

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Esecuzioni

Preg.ma Giudice Istruttore Dott.ssa Giovanna Bilò

E.I. n° 409/2017



Tra

ESECUTATO: [REDACTED]

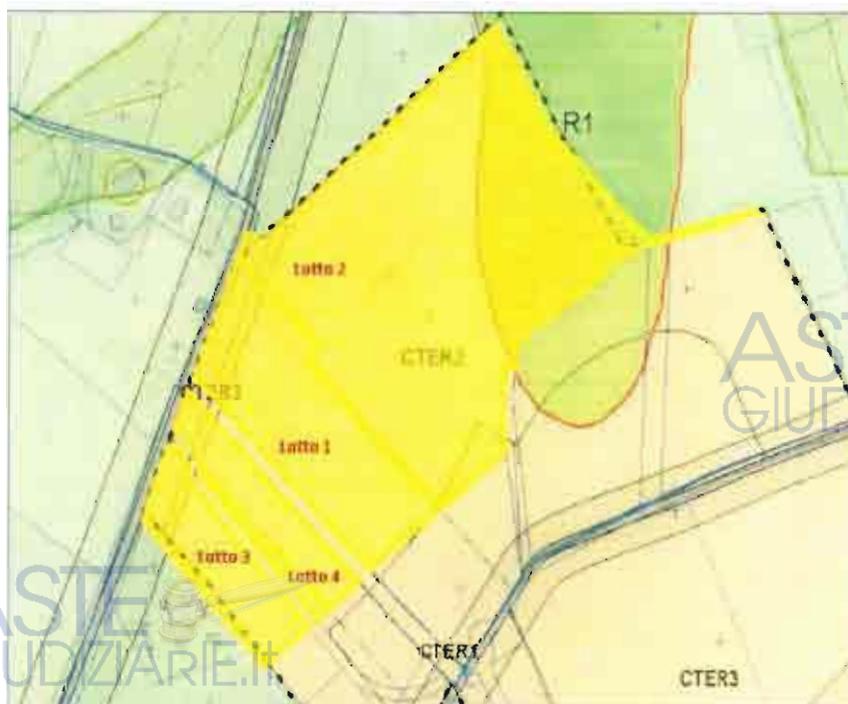
CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

Oggetto: CHIARIMENTI E INTEGRAZIONI AL QUESITO

In riferimento al verbale di udienza del 27/09/2018, la scrivente Esperta del Giudice descriverà in maniera più approfondita il coefficiente 0,40 applicato per la riduzione del costo unitario al metro quadrato del terreno esecutato e risponderà al quesito aggiuntivo inerente i costi per il rinnovo delle concessioni.

Si riepilogano brevemente i beni immobili oggetto di pignoramento:

- Lotto N° 1 – Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro - F 21 mappale 227 (Bene n°1).
- Lotto N° 2 - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro - F 21 mappale 223 (Bene n°2), 224 (Bene n°3) e 229 (Bene n°4).
- Lotto N° 3 - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro - F 23 mappale 102 (Bene n°5).
- Lotto N° 4 - Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro - F 23 mappale 104 (Bene n°6) e 107 (Bene n°7).



Breve descrizione - Introduzione:

Trattasi di lotti edificabili siti nel Comune di Camerano, inseriti nel piano di lottizzazione CTER Espansione Termale-Ricettiva-Sportiva - Comparto CTER2, con Convenzione stipulata con il Comune di Camerano con l'esecutata [REDACTED] con la società [REDACTED] con la Sig.ra [REDACTED]. La zona CTER2 è destinata a zona residenziale ed è regolata dall'art. n°32 delle N.T.A. del vigente P.R.G.. Tutti e quattro i lotti sono di intera proprietà della società [REDACTED]

Si è a specificare che la Convenzione con il Comune di Camerano, al Repertorio n° 53479, scadrà il 3/8/2021. La Concessione Mineraria, sulla quale si fonda il piano attuativo, è intestata alla società [REDACTED] e scadrà il 12/05/2010. Tale concessione potrà essere rinnovata entro il 12/5/2019.

In data 3 agosto 2011, repertorio n°53479/21212, registrato in Ancona il 1 settembre 2011, il Comune di Camerano, le società "[REDACTED] con unico socio, [REDACTED]" con unico socio, e la signora [REDACTED] hanno stipulato una convenzione avente ad oggetto la realizzazione delle previsioni contenute nel piano attuativo di iniziativa privata, con relative opere di urbanizzazione primaria, delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3 VRA", così come approvato con deliberazione del consiglio comunale n°63 del 6 agosto 2010, unitamente all'approvazione della variante parziale al P.R.G..

