



Analisi contestualizzata perizia estimativa inerente il “Valore di Mercato” delle concessioni rilasciate alla Società Arenaria s.r.l. per estrazione dei sedimenti marini

Dott. Gabriele Lami

Indice

1.0 - Introduzione

2.0 – Fattori esogeni - Mutamenti del contesto socio economico generale: la pandemia COVID-19

2.1 – Fattori esogeni: questioni ambientali

3.0 - Elementi oggettivi: il Deposito di Civitanova Marche

3.1 - Elementi oggettivi: il Deposito di Termini Imerese

4.0 - Considerazioni generali dell'analisi

5.0 - Considerazioni finali

1.0 - Introduzione

La società Arenaria s.r.l. è titolare di due concessioni demaniali marittime, con oggetto due aree su cui insistono Depositi Sedimentari Marini Relitti (DSMR), rilasciate al fine di estrarre inerti.

In relazione alle determinazioni imprenditoriali, in data 2 dicembre 2019, è stata eseguita una perizia estimativa finalizzata ad individuare il possibile valore di mercato delle due concessioni per l'estrazione dei sedimenti, sviluppata secondo specifici parametri tecnici.

Nella relazione è stato tenuto conto della peculiarità dei beni stessi e delle caratteristiche complesse dei mercati in cui collocare la tipologia di beni oggetto delle concessioni.

la perizia è stata articolata con applicazione analogica di criteri di analisi rinvenibili dalla comune esperienza gestionale di potenziali finalità industriali, con i relativi riflessi sui costi generali per l'utilizzo e la conseguente fattibilità economica dello sfruttamento.

La prima analisi si è dunque articolata su tre modalità così riassumibili:

- A. Possibili impieghi dei sedimenti marini e stima dei fabbisogni a scala nazionale;
- B. Possibili costi di estrazione e di ripascimento delle spiagge;
- C. Fattibilità economica.

L'analisi si è però concentrata sul rilevante l'interesse delle Pubbliche Amministrazioni per l'utilizzo degli inerti per ripascimento.

Partendo quindi da questo ultimo contesto di utilizzo, ritenuto al momento della perizia quello sostanzialmente significativo ai fini di una ponderazione economica del bene, è stata sviluppata l'analisi per determinare una stima del valore di mercato delle due concessioni.

L'analisi si è articolata con un compiuto percorso di valutazione dei costi di gestione delle concessioni e della "coltivazione" dei depositi, con riferimento sia a parametri oggettivi (prontuari CIRIA), che ad esperienze pregresse di opere pubbliche di analoga finalità, cui è stata rapportata una valutazione della redditività potenziale di ciascun deposito.

Gli esiti dell'analisi hanno portato a stimare la redditività potenziale per i due depositi uno nel Mar Adriatico, al largo della Costa Marchigiana presso Civitanova Marche, ed un secondo al largo delle coste Siciliane (a poca distanza da Termini Imerese), rispettivamente di 1,3 M€ e di 1,19 M€ nell'arco temporale di dieci anni, ma con un abbattimento per ciascuna di esse tra il 60 – 70% del potenziale stimato

La relazione ha concluso quindi, per una eventuale vendita, con una valutazione compresa tra 0.8 e 0.95 M€ per Civitanova Marche e di 0.70 – 0.85 M€ per la concessione di Termini Imerese.

Il valore del bene stimato con la prima perizia è sinteticamente descritto in tabella 1.

STIMA	MINIMA	MASSIMA	MEDIA
	€	€	€
Termini Imerese	700.000	850.000	775.000
Marche	800.000	950.000	875.000
TOTALE	1.500.000	1.800.000	1.650.000

Tabella 1 . Stima minima, media e massima del bene stando alla Perizia del 2019.

Obiettivo della presente relazione è valutare se all'attualità sono presenti eventuali elementi oggettivi e fattori esogeni generali che, in diversa misura e modalità, possono influenzare la stima emersa secondo l'analisi tecnica della perizia estimativa per le due concessioni della Società Arenaria s.r.l.

In caso positivo, individuare tali elementi e ponderare all'attualità il citato valore di mercato, verificando se siamo in presenza di fattori potenzialmente permanenti o che invece siano tali da permettere, nel lungo periodo, un allineamento del valore del bene a quello indicato nella perizia del 2 dicembre 2019 o di una sua rivalutazione nel medio-lungo periodo.

2.0 – Fattori esogeni - Mutamenti del contesto socio economico generale: la pandemia COVID-19

E' noto che l'interesse per il contrasto dell'erosione è connesso ad una esigenza di salvaguardia ambientale ma, soprattutto, anche alla necessità di garantire la fruizione per finalità turistico ricreativa delle spiagge.

A questo si aggiunge la tutela delle infrastrutture pubbliche e private presenti lungo la fascia costiera.

