



REPERTORIO N.11265

RACCOLTA N.8821

ELISABETTA BERGAMINI
NOTAIO

-- **ATTO COSTITUTIVO DI FONDAZIONE DI PARTECIPAZIONE DEL** --

TERZO SETTORE-----

-----**REPUBBLICA ITALIANA**-----

L'anno duemilaventitré, il giorno di mercoledì venticinque del mese di ottobre-----
----- (25/10/2023) -----

In Udine, Via Gemona n. 5, presso il Palazzo Antonini Maseri. -----

Avanti a me dottoressa Elisabetta Bergamini, Notaio in Cividale del Friuli iscritto al Collegio notarile dei Distretti riuniti di Udine e Tolmezzo, -----
alla presenza dei signori:-----

- Giada Soncini nata a Palmanova il 25 giugno 1993, residente a Marano Lagunare, Via G. Perini 3/A-----

- Fabio Romanelli nato a Udine il 4 febbraio 1962 residente a Pasian di Prato, Via Villalta 8/B-----

testimoni aventi i requisiti di legge come mi dichiarano, si sono costituiti i signori:--

- PINTON ROBERTO, nato a Padova il giorno 14 febbraio 1956 il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio bensì in nome e per conto dell'**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI UDINE**, istituita con legge 8 agosto 1977 n. 546, con sede in Udine, Palazzo Florio, Via Palladio 8, Cod.Fiscale, 80014550307, Partita Iva, 01071600306, quale Rettore dell'Università medesima e quindi legale rappresentante, ai sensi dell'art. 8 dello Statuto, autorizzato al presente atto sulla base della delibera del Consiglio di amministrazione del 28 luglio 2023; --

- **MODOLO MAURO**, nato a Pordenone il giorno 1 ottobre 1954 domiciliato per la carica presso la sede sociale il quale interviene al presente atto non in proprio bensì in nome e per conto della società "**FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA SRL**", - **società unipersonale avente quale unico socio l'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI UDINE** - con sede in Udine (UD), Via Andrea Palladio n. 8, iscritta al Registro delle Imprese di Pordenone - Udine con il numero di iscrizione, Codice Fiscale e partita I.V.A. 01896560305, REA n. UD-203003, capitale sociale Euro 50.000 i.v. quale amministratore unico e legale rappresentante della società stessa;-----

- **MACINO GIUSEPPE** nato a Roma il 30 ottobre 1947 domiciliato per la carica presso la sede sociale il quale interviene al presente atto non in proprio bensì in nome e per conto dell'associazione "**ISTITUTO DI GENOMICA APPLICATA**" con sede legale a Udine, Via J. Linussio n.51, codice fiscale: 94098210308, partita IVA 02470980307, iscritta nel Registro Regionale delle Persone Giuridiche con il n. 189 quale Presidente e legale rappresentante, al presente atto autorizzato in forza della delibera del Consiglio Direttivo di data 1° settembre 2023;-----

-----**d'ora innanzi, nel loro complesso, i "Fondatori"**-----
comparenti, della cui identità personale qualifica e poteri io notaio sono certo.-----

-----**Articolo 1) Costituzione della Fondazione e approvazione dello Statuto**-----

1.1. I Fondatori dichiarano di costituire, ai sensi del d.lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (d'ora innanzi, il "CTS") la fondazione denominata "**Fondazione per la Ricerca Genomica ed Epigenomica**" (acronimo: **FORGE**) (d'ora innanzi, la "Fondazione").-----

1.2. La Fondazione è disciplinata, oltre che dal CTS, dal Codice civile e da ogni altra applicabile normativa, di natura primaria o secondaria (d'ora innanzi, la "Normativa Applicabile"), dallo statuto (d'ora innanzi, lo "Statuto") contenuto nel documento che, previa lettura da me datane alle parti, si allega al presente atto con lettera "**A**" contenente le norme sull'ordinamento, l'amministrazione e la

Stretta de Rubeis 18
33043 Cividale del Friuli (UD)
Tel. 0432 730573
ebergamini@notariato.it

Agenzia delle Entrate
Registrato a UDINE
il 26 ottobre 2023
al numero 19212
serie 1T
Euro 600,00

Agenzia del Territorio
Trascritto a UDINE
il 27 ottobre 2023
al n. 26803 R.G.
al n. 20715 R.P.
di importo euro 90,00

rappresentanza dell'ente nonchè i requisiti per l'ammissione di nuovi soggetti. -----

-----**Articolo 2) Sede**-----

2.1. La Fondazione ha sede in Udine (UD), Via Jacopo Linussio n. 51 -----

-----**Articolo 3) Scopo e oggetto sociale**-----

3.1. La Fondazione è apolitica, apartitica e non ha scopo di lucro; pertanto è vietata la distribuzione, in qualsiasi modo e sotto qualsiasi forma, di utili, avanzi di gestione comunque denominati, fondi, riserve, patrimonio o capitale durante tutto il corso di vita della Fondazione, a meno che tale distribuzione non sia prescritta o prevista dalla legge. -----

3.2 La Fondazione persegue le attività di interesse generale di cui all'art. 21 CTS lettera H) e precisamente le attività di cui nel seguito, che costituiscono il relativo oggetto sociale, il tutto come meglio dettagliato nello Statuto sopra allegato. -----

-----**Articolo 4) Durata**-----

4.1. La Fondazione è costituita senza limitazioni di durata. -----

-----**Articolo 5) Organi**-----

5.1. Sono organi della Fondazione (disciplinati dagli articoli 10 e seguenti dello Statuto sopra allegato): -----

- il Comitato dei fondatori -----
- il Presidente; -----
- il Vicepresidente; -----
- il Consiglio di Amministrazione; -----
- il Comitato tecnico-scientifico; -----
- il Direttore Scientifico; -----
- l'Organo di Controllo. -----

5.2. È in facoltà del Consiglio di Amministrazione costituire comitati tecnici con funzioni consultive o altri organismi facoltativi. -----

5.3. In deroga a quanto previsto dallo statuto i componenti dei primi organi della Fondazione vengono qui contestualmente nominati nel rispetto dei requisiti di composizione previsti dallo statuto stesso. -----

-----**Articolo 6) Comitato dei fondatori**-----

6.1. I Fondatori dichiarano che il Comitato dei fondatori è composto da 3 (tre) membri, nominati ai sensi dell'art. 14 dello Statuto, che vengono qui nominati nelle persone dei signori: -----

1) prof. Alberto Policriti, nato a Biella il 12 novembre 1960, residente a Martignacco (UD), Via Piave n. 27/4 codice fiscale PLC LRT 60S12 A859F -----

2) prof. Testolin Raffaele, nato a Breganze (VI) il giorno 20 novembre 1949, residente a Udine (UD), Via Pradamano n. 6/09, codice fiscale TST RFL 49S20 B132Z. -----

3) prof. Alessandro Trovarelli, nato a Roma il 19 gennaio 1962, residente a Pagnacco (UD), Via dei Pini n. 8/2, codice fiscale TRV LSN 62A19 H501H -----

I signori Alberto Policriti, Testolin Raffaele e Alessandro Trovarelli, hanno già manifestato la propria disponibilità ad accettare la carica e hanno dichiarato l'inesistenza di cause d'incompatibilità e di conflitto d'interessi come da comunicazione agli atti della Fondazione. -----

6.2. Il Comitato dei fondatori dura in carica per il periodo stabilito dall'Articolo 14 dello Statuto. -----

-----**Articolo 7)**-----

-----**Nomina dei primi componenti degli organi sociali obbligatori**-----

7.1. I Fondatori dichiarano: -----

a) di nominare quali membri del primo Consiglio di amministrazione: -----

- Prof. Mario Minoja, nato a Milano il 12 ottobre 1965, residente a Lodi (LO), Via Nino Dall' Oro n. 39, codice fiscale MNJ MRA 65R12 F205Z,-----

- Dott. Stefano De Monte, nato a Trieste (TS) il 29 luglio 1961, residente a Trieste (TS) Via Vittorino Da Feltre n. 1, codice fiscale DMN SFN 61L29 L424B-----
membri nominati ai sensi dell'art. 17 comma 2 let.a)-----

- Prof. Giuseppe Macino, nato a Roma il 30 ottobre 1947, residente a Torrita Tiberina (RM), Via Corrado Urbani n. 9, codice fiscale MCN GPP 47R30 H501I --

- Dott Gabriele Di Gaspero, nato a Udine il 10 ottobre 1972, residente a Cividale del Friuli (UD), Via Cormons n. 109, codice fiscale DGS GRL 72R10 L483K-----

- Prof. Silvio Bicciato, nato ad Abano Terme (PD) il giorno 8 febbraio 1967 residente a Bologna (BO), Via Cavallina n. 10, codice fiscale BCC SLV 67B08 A001O-----

- Dr. Gianpaolo Graberi, nato a Udine il 22 aprile 1964, residente a udine, Via Battistella n. 53 codice fiscale GRBGPL64D22L483Q-----

membri nominati ai sensi dell'art. 17 comma 2 let. b) -----
precisandosi che il Prof. Giuseppe Macino assumerà la carica di Presidente della

Fondazione, e il Dott. Gabriele Di Gaspero assumerà la carica di Vice Presidente --

b) di nominare quali membri del primo Comitato tecnico- scientifico i signori:-----

- Prof. Massimiliano Pagani nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 28 febbraio 1970, residente a Trescore Balneario (BG), Piazza S. D'Acquisto n.40, codice fiscale PGN MSM 70B28 G264Z-----

- Prof. Fabio Marroni nato a Barga (LU) il 1 maggio 1973, residente a Udine, Viale San Daniele n.82, codice fiscale MRR FBA 73E01 A657K-----

- Prof. Michele Morgante nato a Udine il 3 ottobre 1964, residente in Tricesimo (UD) Frazione Felettano Via del Pasco n. 15, codice fiscale MRG MHL 64R03 L483D-----

- Prof. Michelangelo Cordenosi, nato a Venezia il 10 luglio 1969, residente a Vigodarzere (PD) Via Giosuè Carducci n. 68, codice fiscale CRDMHL69L10L736P-----

precisandosi che il Prof. Michele Morgante è nominato quale primo Direttore scientifico;-----

c) di nominare come primo organo di controllo, quale revisore effettivo il signor: --

- Marco Carra, nato a Reggio Emilia il giorno 9 aprile 1980, residente a Trieste in Via Parini n. 12, codice fiscale CRR MRC 80D09 H223Q-----

e quale supplente-----

Elisa Buso, nata a Portogruaro (VE) il 4 agosto 1990, residente a Trieste, Via E. Totim 14, codice fiscale BSULSE90M44G914U-----

Si conferma che i soggetti di cui sopra hanno già manifestato la propria disponibilità ad accettare la carica, subordinatamente all'acquisizione delle eventuali autorizzazioni richieste dai rispettivi datore di lavoro, ove necessarie, e hanno dichiarato l'inesistenza di cause d'incompatibilità e di conflitto d'interessi come da comunicazione agli atti della Fondazione.-----

7.2. La rappresentanza della Fondazione è disciplinata dall'Articolo 15 dello Statuto:-----

-----**Articolo 8) Patrimonio iniziale**-----

12.1. I Fondatori dichiarano che il patrimonio iniziale della Fondazione deve ritenersi formato con i seguenti apporti effettuati come segue dai Fondatori medesimi:-----

a) l'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI UDINE conferisce la somma di denaro dell'importo di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) versata mediante

bonifico bancario di data 24 ottobre 2023 dal conto corrente IBAN n. IT59A0306912344100000046097 tenuto dall'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI UDINE presso la banca INTESA SANPAOLO SPA filiale di Udine sul conto corrente IBAN IT 10 H 05484 63740 000007006572 tenuto da me Notaio presso la CIVIBANK filiale di Cividale del Friuli, prevedendosi che, ai sensi dell'art. 16 comma 2 d.m. 106/2020 sarà mia cura versare detta somma al rappresentante legale dell'ente dopo la sua iscrizione nel RUNTS;-----

b) l'associazione "ISTITUTO DI GENOMICA APPLICATA" conferisce il 100% delle quote di partecipazione della "**IGA TECHNOLOGY SERVICES S.R.L.**", con sede in Udine (UD), Via Linussio n. 51 Frazione ZIU Parco Scientifico Tecnologico iscritta al Registro delle Imprese di Pordenone - Udine con il numero di iscrizione, Codice Fiscale e partita I.V.A. 02584950303, REA n. 272330, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v.;-----

Il valore del patrimonio di detta società, espresso qui per la verifica di congruità del conferimento anche ai fini del successivo riconoscimento della Fondazione, è pari ad Euro 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila virgola zero zero) come da perizia asseverata che qui si allega sotto la lettera "**B**".-----

Gli effetti del conferimento si vogliono decorrenti dalla data odierna salvo il rispetto delle prescrizioni di legge, richiedendosi dalla associazione che effettua il conferimento a me Notaio di procedere alla relativa pubblicità presso il registro delle imprese.-----

In quanto occorra, la Parte conferente garantisce la proprietà e la libera disponibilità della quota conferita dichiarandosi dagli altri soggetti intervenuti di essere a conoscenza della situazione patrimoniale della società alla data odierna siccome risultante dalla perizia allegata.-----

Le Parti danno atto che a seguito dell'avvenuto conferimento il capitale della predetta società "IGA TECHNOLOGY SERVICES S.R.L.", spetta ora interamente alla costituenda Fondazione che ne diviene unica socia, essendo gli intervenuti consapevoli degli adempimenti pubblicitari che ne conseguono.-----

c) la società "FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA SRL" conferisce il diritto di usufrutto decennale del valore di Euro 266.000,00 (duecentosessantaseimila virgola zero zero), sul fabbricato sito in Comune di Udine Via Jacopo Linussio n. 51 distinto catastalmente come segue:-----

-----**Comune di Udine**-----

-----**Catasto Fabbricati**-----

Foglio 70 particella 628, Via Jacopo Linussio n. 51, zona censuaria 3, piano T-1-2, cat. D/8, RC Euro 9.284,68;-----

L'area coperta e scoperta pertinenziale su cui insiste il fabbricato in oggetto, corrisponde nel Catasto dei Terreni allo stesso foglio 70 alla stessa particella 628 ivi qualificata ente urbano di catastali mq. 10.768.-----

Confini: particelle 242, 355, 469, 237 e 418 e tutte del foglio 70, salvi altri.-----

Vengono espressamente autorizzate tutte le formalità conseguenti al presente atto ed in particolare le volture catastali e la trascrizione dell'atto a carico dell'Ente Fondatore "FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA SRL" ed a favore della Fondazione, con esonero da responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari e per le persone ed uffici competenti e con rinuncia per parte del conferente ad iscrizione di ipoteca legale.-----

Per la migliore identificazione e localizzazione dei beni le Parti fanno riferimento:--
- all'estratto della mappa del catasto dei terreni che in fotocopia si unisce al presente atto in allegato "**C**";-----

- alla planimetria catastale dell'unità immobiliari che, anch'esse in fotocopia si unisce al presente atto in allegato "D"-----

L'Ente fondatore "FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA SRL", come detto rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1 bis legge 27 febbraio 1985 n. 52 (come introdotto dal comma 14 dell'art.19 del D.L. 31 maggio 2010 n.78, convertito in legge 122/2010), dichiara e garantisce che la planimetria allegata corrisponde alla planimetria depositata in Catasto e che i dati catastali relativi all'unità in oggetto, quali sopra riportati, e la planimetria catastale depositata in Catasto e quale allegata al presente atto, sono conformi allo stato di fatto.-----

Si dà, inoltre, atto, a seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto Notaio presso i competenti Uffici, che l'unità in oggetto risulta regolarmente intestata presso il catasto dei fabbricati all'odierna parte conferente in conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari.-----

Con riferimento al disposto della Legge n. 47/85, e sue modificazioni, in quanto ancora in vigore, nonché con riferimento alla disciplina di cui al nuovo Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380 e successive modificazioni) e comunque in ottemperanza alla normativa ora vigente, la Parte conferente, come detto rappresentata:-----

a) con riferimento ai fabbricati dichiara, anche in via e modo di conferma di quanto dichiarato nell'atto di provenienza dei beni ex art 40 L. 47/85 ed ex art. 46 DPR 380/2001, che la costruzione del fabbricato in oggetto è avvenuta in base ed in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Udine in data 17 luglio 1987 n. 14417/87 P.G. n. 442/87 ED. e successiva variante di data 11 ottobre 1989 P.G. N. 2397/89 essendo stato dichiarato agibile in data 18 dicembre 1992 n. 26163 P.G. n. 42/87 ED; dichiara altresì che non sono state ivi eseguite modificazioni od opere per le quali siano stati emessi provvedimenti sanzionatori o per le quali dovesse essere richiesta sanatoria sulla base della stessa legge n. 47/85 sue modificazioni e integrazioni o che comportassero la richiesta di ulteriori concessioni o permessi edilizi, fatta eccezione per:-----

- autorizzazione di data 4 maggio 1989 P.G. n. 36331/88, RR n. 202/88 e 201/88 per la costruzione di una vasca interrata per la raccolta delle acque meteoriche ed una recintazione con una copertura di un accesso carraio;-----

- concessione Edilizia di data 24 luglio 1989 PG.N. n. 18024/89 ED. n. 1426/88 per la realizzazione di infrastrutture a servizio del comparto commerciale direzionale; --

- autorizzazione n. 43 Ins.n. 83/90 di data 21 maggio 1990 per l'installazione di n. 4 cartelli con frecce direzionali con la dicitura "DANECO" in Via Linussio ed in Via Manzano;-----

- autorizzazione di data 5 ottobre 1990 P.G. 26304/90 ED. n. 1115/89 per la costruzione di un canale di irrigazione ed ampliamento dell'esistente parcheggio; ---

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 295.3.2016 di data 14 dicembre 2016 per la manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato ad uso dirigenziale.-----

b) con riferimento all'area su cui insiste il fabbricato di mq 10.768 mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Udine in data 15 settembre 2023 prot. n. CDU/230/2023 contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata dal presente atto, certificato che, in copia cartacea di documento digitale da me certificato conforme previo riscontro della parte, si unisce al presente atto sotto la lettera "E" dichiarandosi dalla parte conferente, come detto rappresentata, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti il bene in oggetto dalla data di rilascio del certificato ad oggi. Con riferimento alla normativa sul rendimento energetico nell'edilizia (di cui al

D.lgs. 192/2005, nonché, da ultimo D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 e ulteriori modifiche ed integrazioni), la fondazione qui costituita, come sopra rappresentata, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici come prevista dalla vigente normativa, essendo stato predisposto in data 13 ottobre 2023 apposito attestato di prestazione energetica da parte del Perito Luca Bricchese, iscritto al n. 3459 dell'Ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine, documento che la parte conferente mi conferma essere tutt'ora valido e trasmesso al CENEDFvg in data 13 ottobre 2023 e che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "F". -----

Con riferimento alla normativa sulla sicurezza degli impianti negli edifici, di cui alla Legge 5.3.1990 n.46 e, da ultimo, al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 22.1.2008 n.37, il conferente, relativamente agli impianti esistenti nell'immobile in oggetto (e di cui all'art.1 del D.M. suddetto) ne garantisce la conformità alla normativa vigente all'epoca della loro installazione o modificazione, dandosi atto che le relative dichiarazioni di conformità o di rispondenza verranno consegnate e comunque poste nella disponibilità della Fondazione stessa. -----