Nelle previsioni del citato P.R.G. vigente è compresa l'area di proprietà dei soggetti suindicati posta tra la S.P. Camerano-Loreto e la S.P. Sirolo-Senigallia, dove si prevede la realizzazione del seguente intervento: Termale-Ricettivo (CTER1), Residenziale (CTER2), Sportivo (CTER3).

I lotti eseguiti, intestati alla ditta Babini Real Estate S.r.l., rientrano nell'area residenziale CTER2.

I suindicati soggetti, proprietari delle aree, all'interno delle quali ricadono tutti i fondi pignorati nella presente esecuzione, prestano al Comune di Camerano la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità delle stesse – libere da pesi, vincoli, servitù, diritti reali ed affitti agricoli. Considerata l'Esecuzione Immobiliare in atto, il sopracitato requisito non è più garantito.

Il Piano di Attuazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3VRA" con allegato progetto delle opere di urbanizzazione, è stato adottato dal Comune di Camerano con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 9 novembre 2009. Con Delibera Consiliare n°63 del 6 agosto 2010 esecutiva ai sensi di legge è stato approvato definitivamente il programma urbanistico "CTER" che comprende i piani di attuazione delle aree denominate dal vigente P.R.G. "CTER1-CTER2-CTER3" con alle-

gato progetto delle **opere di urbanizzazione dell'importo complessivo di Euro 1.412.561,00 + I.V.A.**, composto da numerosi elaborati a firma dei tecnici Arch. [redacted] e Ing. [redacted].

Lo stesso piano è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.M. n°112 del 23 dicembre 2010. Il Consiglio Comunale con Deliberazione n°59 in data 29 giugno 2011 ha adottato la variante parziale al P.R.G., ha preso atto dello schema di convenzione e dell'atto di cessione gratuita delle aree.

Il Comune di Camerano ha approvato con Delibere del Consiglio Comunale n°8 in data 10 aprile 2013 e n°29 in data 10 giugno 2013 la variante parziale al P.R.G. relativa all'area "CTER di espansione termale-ricettiva-residenziale".

Il soggetto attuatore (tra cui [redacted] si obbliga, in attuazione del progetto approvato, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel computo metrico allegato al piano attuativo approvato. Le opere relative all'urbanizzazione primaria saranno trasferite gratuitamente in proprietà al Comune dopo aver accertato la buona e regolare esecuzione delle opere.

Il soggetto attuatore prende atto e accetta che l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria interne che dovrà realizzare è superiore al limite dell'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria stabilito dalle tabelle comunali oggi in vigore.

Le strutture con destinazione termale saranno considerate, in relazione al calcolo degli oneri, come attività produttive.

I permessi di costruire, relativi ai lotti, potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

Le quote degli oneri di urbanizzazione secondaria verranno determinate all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici da realizzare.

La Convenzione scadrà al termine di dieci anni decorrenti dalla data di stipula della medesima, salvo che le Parti in qualunque momento prima della scadenza non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

	BENI	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE
LOTTO n°1	Bene n°1	F 21 mapp 227	16.665,00	€ 950.000,00
LOTTO n°2	Bene n°2	F 21 mapp 223	53.623,00	€ 3.056.000,00
	Bene n°3	F 21 mapp 224		
	Bene n°4	F 21 mapp 229		
LOTTO n°3	Bene n°5	F 23 mapp 102	7.796,00	€ 444.000,00
LOTTO n°4	Bene n°6	F 23 mapp 104	6.659,00	€ 380.000,00
	Bene n°7	F 23 mapp 107		

Superficie complessiva dei quattro lotti di terreno: 84.743 mq.

Richiesta chiarimenti:

All'udienza del 27/09/2018 viene richiesto il seguente chiarimento:

L'Avv. PIETRONI chiede di convocare il c.t.u. a chiarimenti affinché spieghi le ragioni della riduzione del valore di stima del 40% a fronte della prossima scadenza delle convenzioni e concessione



Risponde l'Esperto:

La riduzione del 40% è da attribuire per il 20% agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come previsto da convenzione, di cui si riporta un estratto, e per il restante 20% per il vincolo di edificabilità.