La difesa delle strutture pubbliche e private è stata la prima motivazione a sostegno degli interventi pubblici, con la costruzione di opere rigide di diversa tipologia e consistenza che negli ultimi decenni sono state realizzate su molti tratti delle coste italiane.

La modifica dell'orientamento alle opere di difesa della costa segue la variazione delle zone considerate importanti per il loro potenziale economico nel settore turistico ricreativo, che ha visto il suo incremento dal secondo dopoguerra con l'avvento del turismo di massa.

La stima del danno generato dall'erosione non è semplice: ci sono valori (la vita, la bellezza, il paesaggio) difficilmente monetizzabili e conseguenze che si proiettano nel lungo periodo e sulle abitudini della popolazione, ma il suo effetto, solo in Italia, rischia di incidere su oltre il 10 % del PIL vista la rilevanza del settore turistico balneare.

Il più aggiornato ed approfondito studio sul valore economico delle spiagge è stato condotto dalla prestigiosa Società di Studi Economici Nomisma nel 2003, secondo cui era stimata in circa 1.228 € la redditività media ritraibile da 1 m² di spiaggia sul territorio nazionale, con una variabilità compresa tra un minimo di circa 600 €/m² in alcuni comuni, fino a raggiungere un massimo di 1.800 €/m², con possibilità di incremento che in alcune località turistiche di noto prestigio, possono arrivare ad un valore di oltre 4-5.000 €/m².

Ecco il motivo per cui la costruzione di opere rigide, strumento principale per il contrasto all'erosione, è stata accompagnata e spesso sostituita da interventi di ricostruzione delle spiagge mediante opere di ripascimento, proprio al fine di ricostruire le condizioni di una fruibilità compromessa dalla riduzione della consistenza degli arenili che le scogliere comportano.

I fenomeni erosivi sono la conseguenza di una serie diversa e molteplice di cause, a partire dalle opere artificiali lungo le aste dei corsi d'acqua per arrivare agli attuali effetti dei cambiamenti climatici, passando per la profonda artificializzazione del litorale intervenuta nel corso del secolo scorso, che ha innescato e/o trasferito i fenomeni di erosione dovuti in sostanza alla alterazione della naturale dinamica litoranea.

Ai fenomeni erosivi si è risposto prevalentemente con una serie di opere rigide che hanno risolto ben poco dei problemi locali (e comunque temporaneamente) provocando poi lo spostamento dell'erosione nel senso di scorrimento della corrente longitudinale litoranea di fondo, aumentando così le problematiche gestionali della fascia costiera e costringendo le amministrazioni a realizzare, a catena, altre opere di protezione.

Ad oggi quindi, alla rilevanza degli aspetti di salvaguardia ambientale del territorio, si aggiunge l'esigenza di strutturare interventi finalizzati a consentire la prosecuzione delle attività economiche sulla fascia costiera, volano anche di quelle direttamente ed indirettamente connesse presenti sul territorio, e ridurre la vulnerabilità della fascia costiera dall'impatto dai cambiamenti climatici.

In Italia, dei circa 8.000 km di coste, circa 3.770 km sono coste basse e sabbiose e di queste, 1.750 km circa di spiagge si trovano in condizioni di forte erosione (circa il 46%).

La precedente disamina ha lo scopo di inquadrare il contesto in cui si collocava la domanda di interventi per la difesa costiera, che oggi si trova a dover essere correlata alla novità rappresentata dalla Pandemia derivante dal Covid – 19 la quale, come noto, ha modificato in modo strutturale lo stile di vita e le dinamiche sociali della popolazione, con effetti evidenti anche sul potenziale utilizzo della fascia costiera.

Il settore del turismo rappresenta, in termini economici, circa il 13,7 % del PIL nazionale, con una occupazione pari a circa 2,7 milioni di addetti pari a circa l'11,7% dell'occupazione nazionale complessiva. ¹

Circa il 50% del PIL generato dal turismo, secondo diversi studi, è legato al settore balneare.

A livello globale l'Italia è il quinto Paese per arrivi internazionali dopo Francia, Stati Uniti, Spagna e Cina, ma la nostra quota a livello mondiale è scesa dal 5,6% del 1990 al 4,1% del 2010, con una stima di un'ulteriore decrescita al 3,7% nel 2020, in assenza di interventi strategici e strutturali per un serio rilancio.

Mentre occorre riconoscere che questa tendenza è comune a molti Paesi europei a vantaggio di Paesi emergenti e nuove mete turistiche, rimane il fatto che il potenziale di offerta turistica del nostro Paese rimane assai elevato in virtù degli aspetti ambientali, naturalistici, paesaggistici, culturali, economici.

La diffusione della Pandemia COVID-19 ha portato ad un arresto quasi completo delle attività del settore con la conseguente necessità di un totale "*riavvio del sistema turistico*".