Il conferimento viene fatto ed accettato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con ogni relativo accessorio e pertinenza, servitù attive e passive se e come esistenti e come meglio identificate nell'atto di compravendita a rogito Notaio Vito Erasmo Dimita di Udine di data 29 luglio 2004 Rep. 129530 Racc. 13627 registrato a Udine il 3 agosto 2004 al n. 6946 serie 1T e trascritto a Udine il 4 agosto 2004 ai numeri RG 24811 RP 17332 e successivo atto di scissione a rogito Notaio Margherita Gottardo di Udine di data 16 dicembre 2020 Rep. 9841 Racc. 6831 registrato a Udine il 13 gennaio 2021 al n. 533 serie 1T e trascritto a Udine il 13 gennaio 2021 ai numeri RG 735-736-737 RP 564-565-566. -----

Il soggetto conferente, per quanto riguarda il trasferimento oggetto di quest'atto, si dichiara pienamente edotto degli eventuali obblighi di comunicazione a suo carico, con relative modalità e termini, previsti da leggi e regolamenti anche comunali. ----

La parte conferente, come detto rappresentata, garantisce la proprietà e disponibilità dei beni in oggetto, a lei pervenuti in forza del titolo di cui in premessa; garantisce altresì la libertà dei beni stessi da oneri reali in genere, da trascrizioni pregiudizievoli, da ipoteche e da privilegi anche fiscali, fatta eccezione per le seguenti ipoteche aventi ad oggetto tutte anche l'originaria particella 242 del foglio 70 da cui deriva, tra le altre, l'attuale particella 628 del foglio 70: -----

- IPOTECA iscritta a Udine in data 30 gennaio 2008 ai numeri RG 2533 RP 419 per originali Euro 6.675.000,00 (seimilioniseicentosestantacinquemila virgola zero zero) a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI con sede a Pordenone, codice fiscale 01369030935 e contro FRIULI INNOVAZIONE, CENTRO DI RICERCA E DI TRASFERIMENTO TECNOLOGICO con sede ad Amaro, codice fiscale 94070140309 a garanzia di mutuo per Euro 4.450.000,00 (quattromilioniquattrocentocinquantamila virgola zero zero) a rogito Notaio Vito Erasmo Dimita di Udine di data 25 gennaio 2008 Rep. 136147/15133 ipoteca ben nota e che si lascia sussistere -----

- IPOTECA iscritta a Udine in data 30 gennaio 2008 ai numeri RG 2532 RP 418 per originali Euro 2.812.500,00 (duemilioniottoctododicimilacinquecento virgola zero zero) a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI con sede a Pordenone, codice fiscale 01369030935 e contro FRIULI INNOVAZIONE, CENTRO DI RICERCA E DI TRASFERIMENTO

TECNOLOGICO con sede ad Amaro, codice fiscale 94070140309 a garanzia di mutuo per Euro 1.875.000,00 (unmilioneottocentoseptantacinquemila virgola zero zero) a rogito Notaio Vito Erasmo Dimita di Udine di data 25 gennaio 2008 Rep. 136146/15132; formalità per la quale la banca creditrice riscontrata l'estinzione del debito e di ogni obbligazione correlativa risulta essersi impegnata a depositare la richiesta di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio ai sensi dell'articolo n. 40 bis del Testo Unico Bancario: di ciò restando comunque responsabile la parte conferente medesima; -----

- IPOTECA iscritta a Udine in data 29 aprile 2008 ai numeri RG 12250 RP 1977 per originali Euro 86.972,85 (ottantaseimilanovecentoseptantadue virgola ottantacinque) a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI con sede a Pordenone, codice fiscale 01369030935 e contro FRIULI INNOVAZIONE, CENTRO DI RICERCA E DI TRASFERIMENTO TECNOLOGICO con sede ad Amaro, codice fiscale 94070140309 a garanzia di mutuo per Euro 56.983,40 (cinquantaseimilanovecentoottantatré virgola quaranta) a rogito Notaio Vito Erasmo Dimita di Udine di data 24 aprile 2008 Rep. 136311/15248, formalità per la quale la banca creditrice riscontrata l'estinzione del debito e di ogni obbligazione correlativa risulta essersi impegnata a depositare la richiesta di cancellazione presso l'Agenzia del Territorio ai sensi dell'articolo n. 40 bis del Testo Unico Bancario: di ciò restando comunque responsabile la parte conferente medesima. -----

Le parti si dichiarano edotte degli obblighi derivanti dalla Convenzione allegata all'atto a rogito Notaio Piccinini di Udine di data 1° luglio 1987 Rep. 28434 Racc. 7419 registrato a Udine il 20 luglio 1987 al n. 358 e trascritto a Udine il 23 luglio 1987 ai numeri RG 16420 RP12739, convenzione che la parte conferente dichiara sotto la propria responsabilità doversi ritenere superata in esito all'atto di scissione a rogito Notaio Gottardo sopra citato, atto al quale aveva partecipato anche il Consorzio per lo sviluppo industriale del Friuli Centrale (ora Consorzio di Sviluppo Economico del Friuli): -----

Con riferimento alla normativa di cui al D.L. n. 223 del 4.7.2006 art. 35 c. 22 (convertito con modificazioni nella Legge n. 248 del 4.8.2006), visto altresì il disposto dell'art. 1 commi 48 e 49 della Legge 27.12.2006 n. 296 (Finanziaria 2007) e ad ogni effetto, in quanto occorra i componenti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati: -----

a) che il presente trasferimento immobiliare avviene senza la corresponsione di prezzo in quanto in esito a conferimento in Fondazione; -----

b) che il presente atto è stato concluso senza avvalersi di mediatori e quindi senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli art. 1754 ss. Cod. Civ. -----

Gli effetti del conferimento e quindi della costituzione di fondazione si vogliono decorrenti dalla data odierna salvo il rispetto delle prescrizioni di legge. -----

Il valore del diritto di usufrutto decennale sul complesso edilizio, espresso qui per la verifica di congruità del conferimento anche ai fini del successivo riconoscimento della Fondazione, è pari ad Euro 226.000,00 (duecentoventiseimila virgola zero zero) come da perizia asseverata che qui si allega sotto la lettera "G" -----

----- **Articolo 9) Durata del primo esercizio** -----

9.1. Il primo esercizio della Fondazione termina alla data del 31 (trentuno) dicembre 2024 (duemilaventiquattro). -----

----- **Articolo 10) Devoluzione del patrimonio** -----

10.1. La devoluzione del patrimonio della Fondazione, in caso di sua estinzione o di suo scioglimento, è disciplinata dall'Articolo 24 dello Statuto. -----

----- **Articolo 11) Procedura di iscrizione al** -----

----- **Registro Unico Nazionale del Terzo Settore** -----

11.1 I Fondatori richiedono che la Fondazione sia iscritta, al fine del suo riconoscimento ai sensi dell'art. 22, CTS, nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore e, al riguardo, viene conferito disgiuntamente a ciascun membro dell'Organo Amministrativo ogni potere per svolgere qualsiasi attività si renda a tal fine necessaria, utile od opportuna, anche apportando al presente atto e allo Statuto ogni modificazione che si renda obbligatorio effettuare. -----

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere e di considerare parte integrante dell'atto. -----

Il presente atto costitutivo ai sensi del CTS sarà esente da bollo e sarà soggetto a imposte fisse di registro e ipotecarie e catastali nonché a diritti camerali. -----

Ai sensi della vigente disciplina in tema di protezione dei dati sensibili (tutela della privacy) le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali e patrimoniali, anche di carattere giudiziario, contenuti nel presente atto, per dare esecuzione all'atto stesso ed adempiere agli obblighi di legge e dichiarano di aver ricevuto in precedenza all'atto stesso ed in forma scritta l'informativa prescritta in materia di protezione dei dati personali sensibili, esprimendo il relativo consenso al trattamento dei medesimi, ed autorizzano me Notaio a comunicare i dati nei casi e nei modi previsti dalla legge. -----

Di questo atto dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mia mano sopra due fogli per sette pagine intere e sin qui di questa ottava io Notaio ho dato lettura alla presenza dei testimoni alle Parti che lo approvano e dichiarano conforme alla loro volontà e meco, unitamente ai testi, lo sottoscrivono essendo circa le ore 13.13 (tredici e tredici). -----

F.to Roberto Pinton -----

Mauro Modolo -----

Giuseppe Macino -----

Giada Soncini teste -----

Fabio Romanelli teste -----

Elisabetta Bergamini Notaio -----



----- Allegato "A" al Rep. 11265/8821 -----
- STATUTO DELLA "FONDAZIONE PER LA RICERCA GENOMICA ED -
----- "EPIGENOMICA" ENTE DEL TERZO SETTORE -----

Articolo 1 – Denominazione e sede -----

1. È costituita una fondazione denominata **FONDAZIONE PER LA RICERCA GENOMICA ED EPIGENOMICA** (acronimo: FORGE). L'acronimo ETS potrà essere utilizzato solo dopo aver ottenuto l'iscrizione al Registro unico nazionale del Terzo Settore (RUNTS). -----

2. La Fondazione potrà far uso della denominazione in lingua inglese "Foundation for Research in Genomics and Epigenomics (acronimo: FORGE)". -----

3. La Fondazione è una persona giuridica privata, risponde ai principi e allo schema giuridico della "Fondazione di Partecipazione" ed è disciplinata dalle previsioni contenute nel presente Statuto, nel Codice del Terzo Settore (D.lgs. 3 luglio 2017 n. 117, in seguito anche CTS), nel codice civile e nelle altre disposizioni vigenti in materia. -----

4. La Fondazione ha sede legale in Udine. -----

5. Nel rispetto delle disposizioni di legge applicabili, potranno essere istituite sedi operative, delegazioni e uffici sia in Italia che all'estero, anche al fine di svolgere, in via accessoria e strumentale rispetto alle finalità della Fondazione, attività di promozione di tali finalità, nonché attività di sviluppo e incremento della necessaria rete di relazioni nazionali e internazionali di supporto alla Fondazione stessa e alla sua attività. -----

Articolo 2 – Durata -----

1. La Fondazione è costituita senza limitazioni di durata. -----

Articolo 3 – Scopo e azioni -----

1. La Fondazione è apolitica, apartitica e non ha scopo di lucro; pertanto è vietata la distribuzione, in qualsiasi modo e sotto qualsiasi forma, di utili, avanzi di gestione comunque denominati, fondi, riserve, patrimonio o capitale durante tutto il corso di vita della Fondazione, a meno che tale distribuzione non sia prescritta o prevista dalla legge. -----

2. La Fondazione esercita in via principale attività di interesse generale per il perseguimento di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale ai sensi all'art. 5 comma 1 del CTS e precisamente quelle di cui alla relativa lettera h) "ricerca scientifica di particolare interesse sociale". -----

La Fondazione ha lo scopo di promuovere, sostenere e condurre, direttamente e/o indirettamente, progetti e programmi di ricerca nel campo della genomica e, più in generale, delle scienze omiche e computazionali, anche attraverso: -----

a) lo studio delle basi genetiche di caratteri complessi, in particolare quelli d'interesse per l'agricoltura, per la salute umana e per la sicurezza alimentare e ambientale; -----

b) la divulgazione della conoscenza sui meccanismi e sui processi di evoluzione dei genomi e degli organismi viventi; -----

c) lo sviluppo di algoritmi e metodi per la descrizione, l'analisi, la simulazione e la predizione di sistemi biologici; -----

d) lo studio di soluzione a problemi del settore biomedico, agroalimentare e ambientale; e -----

e) la diffusione della cultura scientifica nel campo della genetica e della genomica. -----

Le azioni che la Fondazione intende attivare per il perseguimento del suddetto scopo e dei propri obiettivi strategici sono le seguenti: -----

a) supporto alla ricerca e diagnostica biologica, biomedica e clinica tramite la

gestione di piattaforme tecnologiche per l'analisi molecolare e computazionale ad alta processività di sistemi biologici e loro componenti cellulari;

b) ricerca volta allo sviluppo di nuove tecnologie per l'analisi molecolare e computazionale ad alta processività di sistemi biologici e loro componenti cellulari;

c) innovazione, trasferimento tecnologico e diffusione dei risultati della ricerca, promozione di nuove imprenditorialità originate dalla ricerca, scambio di conoscenze, valorizzazione economica dei risultati della ricerca anche attraverso la tutela della proprietà intellettuale;

d) promozione di sinergie e collaborazioni con altri organismi, pubblici o privati, italiani o esteri, per lo sviluppo di una rete scientifica multicentrica, multidisciplinare e coordinata, e per lo sviluppo di progettualità volta all'avanzamento delle conoscenze tecnologiche;

e) valorizzazione del capitale umano dedicato alla ricerca attraverso iniziative di alta formazione, anche internazionali, e di crescita professionale, di aggiornamento scientifico e culturale;

f) diffusione presso i cittadini, le imprese, le istituzioni, gli enti e gli organi di informazione di una migliore conoscenza delle tematiche di interesse della Fondazione, anche favorendo il dibattito e la divulgazione dei risultati della ricerca.

4. Le finalità della Fondazione si esplicano in ambito regionale, nazionale e internazionale, anche con riferimento a iniziative dell'Unione Europea.

Articolo 4 – Attività strumentali, accessorie e connesse

1. Per il conseguimento del proprio scopo, la Fondazione può svolgere tutte le attività complementari, accessorie, strumentali e ausiliarie a quelle indicate all'art. 3, nonché - in via non prevalente ed entro i limiti fissati dalla legge e dal presente Statuto - tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari, immobiliari e finanziarie necessarie e/o comunque utili al raggiungimento dei propri scopi.

In particolare, la Fondazione può, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

a) stipulare atti, convenzioni, accordi e contratti di qualsiasi genere, anche trascrivibili nei pubblici registri, con soggetti pubblici e privati, anche per il finanziamento delle operazioni deliberate, tra cui, senza l'esclusione degli altri, l'assunzione di finanziamenti e mutui, a breve o a lungo termine, l'assunzione di partecipazioni, la locazione, l'assunzione in concessione o comodato o l'acquisto, in proprietà o in diritto di superficie o in usufrutto, di beni immobili e mobili, anche registrati;

b) amministrare e gestire i beni di cui sia o divenga nel corso della sua esistenza proprietaria a qualsiasi titolo, usufruttuaria, locatrice, comodataria, o comunque che siano nella sua detenzione e/o possesso;

c) collaborare con enti, amministrazioni pubbliche e private, Istituti, Università, Accademie, organismi e soggetti di qualunque natura, italiani e stranieri, sviluppando con essi, tutte le opportune sinergie nelle diverse forme possibili;

d) nei limiti fissati dalla legge e in particolare dal CTS e compatibilmente con lo scopo della Fondazione, concorrere alla costituzione o partecipare ad associazioni, consorzi, enti e altre forme associative di diritto pubblico e privato, nonché a società di persone o di capitali, fermo il divieto di assumere, in qualsiasi forma, responsabilità illimitata per le obbligazioni gravanti sul soggetto costituito o partecipato;

e) partecipare a progetti regionali, nazionali, europei e internazionali;

f) partecipare a centri di ricerca nazionali e internazionali;

g) partecipare a procedure di gara a evidenza pubblica e fornire prestazioni a favore di terzi;

- h) affidare a terzi, alle condizioni e nei termini disciplinati dalla legge, parte delle attività, studi specifici e consulenze;
- i) promuovere e organizzare manifestazioni, convegni, incontri, procedendo alla pubblicazione dei relativi atti o documenti, e tutte quelle iniziative ed eventi idonei a favorire un organico contatto tra la Fondazione, gli operatori dei settori di attività della Fondazione e il pubblico;
- j) concedere incentivi, contributi, agevolazioni, sovvenzioni e benefici in genere, nell'ambito delle finalità della Fondazione;
- k) svolgere attività di formazione, corsi e seminari attinenti, direttamente o indirettamente, ai settori d'interesse della Fondazione;
- l) svolgere attività commerciali in via accessoria o strumentale al perseguimento delle finalità della Fondazione il tutto nei limiti di quanto consentito dall'art. 6 del CTS;
- m) svolgere attività di raccolta fondi, anche attraverso l'accettazione di lasciti e donazioni e la richiesta di contributi di natura non corrispettiva, in forma organizzata e continuativa, mediante sollecitazione al pubblico o attraverso la cessione o erogazione di beni o servizi, impiegando risorse proprie e di terzi, inclusi volontari e dipendenti, nel rispetto dei principi di verità, trasparenza e correttezza nei rapporti con i sostenitori e il pubblico;
- n) svolgere ogni altra attività idonea ovvero di supporto al perseguimento delle finalità della Fondazione.

Articolo 5 – Vigilanza

1. Le Autorità competenti vigilano sull'attività della Fondazione ai sensi dell'art. 25 del codice civile, del CTS e delle ulteriori norme di legge in materia.

Articolo 6 - Partecipanti

1. Sono fondatori cosiddetti "costituenti" coloro che hanno sottoscritto l'atto costitutivo della Fondazione, dotandola dei mezzi necessari per raggiungere lo scopo, ovvero:

- a) UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI UDINE, istituita con legge 8 agosto 1977 n. 546, con sede in Udine, Palazzo Florio, Via Palladio 8, Cod.Fiscale, 80014550307, Partita Iva, 01071600306, q
- b) "FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA SRL", - società unipersonale avente quale unico socio l'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI UDINE - con sede in Udine (UD), Via Andrea Palladio n. 8, iscritta al Registro delle Imprese di Pordenone - Udine con il numero di iscrizione, Codice Fiscale e partita I.V.A. 01896560305,
- c) "ISTITUTO DI GENOMICA APPLICATA" con sede legale a Udine, Via J. Linussio n.51, codice fiscale: 94098210308, partita IVA 02470980307,

2. Sono altresì fondatori i soggetti pubblici e privati che, su invito dei fondatori "costituenti" e nel rispetto di quanto stabilito al successivo art. 7 successivamente alla costituzione della Fondazione, condividendone lo scopo e intendendo contribuire al Fondo di dotazione e al Fondo di gestione, mediante versamenti in denaro o prestazioni in natura, entrano a far parte della Fondazione.

3. Il Consiglio di amministrazione potrà deliberare di istituire, quali organi consultivi, comitati tesi a valorizzare il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati che, condividendo lo scopo della Fondazione, decidano di agire quali sostenitori della stessa e versino nei termini previsti, annuali o pluriennali, un contributo in denaro nella misura stabilita periodicamente dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 17, comma 10, lett. a) ovvero contribuiscano con un'attività, anche professionale, di particolare rilievo o con l'attribuzione di beni materiali o

immateriali.

Articolo 7 – Attribuzione della qualifica di fondatore

1. La qualifica di fondatore è attribuita dal Consiglio di Amministrazione con delibera a maggioranza rafforzata di cinque voti favorevoli su sei, previa relazione del Comitato dei fondatori nel rispetto dei criteri e requisiti generali dal medesimo stabiliti a norma dello Statuto, a soggetti pubblici e privati in possesso di requisiti specifici, individuati dai fondatori, quantificando l'entità del contributo iniziale al Fondo di dotazione e al Fondo di gestione dovuto ai fini della partecipazione alla Fondazione.