La capacità edificatoria non risulta infatti libera, bensì vincolata, ossia legata alla validità di una convenzione, che essendo in scadenza, comporta un limite nella possibilità di edificare sui lotti in esame con conseguente ripercussione economica.

La quantificazione del 20% è stata svolta tenendo conto degli indici di riduzione nella stima dei terreni nel caso di vincoli particolari, come nel caso in esame, di tipo amministrativo.

Gli oneri di urbanizzazione primaria vengono quantificati nell'art. 3 – Opere di Urbanizzazione Primaria - della Convenzione approvata il 3 ottobre 2013.

“Il soggetto attuatore si obbliga, in attuazione del progetto come sopra approvato, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel computo metrico allegato al piano attuativo approvato e consistenti:

a) nella costruzione della rete stradale riportata nelle planimetrie specifiche e nelle relative descrizioni contenute nelle norme tecniche di esecuzione con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 9;

b) nella costruzione della rete idrica, d'intesa con l'ente gestore Multiservizi s.p.a., e/o la Provincia, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità riportate al successivo art. 10;

c) nella costruzione, d'intesa con l'ente gestore Multiservizi s.p.a., della rete di fognatura atta ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate, in conformità alle disposizioni degli Organi competenti in materia con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 11;

d) nella costruzione, d'intesa con l'ENEL, della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 12 lett.a);

e) nella costruzione del servizio di pubblica illuminazione della rete stradale e degli altri spazi destinati all'uso pubblico, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 12 lettera b);

f) nella costruzione della rete di distribuzione del gas-metano, d'intesa con l'ente gestore Multiservizi s.p.a., ai sensi del successivo art. 13;

g) nella costruzione della rete di canalizzazione telefonica. I lottizzanti quindi a scomputo totale dell'importo del contributo di urbanizzazione primaria previsti dal Piano di Lottizzazione e precisamente per la somma complessiva di Euro 1.412.561,00 (unmilionequattrocentododicimilacinquecentosessantuno e zero

centesimi). IVA esclusa, corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria, si impegnano ad eseguire le opere sopra sommariamente descritte.”

Poiché la superficie complessiva dei lotti eseguiti per la ██████████ è pari a 84.743 mq, ne segue che l'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione primaria, ben 1.412.561 Euro, sia pari a circa 17 Euro/mq.

A questi oneri andranno aggiunti anche gli oneri di urbanizzazione secondaria, non quantificabili esattamente in questa sede poiché potranno essere calcolati con esattezza solo al rilascio dei permessi di costruire.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno applicati, seppur con importi nettamente inferiori rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria, e saranno a carico di acquirerà i lotti di terreno.

Considerando la somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stata considerata una decurtazione media di 20 €/mq, che rispetto al valore di 100 €/mq ne rappresenta il 20%.

L'ulteriore decurtazione del 20% è dovuta all'esistenza del vincolo sull'edificabilità, legata ad una Convenzione, peraltro in scadenza, che regola la possibilità edificatoria di quei lotti, che altrimenti sarebbero terreni di tipo agricolo, con un valore commerciale nettamente più basso rispetto a terreni edificabili.

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale di una area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore.

Quello in esame, il caso di edificabilità vincolata ad una Convenzione, rappresenta una situazione di criticità alla quale viene applicato il coefficiente 0,80 (che rappresenta il 20% in meno) se il vincolo interessa una superficie maggiore del 50% del lotto.

Nel caso in esame il vincolo di edificabilità è esteso a tutti e quattro i lotti per l'intera superficie.

In linea generale si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. per tali immobili:

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale (come nel caso in esame);
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore

che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G..

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili

Una puntualizzazione importante è stata compiuta con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili hanno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno essere realizzati dei fabbricati.

Si afferma, infatti, che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."

Nel caso in esame i cespiti sono compresi in un piano attuativo, ma la Convenzione che rende attuativa l'edificabilità è in scadenza, e quindi i quattro lotti da stimare, ad oggi, pur essendo edificabili non dispongono della libertà dei 10 anni di tempo come da prassi, a meno che non venga rinnovata la Convenzione, ma nessuna certezza si ha sulla riuscita del rinnovo.

La quantificazione al metro quadro viene pertanto decurtata del 20% perché si tiene conto della ristrettezza dei tempi a disposizione. La quantificazione del coefficiente 0,80 è stata estrapolata da valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare e dal Sole 24 Ore per la stima di terreni edificabili con edificabilità vincolata.