Per quello che interessa la presente analisi, l'effetto della pandemia al momento crea una condizione di criticità nella gestione del turismo costiero in conseguenza del blocco e comunque dei forti vincoli per i viaggi all'estero e del turismo di lungo raggio.

Tale considerazione emerge dalla analisi dei dati dell'anno 2020, durante il quale le limitazioni alla possibilità di uscire dal territorio nazionale, hanno prodotto delle conseguenze sull'andamento dei flussi turistici, con una forte contrazione della provenienza dall'estero ed una diversa distribuzione del turismo domestico sul territorio nazionale. ²

¹ Dossier n° 38 - Camera dei Deputati – Ufficio dei rapporti con la Commissione Europea: < *Turismo e trasporti nel 2020 e oltre* > 31 luglio 2020

² Report ISTAT pubblicato il 29 Dicembre 2020: Movimento turistico in Italia periodo Gennaio – Settembre 2020;

Quanto accaduto lo scorso anno (2020), è molto probabile che sia replicato anche nel corso dei prossimi anni (2021 ed in parte anche nel 2022) e cioè, se da un lato è prevedibile un incremento della fascia di utenza turistica per effetto delle limitazioni alla circolazione derivanti dalla pandemia, dall'altro la sua "diluizione" su ambiti territoriali più ampi rispetto alle attuali e più ricercate mete turistiche balneari non sarà comunque soddisfacente.

In altre parole, se la ricerca di zone oggi periferiche rispetto ai principali luoghi di fruizione turistica ha ridotto quindi la pressione antropica sulle aree costiere più rinomate, dall'altro per l'aumento del numero dei fruitori locali delle spiagge e delle zone di balneazione dovranno essere garantite misure "proprie" di "prevenzione" dai possibili contagi, cioè maggiore spazio utile sulle spiagge per consentire la maggiore ricettività turistica lungo i litorali.³

Importante sottolineare come il "turismo", soprattutto quello balneare, utilizzi le risorse ambientali come principale *materia prima* per la propria attività produttiva, che giocano un ruolo fondamentale nel determinare il grado di *attrazione* di una località, ma hanno anche caratteristiche peculiari di cui è necessario sviluppare una adeguata gestione.

Da questo ne consegue che per il turismo, più che per ogni altra attività economica, la rilevanza ambientale è un fattore di crescita, poiché è strettamente correlata alla qualità della vacanza.

Proprio per questo gli effetti della pressione esercitata dal turismo non devono provocare danni all'ambiente; viceversa, tale attività deve essere indirizzata alla salvaguardia dell'ambiente stesso ed all'incremento della capacità ricettiva del territorio (nella fattispecie, l'aumento della superficie di spiaggia emersa) attraverso meccanismi e procedure che non alterino il naturale ciclo ambientale ma anzi preservino tale condizione.

Quindi è da ripensare il sistema di fare turismo: per essere competitivi, nei prossimi anni le strategie devono essere indirizzate alla innovazione, con prestazioni specifiche in materia di salute e sicurezza ed ottimizzazione dei costi, ma il tutto da collocare in un quadro di complessivo di "sostenibilità ambientale" degli interventi da realizzare per la sua attuazione.

Come abbiamo visto, la sostenibilità ha anche un valore di immediato interesse economico: proprio perché le località turistiche devono la loro popolarità all'integrità delle bellezze naturali, se questa si degrada oltre una certa soglia, i flussi turistici sono destinati al declino.

La crisi rappresenta quindi, un'opportunità per riflettere e porre domande importanti sul futuro, comprese quelle relative agli impatti ambientali e sociali negativi del settore, alla resilienza complessiva, ai rischi ed alle opportunità tra le sfide della sostenibilità del 21° secolo.

La previsione di nuove opere o di interventi di difesa costiera, si colloca quindi in un contesto socio economico del settore turistico in profonda mutazione, che al momento non permette di sviluppare le programmazioni eventualmente esistenti sul tema, in attesa del concretizzarsi definitivo della nuova percezione con il quale indirizzare il quadro generale del suo sviluppo.

³ < Ciò sembra indicare che ad agosto 2020 la scelta degli italiani si sia orientata più verso destinazioni meno consuete, presumibilmente meno affollate e con una più ampia ricettività di tipo extra-alberghiero (agriturismi, open air, ecc.) a discapito delle destinazioni estive più tradizionali, ossia le località balneari e le grandi città, solitamente caratterizzate da un maggior affollamento > Report ISTAT anno 2020 - pagina 5;

Tutto questo però vede prospettive di interesse proprio nell'utilizzo di giacimenti di inerti posti al di fuori del ciclo naturale, in grado di contribuire al riassetto di zone demaniali compromesse o da riqualificare proprio in relazione alle conseguenze della pandemia.

Si tratta quindi di una condizione che sicuramente, nell'immediato, influenza la qualificazione dei giacimenti ed il loro valore, ma nella prospettiva consente di valutare un futuro possibile di apprezzamento della disponibilità di risorse naturali.