Articolo 8 – Patrimonio - Fondo di dotazione

1. Il Patrimonio della Fondazione è composto:

- dal Fondo di dotazione (costituito dai conferimenti di denaro o beni immobili, mobili o mobili registrati, o altre utilità impiegabili per il perseguimento dello scopo della Fondazione, effettuati a qualsiasi titolo dai fondatori);
- dalle somme delle rendite non utilizzate e dai proventi delle attività proprie che, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, possono essere destinate a incrementare il Fondo di dotazione;
- dai fondi di riserva;
- da eventuali contributi ed elargizioni attribuiti da persone fisiche e/o giuridiche, pubbliche e private, da enti, istituzioni, organizzazioni, nazionali e internazionali, con espressa destinazione al Fondo di dotazione;
- da eventuali donazioni o disposizioni testamentarie, che non siano espressamente destinate al Fondo di gestione;
- da ogni altra entrata destinata dal Consiglio di amministrazione a incremento del Fondo di dotazione.

Articolo 9 – Fondo di gestione

1. Il Fondo di gestione della Fondazione è costituito:

- a) dai contributi versati dai fondatori per il Fondo di gestione stesso;
- b) dai contributi versati dai sostenitori;
- c) dalle rendite e dai proventi derivanti dal Patrimonio e dalle attività della Fondazione medesima;
- d) da eventuali donazioni o disposizioni testamentarie espressamente destinate al Fondo di gestione;
- e) da eventuali altri contributi, non destinati al Fondi di dotazione, attribuiti dallo Stato, da enti territoriali o da altri enti pubblici e/o dall'Unione Europea;
- f) dai contributi e/o finanziamenti in qualsiasi forma concessi da parte di soggetti terzi;
- g) dai ricavi delle attività accessorie, strumentali e connesse.

Il Fondo di gestione è impiegato esclusivamente per il funzionamento della Fondazione stessa e per la realizzazione del suo scopo.

Articolo 10 – Organi della Fondazione

1. Sono organi necessari della Fondazione:

- il Comitato dei fondatori
- il Presidente;
- il Vicepresidente;
- il Consiglio di Amministrazione;
- il Comitato tecnico-scientifico;
- il Direttore Scientifico;
- l'Organo di Controllo.

2. È in facoltà del Consiglio di Amministrazione costituire comitati tecnici con

funzioni consultive o altri organismi facoltativi.-----

3. Gli organi collegiali della Fondazione potranno riunirsi anche in modalità telematica o mista nel rispetto delle prescrizioni di legge-----

Articolo 11 – Requisiti generali di professionalità e onorabilità-----

1. I componenti degli organi della Fondazione devono essere in possesso di adeguati titoli culturali e professionali, nonché di comprovate competenze ed esperienze in materie inerenti ai settori d'intervento o funzionali all'attività della Fondazione o aver maturato una concreta esperienza operativa attinente ai settori medesimi nell'ambito della libera professione, in campo imprenditoriale o accademico, ovvero aver espletato funzioni direttive o di amministrazione presso enti pubblici o privati.-----

2. Le cariche di Presidente, di Vicepresidente, di componente del Consiglio di Amministrazione, del Comitato tecnico-scientifico, nonché dell'Organo di Controllo non possono essere assunte da coloro che:-----

a) si trovano in una delle condizioni di ineleggibilità previste dall'art. 2382 del codice civile;-----

b) sono stati sottoposti a misure di prevenzione disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, salvi gli effetti della riabilitazione;-----

c) sono stati condannati con sentenza irrevocabile, salvi gli effetti della riabilitazione:-----

- alla reclusione per uno dei delitti previsti nel titolo XI del libro V del codice civile e nel regio decreto del 16 marzo 1942, n. 267;-----

- alla reclusione per un tempo non inferiore a un anno per un delitto contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica, contro il patrimonio, contro l'ordine pubblico, contro l'economia pubblica ovvero per un delitto in materia tributaria;-----

- alla reclusione per un tempo non inferiore a due anni per un qualunque delitto non colposo.-----

3. Le cariche di Presidente, di Vicepresidente, di componente del Consiglio di Amministrazione, del Comitato tecnico-scientifico, nonché dell'Organo di Controllo non possono essere assunte da coloro ai quali sia stata applicata su richiesta delle parti una delle pene previste dal comma 2, lett. c), salvo il caso dell'estinzione del reato; le pene previste dal comma 2, lett. c) non rilevano se inferiori a un anno.-----

4. Costituiscono cause di sospensione dalle funzioni di Presidente, di Vicepresidente, di componente del Consiglio di Amministrazione, del Comitato tecnico-scientifico, nonché dell'Organo di Controllo:-----

a) la condanna con sentenza non definitiva per uno dei reati di cui al precedente comma 2, lett. c);-----

b) l'applicazione su richiesta delle parti di una delle pene di cui al comma 2, con sentenza non definitiva;-----

c) l'applicazione provvisoria di una delle misure previste dal decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;-----

d) l'applicazione di una misura cautelare di tipo personale.-----

Articolo 12 – Regole generali di incompatibilità, decadenza e sospensione-----

1. I componenti degli organi della Fondazione non possono essere destinatari di atti, provvedimenti e/o interventi della Fondazione stessa a loro diretto ed esclusivo vantaggio, mentre sono consentiti quelli finalizzati a soddisfare gli interessi, generali o collettivi, espressi dai fondatori.-----

2. Fatti salvi i casi espressamente previsti dal presente Statuto, nessun componente di un organo può far parte di un altro organo della Fondazione e, in caso di accettazione di una seconda carica, la prima s'intende automaticamente rinunciata e decaduta con effetto immediato.-----

3. I soggetti che svolgono funzioni di direzione e controllo presso la Fondazione non possono assumere né esercitare la carica di Presidente o di Vicepresidente o altre cariche negli organi gestionali e di controllo della Fondazione stessa.-----

Articolo 13 – Conflitto di interessi-----

1. I conflitti d'interessi che possano insorgere nell'ambito dei rapporti tra la Fondazione e i componenti dei suoi organi vengono prevenuti e/o risolti mediante apposito regolamento interno, improntato, coerentemente con i principali standard internazionali, ai seguenti principi:-----

- trasparenza: tutti i soggetti che intrattengano un rapporto di lavoro subordinato, parasubordinato e/o di consulenza con la Fondazione, nonché tutti i componenti di ciascuno degli organi devono essere obbligati a comunicare alla Fondazione, tempestivamente, qualsiasi situazione di vantaggio (anche solo potenziale) derivante da alcuna delle attività della Fondazione stessa nella quale siano coinvolti a qualunque titolo;-----

- appartenenza: tutti i soggetti che intrattengano un rapporto di lavoro subordinato, parasubordinato e/o di consulenza con la Fondazione, nonché tutti i componenti di ciascuno degli Organi devono impegnarsi ad agire per la realizzazione degli scopi istituzionali della Fondazione, nonché, in presenza di un conflitto d'interessi, a privilegiare l'interesse generale della Fondazione;-----

- responsabilità: tutti i soggetti che intrattengano un rapporto di lavoro subordinato, parasubordinato e/o di consulenza con la Fondazione rispondono della correttezza e dell'efficacia delle attività svolte nell'ambito e per conto della Fondazione, dichiarandosi disponibili alla rendicontazione e alla verifica dei risultati da loro rispettivamente raggiunti mediante processi di valutazione misurabile.-----

2. I componenti degli organi che si trovino per qualsiasi causa, ragione o motivo in conflitto d'interessi, anche solo potenziale, con la Fondazione devono darne immediata comunicazione scritta all'organo di appartenenza e astenersi da ogni attività deliberativa riguardante la materia oggetto del conflitto di interessi.-----

3. In caso di grave violazione degli obblighi di comunicazione e astensione di cui ai commi precedenti, il Consiglio di Amministrazione può adottare in relazione alla gravità dell'evento verificatosi le sanzioni del richiamo, della censura e della sospensione, e in caso di permanenza del conflitto di interessi per più di una seduta, può comminare la sanzione della decadenza dalla carica.-----

Articolo 14 – Comitato dei fondatori-----

1. Il Comitato dei fondatori è l'organo al quale è attribuita competenza consultiva e di indirizzo relativa alla vita della Fondazione e al raggiungimento del suo scopo.---

2. I fondatori nominano ciascuno un componente del Comitato dei fondatori. Per l'Università degli Studi di Udine la nomina è effettuata dal Consiglio di Amministrazione dell'Università.-----

3. Ciascun fondatore può, in qualunque momento, revocare il componente del Comitato dei fondatori da lui nominato e sostituirlo con altro componente di suo gradimento.-----

4. Non possono essere nominati componenti del Comitato dei fondatori (e se nominati decadono dall'ufficio) coloro che si trovino nelle condizioni d'incompatibilità previste dal presente Statuto o dalle leggi vigenti, ovvero che non siano in possesso dei requisiti di onorabilità e/o professionalità disposti dal presente

Statuto e dalla normativa vigente.-----

5. L'atto di nomina di ciascun componente del Comitato dei fondatori deve contenere, oltre all'accettazione espressa della carica sopra menzionata, una dichiarazione di assenza di cause d'incompatibilità e di conflitto d'interessi.-----

6. Il componente del Comitato dei fondatori che, senza giustificato motivo, non partecipa a 3 (tre) riunioni consecutive del collegio, può essere dichiarato decaduto dal Comitato stesso. In tal caso, come in ogni altra ipotesi di vacanza della carica di componente del Comitato, il fondatore, di cui era espressione, procederà alla nomina di altro componente, che resterà in carica fino alla scadenza del mandato degli altri.-----

7. Il Comitato dei fondatori resta in carica 3 (tre) anni e i mandati dei suoi componenti, che sono rieleggibili per una sola volta, scadono contemporaneamente indipendentemente dalla data del loro insediamento.-----

8. Il Comitato dei fondatori è convocato almeno 2 (due) volte all'anno, dal Presidente della Fondazione e ogni volta che ne faccia richiesta scritta un terzo dei fondatori.-----

9. Il Comitato è presieduto dal Presidente della Fondazione (che non ha diritto di voto), è validamente costituito con la presenza della maggioranza dei componenti in carica e delibera sugli argomenti posti all'ordine del giorno a maggioranza semplice dei presenti.-----

Il Comitato dei fondatori in particolare:-----

a) svolge una funzione di indirizzo relativamente ai programmi e agli obiettivi della Fondazione e stabilisce le linee generali delle attività della Fondazione stessa secondo un piano strategico di durata triennale, sentito il Comitato tecnico-scientifico della Fondazione per gli aspetti di competenza di quest'ultimo;-----

b) può elaborare pareri consultivi su richiesta del Consiglio di amministrazione;-----

c) nomina e revoca i componenti del Comitato tecnico-scientifico;-----

d) esercita ogni altra funzione a esso attribuita dallo Statuto e dai regolamenti della Fondazione.-----

Articolo 15 – Presidente-----

1. Il Presidente della Fondazione è eletto dal Consiglio di Amministrazione fra i propri componenti espressione della componente privatistica dei fondatori, ossia fra gli amministratori di cui al successivo art. 17.2 b) per 3 (tre) anni ed è rieleggibile per una sola volta. Il Presidente può essere revocato dal Consiglio stesso con decisione motivata.-----

2. Non può essere nominato Presidente (e se nominato decade dall'ufficio) colui che si trovi nelle condizioni d'incompatibilità previste dal presente Statuto o dalle leggi vigenti, ovvero che non sia in possesso dei requisiti di onorabilità e/o professionalità disposti dal presente Statuto e dalla normativa vigente.-----

3. L'atto di nomina del Presidente deve contenere, oltre all'accettazione espressa della carica sopra menzionata, una dichiarazione di assenza di cause d'incompatibilità e di conflitto d'interessi.-----

4. Il Presidente della Fondazione svolge le seguenti funzioni:-----

a) ha la legale rappresentanza della Fondazione di fronte ai terzi e in giudizio con i correlati poteri di firma ai sensi dell'art. 26 CTS;-----

b) convoca e presiede, senza diritto di voto, il Consiglio Tecnico-Scientifico e convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione; di entrambi gli organi regola i lavori, proponendo gli argomenti da trattare nelle riunioni e formandone l'ordine del giorno;-----

c) cura le relazioni con enti, istituzioni, imprese pubbliche e private e altri

organismi, anche al fine di instaurare rapporti di collaborazione e sostegno delle singole iniziative della Fondazione;

d) in casi di particolare urgenza può adottare gli atti e i provvedimenti ritenuti utili o opportuni nell'interesse della Fondazione, sottoponendoli poi tempestivamente alla ratifica del Consiglio di Amministrazione nella prima riunione successiva;

e) nomina procuratori per il compimento di singoli atti o categorie di atti;

f) propone la bozza di bilancio consuntivo e la bozza di bilancio preventivo da presentare al Consiglio di Amministrazione.

5. Il compenso del Presidente è stabilito dal Consiglio di Amministrazione.

Articolo 16 - Vicepresidente

1. Il Vice Presidente della Fondazione è eletto dal Consiglio di amministrazione fra i membri del Consiglio di Amministrazione stesso ed è soggetto agli stessi requisiti di incompatibilità e accettazione della carica di cui sopra.

2. In caso di impossibilità o impedimento del Presidente, il Vice presidente della Fondazione svolge le funzioni ad esso assegnate, salvo quanto diversamente precisato nel presente statuto.

Articolo 17 – Consiglio di Amministrazione

1. Il Consiglio di Amministrazione provvede all'amministrazione ordinaria e straordinaria e alla gestione della Fondazione con criteri di economicità, efficacia ed efficienza, ai fini dell'attuazione del piano strategico triennale di attività deliberato dal Comitato dei fondatori.

2. Il Consiglio di Amministrazione è composto da 6 (sei) soggetti, nominati dai fondatori come segue:

a) (due) componenti verranno nominati dai fondatori appartenenti al settore pubblico o soggetti a controllo pubblico (al momento della Costituzione della Fondazione Università degli Studi di Udine e FARE SRL, ai quali si aggiungeranno gli ulteriori fondatori che fossero in futuro ammessi e appartenenti a tale categoria); di tali due componenti uno di essi verrà nominato di intesa con la Regione FVG.

b) 4 (quattro) verranno nominati dai fondatori appartenenti al settore privatistico (al momento della Costituzione della Fondazione: IGA alla quale si aggiungeranno gli ulteriori fondatori che fossero in futuro ammessi e appartenenti a tale categoria)

c) Tutti i componenti dovranno essere scelti tra gli appartenenti al mondo accademico-scientifico, individuati tra coloro che abbiano maturato comprovate esperienze e specializzazioni tecnico scientifiche nei settori di attività della Fondazione e tra i manager o dirigenti d'azienda, individuati tra coloro che abbiano maturato comprovate esperienze gestionali in enti, pubblici e/o privati, operanti nel settore della ricerca;

3. Non possono essere nominati componenti del Consiglio di Amministrazione (e se nominati decadono dall'ufficio) coloro che si trovino nelle condizioni d'incompatibilità previste dal presente Statuto o dalle leggi vigenti, ovvero che non siano in possesso dei requisiti di onorabilità e/o professionalità disposti dal presente Statuto e dalla normativa vigente.

4. Il componente del Consiglio di Amministrazione che, senza giustificato motivo, non partecipa a 3 (tre) riunioni consecutive del collegio, può essere dichiarato decaduto con delibera presa dal Consiglio stesso a maggioranza semplice con la sua astensione. In tal caso, come in ogni altra ipotesi di vacanza della carica di componente del Consiglio di Amministrazione, il Consiglio di Amministrazione stesso procederà alla nomina di altro componente che resterà in carica fino alla scadenza del mandato degli altri.

5. Il Consiglio di Amministrazione resta in carica 3 (tre) anni e i mandati dei suoi

componenti, che sono rieleggibili per una sola volta, scadono contemporaneamente indipendentemente dalla data del loro insediamento.-----

6. Il venir meno per qualsivoglia motivo della maggioranza dei componenti del Consiglio di Amministrazione comporta la decadenza dell'intero Consiglio, che resta in carica per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.-----

7. Il Consiglio di Amministrazione è convocato, con comunicazione inviata anche con modalità telematiche, almeno 6 (sei) volte all'anno e presieduto dal Presidente della Fondazione o, in sua assenza, dal Vicepresidente; in caso di assenza o impedimento anche del Vicepresidente, la riunione è presieduta dal componente del Consiglio di Amministrazione più anziano di età.-----

8. Il Presidente o, in sua assenza, il Vicepresidente convoca il Consiglio anche quando ne sia fatta richiesta scritta dalla maggioranza dei componenti.-----

9. Il Consiglio di Amministrazione è validamente costituito con la presenza della maggioranza dei componenti in carica e delibera a maggioranza di quattro su sei dei propri componenti, precisando che tale maggioranza (ai fini di evitare che si verifichi una ipotesi di controllo di fatto per parte di enti pubblici incompatibile con le norme del CTS) dovrà necessariamente essere composta da una maggioranza di Consiglieri nominati dai fondatori di cui al precedente punto 2.b, salvo quanto diversamente previsto nel presente Statuto. In caso di parità il voto del Presidente vale doppio.-----

10. Il Consiglio di Amministrazione, in particolare:-----

a) individua le azioni da svolgere per la realizzazione del piano strategico deliberato dal Comitato dei fondatori della Fondazione, stabilendo periodicamente l'ammontare dei contributi annuali e pluriennali a carico dei fondatori;-----

b) attribuisce la qualifica di fondatore ai sensi dell'art.7;-----

c) nomina e revoca il Direttore Generale;-----

d) nomina e revoca l'Organo di Controllo;-----

e) nomina e revoca il Direttore Scientifico tra i componenti del Comitato tecnico scientifico;-----

f) decide sulla costituzione di comitati tecnici con funzioni consultive o di altri organismi facoltativi e sulla conseguente nomina e revoca dei loro componenti;-----

g) delibera in merito alla ricostituzione del Fondo di dotazione qualora lo stesso sia inferiore al minimo stabilito per legge;-----

h) delibera lo scioglimento della Fondazione e la devoluzione del Patrimonio ai sensi del presente Statuto precisando che tale delibera dovrà necessariamente avvenire con il voto favorevole di almeno uno dei componenti nominati dai fondatori di area pubblicistica ai sensi del comma 2 lett.a) del presente articolo;-----

i) sentito l'Organo di Controllo, predispose e approva il bilancio preventivo e il conto consuntivo, rispettivamente entro il mese di novembre ed entro il mese di aprile, precisando che l'approvazione del bilancio dovrà necessariamente avvenire con il voto favorevole di almeno uno dei componenti nominati dai fondatori di area pubblicistica ai sensi del comma 2 lett.a) del presente articolo;-----

j) delibera eventuali modifiche del presente Statuto precisando che l'approvazione di modifiche dello Statuto dovrà necessariamente avvenire con il voto favorevole di almeno uno dei componenti nominati dai fondatori di area pubblicistica ai sensi del comma 2 lett.a) del presente articolo;-----

k) adotta i regolamenti interni della Fondazione e le loro eventuali modifiche, anche su proposta del Presidente della Fondazione;-----

l) delibera sull'accettazione di elargizioni, donazioni, legati, eredità e lasciti, nonché

sull'acquisto e la vendita di immobili, e sulla destinazione degli stessi ovvero delle somme ricavate, nel rispetto dei limiti di cui al presente Statuto;

m) delibera la partecipazione ad associazioni, consorzi, enti e altre forme associative di diritto pubblico e privato, nonché a società di persone o di capitali;

n) conferisce deleghe al Presidente al Vicepresidente e a singoli consiglieri;

o) esercita ogni altra funzione a esso attribuita dallo Statuto e dai regolamenti della Fondazione.