Riassumendo:

Valore terreno edificabile: 100€/mq

Decurtazione del 20% per oneri di urbanizzazione (coefficiente = 0,20)

Decurtazione del 20% per edificabilità non libera bensì vincolata da Convenzione in scadenza (coefficiente = 0,20).

Si ottiene:

$$[100 \text{ €/mq} \times (1 - (0,20 + 0,20))] =$$

$$[100 \text{ €/mq} \times (1 - 0,40)] =$$

$$[100 \text{ €/mq} \times 0,60] = \mathbf{60 \text{ €/mq}}$$



Richiesta integrazioni al quesito:

All'udienza del 27/09/2018 viene richiesto la seguente integrazione al quesito:

Dispone che nel termine di 5 giorni prima di tale udienza il c.t.u. depositi relazione integrativa contenente l'indicazione dei costi di rinnovo delle convenzioni e concessione ove possibile.
--

Risponde l'Esperto:

Il rinnovo della Convenzione, che consente l'edificabilità dei lotti di terreno, è strettamente connesso al rinnovo della Concessione Mineraria.

La Concessione Mineraria è intestata ad altra società rispetto alla Babini Real Estate S.r.l., essendo in capo alla società [REDACTED] la poco riunita nella medesima procedura esecutiva.

Per il rinnovo della concessione mineraria il Ministero richiede una serie di valutazioni chimiche, batteriologiche e cliniche, e richiede il parere del Comitato Etico Regionale Marche.

La spesa per il rinnovo della concessione mineraria da parte dell'intestatario [REDACTED] si aggira in un intorno di 20.000-80.000 euro a cui andranno aggiunti altri 50.000-100.000 euro per la conferma dell'utilizzo da parte del Ministero.

Nel primo range sono comprese le spese di laboratorio, analisi chimiche, spese tecniche per improntare la richiesta di rinnovo e tasse di rinnovo.

Nel secondo range sono comprese le spese per la conferma del rinnovo, per il rispetto dei requisiti richiesti dal Comitato Etico Regionale, analisi farmacologiche e iter tecnico-amministrativo per l'utilizzo della sorgente.

I costi di rinnovo sono inseriti all'interno di un range poiché non può essere stabilito a priori, con certezza, quali risultati si otterranno dalle analisi chimico-batteriologiche.

Se l'analisi chimica resterà invariata rispetto ai valori della precedente autorizzazione ovviamente i costi saranno minori.

Nel caso in cui, durante le analisi chimiche necessarie per il rinnovo, si riscontrasse la presenza di componenti con concentrazioni superiori ai limiti di legge, sarà necessario computare dei costi aggiuntivi, di notevole entità, per la riduzione delle concentrazioni entro i limiti di legge.

Il principale riferimento normativo per il caso in esame è la Legge Regionale n°32 del 23 agosto 1982, Disciplina della ricerca, coltivazione ed utilizzazione delle acque minerali e termali nella Regione Marche (B.U. 25 agosto 1982, n. 86), nello specifico l'art. 13 che dispone:

"I giacimenti di acqua minerale e termale possono essere utilizzati soltanto da chi ne abbia avuto la concessione. La concessione di coltivazione è accordata, sulla base della valutazione dei programmi di lavoro e degli impegni specie per gli effetti sullo sviluppo economico-occupazionale della zona interessata, dalla giunta regionale a chiunque ne faccia richiesta, purché dimostri la necessaria capacità tecnica ed economica. La richiesta di concessione è sottoposta al parere del comune interessato per territorio. Della richiesta è data notizia alla associazione dei comuni o alla comunità

montana. Delle istanze di concessione sarà data comunicazione all'amministrazione provinciale e al distretto minerario interessato per territorio.