2.1 – Fattori esogeni: questioni ambientali

Il valore economico dei depositi, per eseguire interventi di ricostruzione delle spiagge (ripascimento), non può prescindere dal contesto socio economico dei territori interessati.

La dinamica dell'economia mondiale e nazionale è stata profondamente colpita dagli effetti della pandemia e sono ancora da valutare alcune conseguenze sulla struttura della filiera turistica come in precedenza illustrate e quindi considerati eventi con dei sicuri effetti sulla quantificazione del valore indicato nella perizia estimativa.

Oltre a questo fattore, vi sono anche aspetti ambientali non compiutamente analizzati dalla precedente perizia, che si ritiene possano avere temporanei riflessi per la corretta stima economica del bene in quanto le condizioni specifiche dei singoli depositi potrebbero, al momento, ritardare la loro immediata possibile utilizzazione per le finalità di ripascimento costiero.

Ogni intervento di ricostruzione delle spiagge deve avere quindi una analisi delle conseguenze derivanti dalle operazioni sia di dragaggio del sito di prelievo, che dei potenziali effetti per il sito di deposito (spiaggia interessata da un intervento di ripascimento).

La prima perizia estimativa del 2 dicembre 2019, offre una valutazione con una connotazione puramente "tecnica", di fatto asettica, mentre gli aspetti ambientali rappresentano un fattore esogeno con i quali ponderare la qualificazione della perizia stessa per tenere di conto del contesto in cui si prevede l'utilizzo.

Sicuramente le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), nei casi in cui sia prevista, comportano comunque delle potenziali conseguenze, di cui non viene data evidenza diretta nella perizia, stante la loro rilevanza per il buon fine delle procedure amministrative finalizzate al prelievo dal sito di dragaggio e di quello della successiva deposizione.

Ogni sito di destinazione infatti, presenta proprie specifiche caratteristiche che influenzano poi le determinazioni delle procedure di VIA: sul tema è semplice rappresentare la rilevanza solo con riferimento alla eventuale presenza della prateria di *Posidonia oceanica* che popola diversi settori del fondo marino (la prateria si sviluppa prevalentemente dai 3 ai 30 metri di profondità) e dei residui sulle spiagge emerse, le quali rappresentano una caratteristica ambientale che viene considerata nelle procedure di screening.

La dinamica delle procedure ambientali, ad oggi, comporta la conseguenza di ponderare i suoi effetti con una temporanea rivalutazione a ribasso del valore della concessione stessa nelle more che alcuni approfondimenti e screening ambientali vengano portati a compimento. Tali approfondimenti rappresentano un onere burocratico che, sovente, impiegano diversi mesi per essere eseguiti.

3.0 - Elementi oggettivi: il Deposito di Civitanova Marche

Il primo sito analizzato dalla perizia estimativa è quello posto in Adriatico, a largo di Civitanova Marche.

Si tratta del deposito oggetto della concessione n. 01 del registro concessioni e n. 01 del registro atti, recentemente rinnovata dalla Capitaneria di Porto di San Benedetto del Tronto in data 29 marzo 2021 per la durata di 48 mesi con scadenza al 31 dicembre 2024.

Nella perizia estimativa viene rappresentato che la Regione Marche ha in corso di approvazione il “Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere” (Piano GIZC), con la previsione di n.37 interventi infrastrutturali per circa 290 milioni di euro, stimati come costi necessari alla sua esecuzione ⁴.

In tale documento viene dato atto che il Piano GIZC, è uno strumento pianificatorio molto dettagliato che si snoda in un arco temporale decennale (2020 - 2029), a cui poi è stato aggiunto un “undicesimo” anno per inserire al 2030 un altro specifico intervento.

Ciascun intervento risulta di particolare rilevanza in termini economici, spesso sopra la soglia comunitaria, oltre la quale è necessario sviluppare una gara di livello europeo.

L’approvazione del Piano GIZC, poi, ha dato conferma della previsione di una disponibilità presunta (ante pandemia) di finanziamenti programmabili con una ragionevole attendibilità in relazione al bilancio regionale per circa 60 MLn di Euro, pari a circa il 25% di quanto stimato necessario per la esecuzione di tutti gli interventi previsti.

Il quadro regolatorio si sostanzia in una serie di interventi (undici) previsti in esecuzione in un arco temporale ultradecennale, ciascuno con importi molto vicini se non superiori alla soglia comunitaria, ma con una disponibilità di risorse di immediato stanziamento tali da permettere l’esecuzione di uno o al massimo due interventi annui nel periodo di vigenza. ⁵

Questo comporta che la Regione Marche, pur disponendo di uno strumento di programmazione molto importante e di assoluto rilievo per la sua organicità nella pianificazione di lungo periodo, ha previsto, in relazione alle disponibilità di bilancio, di non sviluppare procedure di gara per molteplici interventi, ma di valutare, di volta in volta, la sua attuazione con le relative conseguenze programmatiche in relazione ai tempi di attuazione degli interventi.