11. Il Consiglio di Amministrazione delibera con le maggioranze di cui al comma 9 salvo per quanto diversamente indicato nel presente Statuto

12. Ai componenti del Consiglio di Amministrazione potrà essere corrisposto un gettone di presenza, la cui entità verrà stabilita dal Consiglio stesso.

Articolo 18 - Comitato tecnico-scientifico

1. Il Comitato tecnico-scientifico è l'organo che esprime parere vincolante sul piano strategico triennale di attività deliberato dal Comitato dei fondatori e che inoltre:

a) formula proposte relative all'attività di studio e ricerca della Fondazione;

b) fornisce pareri sulle questioni che gli vengono sottoposte dal Consiglio di Amministrazione;

c) sottopone al Direttore Generale, su proposta del Direttore Scientifico, il documento contenente il fabbisogno, le modalità di reclutamento e di gestione del personale scientifico della Fondazione;

d) ove il Direttore Generale non sia stato nominato, sottopone al Consiglio di Amministrazione, su proposta del Direttore Scientifico, il documento contenente il fabbisogno, le modalità di reclutamento e di gestione del personale scientifico della Fondazione;

e) esprime parere vincolante sulle commissioni per il reclutamento del personale scientifico.

2. Il Comitato tecnico-scientifico è composto da un minimo di 3 (tre) fino a un massimo di 7 (sette) componenti, scelti fra qualificati esponenti del mondo scientifico, medico, accademico e culturale, nazionale e internazionale, avendo riguardo alla loro preparazione, competenza ed esperienza, dal Comitato dei fondatori.

3. Non possono essere nominati componenti del Comitato tecnico-scientifico (e se nominati decadono dall'ufficio) coloro che si trovino nelle condizioni d'incompatibilità previste dal presente Statuto o dalle leggi vigenti, ovvero che non siano in possesso dei requisiti di onorabilità e/o professionalità disposti dal presente Statuto e dalla normativa vigente.

4. L'atto di nomina di ciascun componente del Comitato tecnico-scientifico deve contenere, oltre all'accettazione espressa della carica sopra menzionata, una dichiarazione di assenza di cause d'incompatibilità e di conflitto d'interessi.

5. Il componente del Comitato tecnico-scientifico che, senza giustificato motivo, non partecipa a 3 (tre) riunioni consecutive del collegio, può essere dichiarato decaduto dal Comitato stesso. In tal caso, come in ogni altra ipotesi di vacanza della carica di componente del Comitato tecnico-scientifico, il Comitato dei fondatori procede alla nomina di altro componente che resterà in carica fino alla scadenza del mandato degli altri.

6. Il Comitato tecnico-scientifico resta in carica 3 (tre) anni e i mandati dei suoi componenti, che sono rinnovabili, scadono contemporaneamente indipendentemente dalla data del loro insediamento.

7. Il Comitato tecnico-scientifico, che è presieduto dal Presidente o in sua assenza dal Direttore Scientifico, è convocato almeno 2 (due) volte all'anno, con le stesse

modalità previste per la convocazione del Consiglio di Amministrazione, e decide a maggioranza.-----

Articolo 19 – Organo di controllo-----

1. Fermo quanto previsto dalle norme inderogabili contenute nell'articolo 31.1. CTS, l'Organo di controllo è composto alternativamente da un revisore effettivo e da un revisore supplente entrambi iscritti nel Registro dei revisori legali ovvero da un Collegio composto da 3 (tre) componenti effettivi, tra cui almeno uno iscritto nel Registro dei revisori legali, e da 2 (due) supplenti, tra cui almeno uno iscritto nel Registro dei revisori legali.-----

2. L'Organo di controllo è nominato dal Consiglio di Amministrazione, resta in carica 3 (tre) anni e comunque sino all'approvazione del bilancio consuntivo relativo all'ultimo anno in carica e può essere riconfermato.-----

3. L'Organo di Controllo vigila sull'osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, anche con riferimento alle disposizioni del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, qualora applicabili, nonché sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento. Esercita inoltre la revisione legale dei conti della Fondazione.-----

4. L'Organo di Controllo può in qualsiasi momento procedere ad atti di ispezione e di controllo e, a tal fine, chiedere agli amministratori notizie sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari. Gli accertamenti eseguiti devono farsi constare nell'apposito libro delle verifiche e deliberazioni dell'Organo di Controllo.-----

5. L'Organo di Controllo deve assistere alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e decade dall'ufficio qualora, senza giustificato motivo, durante un esercizio sociale non assista a due adunanze consecutive del Consiglio di Amministrazione.-----

Articolo 20 – Direttore Generale-----

1. Il Consiglio di Amministrazione può nominare il Direttore Generale scegliendolo, all'esito di procedura comparativa, tra soggetti in possesso di comprovata esperienza e capacità professionale, preferibilmente maturata nel settore in cui opera la Fondazione.-----

2. Il Direttore Generale può essere assunto dalla Fondazione con contratto di lavoro dipendente a tempo determinato, la cui durata può essere rinnovata nel rispetto dei limiti di legge.-----

3. Il trattamento economico spettante al Direttore Generale è determinato dal Consiglio di Amministrazione sulla base della specifica qualificazione professionale, della temporaneità dell'incarico, della natura dei compiti assegnati e delle condizioni di mercato.-----

4. Nell'esercizio delle sue attribuzioni il Direttore Generale si dedica esclusivamente alla cura degli interessi della Fondazione e si astiene dal compimento di atti e dalla presentazione di proposte ove versi in conflitto di interessi, così come definito dall'art. 13 e dalla normativa vigente.-----

5. Il Direttore Generale partecipa alle riunioni del Consiglio di Amministrazione con funzioni consultive e propositive e può far inserire a verbale le proprie dichiarazioni.-----

6. Il Direttore Generale attua le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione, e cura la gestione della Fondazione, assumendone la legale rappresentanza ove delegato. In particolare, il Direttore Generale sottopone al Consiglio di Amministrazione il documento contenente il fabbisogno, le modalità di reclutamento e di gestione del personale scientifico, tecnico e amministrativo della

Fondazione.-----

7. Il Direttore Generale è a capo della struttura e del personale della Fondazione, del quale si avvale per svolgere le proprie attribuzioni.-----

8. Ove il Direttore Generale non sia stato nominato, le attribuzioni di cui al comma 6 e 7 sono in capo al Consiglio di Amministrazione con facoltà di delega ad uno dei suoi componenti.-----

Articolo 21 – Direttore Scientifico-----

1. Il Consiglio di amministrazione nomina il Direttore Scientifico scegliendolo tra i componenti del Comitato tecnico-scientifico .-----

2. Il Direttore Scientifico deve essere in possesso di comprovate capacità scientifiche e manageriali.-----

3. La durata della nomina del Direttore Scientifico è di tre anni non può eccedere la scadenza naturale del Comitato tecnico-scientifico e può essere successivamente rinnovata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato tecnico-scientifico.-----

4. La decadenza anticipata del Comitato tecnico-scientifico comporta automaticamente la cessazione dall'incarico del Direttore Scientifico.-----

5. Il Direttore Scientifico è dotato di poteri di iniziativa, di coordinamento, di direzione e di gestione dei rapporti con gli altri enti universitari, accademici e di ricerca, nazionali, europei e internazionali, delle attività scientifiche e di ricerca.---

6. Al Direttore Scientifico sono affidati i compiti di direzione e responsabilità delle attività di ricerca della Fondazione nell'ambito di quanto stabilito dal Comitato tecnico-scientifico ed in coordinamento con il Direttore Generale.-----

7. Il Direttore Scientifico predispone il documento contenente il fabbisogno, le modalità di reclutamento e di gestione del personale scientifico della Fondazione per l'approvazione del Consiglio di Amministrazione, sentito il Direttore Generale e previo parere del Comitato Tecnico Scientifico.-----

8. Il compenso e il tetto massimo del rimborso spese del Direttore Scientifico sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione.-----

9. Su invito del Presidente, il Direttore Scientifico può partecipare alle sedute del Consiglio di Amministrazione senza diritto di voto.-----

10. All'atto dell'accettazione della carica, il Direttore Scientifico deve rilasciare per iscritto in favore della Fondazione una sua dichiarazione espressa di assenza di cause d'incompatibilità e di conflitto d'interessi con quest'ultima.-----

Articolo 22 – Esercizio finanziario e bilancio-----

1. L'esercizio finanziario ha inizio il 1° gennaio e termina il 31 dicembre di ciascun anno salvo per quanto previsto in sede di atto costitutivo.-----

2. Entro il mese di dicembre il Consiglio di Amministrazione, con le maggioranze di cui sopra approva il bilancio economico di previsione dell'esercizio successivo ed entro il mese di giugno successivo il bilancio consuntivo di quello decorso. Nella redazione del bilancio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, in ossequio alle norme vigenti tempo per tempo, dovranno essere seguiti i principi dettati dal codice civile in tema di società di capitali, ove compatibili.-----

3. È vietata la distribuzione di utili, di fondi e di riserve durante la vita della Fondazione, a meno che la destinazione o la distribuzione non siano imposte dalla legge.-----

Articolo 23 - Esclusione e recesso-----

1. Il Consiglio di Amministrazione delibera con le maggioranze di cui sopra ma con la necessaria votazione favorevole di almeno un componente del Consiglio fra

quelli nominati ai sensi dell'art. 17.2 lett. a) l'esclusione dei fondatori per grave e reiterato inadempimento degli obblighi e doveri derivanti dal presente Statuto e nei seguenti casi:-----

- inadempimento grave all'obbligo di effettuare le contribuzioni e/o i conferimenti previsti dal presente Statuto;-----

- adozione di una condotta incompatibile con lo scopo della Fondazione e/o con i suoi valori cardine, ovvero con il dovere di collaborazione con gli altri partecipanti alla Fondazione;-----

- verificarsi di un significativo pregiudizio alla Fondazione, anche solo di carattere reputazionale, in conseguenza di atti compiuti nell'ambito dell'operatività del partecipante;-----

- perdita dei requisiti previsti per l'ammissione alla Fondazione ai sensi di quanto previsto nel presente Statuto;-----

- inadempimento grave alle proprie obbligazioni (aventi a oggetto sia prestazioni di carattere patrimoniale, che non patrimoniale) assunte nei confronti della Fondazione.-----

2. Al verificarsi di una o più delle ipotesi di cui al precedente comma 1, il Consiglio di Amministrazione informa il partecipante interessato mediante l'invio di una comunicazione scritta che deve indicare le ragioni che abbiano portato alla sua esclusione. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale comunicazione, il partecipante escluso ha diritto di essere sentito dal Consiglio d'Amministrazione e di formulare le proprie osservazioni e deduzioni in merito al provvedimento di esclusione. A seguito dell'audizione del partecipante escluso, il Consiglio d'Amministrazione - tenuto conto delle osservazioni e deduzioni dal medesimo formulate e a meno che le stesse non appaiano del tutto infondate o non pertinenti - ha l'obbligo di deliberare nuovamente in merito alla possibile riammissione del partecipante escluso e, ove ne ricorrano i presupposti o sia venuta meno la causa di esclusione, riammettere con efficacia immediata alla Fondazione il partecipante escluso.-----

3. In aggiunta alle ipotesi di esclusione di cui al precedente comma 1, la perdita della qualità di partecipante avviene anche in caso di morte (nel caso di persona fisica) ovvero di estinzione, fallimento e/o apertura di procedure concorsuali e/o concordati stragiudiziali (nel caso di persona giuridica) del partecipante.-----

4. In caso di morte del partecipante persona fisica, la qualifica di partecipante non si trasmette agli eredi.-----

5. I partecipanti possono, in ogni momento, recedere dalla Fondazione, con un preavviso di almeno novanta giorni, fermo restando il dovere di adempimento delle obbligazioni assunte fino al momento del recesso.-----

6. I partecipanti che abbiano receduto o siano stati esclusi o che comunque abbiano cessato di appartenere alla Fondazione, non possono ripetere i contributi versati, né hanno alcun diritto alla restituzione dei conferimenti effettuati a favore della Fondazione a prescindere che essi siano stati apportati al Fondo di dotazione ovvero al Fondo di gestione.-----

Articolo 24 - Modifiche statutarie e scioglimento-----

1. Le modifiche allo Statuto e lo scioglimento della Fondazione sono deliberati dal Consiglio di Amministrazione con le maggioranze sopra indicate e devono risultare da atto pubblico.-----

2. La Fondazione si scioglie al verificarsi di uno dei seguenti eventi:-----

- per avvenuto conseguimento dello scopo statutario;-----

- per sopravvenuta impossibilità di realizzare lo scopo della Fondazione.-----

3. In caso di scioglimento della Fondazione, per qualunque causa, il patrimonio residuo è devoluto, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, ad altri enti del Terzo settore individuati dal Consiglio stesso, sentiti i fondatori, previo parere positivo dell'Ufficio di cui all'art. 45, co. 1, CTS.-----

Articolo 25 - Liquidazione-----

1. La liquidazione si svolge secondo le disposizioni del libro I, titolo II, capo II, del codice civile e relative disposizioni di attuazione.-----

Articolo 26 - Clausola di rinvio-----

1. Per quanto non previsto dal presente Statuto, si applicano le norme del Codice del Terzo Settore del codice civile e le ulteriori norme di legge che regolano la materia.-----

F.to Roberto Pinton -----

Mauro Modolo -----

Giuseppe Macino

Giada Soncini teste-----

Fabio Romanelli teste

Elisabetta Bergamini Notaio-----

Allegato "B" al rep. 11265/8821



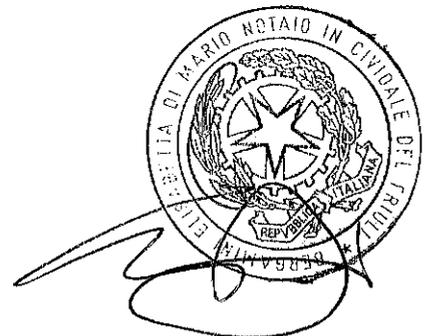
GRABERI VALENTINA – DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

33100 Udine
Viale Palmanova 73/R
34121 Trieste
Via Mazzini 20
P. Iva 03003230301 C.F. GRB VNT 94A 55B 354C

Tel. 0432-522212
Fax 0432-600348
Tel. 040-360908
[e-mail v.graberi@pec.it](mailto:v.graberi@pec.it)
[e-mail valentina@degrassipartners.it](mailto:valentina@degrassipartners.it)

Valutazione Aziendale

Perizia di stima del valore del capitale economico della
Società IGA TECHNOLOGY SERVICES S.R.L.



Valentino Cipriani

Sommario

1. Incarico	3
2. Finalità e oggetto dell'incarico.....	3
3. Documentazione esaminata	4
4. La Società	4
5. Metodologie di valutazione.....	5
5.1. Metodo Patrimoniale.....	6
5.2. Metodi Redditali	7
5.3. Metodo Misto Patrimoniale – Reddituale	9
5.4. Metodo Finanziario.....	10
5.6. Metodo EVA (Economic Value Added)	13
6. Procedura operativa di valutazione	14
6.1. Valutazione con il metodo finanziario	15
6.2. Parametri per calcolo WACC.....	16
6.3. Flussi di cassa operativi.....	17
6.4. Valore azienda	18
7. Metodo di controllo	18
7.1. Valutazione con il metodo misto patrimoniale-reddituale.....	18
8. Conclusioni	19

1. Incarico

In data 2 agosto 2023 l'associazione Istituto di Genomica Applicata con sede legale in Udine (UD), in via Linussio n. 51, C.F. 94098210308, nella persona del legale rappresentante Macino Giuseppe, nato a Roma (RM) il 30/10/1947, C.F. MCN GPP 47R 30H 501I, dava incarico alla dott.ssa Valentina Graberi (d'ora in poi "Perito"), nata a Cagliari il 15 Gennaio 1994, con Studio in Udine, Viale Palmanova 73/R, (tel. 0432 522212; fax 0432 600348), codice fiscale GRB VNT 94A 55B 354C, iscritta all'Albo dei Revisori Contabili al num. 184920 con decreto del 28 febbraio 2022, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, 4 serie speciale, n. 23 del 22 marzo 2022, di procedere alla determinazione del valore dell'intero pacchetto partecipativo, pari al 100% del Capitale Sociale della società "IGA TECHNOLOGY SERVICES S.R.L", (di seguito definita la "Società") con riferimento alla data del 31 dicembre 2022, al fine di acquisire elementi utili per determinarne il valore.

La presente valutazione è stata eseguita sulla Società nella sua interezza, stand alone e prescindendo dagli attuali assetti proprietari.

La finalità del presente lavoro è, pertanto, quella di determinare il valore della società, definito sulla base di criteri e metodi di valutazione condivisi dalla miglior dottrina professionale e dalla prassi degli operatori finanziari.

La presente relazione rappresenta il risultato dell'assolvimento di detto incarico da parte del sottoscritto perito, in piena e assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato alla (o coinvolto nella) valutazione della suddetta Società.

Il Sottoscritto perito, inoltre, dichiara di non avere alcun interesse nella stima che è stato chiamato ad eseguire, né di occupare posizioni di conflitto che possano mettere in dubbio il suo grado di indipendenza e di obiettività in relazione alla stima stessa.

2. Finalità e oggetto dell'incarico

La valutazione è stata richiesta dall'organo amministrativo dell'associazione Istituto di Genomica Applicata in connessione a un'operazione di "conferimento" della totalità delle partecipazioni della società Iga Technology Services S.r.l. dalla stessa detenuta, al fondo di dotazione della costituenda Fondazione di partecipazione "APPLIEDGEN E.T.S."



Valentina Graberi

Oggetto della presente valutazione estimativa è più propriamente il valore attribuibile, alla data del 31/12/2022, al cosiddetto “capitale economico” della menzionata Società, comprensivo di tutte le consistenze patrimoniali e potenzialità economico-finanziarie insite nell’organizzazione di impresa.

Sulla base dei documenti forniti, si ritiene che dal 31/12/2022 alla data del presente lavoro non si siano verificate situazioni che abbiano inciso negativamente sulla presente valutazione.

La presente perizia è stata predisposta sulla base delle situazioni contabili consuntive fornite dalla Società con riferimento alle date del 31/12/2021 e del 31/12/2022 e del piano economico prospettico 2023-2026.

Si premette che i dati e le informazioni utilizzate per la redazione della presente perizia sono quelli messi a disposizione dalla Società.

