenza nel contenzioso in essere per violazioni in materia di lavoro, annullando il credito di € 66.460.

Valore Fondo rischi €. 86.460





Trattamento di Fine Rapporto Lavoro Subordinato

La società ha rilevato e contabilizzato l'accantonamento in oggetto nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2120 del C.C. e della legislazione e degli accordi contrattuali vigenti in materia di lavoro e presenta i seguenti fondi accantonamento:

- fondo TFR: € 1.616.648;
- fondo integrativo sanitario: € 2.285.

Viene riscontrato dall'esame della documentazione derivante dalla "gestione paghe" e dai prospetti con importi a dettaglio per ciascun dipendente che l'ammontare corrisponde all'effettivo debito esistente alla data di riferimento e ne viene riconosciuta la congruità e la pertinenza.

Come anticipato in precedenza, si precisa che a fronte di detto debito risulta l'accantonamento al fondo di previdenza Inps per versamenti eseguiti pari a € 1.284.874. Dunque il debito effettivo dell'Associazione verso il personale dipendente ammonta ad € 334.056.

Valore Fondo Trattamento di Fine Rapporto € 1.618.933

Debito Iva su vendite

Dalla situazione patrimoniale di riferimento si assumono le risultanze riguardo all'imposta sul valore aggiunto che presenta un debito per € 4.182, relativo al I trimestre 2018.

Il debito Iva emerge dalle fatture di acquisto relative a prestazioni di servizi in regime di reverse charge.

Viene accertata la corrispondenza, esaminati i registri Iva, le fatture e gli incassi, riscontrando l'effettiva consistenza.

Valore Debito IVA € 4.182

Debiti v/fornitori

Dalla situazione patrimoniale di riferimento risultano in essere debiti fornitori per fatture contabilizzate al loro valore nominale di € 814.799.

Dall'esame dei singoli partitari e dai riscontri effettuati tra le rilevazioni contabili con la documentazione agli atti si conferma l'entità del debito.

Valore Debiti v/Fornitori €. 814.799

Debiti verso Banche

Le sussistenze in essere dei debiti verso banche ammontano ad €. 78.612

Dopo aver effettuato le opportune verifiche dell'estratto conto al 31 marzo 2018 si conferma l'entità del debito esposto in contabilità.

Valore Debiti verso Banche € 78.612

Debiti verso Amministrazione finanziaria

Viene esaminata la sussistenza di debiti tributari in base a dichiarazioni e/o liquidazioni riconducibili a ritenute di acconto effettuate e da versare, in particolare si accertano:

- ritenute Irpef dipendenti €. 45.115;

- ritenute addizionali comunali e regionali €. 10.713

relative alle liquidazioni ai dipendenti dei mesi di febbraio e marzo.

- ritenute d'acc. lav. autonomi €. 5.870

relative a compensi erogati a lavoratori autonomi nel mese di marzo, da versare nel mese di aprile.

- saldo Ires a debito € 1.254.

Dai riscontri effettuati si conferma la congruità e la sussistenza del debito.

Valore verso Amministrazione finanziaria €. 62.952

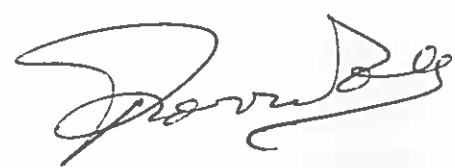
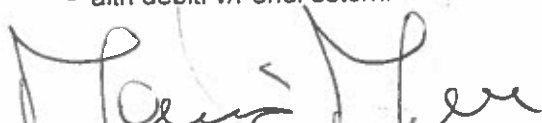
Debiti verso istituti di previdenza

Viene esaminata la sussistenza di debiti contributivi in base a dichiarazioni e denunce relative alle retribuzioni di marzo corrisposte a lavoratori dipendenti e dirigenti.

- debiti verso Inps €. 63.519

- contributi dirigenti €. 8.767

- altri debiti v/Fondi esterni €. 701



Dai riscontri effettuati si conferma la sussistenza dei debiti indicati in Bilancio.

Valore Debiti v/Istituti di Previdenza € 72.987

Altri debiti

La società ha contabilizzato altri debiti per €. 154.155 riconducibili a debiti verso il personale dipendente a saldo retribuzioni mese di marzo; accertata l'esistenza e la consistenza per l'ammontare complessivo di nominali €. 154.155, dopo i riscontri e le verifiche effettuate, è da ritenersi congruo e rappresentativo dell'effettivo debito.