La dinamica procedurale sopra illustrata, quindi, assume una propria autonoma rilevanza di cui tenere conto per valutare appieno il singolo intervento preso in riferimento nella perizia al fine ponderare l’andamento del valore di mercato del deposito di inerti.

La gestione degli interventi del Piano GIZC approvato, in disparte gli aspetti procedurali connessi alle singole procedure di Valutazione di Impatto Ambientale come in precedenza illustrate, vede quindi la presenza di questi aspetti generali, di tipo procedimentale, che certamente influenzano, nel breve periodo, la sua concreta attuazione e di cui è necessario, pertanto tenere conto per una adeguata ponderazione a ribasso delle attuali stime di valore del bene.

⁴ Con Delibera amministrativa del 6 dicembre 2019 n. 104 l'Assemblea Legislativa regionale ha approvato il "Piano di Gestione Integrata delle zone costiere" (piano GIZC) - pubblicato sul Bur Marche del 12 dicembre 2019 n. 100.

⁵ Piano di gestione integrata delle zone costiere – pagina 155 -

3.1 Elementi oggettivi: il Deposito di Termini Imerese

Il secondo sito analizzato dalla perizia estimativa è quello posto nel Tirreno sulla costa siciliana nel tratto prospiciente Palermo e Termini Imerese.

Si tratta del deposito oggetto della concessione 2010/n.291 del registro concessioni, di cui è stata estesa da parte della Regione Siciliana, in attuazione della Legge regionale 24/2019 con atto n.1385 del 28 agosto 2020, la sua validità fino al 31 dicembre 2033.

Il deposito risulta avere una importante capacità in termini quantitativi, in grado di sostenere diversi e molteplici interventi di ripascimento e ricostruzione di spiagge.⁶

Nella perizia estimativa del 2 dicembre 2019, viene indicato un potenziale bacino di possibili interventi che spaziano dalla Sicilia alla Calabria arrivando poi alla Campania, tutte con situazioni note e conclamate di criticità derivanti da fenomeni erosivi di cui lo scrivente, alla luce delle sue conoscenze, conferma la veridicità.

La stessa perizia evidenzia, però, che tutte e tre le regioni non hanno un piano organico e dettagliato con pianificazioni e cronoprogrammi definiti ma solo: *< un insieme di programmi attuativi >* per i quali non vi sono programmazioni temporali di intervento.

Questa situazione è stata in parte modificata per la Regione Sicilia in quanto il Commissario di Governo per la prevenzione del rischio idrogeologico ha predisposto il Piano Regionale Contro l'Erosione Costiera (PRCEC) richiesto dalla Giunta regionale nel febbraio del 2000.

Su tale documento, la Giunta regionale con Delibera n. 290 del 16 luglio 2020, ha espresso il suo "apprezzamento" acquisendo il Piano come strumento per la programmazione degli interventi di difesa della costa.

Si tratta di un documento che ha funzione di quadro conoscitivo del fenomeno e delle sue implicazioni, così come della elaborazione, rispetto a studi precedenti, degli aspetti ambientali di rilevante interesse da salvaguardare e finalizzato a fornire risultati relativi: *< - alle indagini sedimentologiche subacquee; - alle profondità di chiusura, al fine di fornire informazioni circa l'estensione di quella porzione di spiaggia attiva subacquea; - alla individuazione delle praterie di Posidonia Oceanica e di Cymodocea Nodosa, in quanto specie protette da salvaguardare anche da eventuali interventi di difesa; - alla segnalazione di itinerari culturali subacquei; - al clima meteomarinico >*.

Da ultimo lo stesso PRCEC si incarica di far rilevare la sua ulteriore peculiare finalizzazione e cioè ad effettuare: *< un'analisi speditiva a scala regionale degli interventi di difesa costiera effettuati nei tratti di litorale classificati a rischio elevato (R3) e molto elevato (R4) nel PAI. Tale valutazione è proposta come primo strumento di supporto alle decisioni per l'individuazione di priorità di intervento lungo le coste siciliane >*.

E' comunque evidente che, a differenza della situazione precedentemente illustrata riguardo alla Regione Marche, in cui è stato approvato un organico programma di interventi, nel caso di specie non vi è una pianificazione specifica di ciascuno di essi, ma siamo in presenza di uno strumento conoscitivo della situazione e di catalogazione degli strumenti disponibili per affrontare le conseguenze dell'erosione costiera.