Il provvedimento di concessione contiene:

- a) le generalità del concessionario ed il domicilio che deve essere stabilito od eletto nella provincia in cui si trova la sorgente oggetto della concessione;
- b) la durata della concessione;
- c) la natura, la situazione, l'estensione della concessione e la sua delimitazione;
- d) la eventuale indicazione dell'area costituente la zona di protezione igienico-sanitaria ed idrogeologica con relativi vincoli;
- e) l'approvazione del programma generale dei lavori di cui alla lett. a) dell'articolo seguente;
- f) l'ammontare del canone annuo da pagarsi ai termini dell'articolo 19;
- g) l'eventuale indicazione circa la disciplina degli emungimenti;
- h) le prescrizioni in casi di impiego dell'acqua minerale o termale per usi di carattere non prettamente terapeutico od igienico-speciale;
- i) la prescrizione circa l'esecuzione periodica, alla presenza di un funzionario del competente servizio della unità sanitaria locale, della misurazione della portata delle singole sorgenti o dei singoli pozzi;
- l) l'obbligo per il concessionario di inviare, almeno ogni cinque anni, una autocertificazione per ogni acqua minerale riconosciuta, relativa al mantenimento delle caratteristiche proprie delle acque minerali naturali sulle quali si basa il riconoscimento unitamente a un'analisi chimica e chimico-fisica e a un'analisi microbiologica effettuate nel corso dello stesso anno solare ed eseguite secondo le modalità previste, rispettivamente, dagli articoli 5, 6, 9 e 10 del d.m. 12 novembre 1992, n. 542 (Regolamento recante i criteri di valutazione delle caratteristiche delle acque minerali naturali);
- m) l'obbligo, per gli stabilimenti idropinici e di imbottigliamento, di installazione, possibilmente alla sorgente od in luogo accessibile sulla condotta d'adduzione e comunque prima degli impianti di utilizzazione, di misuratori automatici della temperatura e della conducibilità, nonché di installazione, in posizione idonea nell'ambito della concessione, di strumentazione per la misura delle precipitazioni atmosferiche, della pressione barometrica e della temperatura minima e massima e della portata della sorgente;
- n) tutti gli altri obblighi ai quali si intenda subordinata la concessione”.

Si riporta anche l'art. 14 della sopracitata Legge Regionale, poiché vengono regolamentate le informazioni richieste dal Ministero della Sanità:

“Alla domanda di concessione, da rivolgere alla presidenza della giunta regionale, devono essere allegati:

- a) programma generale dei lavori e della gestione da cui risultino:
 - i riflessi sullo sviluppo economico occupazionale della zona interessata;
 - la spesa prevista;
 - i tempi di attuazione;
 - la dimostrazione dell'idoneità tecnico economica ad attuare il programma stesso;
- b) studi di dettaglio del bacino idrogeologico e delle zone di influenza idraulica corredato da analisi idrologiche, delle caratteristiche litostatigrafiche e strutturali e delle permeabilità al fine di definire la potenzialità, l'estensione e le caratteristiche freaticometriche della falda ed il suo rapporto con le precipitazioni e l'ambiente esterno dei parametri idraulici: tali studi, che devono contenere anche l'indicazione dei dati di campagne geognostiche e di prove per la valutazione, vanno eseguiti in un arco di tempo di almeno un anno;
- c) certificati dei definitivi accertamenti fisici, chimico-fisici, chimici e microbiologici, nonché le relazioni delle ricerche farmacologiche e cliniche, effettuate presso istituti universitari o pubblici laboratori a ciò espressamente autorizzati dal Ministero della sanità;

d) piani topografici e parcellari a scala adeguata con l'indicazione del perimetro della concessione e della zona di protezione idrogeologica della sorgente.

Qualora la concessione sia richiesta da una società, alla istanza deve essere allegata copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto, nonché un certificato del Tribunale dal quale risultino nominativamente le cariche sociali.

Gli enti locali devono allegare la delibera consiliare".

Si riporta anche l'Art. 19 della medesima L.R. 32/1982 in cui vengono menzionate le tassazioni da versare alla Regione:

"1. Il concessionario corrisponde alla Regione un diritto annuo anticipato proporzionale all'estensione della superficie accordata in concessione e pari, per ogni ettaro o frazione di ettaro, a:

a) euro 120,00, per le concessioni relative ad acque minerali naturali e di sorgente che utilizzano oltre 25 milioni di litri/anno destinate all'imbottigliamento;

b) euro 60,00, per le concessioni relative ad acque minerali naturali e di sorgente che utilizzano meno di 25 milioni di litri/anno destinate all'imbottigliamento;

b bis) euro 30,00 per le concessioni relative ad acque minerali naturali e di sorgente che utilizzano meno di 5 milioni di litri/anno destinate all'imbottigliamento;

c) euro 20,00, per le concessioni relative ad acque minerali ad uso termale.