Il debito verso sindacati corrisponde ad € 718; i debiti per trattenute di 1/5 ai dipendenti per € 1.519; il debito imposta sostitutiva rivalutazione Tfr per € 12; vi sono poi debiti diversi per l'ammontare di € 2.031 riconducibili ad anticipi ricevuti di cui si è verificata la documentazione ad essi relativa che corrisponde alle rilevazioni contabili.

Le fatture da ricevere rilevate contabilmente corrispondono alla documentazione presente, e ammontano ad € 186.766.

Risultano inoltre contabilizzati depositi cauzionali per € 246.500 riferiti al versamento effettuato da ogni ospite a far data dal mese di ottobre 2007 in fase di ingresso; esaminato il dettaglio nominativo si ritengono congrui in base ai documenti verificati.

Si riporta un elenco sintetico dei debiti sopra citati:

- deb. v/personale dipendente	€ 154.155;
- deb. v/sindacato lavoratori	€ 718;
- deb. Trat. 1/5 dipendenti	€ 1.519;
- deb. Imp. Sost. Riv. Tfr	€ 12;
- debiti diversi	€ 2.031;
- fatture da ricevere	€ 186.766;
- depositi cauzionali ospiti	€ 246.500.
Valore Altri Debiti	€ 602.487

Debiti a medio termine

Dalla situazione patrimoniale di riferimento risultano in essere debiti a medio termine, consistenti in mutui contratti con alcuni Istituti bancari, contabilizzati al loro valore nominale di € 1.294.795.

Per quanto occorra si dettano i debiti a medio termine:

- Frisi 94/95, concesso per ampliamento 40 posti letto:	€ 97.764;
- Frisi 04/06, contributo regione Lombardia:	€ 55.557;
- Mutuo Cra Cantù, per acquisto arredi:	€ 34.343;
- Mutuo Cra Cantù, anticipazione:	€ 167.055;
- Mutuo Cra Cantù, 1.000.000, debito residuo:	€ 940.075.
Valore Debiti medio termine	€ 1.294.795

Ratei e Risconti Passivi

Esaminate le voci contabili e presa in esame la documentazione a supporto, si ritiene corretta la valorizzazione di ratei passivi per retribuzioni differite dovute al personale dipendente e ai relativi oneri contributivi e previdenziali maturati alla data del 31 marzo 2018. Si ritiene congrua anche la valorizzazione dei risconti passivi, i quali riguardano incassi di ricavi di competenza futura relativi alle rette degli ospiti.

- ratei passivi dipendenti	€ 403.418;
- risconti passivi rette ospiti	€ 322.564.
Valore Ratei e Risconti Passivi	€ 725.982

I valori come sopra analizzati portano alla determinazione della seguente:

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 MARZO 2018

(a valori rettificati di stima)

ATTIVITA'

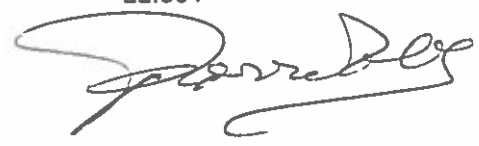
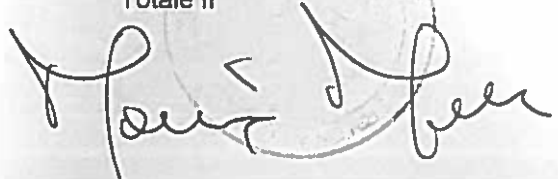
B) IMMOBILIZZAZIONI

II Immobilizzazioni immateriali

Totale II

€.

22.801





II Immobilizzazioni materiali

Totale II € 12.076.791

III Immobilizzazioni finanziarie

Totale III € 579

TOALE IMMOBILIZZAZIONI

€ 12.100.171

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I Rimanenze

Totale I € 26.428

II Crediti

Verso Comuni associati € 19.444

Verso Enti e Ospiti € 408.923

Verso Comuni 10 nuovi posti letto € 145.267

Verso Comuni FRISL 94/95 € 54.202

Verso Creditori diversi € 1.623.652

Totale II € 2.251.488

IV Disponibilità liquide

Totale IV € 275.451

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE

€ 2.553.367

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

€ 9.405

TOTALE ATTIVITA'