⁶ Società DISTEM: analisi sedimentologiche per Arenaria s.r.l. - Pagina 6 - perizia estimativa

In pratica, come indicato dallo stesso Piano, si tratta di un documento utile per consentire al decisore politico di individuare le priorità di intervento, in cui è opportuno rilevare che descrive in modo analitico il deposito di Termini Imerese, considerando tale disponibilità come fattore strategico per la difesa della costa.⁷

Per contro, la stessa perizia rileva come siano presenti importanti risorse finanziarie stanziare per la esecuzione di interventi, nell'ambito delle risorse disponibili per le opere finalizzate alla prevenzione del dissesto idrogeologico che, al momento, rimangono però indicate in via generale senza una programmazione progettuale di dettaglio (sia dal punto di vista temporale che contabile-amministrativo).

Tutto questo, se da un lato rappresenta certamente un importante sviluppo rispetto al momento della redazione della perizia, mantiene, ancora per qualche mese, una temporanea incertezza riguardo la effettiva possibilità a breve termine di impiego della potenzialità del sito.

In pratica, è convincimento dello scrivente che il contesto gestionale del sito di Termini Imerese vede da un lato una disponibilità finanziaria più certa rispetto all'altra realtà, ma la recente adozione del Piano di difesa della costa non consente di avere conferme di una immeditata utilizzabilità per interventi di sistemazione costiera, con la conseguenza che, al momento, vi sono effetti sulla valutazione economica del sito effettuata nella perizia stessa.

Tale indeterminazione si protrarrà anche nel 2022, ma è certamente destinata a ridursi nei prossimi anni, stante la adozione del PRCEC, con la possibilità di riportare il valore del bene a valori più vicini a quello di stima, con potenziali ulteriori valorizzazioni, se si considera un più ampio orizzonte temporale, in relazione allo sviluppo degli interventi che saranno selezionati nella prospettiva di attuazione del piano stesso.

4.0 - Considerazioni generali dell'analisi

La società Arenaria è titolare di due concessioni demaniali, afferenti depositi di sedimenti marini, poste in due posizioni strategiche della piattaforma continentale nazionale.

La finalità di tali concessioni è l'utilizzo di tali sedimenti per attività di impresa commerciale, per i diversi potenziali ambiti produttivi che possono avere la necessità di questa risorsa naturale.

Per motivi di carattere commerciale è stata commissionata una perizia per la determinazione di una stima del valore di mercato delle due concessioni.

Una prima analisi, del 2 dicembre 2019, si è articolata attraverso un percorso di valutazione dei costi di gestione delle concessioni e della loro "coltivazione", sia mediante parametri oggettivi, che esperienze pregresse di opere pubbliche inerenti l'utilizzo dei sedimenti per le attività di ripascimento, cui è stata rapportata una valutazione della redditività potenziale di ciascun deposito.

Gli esiti della prima analisi hanno portato a stimare la redditività potenziale per i due depositi di Civitanova Marche e di Termini Imerese rispettivamente di 1,3 M€ e di 1,19 M€ nell'arco temporale di dieci anni, evidenziando poi, stante le incertezze del mercato una valutazione

⁷ Delibera di Giunta Regionale n. 290 del 16 luglio 2020 cit. pagine 530 e ss.

compresa, per un eventuale subentro nel godimento delle concessioni, tra 0.8 e 0.95 M€ per Civitanova Marche e di 0.70 – 0.85 M€ per la concessione di Termini Imerese,

L'approccio metodologico adottato per la presente stima è stato quello di individuare la presenza di eventuali elementi oggettivi e fattori esogeni generali che, in qualche modo, possono influenzare la valutazione espressa secondo l'analisi tecnica della perizia estimativa per le due concessioni della Società Arenaria s.r.l. e ponderare il citato valore di mercato in riferimento a tali elementi.

Dall'analisi è emerso che la perizia estimativa è stata correttamente impostata sotto il profilo tecnico conseguendo una valutazione adeguatamente motivata del valore di stima.

Vi sono però, all'attualità, fattori esogeni ed elementi oggettivi che di fatto ad oggi influenzano l'attuazione degli interventi di ripascimento, che sono le opere analizzate in perizia per ponderare il valore economico derivante dall'utilizzo dei sedimenti.

Tra i fattori esogeni vi sono quelli emersi anche in conseguenza della pandemia Covid 19, il cui assorbimento sarà possibile in prospettiva con un possibile riequilibrio in modo completo solo nel medio periodo, ma che nel breve termine influenzano il mercato turistico e, quindi, gli orientamenti politici nella allocazione delle risorse finanziarie necessarie alla esecuzione delle opere di ripascimento.

Analogamente, sono presenti vincoli ambientali che influenzano l'esecuzione degli interventi tra i quali la presenza di *Posidonia oceanica*, pianta marina endemica nell'ambito Mediterraneo e che interessa, anche se in modo diverso, alcuni tratti del fondo marino e delle spiagge in cui si prevede l'utilizzo dei sedimenti stessi oggetto delle concessioni;

Tali vincoli necessitano di approfondimenti che comunque potranno essere effettuati anche in un arco temporale limitato, ma comunque prodromici all'esecuzione degli interventi ed allo sfruttamento commerciale dei depositi.