2. L'importo complessivo del diritto di cui al comma 1 non può essere comunque inferiore ad euro 5.000,00 per le concessioni di cui al comma 1, lettera a), ed a euro 2.500,00 per le concessioni di cui al comma 1, lettera b).

3. In aggiunta al diritto di cui al comma 1, il titolare della concessione di acqua, ad eccezione di quella esclusivamente destinata a cure termali, corrisponde alla Regione un diritto annuo commisurato alla quantità di acqua imbottigliata e pari, ogni mille litri, a:

a) euro 0,75 dal 1° gennaio 2008;

b) euro 1,00 dal 1° gennaio 2009;

c) euro 1,25 dal 1° gennaio 2010.

4. Il diritto di cui al comma 3 è ridotto del 50 per cento con riferimento ai quantitativi di acqua imbottigliata in contenitori di vetro.

4 bis. I diritti di cui al comma 1 sono versati entro il 31 gennaio o, per le nuove concessioni, entro il mese successivo al rilascio in proporzione al periodo intercorrente tra la data del rilascio medesimo ed il 31 dicembre. I diritti di cui al comma 3 sono versati entro il 30 giugno.

5. Il titolare della concessione provvede, a propria cura e spese, ad installare idonei contatori volumetrici della quantità di acqua imbottigliata, o comunque utilizzata, da collocare in posizione adeguata a monte degli impianti di imbottigliamento ed è tenuto inoltre ad inviare alla Provincia:

a) ogni anno, i dati dei volumi medi mensili e le rilevazioni effettuate ai sensi dell'articolo 13, comma quarto, lettera m);

6. Entro il 28 febbraio di ogni anno, le Province trasmettono alla Regione i dati di cui al comma 5, lettere a) e b), ai fini dell'inserimento nella banca dati regionale".

Risulta complesso e articolato il calcolo esatto dei costi di rinnovo della Convenzione, essendo legata ad una Concessione che, per essere rinnovata, necessita di nuove analisi chimiche di cui non possono conoscersi a priori gli esiti in caso di mancato rispetto dei requisiti minimi previsti da norma.

La spesa minima di circa 70.000 € (rinnovo e conferma dell'utilizzo) è relativa al solo caso, auspicabile, in cui l'analisi chimico-batterologica delle acque sia perfettamente corrispondente ai valori richiesti dalla normativa vigente.

Si sottolinea come non vi sia solo la questione relativa alla continuazione della validità della Concessione Mineraria, ma anche quella derivante dalle azioni e dai provvedimenti che sono necessari per giungere al riconoscimento terapeutico per il trattamento delle vie respiratorie che a sua volta rende possibile la realizzazione del Centro Termale e rendere così edificabili le aree CTER.

La domanda di rinnovo, che solitamente viene concessa in via preferenziale al Concessionario per avere già chiaro il fine di utilizzo ed avendo già investito su di essa, va presentata entro il 12 maggio 2019 e, dovendo essere corredata di una documentazione che per essere predisposta compiutamente ha bisogno di un tempo tecnico di almeno due o tre mesi, occorrerà una predisposizione entro Febbraio 2019.

La domanda di rinnovo, corredata da una serie di documentazioni, di valutazioni tecnico-economiche, di valutazioni scientifiche e sociali previste per legge, ha un costo variabile che oscilla tra i 20.000 e gli 80.000 Euro.

A questo range si aggiungono i costi per le valutazioni farmacologiche e cliniche sperimentali secondo le metodologie definite dalla Circolare della Direzione Generale della Prevenzione Sanitaria del 17 dicembre 2007, a revisione della Circolare n. 80 dell'8 novembre 1980, ed i costi per ottenere il parere positivo del Comitato Etico Regionale per il rispetto dei requisiti.

La spesa aggiuntiva oscilla tra i 50.000 ed i 100.000,00 euro in aggiunta al sopracitato costo per la domanda di semplice rinnovo.

Ne segue che **l'intero costo per mantenere intatte le caratteristiche edificatorie definite dalle norme tecniche del Piano Regolatore per l'area CTER in esame, assume un valore complessivo che va da un minimo 20.000 Euro ad un massimo di 180.000 Euro.**

I valori economici sono stati stimati sulla base delle informazioni e della documentazione a disposizione della scrivente Esperta del Giudice.

Con osservanza.

Ancona, 25/10/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.T.U. Ing. Dora Farano

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A 2884
Ingegnere civile e industriale
Iscritto al n. dell'Albo Ingegneri