€ 14.662.943

PASSIVITA'

B) FONDO RISCHI € 86.460

C) TRATTAMENTO DI FINE

RAPPORTO DI LAVORO

SUBORDINATO

€ 1.618.933

D) DEBITI

Iva su vendite	€.	4.182
Debiti v/fornitori	€.	814.799
Verso Banche	€.	78.612
Debiti vs. Amm.ne finanziaria	€.	62.952
Debiti v/istituti di previdenza	€.	72.987
Altri debiti	€.	602.487
Debiti a medio termine	€.	1.294.795
TOTALE DEBITI	€.	2.930.814
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	€.	725.982
<u>TOTALE PASSIVITA'</u>	€.	5.362.189
<u>PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO</u>	€.	9.300.754

L'esame dei documenti come sopra esposti ha consentito, previa un'analisi critica dei dati in essi contenuti, di verificare attraverso l'applicazione delle formule matematiche elaborate dalla dottrina aziendalistica e richiamate nel capitolo "CRITERI DI VALUTAZIONE" della presente perizia, l'esistenza di eventuali valori patrimoniali con un maggior/minor valore corrente rispetto ai valori di bilancio.

Considerato che alla data di redazione della presente perizia è stata predisposta la situazione al 31 marzo 2018 che presenta un buon andamento di gestione ed economico allineato alle consistenze storiche, il sottoscritto perito, valutando la situazione dell'Associazione, ha ritenuto che quest'ultima è nelle condizioni di poter garantire il rispetto del principio di "continuità aziendale".

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'ASSOCIAZIONE


Esposta la procedura di valutazione, ricollegandomi ai dati calcolati precedentemente:

il sottoscritto perito ritiene che l'Associazione "Casa di riposo di Lomazzo" può essere correttamente valutata, tenuto conto dei valori attribuiti e determinati con un piccolo arrotondamento per difetto, come segue:

VALORE PATRIMONIO SOCIALE

€. 9.300.000

 25

===== 

Nella considerazione dell'esistenza di un complesso di beni di compendio dell'Associazione da non assumersi nella loro individualità ed unicità, ma che costituiscono un'universalità organizzata atta a perseguire le finalità sociali preposte, il perito è pervenuto conseguentemente alle seguenti:

CONCLUSIONI

Considerato quanto sopra esposto, in base alle risultanze delle operazioni di stima, il sottoscritto perito ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 2501 e ss. del codice civile, attribuisce all'Associazione

" CASA DI RIPOSO PER PERSONE ANZIANE ORGANIZZAZIONE
NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE (ONLUS)"

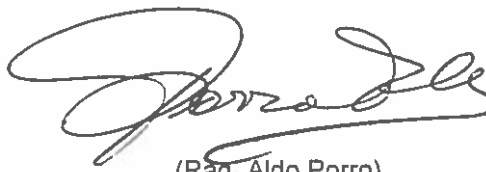
con riferimento alla data del 31 marzo 2018

un valore del patrimonio non inferiore a €. 9.300.000

Quanto sopra esposto viene accertato dal sottoscritto perito in esecuzione all'incarico ricevuto.

Cantù, 23 luglio 2018

IL PERITO ESTIMATORE



(Rag. Aldo Porro)



REPERTORIO n. 43.297

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 1 n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1.666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventitrè del mese di luglio.
(23/7/2018)

In Cermenate (CO), nel mio studio in Piazza della Pace n. 1.
Davanti a me, dottor Mario Mele, Notaio in Cermenate (CO), iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Como (CO) e Lecco (LC),

E' PRESENTE

PORRO Aldo, nato a Cermenate (CO) il 1 gennaio 1953, domiciliato in Cantù (CO), Via Milano n. 33, Codice Fiscale PRRLDA53A01C516Q, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Como (CO) al n. 103A e al Registro dei Revisori Contabili al n. 47.112 con Decreto Ministeriale del 12 aprile 1995, pubblicato il 21 aprile 1995 sulla Gazzetta Ufficiale Supplemento n. 31.

Il medesimo, cittadino italiano, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1.666.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di Legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere la verità."

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto, da me letto al comparente, il quale, interpellato, lo approva in quanto conforme alla sua volontà.

Scritto con strumenti elettronici da persona di mia fiducia occupa di un (1) foglio una (1) pagina.