Vi sono poi elementi procedurali, strutturalmente correlati alla rilevanza ambientale degli interventi (le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale) i cui tempi di esecuzione non sempre rispettano pedissequamente i tempi previsti dalle disposizioni vigenti con i conseguenti effetti sull'effettivo utilizzo del deposito in tempi ragionevoli.

Allo stato attuale quindi, vi sono elementi che influenzano il valore indicato nella perizia di stima che si ricorda essere stato determinato in relazione ad un utilizzo prioritario per finalità di ripascimento e di ricostruzione della fascia costiera, tralasciando le altre possibili soluzioni per l'uso degli inerti nel perimetro delle attività industriali (settore delle costruzioni e della produzione di vetro in particolare).

Tutto ciò premesso è possibile affermare che, ad oggi, ci si trovi in un momento di massimo ribasso della stima del bene in concessione, ma che i depositi di sabbia relitta, nel giro di pochi anni, potrebbero recuperare il valore iniziale e, nel medio-lungo periodo, aumentarlo rispetto a quello indicato nella prima perizia del 2019.

Tale convincimento è fondato sia in relazione all'andamento delle dinamiche globali di domanda-offerta (che vede nella scarsità di risorse naturali una delle scommesse più importanti) e considerando i piani di riqualificazione recentemente approvati da parte di amministrazioni di diverse Regioni costiere.

Anche la sabbia infatti, rientra tra le risorse strategiche in quanto bene “non rinnovabile”, per la quale c’è una crescente domanda e di cui le Nazioni Unite nel 2019 hanno recentemente profetizzato una delle più importanti sfide di sostenibilità del XXI° Secolo (UNEP, 2019).

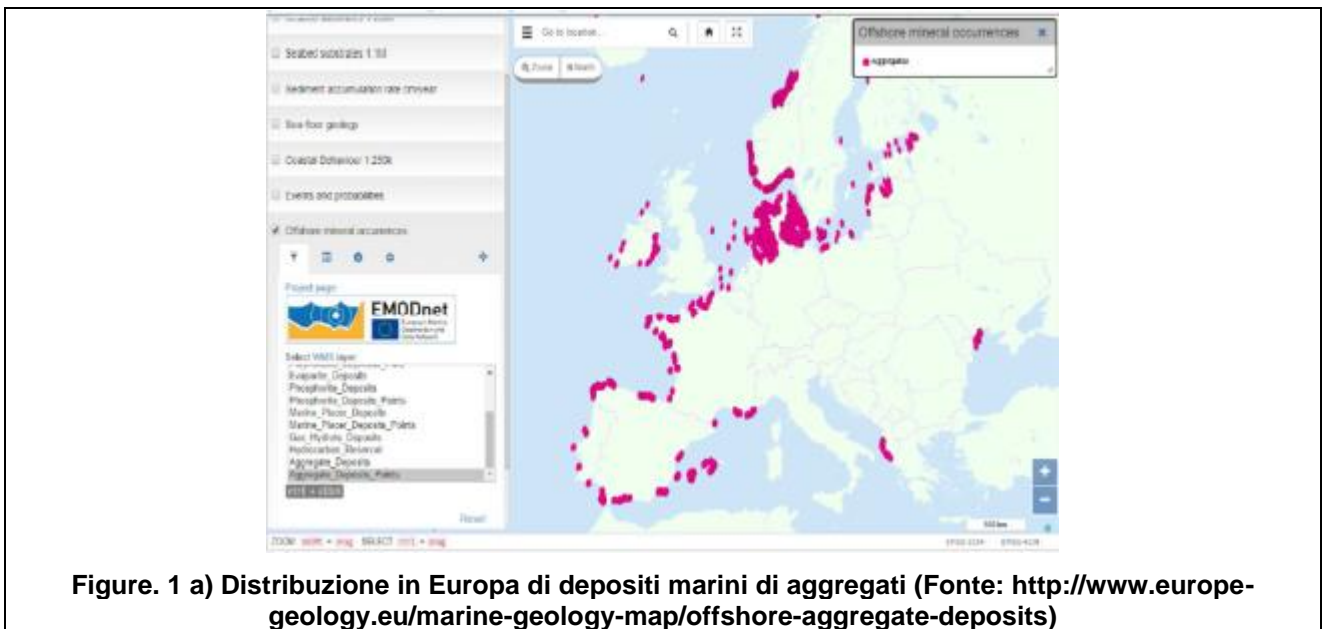
La stessa Commissione europea ha inoltre indicato la sabbia silicea come una delle materie prime critiche rispetto alle quali fare attenzione per garantire un approvvigionamento costante e la crescita economica dei paesi della EU, che inevitabilmente, ne aumenteranno la richiesta sul mercato interno per finalità turistiche, ma anche produttive.