3. Documentazione esaminata

Informazioni contabili e societarie

- Visura camerale aggiornata di Iga Technology Services S.r.l.;
- Individuazione della società oggetto di valutazione con gli elementi essenziali riguardanti la compagine sociale, l’attività svolta, ecc., nonché cenni storici della stessa;
- Descrizione della situazione produttiva e organizzativa della società;
- Banche a mezzo conciliazione con gli e/c;
- Fascicoli di bilancio, regolarmente approvati, degli esercizi 2021 e 2022;
- Bilancio preventivo 2023;
- Piano economico prospettico 2023-2026;
- Situazione contabile aggiornata al 31/05/2023;
- Piano degli investimenti in immobilizzazioni immateriali e materiali;
- Piano disciplinante le nuove assunzioni di risorse umane;
- Estratto del libro dei beni ammortizzabili al 31/12/2022
- Sintesi delle principali condizioni di finanziamento (mutui) erogati dagli istituti bancari e altri finanziatori;
- Elenco dei clienti e relativi saldi al 31/12/2022;
- Modello IVA 2023.

4. La Società

IGA Technology Services Srl è il principale fornitore italiano di servizi alla ricerca genomica per ospedali, ricercatori nel campo delle scienze della vita, laboratori di diagnostica, università e industria, che utilizzano

l'avanzata tecnologia di sequenziamento di nuova generazione (NGS) su piattaforma Illumina. IGATech è il più grande laboratorio in Italia che offre questi servizi su una vasta gamma di organismi, dagli esseri umani e altri animali alle piante e microorganismi.

Tra i servizi per ricerca genomica, l'azienda offre anche servizi bioinformatici di analisi convenzionale e personalizzata dei dati di sequenziamento e sviluppa software 'su misura'.

La società dispone delle più aggiornate macchine per il sequenziamento di seconda generazione, in grado di decodificare decine di miliardi di basi di DNA in un solo giorno ed è stata la prima società italiana a fornire servizi di sequenziamento di nuova generazione su piattaforma Illumina. Conta più di 350 clienti (italiani, EU e Extra EU). Dalla sua nascita, nel 2009, IGATech ha attivato decine di collaborazioni con prestigiosi centri di eccellenza sparsi in tutto il mondo e messo le proprie attrezzature e competenze a disposizione di numerosi ricercatori italiani e esteri.

La società ha accesso diretto alle risorse scientifiche e tecnologiche del suo fondatore, l'Istituto di Genomica Applicata, che ha guadagnato una eccezionale reputazione nel campo della ricerca genomica attraverso la partecipazione a progetti di sequenziamento di interi genomi sia a livello nazionale e internazionale.

5. Metodologie di valutazione

La dottrina economico-aziendale ha elaborato, nel corso del tempo, molteplici metodi per la determinazione del valore attribuibile ad un bene immateriale, i quali, rispondendo a teorie e presupposti logici diversi, possono condurre, talvolta, a risultati in parte difformi. In virtù di ciò, la scelta del metodo o dei metodi di valutazione da utilizzarsi costituisce un momento di fondamentale importanza nello svolgimento del processo estimativo, considerato che l'adozione di un metodo piuttosto che di un altro può condurre, a volte, a valori anche sensibilmente differenti.

Nella dottrina aziendalistica e nella prassi diversi possono essere i criteri metodologici impiegati per la stima del valore dei beni immateriali e nessuno di essi può essere ritenuto valido in ogni circostanza.

Essa riveste una notevole importanza in caso di titolarità giuridica poiché questa è oggetto di gestione e sfruttamento da parte di chi ne possiede i diritti. In particolare, la possibilità di attribuire un valore monetario a un bene che nasce per definizione come immateriale, pur garantendo la risoluzione di un problema reale, non è operazione semplice. Ne consegue un complesso dibattito in relazione a quali debbano essere i parametri da condividere nell'individuazione del valore di un bene immateriale. Perciò sono stati elaborati diversi metodi che partono da presupposti differenti e che vengono di seguito riepilogati.



5.1. Metodo Patrimoniale

Il modello di valutazione patrimoniale presuppone che il valore di un'azienda sia pari al Patrimonio Netto della stessa, opportunamente rettificato rispetto al valore di bilancio.

Tale ipotesi omette di considerare che il valore è di norma influenzato più dalla capacità dell'azienda di produrre redditi che dal livello del suo patrimonio, ma produce comunque informazioni di notevole rilevanza ai fini della valutazione. Il patrimonio, infatti, oltre ad avere un valore di per sé quantificabile, non è certamente slegato dalla redditività di un'impresa ma, al contrario, dovrebbe essere in grado di avere un impatto diretto sulla stessa capacità reddituale.

I valori ottenuti da tale criterio di stima hanno inoltre, almeno in linea teorica, il vantaggio della sicurezza e dell'affidabilità, in quanto non derivanti da previsioni soggettive (che in quanto tali possono non avverarsi) ma da dati certi ed oggettivi.

Si noti come alla base si presupponga che il perito abbia accesso ai dati aziendali economici, finanziari e contabili e che venga effettuata un'attenta procedura preventiva di *due diligence*, con conseguente rielaborazione dei dati contabili.

Il metodo patrimoniale semplice comporta, in primis, la quantificazione del capitale netto contabile, desumibile dall'ultimo bilancio. Successivamente si procede a:

- una scrupolosa analisi delle voci di bilancio per verificarne l'effettiva entità (per esempio la verifica di una corretta contabilizzazione dei crediti e dei debiti, con conseguente copertura di eventuali rischi associati con validi accantonamenti ecc.);
- verificare se gli elementi attivi non monetari abbiano valori che ne esprimano la realtà (mantenimento del valore delle partecipazioni, valutazione del magazzino, ecc.).

Tutto ciò necessiterebbe di una vera e propria attività di revisione che permetta di verificare che le poste dell'Attivo e del Passivo siano contabilizzate correttamente, di valutare la reale esigibilità dei crediti, la consistenza dei debiti, ecc., al fine di procedere ad eventuali rettifiche che permettano una rappresentazione delle dinamiche aziendali più rispondente alla realtà.

Eventuali rettifiche che si rendessero necessarie possono creare una serie di plusvalenze o minusvalenze che, dopo essere state opportunamente ridotte per tenere conto dei carichi fiscali cui sono potenzialmente soggette consentono di quantificare un valore rettificato del patrimonio netto K' che esprimerà il valore dell'azienda.

5.2. Metodi Redditali

Tali modelli di valutazione stimano il valore di un'azienda su basi puramente reddituali, ovvero presuppongono che il valore venga determinato unicamente sulla base dei redditi che la stessa è in grado di generare. In tal senso si ha:

$$W = f(R)$$

il valore W dell'azienda è funzione del reddito R , da intendersi come il reddito previsionale medio prodotto annualmente dall'impresa in un certo orizzonte temporale.

La valutazione presuppone quindi la quantificazione della capacità reddituale prospettica (espressa da R) e la definizione di un modello di calcolo che consenta di esprimere il valore dell'azienda in funzione di tale capacità attesa. Riguardo al modello di calcolo, si utilizza un comune modello di attualizzazione dei flussi di reddito previsionali, il cui parametro fondamentale è il tasso di attualizzazione al quale tali flussi vengono scontati.

La stima del reddito prospettico richiederebbe, a rigor di termini, lo sviluppo di un opportuno piano industriale, le cui proiezioni siano, eventualmente, integrate da dati storici, prendendo quindi in considerazione anche i redditi passati, rappresentati con opportune rettifiche (si pensi, ad esempio, a quei redditi prodotti per cause eccezionali e non ripetibili). Ciò non toglie che, a seconda delle esigenze e delle specifiche caratteristiche dell'azienda esaminata, la capacità reddituale della stessa possa essere stimata a partire dai soli dati consuntivi oppure, in alternativa, su basi puramente previsionali. Per quanto concerne il margine economico che meglio esprime la capacità reddituale dell'azienda ai fini della valutazione, questo dipende dalle caratteristiche dell'azienda e può essere costituito alternativamente dall'Ebitda, dall'Ebit o dall'utile netto.

Il tasso di attualizzazione al quale i redditi vanno scontati è il costo del capitale proprio, che esprime il rendimento minimo che gli investitori si attendono come remunerazione del capitale proprio investito nell'azienda.

Per la stima del costo dell'Equity K_e si utilizza il modello del CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), ovvero si ha:

$$K_e = r_f + \beta (r_m - r_f)$$

Quantificato il reddito prospettico R e il costo del capitale proprio K_e , il valore dell'azienda può essere stimato operativamente con diverse metodologie:



Valeuro Gobei

- *metodo della rendita di durata definita*
- *metodo della rendita perpetua*
- *metodo reddituale complesso*

Le varie metodologie si fondano sulla comune assunzione che il valore dell'azienda sia pari al valore attuale dei redditi che questa è in grado di generare nel corso del tempo e che il valore attuale vada calcolato scontando i flussi reddituali al costo del capitale proprio K_e .

Con il **metodo della rendita a durata definita** si suppone che l'azienda sia in grado di generare un reddito annuo costante pari a R per un arco temporale limitato di n anni. Come enunciato, il valore dell'azienda sarà dato dalla somma dei redditi prodotti nel tempo attualizzati al costo del capitale proprio K_e . In tal caso la formula di attualizzazione si semplifica come segue:

$$W = R a_{n|K_e} = R \frac{1 - (1 + K_e)^{-n}}{K_e}$$

Al variare del numero di anni in cui si ipotizza che l'azienda sia in grado di generare redditi, cambierà chiaramente la valutazione.

Il **metodo della rendita perpetua** presuppone invece che l'attività sia capace di produrre annualmente redditi pari a R e che sia in grado di mantenere tale capacità reddituale per un arco di tempo indefinito. In tal caso il valore dell'azienda sarà dato da:

$$W = \frac{R}{K_e}$$

Una terza opzione è data dal **metodo reddituale complesso**, che parte non già dalla stima di un reddito medio R ma dalla quantificazione puntuale dei flussi di reddito R_t per ciascun periodo previsionale in un arco temporale di n anni. In base a tale ipotesi, il valore dell'azienda, al solito pari al valore attuale dei redditi scontati al costo del capitale proprio K_e sarà dato dalla seguente relazione:

$$W = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1 + K_e)^t}$$

La scelta tra le diverse tecniche di valutazione reddituale dipende dalle informazioni a disposizione e dalle caratteristiche specifiche dell'azienda che si sta valutando. A parità di reddito R e tasso K_e il risultato del metodo della rendita di durata definita tenderà a convergere con quello della rendita perpetua al crescere del numero di anni n . A differenza degli altri due, che richiedono la stima di una capacità reddituale media (espressa proprio da R) il metodo reddituale complesso richiede preferibilmente lo sviluppo di un piano finanziario che definisca analiticamente la proiezione anno per anno del reddito di impresa atteso. I primi due metodi, invece, per quanto sia comunque da preferirsi la definizione di un piano previsionale, possono essere applicati anche lavorando sui soli dati storici ed inferendo da questi la capacità reddituale prospettica dell'azienda.

5.3. Metodo Misto Patrimoniale – Reddituale

Il metodo misto patrimoniale - reddituale è molto utilizzato nella pratica aziendalistica e consente di valutare l'azienda tenendo in considerazione sia il patrimonio che la capacità reddituale.

Ai fini della nostra analisi, utilizzeremo il *Metodo della stima autonoma dell'avviamento*, secondo il quale il valore dell'azienda può essere espresso mediante la seguente formula:

$$W = K' + (R - K_e \cdot K') \cdot a_{n|K_e}$$

Dove:

K' valore del Patrimonio Netto, eventualmente rettificato rispetto al valore contabile dello stesso;

$a_{n|K_e}$ fattore di attualizzazione, dove:

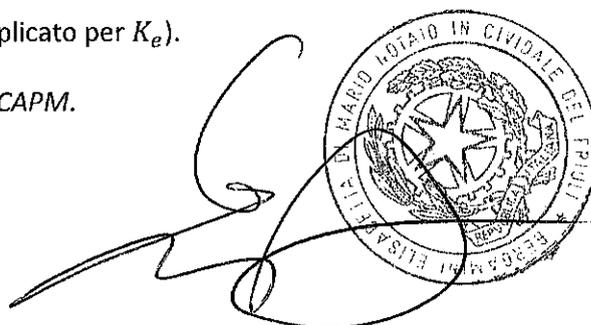
n numero degli anni per i quali si procede all'attualizzazione del "sovrareddito";

K_e costo medio ponderato del capitale, che qui esprime anche il tasso di attualizzazione del sovrareddito;

R reddito netto medio (EBITDA, EBIT oppure utile netto), eventualmente corretto sulla base dell'effetto di rivalutazione monetaria.

Utilizzando tale metodo si individua il valore dell'azienda, sommando al capitale netto rettificato K' un termine che esprime il sovrareddito $(R - K_e \cdot K')$, attualizzato ad un tasso K_e , per un numero di anni determinato. Il sovrareddito esprime quella quota del reddito che eccede la remunerazione attesa del patrimonio netto (data da K' moltiplicato per K_e).

K_e è al solito calcolabile tramite il CAPM.



5.4. Metodo Finanziario

I metodi finanziari si fondano sull'ipotesi che il valore del capitale di un'azienda corrisponda alla somma dei flussi di cassa operativi che la stessa potrà conseguire nel tempo opportunamente attualizzati ad un tasso idoneo (*Discounted Cash Flow Method*); pertanto il valore del capitale economico di un'azienda coincide con il valore attuale netto (*Net Present Value*) di tali flussi, originati dalla gestione caratteristica dell'impresa e considerati al lordo degli oneri finanziari e della restituzione delle risorse impiegate dai finanziatori dell'impresa (capitale di rischio e di terzi). Per calcolarli occorre utilizzare il concetto del *Nopat*, ovvero considerare le cosiddette *imposte figurative* che esprimono la quota di imposta, imputabile al solo risultato operativo, che la società pagherebbe se non ci fossero gli oneri finanziari o proventi/oneri straordinari che in Italia sono in parte deducibili.

Per ovviare alle difficoltà connesse alla previsione dei flussi, la cui attendibilità diminuisce man mano che la proiezione si allontana nel tempo, nella prassi viene adottata solitamente la soluzione di determinare solo i flussi di un determinato arco temporale — in genere corrispondente ad un intervallo da 3 a 5 anni — al termine del quale si identifica un ultimo flusso rappresentato dal cosiddetto valore terminale dell'azienda. Pertanto, il criterio finanziario si riassume nella seguente formula:

$$EV = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1 + WACC_t)^t} + \frac{FCFF_{n+1}}{(WACC_{TV} - g)(1 + WACC_{n+1})^{n+1}}$$

da cui il valore dell'azienda:

$$W = EV - \text{Posizione Finanziaria Netta} + \text{Surplus Assets}$$

EV *Enterprise Value*, indica il valore delle attività dal quale andranno detratti i debiti onerosi;

FCFF *Free Cash Flow for the Firm*, flusso di cassa operativo previsionale dato dalla differenza tra il flusso di cassa operativo e gli investimenti netti (CapEx) al lordo della restituzione dell'indebitamento finanziario e del pagamento degli oneri finanziari;

WACC, *Weighted Average Cost of Capital*: si tratta del tasso adottato per l'attualizzazione dei flussi di cassa ed è pari alla media ponderata tra tasso sul capitale e tasso sui debiti; la rilevazione di tale tasso (e quindi l'attualizzazione degli importi) viene effettuata puntualmente per ciascuno degli anni di analisi;

g è il tasso di crescita dei flussi di cassa oltre il periodo di previsione analitica;

$FCFF_n(1 + g)$ rappresenta il flusso di cassa, oltre la soglia di previsione analitica, disponibile per la remunerazione dei finanziatori e liberamente distribuibile agli azionisti senza compromettere la capacità dell'impresa di generare flussi di cassa crescenti secondo il tasso di crescita espresso da *g*.

Il **WACC** è dato dalla media ponderata del costo del capitale proprio e del costo del capitale di debito, costo quest'ultimo da intendersi al netto dell'effetto di risparmio fiscale connesso alla deducibilità degli oneri finanziari. Nota la struttura di finanziamento dell'impresa, ovvero il valore dell'Equity ed il valore del debito si ha pertanto:

$$WACC = \frac{E}{D + E} K_e + \frac{D}{D + E} K_d(1 - t)$$

ove:

E è il valore corrente del capitale proprio;

D è il valore corrente del capitale di debito;

K_e è il costo del capitale proprio, ovvero la remunerazione attesa dai soci/azionisti in virtù dell'apporto del capitale di rischio;

K_d è il costo del capitale di debito, ovvero il tasso passivo che l'impresa sconta sui conferimenti di capitale di debito;

t è l'aliquota fiscale vigente per le imposte sul reddito.

Il modello più utilizzato a livello operativo ai fini della stima del costo del capitale proprio è rappresentato dal **CAPM** (*Capital Asset Pricing Model*). Secondo tale modello, il costo del capitale proprio dell'azienda è pari al rendimento di un investimento privo di rischio aumentato di un premio per il rischio specifico per l'azienda considerata. Si ha ovvero:



$$K_e = r_f + \beta (r_m - r_f)$$

dove:

r_f rendimento netto di investimenti o titoli privi di rischio;

$(r_m - r_f)$ rappresenta il premio per il maggior rischio del mercato azionario rispetto ad investimenti o titoli privi di rischio;

β è il coefficiente che quantifica il rischio della singola impresa rispetto a quello medio del mercato;

In maniera analoga, il tasso di costo del capitale di debito può essere quantificato come un tasso risk free imposto dal sistema creditizio a cui si aggiunge uno spread che rappresenta il premio per il rischio riconosciuto ai finanziatori del debito e legato allo specifico rating dell'impresa.

$$K_d = r_{d_f} + spread$$

Una volta valutato il costo del capitale, i principali problemi di ordine pratico derivanti dall'applicazione del criterio in questione derivano dalla difficoltà di determinazione dei flussi e dal calcolo del tasso di attualizzazione: in relazione al primo, è evidente la difficoltà di quantificazione dei flussi di dividendi nell'arco temporale determinato, essendo questi influenzati non solo dall'andamento reddituale e dalla liquidità dell'azienda, ma anche da numerose altre variabili che rendono incerte le stime sulle decisioni che verranno assunte dagli amministratori e dalle assemblee dei soci in merito alla politica dei dividendi, a meno che quest'ultima non sia stata predefinita.

Al fine di superare le citate incertezze, si assume solitamente l'ipotesi che i dividendi che verranno erogati coincidano col *free cash flow*, o flusso di cassa disponibile. L'entità di tale grandezza, corrispondente alle risorse finanziarie destinabili agli azionisti dopo aver seguito le politiche di investimento ed indebitamento giudicate più idonee, può venire determinata con la seguente metodologia:

Risultato operativo (Ebit)

- imposte sul risultato operativo (figurative)

= Risultato operativo al netto delle imposte specifiche (Nopat)

+ ammortamenti

+ accantonamenti e altre voci non monetarie

+/- variazioni negative/positive del capitale circolante (incluso TFR)

- investimenti in capitale fisso (al netto di eventuali disinvestimenti)

= **Free Cash Flow for the Firm (FCFF)**

Così determinato, il flusso di cassa disponibile non è di competenza solo degli azionisti, ma è al servizio di tutti i fornitori di capitale, sia esso di rischio e di debito. Attualizzato ad un tasso che esprima la media ponderata (secondo l'effettiva struttura finanziaria) del costo del capitale di debito e di quello del capitale proprio, si otterrà il valore globale del capitale impiegato nell'azienda, dal quale, sottraendo il valore di mercato del capitale di debito, si perverrà al valore del solo capitale proprio, cioè del capitale economico di pertinenza degli azionisti.

Il tasso al quale verranno attualizzati i flussi di cassa è il costo dell'intero capitale, il quale viene quantificato con il *WACC* (costo medio ponderato del capitale). Essendo i flussi al servizio sia dei creditori che degli azionisti, il costo del capitale dovrà incorporare il rendimento richiesto sia dai detentori del capitale di debito sia da quelli del capitale di rischio. La metodologia qui impiegata, come accennato, prevede la stima puntuale del *WACC* su tutto l'orizzonte previsionale e l'attualizzazione di ciascun importo al relativo tasso vigente nel periodo.

Particolare complessità riveste inoltre la determinazione del costo del capitale di rischio, in quanto non risulta esserci alcun accordo o impegno esplicito di remunerazione da parte dell'azienda; le aspettative dell'azionista sono solitamente pari ad un rendimento minimo pari a quello offerto da investimenti alternativi privi di rischio (solitamente titoli pubblici), maggiorato di un premio particolare per il rischio assunto: quest'ultimo rappresenta, a questo punto, la vera incognita.

5.6. Metodo EVA (Economic Value Added)

Il metodo dell'*Economic Value Added*, diffuso nella pratica aziendalistica soprattutto a partire dalla fine degli anni '90, è in sostanza una tecnica di valutazione mista che presuppone la stima in un certo orizzonte previsionale di flussi così concepiti:

$$EVA = (ROIC - WACC) * Capitale investito netto$$

dove:

ROIC: Return on Invested Capital = $Nopat / Capitale\ investito\ netto$

WACC: Weighted Average Cost of Capital



V. G. Arber

Alla base del metodo vi è quindi la valutazione di flussi di extra-valore dati dalla differenza tra il rendimento del capitale investito ed il suo costo complessivo, espresso tenendo conto sia delle fonti di capitale proprio che del capitale di debito. In termini operativi, occorre partire da un piano finanziario previsionale che quantifichi l'andamento atteso dell'Ebit in un certo orizzonte temporale, ricavare da questo il Nopat (*Net Operating Profit After Taxes*) e rapportarlo al Capitale investito netto per ottenere il *ROIC*. Una volta stimati i flussi di EVA nel periodo previsionale preso in considerazione occorre stimare il valore terminale dell'EVA e successivamente procedere all'attualizzazione di tali flussi al *WACC*.

Ora, per giungere ad una valutazione complessiva del valore dell'azienda, a tali componenti va sommato il valore corrente del capitale investito tenendo conto inoltre di opportune correzioni legate ai seguenti fattori: Posizione Finanziaria Netta dell'azienda, attività non operative, eventuali aumenti di capitale e distribuzione di dividendi. Si procede quindi come segue:

Valore attuale EVA (anni previsionali)

- + Valore terminale EVA
- + Capitale Investito iniziale
- Posizione Finanziaria Netta
- Altre Attività non Operative
- + Aumento di Capitale
- Dividendo
- = Valore dell'azienda

6. Procedura operativa di valutazione

La valutazione di un'azienda può, quindi, essere condotta impiegando diverse metodologie, rappresentative delle più avanzate tecniche di analisi patrimoniale ed economica.

I risultati delle varie metodologie sono in generale diversi perché, pur basandosi sulle stesse assunzioni e previsioni economico-finanziarie, differiscono, spesso radicalmente, in quanto alle metodologie di calcolo e all'interpretazione di determinate grandezze quali reddito e capitale investito.

Dopo la breve panoramica effettuata sui metodi di più comune utilizzo per la valutazione delle aziende, tenuto conto della finalità della stima in oggetto di cui al punto precedente, il sottoscritto ha ritenuto di procedere all'applicazione, nel caso di specie, di un metodo finanziario. Il sottoscritto perito, pertanto, ha

ritenuto preferibile orientarsi verso i metodi finanziari, atteso che la società ha predisposto un piano previsionale con obiettivi ragionevolmente raggiungibili per il periodo 2023 (forecast)/2026.

Ed è questa potenziale capacità di produrre flussi finanziari in un prossimo futuro che costituisce l'elemento qualificante del valore della medesima, ad avviso del perito.

Il metodo finanziario prescelto risulta il più idoneo ad esprimere il valore potenziale della società anche sulla base dei risultati dell'analisi fondamentale svolta.

In particolare, la scelta dell'orizzonte temporale massimo risulta razionale e condiviso dalla miglior dottrina, in quanto in generale l'impresa è un istituto destinato a perdurare ed, in particolare, tale assunto risulta vero per la società oggetto di valutazione in relazione alla quale, stante la propria capacità professionale, la stessa è sicuramente destinata a durare nel medio termine.

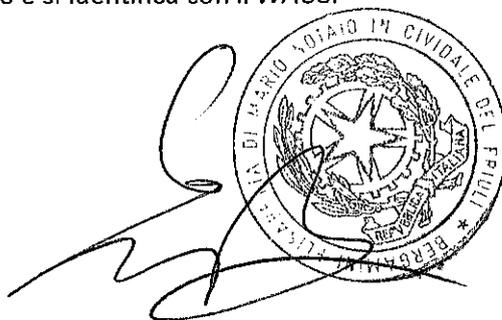
La determinazione del valore del capitale economico della IGA TECHNOLOGY SERVICES S.R.L. è stata perciò condotta impiegando quale metodo di valutazione il Discounted Cash Flow (DCF), in quanto lo stesso rappresenta uno dei metodi più utilizzati per la valutazione di aziende intese come un complesso di beni economicamente funzionante.

6.1. Valutazione con il metodo finanziario

Partendo dalla situazione patrimoniale al 31.12.2022 e dai Conti Economici previsionali 2023-2026 sono stati elaborati gli Stati Patrimoniali e i Rendiconti finanziari relativi agli esercizi 2023-2026.

Il rendiconto finanziario utilizzato per l'analisi è quello dei flussi di liquidità che determina, nella fattispecie, il Flusso di cassa disponibile per gli azionisti e i finanziatori (detto anche Unlevered Free Cash Flow o Free Cash Flow to the Firm). Tale flusso corrisponde al Flusso di cassa operativo, ovvero quello che scaturisce dalla gestione caratteristica dell'impresa al lordo degli oneri finanziari e della restituzione delle risorse impiegate da tutti i finanziatori dell'impresa (capitale di rischio e di terzi).

Una volta sviluppato il piano finanziario previsionale, che conduce alla determinazione dei flussi di cassa attesi, l'applicazione del metodo del *Discounted Cash-flow* richiede essenzialmente il calcolo del tasso di attualizzazione da impiegare per scontare i flussi finanziari e pervenire, quindi, al valore dell'azienda. Come si è discusso alla relativa sezione, tale tasso deve esprimere la remunerazione attesa sia dagli azionisti che dai finanziatori di capitale di debito e si identifica con il WACC.



Udo Goben

6.2. Parametri per calcolo WACC

Al fine di attualizzare i flussi di cassa e di ottenere così il valore economico dell'azienda alla Data di Riferimento, si è proceduto a determinare il tasso di attualizzazione (WACC), da applicare ai Flussi di Cassa Operativi derivanti dai prospetti economici consegnati dalla Società relativi agli esercizi 2023-2026.

Il WACC, acronimo per Weighted Average Cost of Capital, rappresenta il costo medio del capitale che l'impresa paga a tutti i suoi investitori, azionisti e creditori.

Il WACC è stimato utilizzando un campione di società comparabili operanti nel settore di riferimento della Società.

Di seguito si presentano i principali parametri utilizzati nel calcolo dei tassi di attualizzazione WACC:

- **Risk Free Rate:** è stato posto pari allo 4,28%, equivalente al rendimento lordo dei Titoli di Stato italiani decennali, come risultato dall'asta dei BTP a 10 anni del 31 gennaio 2023, (Fonte: MEF).
- **Market Risk Premium:** è stato utilizzato un tasso medio che è in linea, sia con i risultati di analisi di lungo periodo relative ai Paesi industrializzati, sia con la prassi professionale. Il valore considerato è pari al 8,33% (Damodaran);
- **Fattore Beta (β):** Il coefficiente beta unlevered è stato posto pari al valore riportato da Damodaran per le società Europee operanti nel settore "Healthcare Information and Technology" (Fonte: Damodaran). Il valore stimato è pari a 1,09.
- **Small risk premium:** applicato un premio specifico per il rischio pari al 4%, ritenuto idoneo a tenere conto della rischiosità connessa alle future dimensioni della società (fonte: Duff&Phelps).
- **Costo del debito:** il costo del debito di natura finanziaria è stato posto pari al valore riportato da Damodaran per società europee operanti nel settore "Healthcare Information and Technology" (Fonte: Damodaran). Il valore è rappresentato da un tasso del 6,57% che, considerato al netto dell'effetto fiscale, per il quale si assume un'aliquota del 24,00%, risulta pari a 4,99
- **Struttura finanziaria:** è stato adottato un debt/equity ratio pari a 0, sulla base della struttura finanziaria della Società oggetto di valutazione.

Dettaglio calcolo WACC	2022	Note	Fonte
Tasso Risk Free	4,28%		MEF
Premio per il rischio azionario di mercato	8,33%	Equity Risk Premium	Damodaran
Beta Unlevered (β)	1,09	Unlevered di settore	Damodaran
D/E Target	0,00%	Media di settore	Damodaran
Aliquota Fiscale	24,00%	Italia	
Relevered Beta (β')	1,09	$=[\beta*(1+(1-Tax\ Rate)*D/E\ Target)]$	
Small size	4,00%		Duff&Phelps
Costo del capitale proprio (Ke)	17,36%	$=[Risk\ Free+Premio\ azionario*\beta'+Small\ Size]$	
Tasso di riferimento			
Spread			
Costo del debito lordo	6,57%		Duff&Phelps
Aliquota Fiscale	24,00%		
Costo del debito (Kd)	4,99%		
E/(E+D)	100,00%	$=1-D/(E+D)$	
D/(E+D)	0,00%	$=[D/E\ Target/(1+D/E\ Target)]$	
WACC	17,36%	$= [Ke * E / (E + D) + Kd * D / (E + D)]$	
g	1,01%		

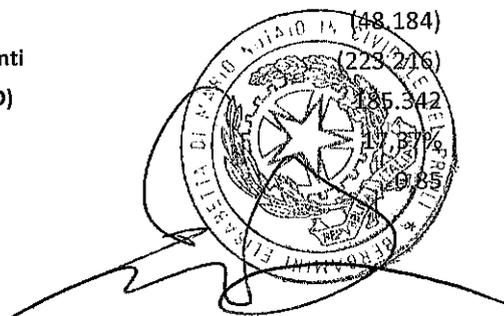
Si è ritenuto di scegliere come tasso di attualizzazione dei flussi finanziari il WACC al 31.12.2022 in quanto maggiormente rappresentativo delle caratteristiche a regime dell'azienda.

6.3. Flussi di cassa operativi

Il flusso finanziario considerato ai fini della valutazione è il Flusso di Cassa Operativo. Nel seguito si evidenziano gli elementi che concorrono alla sua formazione a partire dal reddito operativo (Ebit).

Si segnala che la determinazione dei valori è avvenuta basandosi su un Conto Economico previsionale 2023-2026 predisposto dalla Società.

Flussi di Cassa Operativi (FCO)	2023F	2024P	2025P	2026P
Ebit	428.213	377.680	439.570	554.589
- Imposte figurative	(119.471)	(105.373)	(122.640)	(154.730)
NOPAT	308.742	272.307	316.930	399.859
+ Ammortamenti, accantonamenti e TFR	148.000	154.496	164.097	159.492
+/- Variazioni del circolante	(48.184)	26.097	17.653	(934)
+/- Investimenti/disinvestimenti	(223.216)	(205.000)	0	0
Flusso di Cassa Operativo (FCO)	185.342	247.900	498.680	558.417
WACC	17,37%	17,37%	17,37%	17,37%
Fattore di attualizzazione	0,85	0,73	0,62	0,53



Volatho Groben

Flusso di Cassa Operativo attualizzato	157.907	179.863	308.258	294.089
-----------------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

I flussi di cassa presi in considerazione per la valutazione si limitano a quelli previsti per i 4 anni di previsione esplicita. Non si è tenuto conto del cosiddetto Terminal Value.

6.4. Valore azienda

CAPITALE OPERATIVO INVESTITO NETTO = VAN =	940.117
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN) anno 2022 =	(409.385)
SURPLUS ASSET (SA) * =	0

VALORE AZIENDA = CAPITALE OPERATIVO - PFN + SA =	€ 1.349.502
---------------------------------------------------------	--------------------

* I Surplus Asset sono assimilabili, ad esempio, a partecipazioni societarie non operative, immobili civili, etc

Il valore attuale dei flussi di cassa previsionali risulta pari a € 940.117. Ai fini della valutazione dell'azienda, tale contributo, interpretabile come il valore del capitale investito netto operativo all'anno 2022 va corretto tenendo conto dell'indebitamento netto dell'azienda (Pfn) e di eventuali attività non operative. In particolar modo, la posizione finanziaria netta va sottratta al capitale investito mentre il termine di Surplus Asset va sommato per determinare il valore totale dell'azienda. Sulla base di tali considerazioni si stima che il valore dell'azienda sia pari a 1.349.502. Si riportano in tabella i valori della posizione finanziaria netta e del Surplus Asset.

7. Metodo di controllo

I metodi basati sui flussi di cassa, dei quali fa parte il metodo utilizzato per la valutazione dell'azienda, pur essendo ritenuti altamente razionali e idonei ad esprimere valutazioni compiute, contengono comunque il limite di certezza connaturato in tutte le valutazioni di tipo finanziario.

A tal fine si è ritenuto opportuno individuare un metodo di controllo del valore stimato.

7.1. Valutazione con il metodo misto patrimoniale-reddituale

Il Metodo misto tiene conto sia del patrimonio sia della capacità reddituale attesa dell'azienda. La tecnica adoperata è detta Stima Autonoma dell'Avviamento e prevede che il valore dell'azienda sia ottenuto sommando il valore del Patrimonio Netto con il valore attuale dei flussi di sovrareddito. Il sovrareddito esprime quella componente del reddito che eccede il rendimento atteso del Patrimonio Netto ($Ke \cdot K'$).

La componente patrimoniale della valutazione si basa sul valore contabile del Patrimonio Netto, come da bilancio al 31/12/2022. Se vuoi considerare un valore rettificato rispetto a quello contabile, accedi alla schermata del Metodo Patrimoniale.

Reddito (Ebit)	323.183	Reddito medio atteso nel periodo
K'	775.563	Valore contabile del Patrimonio Netto al 31/12/2022
Costo del Capitale Proprio (Ke)	17,37%	Tasso di attualizzazione del sovrareddito
n	4	Numero di anni nel periodo di valutazione preso in considerazione

Da un punto di vista reddituale, la valutazione si basa sull'ipotesi che l'azienda sia in grado di produrre un reddito annuo costante e pari ad € 323.183 per 4 anni a partire dal 2023 e fino al 2026.

$$W = K' + (R - Ke * K') * a_{\overline{n}|Ke} = \mathbf{€ 1.288.701}$$

$$W = K' + (R - Ke * K') * a_{\overline{n}|Ke} = K' + (R - Ke * K') * [1 - 1/(1 + Ke)^n] / Ke = 775.563 + (323.183 - 17,37\% * 775.563) * [1 - 1/(1 + 17,37\%)^4] / 17,37\% = 1.288.701$$

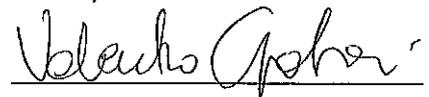
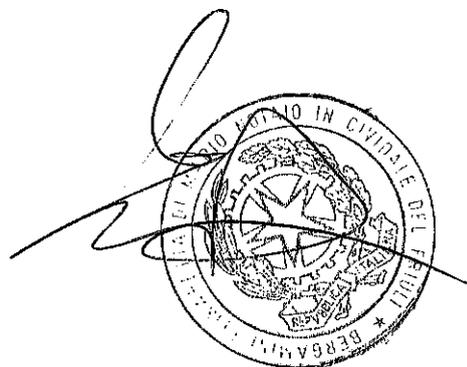
8. Conclusioni

Il sottoscritto perito, in base ai metodi di valutazione ai quali si è ispirato nell'espletamento del presente incarico ed alle osservazioni sopra svolte, determina:

- il valore delle partecipazioni oggetto di conferimento da parte dell'associazione non è inferiore a 1.300.000.

Udine, lì 16/10/2023

In fede, Dott.ssa Graberi Valentina

Esente da bollo ai sensi art. 82 comma 5 D. Lgs. 117/2017
REPERTORIO N. 11264



ELISABETTA BERGAMINI
NOTAIO

-----**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**-----

-----**REPUBBLICA ITALIANA**-----

L'anno duemilaventitré, il giorno di mercoledì venticinque del mese di ottobre-----
----- (25/10/2023) -----

In Udine, Via Gemona n. 5, presso il Palazzo Antonini Maseri. -----

Avanti a me dottoressa Elisabetta Bergamini, Notaio in Cividale del Friuli iscritto al Collegio notarile dei Distretti riuniti di Udine e Tolmezzo, senza assistenza di testimoni, nel caso non prescritta né richiesta, si è costituita la signora:-----

- **GRABERI VALENTINA**, nata a Cagliari il 15 Gennaio 1994, residente a Udine, (UD) Via Antonio Battistella n. 53, codice fiscale GRB VNT 94A55 B354C -----

che dichiara di essere iscritta all'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili della provincia di Udine al n. 980/A nonché all'Albo dei Revisori Contabili al n. 184920 con D.M 28 febbraio 2022, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, 4 serie speciale, n. 23 del 22 marzo 2022-----

della cui identità personale io Notaio sono certo, la quale mi ha presentato la relazione peritale che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.-----

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge la comparente, la quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".-----

Del presente verbale ho dato lettura alla comparente che, approvandolo e confermandolo, con me notaio lo sottoscrive qui in calce.-----

Cogli Antonio Battistella n. 53 add. Molin Nuovo 22/10

Consta di dieci fogli.-----

Valentino Grotti
Elisabetta Bergamini



E=2200



637

638

Roberto Rufon
 Mauro Meadri
 Giuseppe Macci
 A. Romanello - teste
 Giacobbe Romani - teste

Vis. tel. (0.90 euro)

I Particella: 628

Allegato D al rep. 11265/821

Data: 20/10/2023 - n. 1176097 - Richiedente: BRGLBT74M47D458C
Totale schede: 2
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria in atti

Scalatura: n. 2
Scala: 1: 500

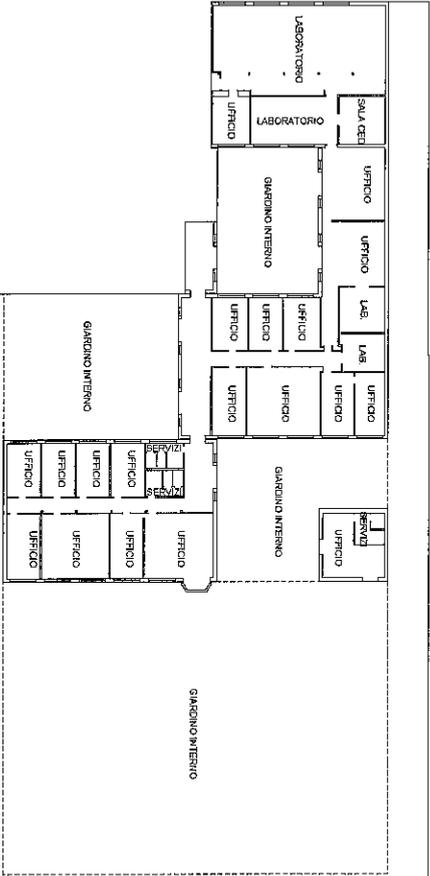
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0101046 del 04/12/2020
Comune di Udine
Via Jacopo Lintusio
civ. 51

Identificativi Catastali:
Sezione: 70
Foglio: 70
Particella: 628
Subalterno:

Compilata da:
Dino Gilberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Aquilana, n. 01982

PIANO TERRA
H=275



Roberto Prister
Luca Prister
Giuseppe Alessi
Mio Romanello - teste
Giada Somani - teste



COMUNE DI UDINE
 Servizio Edilizia Privata e Pianificazione Territoriale
 Unità Organizzativa Pianificazione Territoriale



Imposta di bollo assolta con marca da Euro 16,00
 Identificativo n. 01210277345387

Diritti di segreteria pari a Euro 18,00 versati con
 b.b. del 07/09/23 Banca Intesa Sanpaolo

Udine, 15/09/2023

N. CDU/230/2023

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2021.

IL RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA

come da richiesta di Elisa SARTORI, presentata in data 13/09/2023, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380,

CERTIFICA

che l'immobile sito nel Comune di Udine per il quale è stata presentata la richiesta di C.D.U., secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, ha la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO - PARTICELLA	ZONA	ART. NORME DI ATTUAZIONE
70 628	ZONA PRODUTTIVA "D" - zona D1 - agglomerati industriali di interesse regionale disciplinata dal Piano Territoriale Infraregionale della Zona Industriale Udinese e successive varianti, con destinazione ZONE PRODUTTIVE (artt. 6; 6 bis - 1.1), Zona per la ricerca e l'innovazione (art. 10)	Artt. 42, 43 delle Nda del PRGC

Si precisa che per le particelle sopracitate ricadenti nell'ambito del Piano Territoriale Infraregionale della Z.I.U. - Zona Industriale Udinese, approvato con D.P.G.R. n. 01359/Pres. del 28.05.1975 e successivo D.P.G.R. n. 205/Pres. del 08.07.2002, debesi altresì fare riferimento ai contenuti ed alle norme di attuazione del piano stesso e alle successive varianti e modifiche.

Inoltre, la particella catastale suddetta risulta assoggettata ai seguenti vincoli normativi:

FOGLIO - PARTICELLA	VINCOLO	ART. NORME DI ATTUAZIONE
70 628	Porzione ovest: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO, ZONE DI RISPETTO DAI POZZI A.M.G.A.	Art. 60 delle Nda del PRGC

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modifiche degli strumenti urbanistici vigenti, la cui adozione /approvazione viene regolarmente resa nota mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune di Udine <http://www.comune.udine.gov.it>.

Le norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale e, in particolare, quelle contenute negli articoli sopra indicati sono pubblicate e quindi direttamente consultabili sul sito Internet menzionato.



33100 Udine
 Via Lionello, 1
 tel. 0432.1272459

<https://www.comune.udine.it>
 C.F. e P. IVA 00168650307
protocollo@pec.comune.udine.it

Il presente certificato non garantisce l'eventuale edificabilità dei beni immobili oggetto della certificazione essendo possibile che gli stessi, ancorché dichiarati edificabili, costituiscano pertinenza di edifici esistenti o che su di essi siano attive servitù o vincoli di altro genere non elencabili nel certificato.

Si rilascia la presente certificazione in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 445/2000 che approva il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dall'art. 15, comma 1, della Legge n. 183/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

IL RESPONSABILE DELL'U. ORG.
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(arch. Alessandro BERTOLI)

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

Dirigente del Servizio: dott. Raffaele Di Lena

Responsabile del procedimento: arch. Alessandro Bertoli - tel. 0432-1272245 - alessandro.bertoli@comune.udine.it

Responsabile dell'istruttoria: arch. Davide Mattighello - tel. 0432-1272272 - davide.mattighello@comune.udine.it

---Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico---
---effettuata ai fini di cui all'art. 57 bis secondo comma della legge notarile---
----- (art. 23, comma 2-bis, D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82)-----

Certifico io sottoscritta, dott.ssa Elisabetta Bergamini, notaio in Cividale del Friuli, iscritta al Collegio notarile di Distretti riuniti di Udine e Tolmezzo, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero un foglio, è conforme al documento contenuto su supporto informatico e firmato dall'Arch. Alessandro Bertoli con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante Consiglio Nazionale del Notariato - Verificatore On Line in data 10 ottobre 2023 alle ore 11:36:22.-----

In Cividale del Friuli, nel mio studio, Stretta De Rubeis, numero civico 18, addì 25 (venticinque) ottobre 2023 (duemilaventitré).-----



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'E. Bergamini'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal features a central five-pointed star surrounded by a wreath. The text around the perimeter of the seal reads 'NOTAIO IN CIVIDALE DEL FRIULI' at the top and 'ELISABETTA BERGAMINI' at the bottom. There are also two small stars on either side of the bottom text.

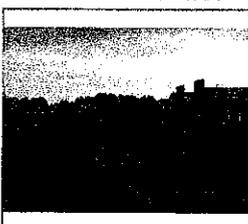


ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.2 uffici e assimilabili	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dati identificativi  Regione: FRIULI VENEZIA GIULIA Comune: Udine Indirizzo: Via Jacopo Linussio, 51 Piano: 0 Interno: Coordinate GIS: 13.268222 46.014588	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1978 Superficie utile riscaldata (m²): 877.99 Superficie utile raffrescata (m²): 877.99 Volume lordo riscaldato (m³): 3449.25 Volume lordo raffrescato (m³): 3449.25
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Comune catastale	UDINE				Sezione		Foglio	70	Particella	628
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale + Più efficiente - Meno efficiente	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E EP gi, nren 466.61 kWh/m² anno	Definimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti: _____
INVERNO	ESTATE								



Roberto Pinzon
Giack Somaini - teste
Luca Brichesi
Luca Brichesi - teste

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	30036,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,non} kWh/m ² anno 466.61
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	34847,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 16.08
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 90.91
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN 6	Installazione di nuovo impianto fotovoltaico con pot. di 12.0kWp	NO	5.97	E (437.2)	D 363.27 kWh/m ² anno
REN 1	Applicazione interna di Siferite RP sp. 5cm su parete esterna	SI	6.99	D (392.69)	





REGIONE
AUTONOMA
FRIULI
VENEZIA
GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

COORDINATE EDIFICIO (RIF. CA/ADM/NO) 301129669771923

VALIDITÀ FINO AL 13/10/2033



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	LUCA BRICHESE	
Indirizzo	SAN GIORGIO DI NOGARÒ via Bombalù, 43/B	
E-mail	luca.bricese96@gmail.com	
Telefono		
Titolo	Perito Industriale	
Ordine/iscrizione	Ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati 3459 UDINE	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi del D.P.R. 18 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 17 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 13/10/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Luca Bricese



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPg,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

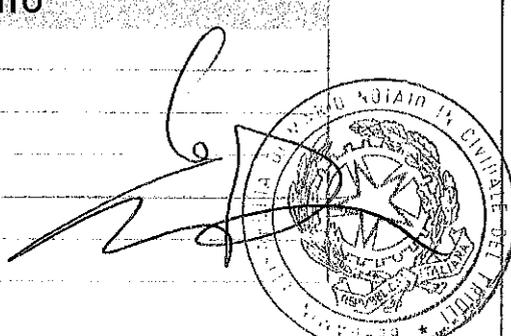
SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
R EN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
R EN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
R EN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
R EN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
R EN5	ALTRI IMPIANTI
R EN6	FONTI RINNOVABILI



TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Roberto Pizzoni *Marco Mollo* *Giuseppe Motta*
Giuseppe Motta *Fabrizio* *Romano* *Nett*

ALTRI SOGGETTI CERTIFICATORI

Nome	Cognome	Ordine/Collegio	Provincia	N° Iscrizione

DATI EXTRA

Comune di Udine - Provincia di UDINE

CAP: 33100

ID catastale:

Gradi Giorno: 2323 GG

Data del sopralluogo: 10/10/2023

Software utilizzato: Watts Industries Italia S.r.l.ISTIMA10/TFMI10.5.1.0.19|2023-10-13T17:14:05Z -

INDICI DI PRESTAZIONE

EP _{H,nd}	85.7 kWh/m ²	EP _{H,nd,lim}	32.42 kWh/m ²
EP _{gl,oren}	466.61 kWh/m ²	EP _{gl,oren,lim}	211.71 kWh/m ²

Proprietà edificio: Pubblico

NOTE AGGIUNTIVE





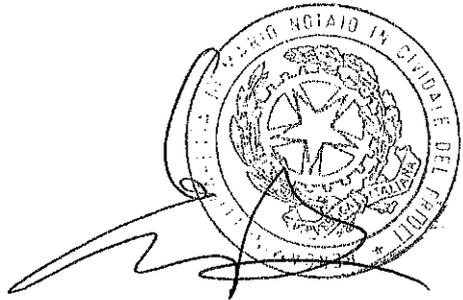
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



PROVA DI CALCOLO IN ACCORDO CON L'ART. 36 DEL D.M. 19/02/2002/1320

VALIDITÀ FINO AL 10/10/2015

ALTRI DATI CATASTALI



Copia cartacea composta da n 7 pagine di documento informatico firmato digitalmente da LUCA BRICHESE, il cui originale è archiviato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.

Roberto Pucier *Marta Luschi* *Giuseppe Ilacqua*
Giada Sommi - teste *Federico Romanello - teste*



insiel

informatica per il Sistema degli Enti Locali SpA con socio unico direzione e coordinamento Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia via San Francesco 43 34133 Trieste TS

capitale sociale euro 17.766.250,00 I.v. r.l. Trieste, c.f. e p. Iva 00118410323 r.e.a. Trieste 71598 tel + 39 040 3737111 fax + 39 040 3737333 www.insiel.it PEC: protocollo@pec.insiel.it info@insiel.it

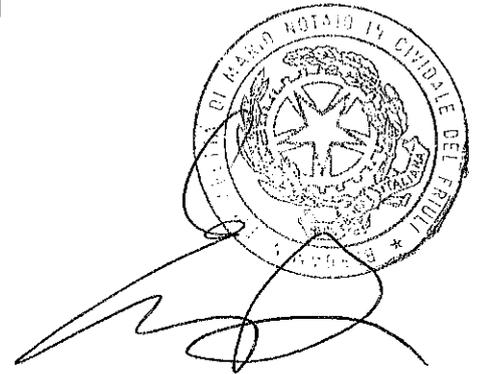
RICEVUTA DI DEPOSITO Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Con la presente si attesta che in data 13/10/2023 17:33 Il Soggetto certificatore LUCA BRICHESI, codice fiscale BRCLCU96T22G284E ha depositato presso il Catasto CENEDfvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2023-0026654-A del 13/10/2023, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con il codice 3012900274323 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

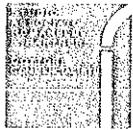
Provincia	UDINE	Comune	UDINE		Indirizzo	Via Jacopo Linussio,51				
Sezione		Foglio	70	Particella	628	Subalterni	da	0	a	0



Codice QR per il download dell'APE firmato digitalmente



Roberto Ricca Marco Maffei
Giuseppe Maffei
Insiel S.p.A.



Romanelli
Di Fant
Pozzo
Camilotti
Carlin
Paola

Allegato "G" al rep. 11265/8821

PERIZIA DI VALUTAZIONE DEL VALORE DELL'USUFRUTTO DI IMMOBILI

Formazione Avanzata, Ricerca, Editoria S.r.l. con unico socio

Società sottoposta a direzione e coordinamento da parte dell'Università degli Studi di Udine

Sede legale: 33100 Udine, via Andrea Palladio n. 8

Sede operativa: 33100 Udine, via Larga n. 38

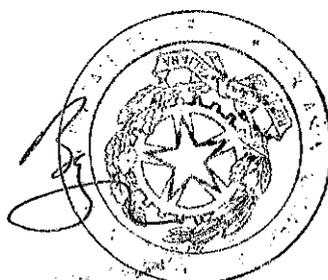
Codice fiscale, P.IVA e Registro delle Imprese di Pordenone – Udine 01896560305

REA UD – 203003

Capitale sociale € 50.000,00 i.v.

PEC: forumeditrice@legalmail.it

[Handwritten signature]

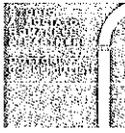


Francesca Corti

Sommario

Premessa	3
Svolgimento dell'incarico	4
Documentazione esaminata	4
Brevi cenni sulla società.....	4
Provenienza degli immobili	5
Eventi eccezionali che hanno influenzato o influenzano l'attività della Società	5
Valutazione.....	5
Conclusioni.....	7

Quarescenti



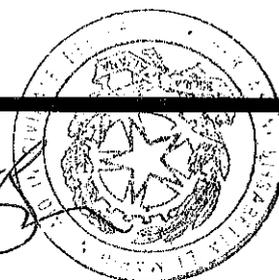
Premessa

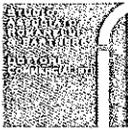
Il sottoscritto dr. Marco Carlin, nato a Udine il 5 ottobre 1971, codice fiscale CLRMRC71R05L483S, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili della provincia di Udine al n. 630/A, iscritto nel Registro dei Revisori Contabili al n. 129366 con D.M. 26 aprile 1995 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale IV serie speciale n. 52 del 4 luglio 2003 a pag. 9, con studio sito in Udine, via Duchi d'Aosta n. 2, (d'ora in poi indicato anche semplicemente come "Perito") ha ricevuto incarico, in qualità di esperto, dalla società Formazione Avanzata, Ricerca, Editoria S.r.l. con unico socio, d'ora in poi anche F.A.R.E. S.r.l. o semplicemente la Società, con sede legale sita in Udine, via Andrea Palladio n. 8, codice fiscale, P.IVA e Registro delle Imprese di Pordenone – Udine 01896560305, società sottoposta a direzione e coordinamento da parte dell'Università degli Studi di Udine, nella persona del legale rappresentante ing. Mauro Modolo, nato a Pordenone il giorno 1° ottobre 1954, codice fiscale MDLMRA54R01G888S, di provvedere alla valutazione del valore dell'usufrutto degli immobili di proprietà della società nell'ambito di un suo conferimento nella costituenda "Fondazione APPLIEDGEN" per una durata di 10 anni.

La presente relazione rappresenta il risultato dell'assolvimento di detto incarico da parte del sottoscritto perito, in piena e assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato alla (o coinvolto nella) valutazione.

Il sottoscritto perito, inoltre, dichiara di non avere alcun interesse in ordine all'esito della stima che è chiamato ad eseguire, né di occupare posizioni di conflitto che possano mettere in dubbio il suo grado di indipendenza e di obiettività in relazione alle risultanze della stessa.

Carlin
Marco



Svolgimento dell'incarico

L'incarico si esplicita attraverso la valutazione del valore dell'usufrutto degli immobili, fabbricato e terreno, di proprietà della società siti nel Comune di Udine, via Jacopo Linussio n. 51 e identificati dai seguenti dati catastali:

Catasto fabbricati, Foglio 70, particella 628 Z.C. 3, categoria D/8, rendita catastale € 9.284,68.

Catasto terreni, Foglio 70, mappale 628, ente rubano di are 107,68.

Documentazione esaminata

Per la valutazione è stata esaminata la seguente documentazione:

- Visura camerale di data 27 settembre 2023;
- Visura castale degli immobili;
- Perizia di stima immobiliare redatta in data 5 ottobre 2023 dal geom. Gilberto Dusso, con studio sito in Pozzuolo del Friuli (UD), via del Mercato n. 15/A (che si allega alla presente;
- Altra documentazione relativa agli immobili ritenuta necessaria per la redazione della presente perizia.

Brevi cenni sulla società

La società "Formazione Avanzata, Ricerca, Editoria S.r.l. con unico socio" è stata costituita in data 1° marzo 1995 ed iscritta in data 6 aprile 1995 presso il Registro delle Imprese dell'allora Camera di Commercio di Industria Artigianato e Agricoltura di Udine.

La durata della Società è stabilita fino al 31 dicembre 2050.

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte dell'unico socio Università degli Studi di Udine.

La società è gestita da un organo amministrativo monocratico nella persona dell'ingegnere Mauro Modolo.

Manuela Costi



La società in data 28 aprile 2022 ho rinnovato la dr.ssa Laura Briganti nel ruolo di sindaco unico con anche incarico di revisione. L'incarico alla dr.ssa Briganti ha una durata fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024.

L'attività prevalente risulta quella di "Edizione di libri".

Provenienza degli immobili

Gli immobili, fabbricato e terreno, oggetto della presente valutazione sono pervenuti alla Società a seguito della scissione di "Friuli Innovazione – società consortile a responsabilità limitata" a far data dal 31 dicembre 2020.

Eventi eccezionali che hanno influenzato o influenzano l'attività della Società

Alla data del presente documento non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano influito sull'attività della Società in primis e sul valore degli immobili oggetto della presente valutazione.

Valutazione

F.A.R.E. S.r.l. ha intenzione di conferire, nell'ambito della costituzione della "Fondazione APPLIEDGEN", Ente del Terzo Settore, l'usufrutto per una durata di 10 anni, del fabbricato e del terreno i cui riferimenti catastali sono:

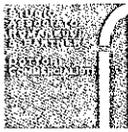
Catasto fabbricati, Foglio 70, particella 628 Z.C. 3, categoria D/8, rendita catastale € 9.284,68.

Catasto terreni, Foglio 70, mappale 628, ente rubano di are 107,68.

Per determinare detto valore si assume la "Relazione di Stima Immobiliare" a firma del geom.

Gilberto Dusso di data 30 settembre 2023 formata da 4 pagine con 3 allegati.

Carlin



Il valore di mercato identificato dal geom. Dusso del compendio immobiliare destinato, tramite l'istituto dell'usufrutto, alla costituenda Fondazione risulta essere pari ad € 690.000,00 (seicentonovantamila euro e zero centesimi).

Si tratta ora di andare a definire quale sia il valore dell'usufrutto alla luce della valutazione complessiva degli immobili.

Ci troviamo di fronte alla costituzione di un usufrutto a termine, individuato in questo caso in 10 anni. L'attuale interesse legale in Italia è il 5%, conseguentemente il valore dell'usufrutto deve basarsi su questi due aspetti, durata limitata, 10 anni e tasso di interesse. Nella tabella che segue si individua il valore nel tempo di usufrutto e nuda proprietà alla luce del valore di mercato, del tasso di interesse legale e della durata:

Durata usufrutto (in anni)	Tasso di interesse legale 5%			
	Valore nuda proprietà	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà (in Euro)	Valore usufrutto (in Euro)
1	95,24%	4,76%	657.156,00	32.844,00
2	90,70%	9,30%	625.830,00	64.170,00
3	86,38%	13,62%	596.022,00	93.978,00
4	82,27%	17,73%	567.663,00	122.337,00
5	78,35%	21,65%	540.615,00	149.385,00
6	74,62%	25,38%	549.949,40	187.050,60
7	71,07%	28,93%	490.383,00	199.617,00
8	67,68%	32,32%	466.992,00	223.008,00
9	64,46%	35,54%	444.774,00	245.226,00
10	61,39%	38,61%	423.591,00	266.409,00

Carlin

Conclusioni

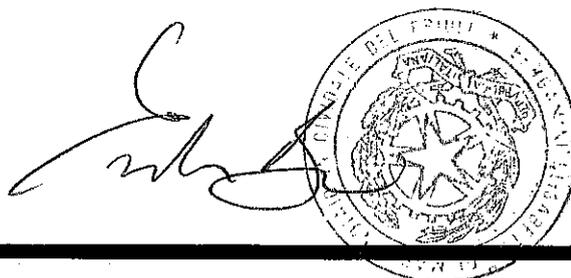
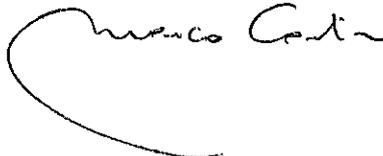
Nel presente lavoro si è provveduto a stimare il valore dell'usufrutto a termine, 10 anni, degli immobili, fabbricato e terreno, di proprietà dalla società F.A.R.E. S.r.l. con unico socio attraverso la l'assunzione dal valore di mercato determinato dal geom. Dusso nella propria stima.

Il sottoscritto Perito determina il valore dell'usufrutto della durata di 10 anni nella somma arrotondata pari ad **€ 266.000,00 (duecentosessantantaseimila euro e zero centesimi)**.

Udine, li 6 ottobre 2023

IL PERITO

MARCO CARLIN

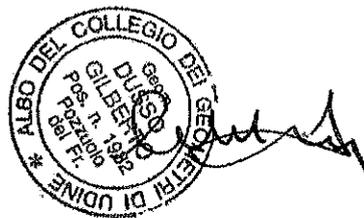
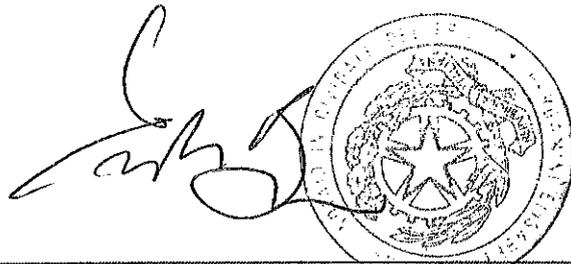


RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

OGGETTO: Perizia di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile direzionale con area di pertinenza, di proprietà della Società "FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA S.R.L.", sfti:
- In Provincia di UDINE - Comune di Udine

COMMITTENTE "FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA S.R.L.".

Pozzuolo del Friuli, 05/10/2023



Studio Geom. Gilberto Dusso – Via del Mercato 15/A - 33050 Pozzuolo del Friuli (UD)
tel. 0432 669719 - E-mail info@dusso.it

Quere Conti

STIMA IMMOBILIARE

Soggetto incaricato della perizia

- DUSSO Gilberto – geometra con studio in Pozzuolo del Friuli – Via del Mercato, 15/A.

Incarico - Committente dell'incarico professionale è la Società "FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA S.R.L." con lettera del 04/09/2023.

Finalità dell'incarico è la redazione della perizia di stima asseverata degli immobili (direzionali e area siti in Udine – Via Linussio, 51) compresi nel compendio immobiliare intestato alla Società committente: "FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA S.R.L." con sede a Udine – Via Andrea Palladio, n. 8.

Documentazione e accertamenti espletati

- Visure catastali (in catasto terreni e catasto fabbricati);
- Indagini con l'ausilio di sistemi informatizzati su banche dati;
- Documentazione e atti d'archivio dello scrivente;
- Sopralluogo effettuato in data 04 ottobre 2023 con accesso agli immobili, osservazione dello stato di conservazione, dimensioni, ubicazione, dotazioni, caratteristiche costruttive

Oggetto della stima

- Compendio immobiliare ubicato in Provincia di UDINE - Comune di Udine – Via J. Linussio, 51 - Derivato da frazionamento per scissione societaria da "FRIULI INNOVAZIONE – SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA" con atto del 16/12/2020, repertorio n. 9841/6831 del Notaio dr. M. Gottardo di Udine.

RELAZIONE DESCRITTIVA E VALUTAZIONE

Provincia di UDINE – Comune di Udine

CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

- FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA SRL – n.c.f. 01896560305

Consistenza:

- F. 70 part. 628 Z.C. 3 – Via J. Linussio, 51– p.T-1-2

Categ. D/8 cl. --- Consist. ---- Rend. Cat. € 9.284,68

Corrisponde in Catasto Terreni al:

- F. 70 mapp. 628 Ente Urbano di are 107.68

Vedi planimetria catastale all. 1

Vedi visura catastale all. 2

Vedi estratto di mappa catastale all. 3 – Evidenza in colore "Rosso"

Vedi foto aerea all. 4

Note:

Trattasi di immobile direzionale con area esclusiva di pertinenza.

Quercia Casti

L'immobile è parte di un complesso direzionale sorto alla fine degli anni '70 in Udine – Zona Z.I.U. – in Via J. Linussio – già “DANECO ECOLOGICA SPA”, quindi “FRIULI INNOVAZIONE S.C.AR.L.” società dalla quale, nel 2020, è scissa la Società “FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA SRL” attuale proprietaria di quanto oggetto della presente.

Trattasi di edificio composto di corpi edilizi adiacenti e continui organizzati a scacchiera con intermezzi scoperti ad uso di giardino (**Vedi estratto di mappa catastale all. 2 – Evidenza in colore “Giallo”**) avente funzione di area illuminante e aerante considerato che i corpi edilizi non presentano aperture di sorta sul perimetro esterno.

Le strutture sono in murature laterizia con finitura a vista costituita da blocchetti “Leca”, le coperture disposte a capanna sui singoli corpi sono in acciaio con manto in lamiera grecata; gli infissi sono in PVC con vetrate isolate. I locali sono ben illuminati e aerati. Le finiture interne sono di tipo civile.

Le altezze libere interne dei locali sono mediamente pari a cm 275.

Gli impianti sono tutti in sottotraccia, in particolare l'impianto termico e di condizionamento è di tipo centralizzato e così al momento anche il resto degli impianti (idrico, scarico, elettrico, telefonico ecc.) per l'addebito delle spese relative è stato approvato e condiviso un prospetto di riparto.

L'accesso da strada avviene su area di altra proprietà in forza di servitù costituita in atto divisionale. Va sottolineato che l'attuale proprietà, per impegno contrattuale, dovrà dotarsi di autonomo accesso e di autonome utenze; lungo le linee di confine ora libere, a richiesta di una delle parti confinanti, dovrà essere realizzata a spese comuni, una recinzione in rete metallica di altezza pari a cm 180.

Oltre alle aree scoperte interne, la consistenza immobiliare comprende anche un'area esterna che si sviluppa a Est e Sud dell'edificio ed una porzione (futura strada di accesso) raggiunge la comunale Via Linussio.

Vedi estratto di mappa catastale all. 2 – Evidenza in colore “Verde”.

L'immobile che al suo interno comprende locali ad uso ufficio, laboratori e servizi, al momento è utilizzato dalla Società intestataria.

Lo stato di conservazione dell'immobile è da ritenersi mediocre, considerate criticità negli impianti, negli scarichi, nelle intercapedini isolanti perimetrali e sui compluvio delle coperture.

L'immobile risulta correttamente rappresentato nel vigente Catasto Fabbricati.

Superfici di fatto:

- Superficie lorda esterna edificio: mq 1.060
- Superficie aree scoperte interne: mq 1.840
- Superficie area esterna: mq 7.808

Superfici commerciali ragguagliate:

- Superficie lorda esterna edificio: mq 1.060 x 1,00 = mq 1.060
- Superficie aree scoperte interne: mq 1.840 x 0,10 = mq 184
- Superficie area esterna: mq 7.808 x 0,02 = mq 156 = Sommano Mq 1.400



Comune di Udine

Stima

Circa la stima degli immobili sopra indicati, si procede ora con la ricognizione del valore unitario traendo il dato dalle pubblicazioni OMI e FIMAA apportando gli opportuni correttivi e adeguamenti.

Ricognizione e determinazione del valore unitario:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore Med rilevato €/mq	Coeff.te correttivo	Valore unitario adottato €/mq
O.M.I. 2022	Terziario	Normale	925	0,70	647
FIMAA 2020	Uffici	Buono	675	0.90	607
				MEDIA	627

Determinazione del valore di mercato dell'immobile:

UDINE - VIA J. LINUSSIO, 51					
Descrizione	Sup. comm. ragg. mq	Qualità	Conduzione	Valore unitario adottato €/mq	Valore immobile
F. 70 mapp. 628	1400	Terziario	Libero	627	€ 877.800,00
			Sommano		€ 877.800,00

Determinazione dei costi:

(accesso autonomo da strada e parcheggi, dotazione di autonome utenze, recinzione)

- Opere di urbanizzazione (accesso, servizi, pavimentazione drenante, parcheggi):

mq 2.360 x €/mq 50,00 = € 118.000

- Adattamento impianto elettrico e dati, allaccio altre Utenze:

a corpo € 60.000

- Recinzione per 1/2:

ml 245 x 1,8 / 2 = mq 220 x €/mq 45,00 = € 8.800 = Sommano € 186.800,00

- IMMOBILE CON AREE = VALORE € 877.800,00

- COSTI PER ACCESSO, UTENZE ECC. = € 186.800,00

- VALORE NETTO F. 70 PART. 628 = € 691.000,00 **ARR.TO A € 690.000,00**

Per quanto sopra descritto, lo scrivente tecnico così quindi individua il valore degli immobili afferenti alla proprietà di "FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA SRL" in Udine - Via J. Linussi, n., 51 - Catasto: F. 70 mapp. 628:

VALORE COMPLESSIVO DI FABBRICATI E AREE€ 690.000,00

Ritenendo di aver compiutamente esaurito l'incarico affidatogli, conclude la propria relazione e si sottoscrive.

Pozzuolo del 05/10/2023

Il Tecnico incaricato

Seguono gli allegati

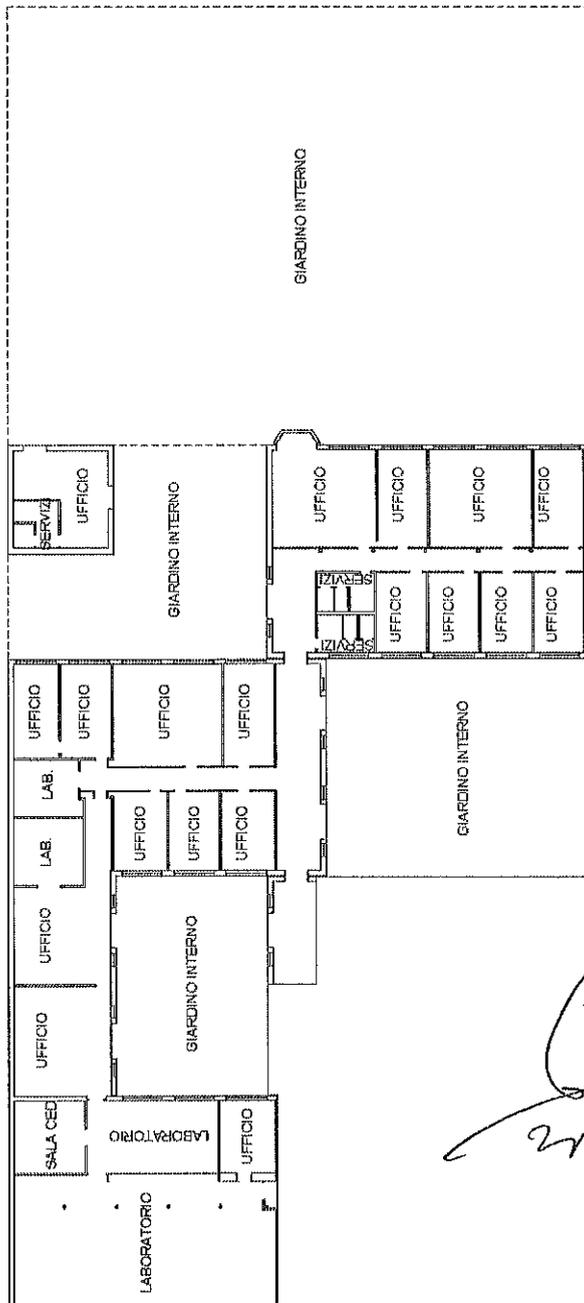


Gilberto Dusso

Quares Gatti

PIANO TERRA

H=275



GIARDINO ESTERNO



Cuneo C.A.T.



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/09/2023 Ora: 10.13.25 pag: 1 Fine

Visura n.: T62159/2023

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di UDINE (L483) provincia UDINE
Soggetto individuato	FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA SRL sede in UDINE (UD) (CF: 01896560305)

1. Immobili siti nel Comune di UDINE (Codice L483) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		70	628		3		D/8				Euro 9.284,68	VIA JACOPO LINUSSIO n. 51 Piano T-1 - 2	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 9.284,68

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORMAZIONE AVANZATA, RICERCA, EDITORIA SRL Atto del 16/12/2020 Pubblico ufficiale GOTTARDO MARGHERITA Sede UDINE (UD) Repertorio n. 9841 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 564.1/2021 Reparto PI di UDINE in atti dal 13/01/2021	01896560305*	(1) Proprieta' 1/1

Totale Generale: Rendita: Euro 9.284,68

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

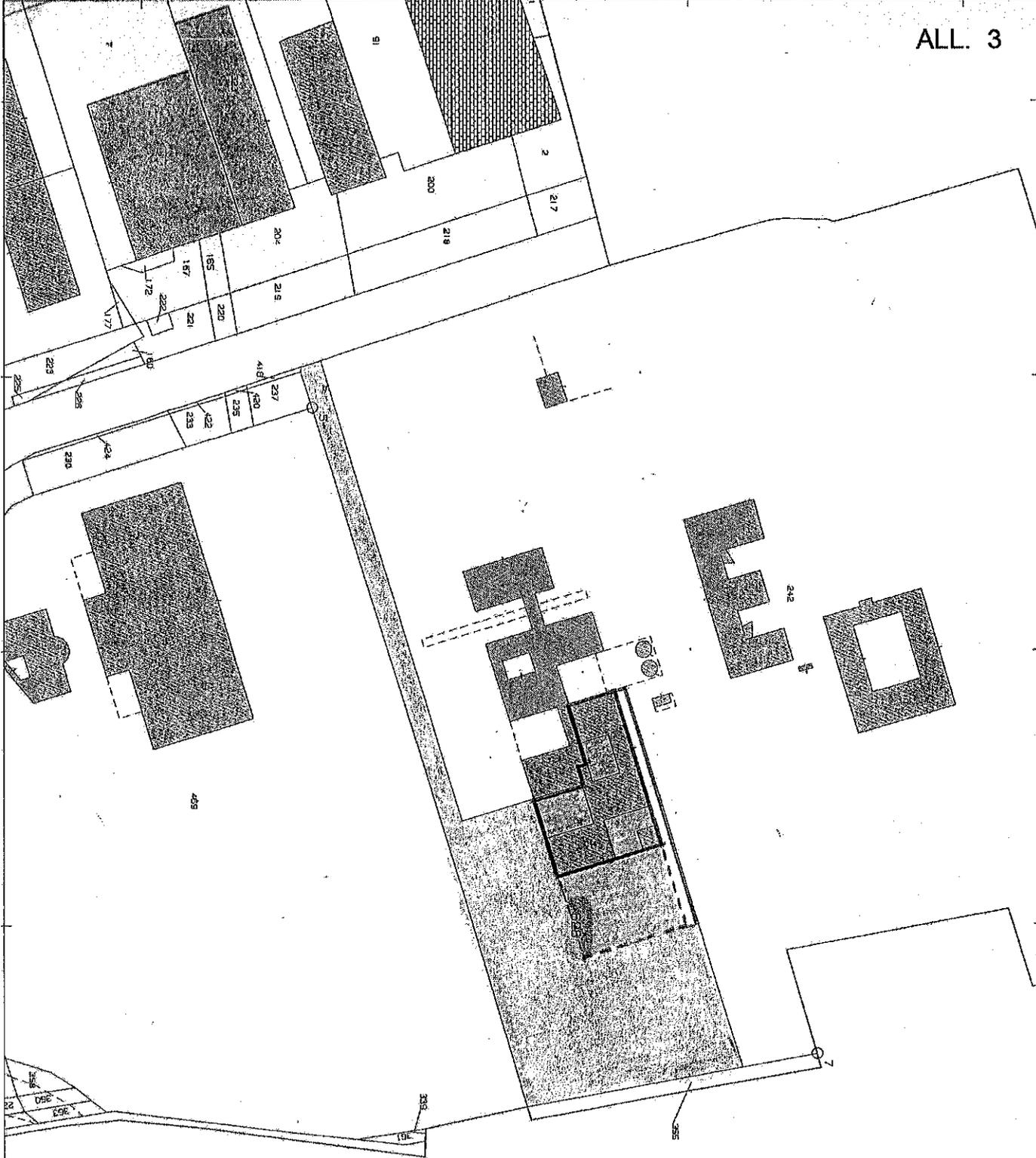
Quaranta Gallo

N=0700

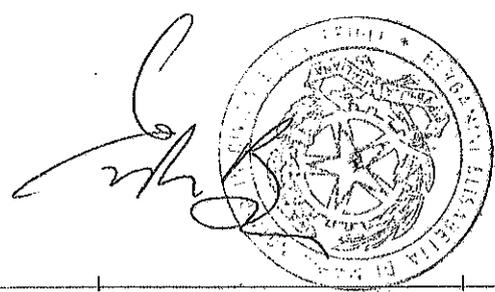
ALL. 3

Direzione Provinciale di Udine Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PAOLO DE LUCA

E=2200



I Particella: 628

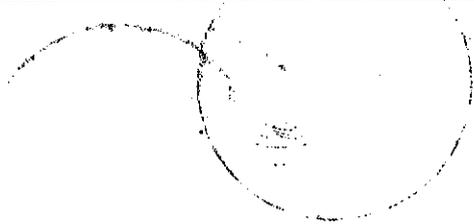


Comune: UDINE
Foglio: 70

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

12-Dic-2020 16:28:58
Prot. n. T125163/2020

Paolo De Luca
Vds. tel. (0.90 xxx)



Handwritten signature

IO SOTTOSCRITTA DOTT.SSA ELISABETTA BERGAMINI, NOTAIO IN CIVIDALE DEL FRIULI ISCRITTO AL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI UDINE E TOLMEZZO, CERTIFICO CHE LA PRESENTE È COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE DEL DOCUMENTO SU SUPPORTO CARTACEO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 22 DECRETO LEGISLATIVO 7 MARZO 2005 N. 82, FIRMATO COME PER LEGGE, CHE SI TRASMETTE PER GLI USI CONSENTITI.

File firmato digitalmente dal Notaio Elisabetta Bergamini