Siamo in una fase che risente quindi di criticità sociali ed economiche che influenzano sicuramente i valori di stima presenti in perizia, ma vi sono prospettive di sviluppo sia in ambito turistico che commerciale; si ricorda che la ricostruzione di spiagge finalizzate a permettere un uso massivo anche in condizioni di criticità sanitarie è da effettuare comunque con attenzione alla sostenibilità ambientale, con la conseguente necessità di utilizzo di sabbie relitte al fine di non interferire con il ciclo naturale, per attuare gli interventi che i piani continuano comunque ad evidenziare come necessari ed imprescindibili.

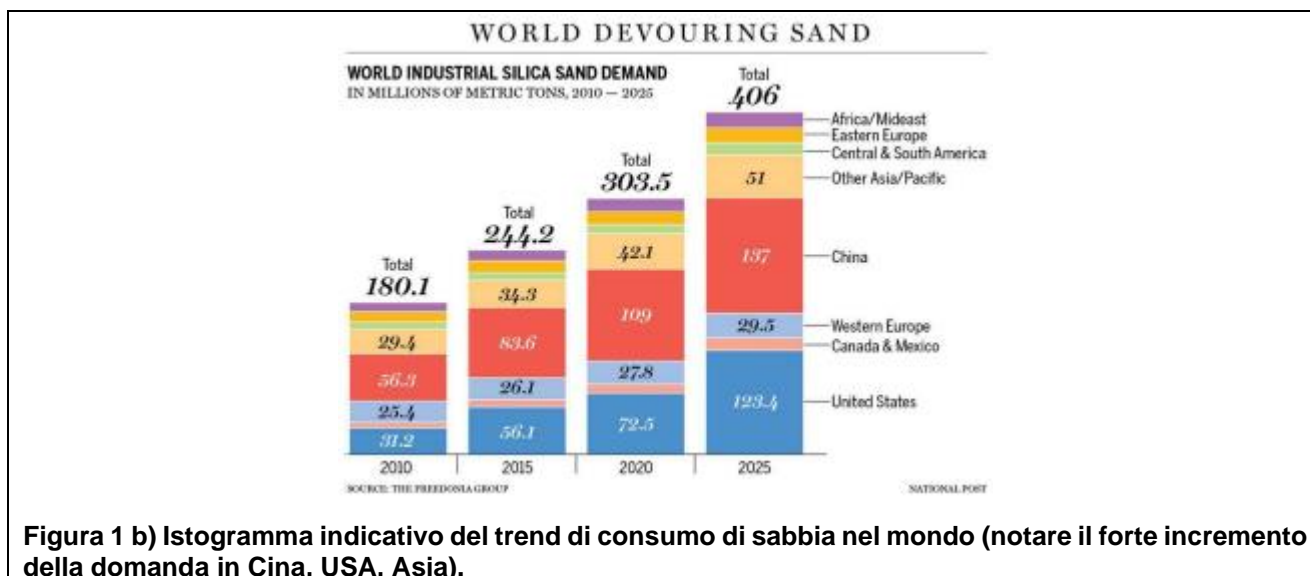
Analogamente, la prospettiva dei siti si può legare ad attività ulteriori e diverse da quelle indicate dalla perizia, come quello di destinare gli inerti ad attività produttive, con naturali effetti circa la dinamica economica dei beni stessi.

Sul tema, è opportuno dare evidenza dell’esperienza degli altri paesi dell’Unione Europea e dell’andamento, in continua crescita, della domanda di sabbia a scala globale.

Con la prima figura emerge con chiara evidenza la distribuzione spaziale della disponibilità di giacimenti di inerti su fondale marino presenti in una parte del continente europeo (principalmente concentrati nel Mare del Nord), censiti e studiati per ripascimenti e soprattutto attività produttive (Figura 1a).



Dalla seconda figura, invece, emerge con chiara evidenza quanto in precedenza indicato in relazione alla crescita della domanda di “sabbia” (Figura 1.b)



La complessità della situazione può ben essere indicata da una previsione di stima del valore del bene in concessione come riportati in tabella 2

ANNO	MINIMA	MASSIMA	MEDIA
€	€	€	€
2019	1.500.000	1.800.000	1.650.000
2020	1.240.000	1.400.000	1.320.000
2021	980.000	1.000.000	990.000
2022	1.300.000	1.400.000	1.350.000
2023	1.500.000	1.800.000	1.650.000
2024	1.500.000	1.800.000	1.650.000
2025	1.600.000	1.900.000	1.750.000
2026	1.700.000	2.000.000	1.850.000
2027	1.800.000	2.100.000	1.950.000
2028	1.900.000	2.200.000	2.050.000
2029	2.000.000	2.300.000	2.150.000

Tabella 2 - Stima minima, media e massima del bene nell'intervallo di tempo 2019-2029.

Quanto riportato nella tabella propone una proiezione dei valori in un intervallo di tempo decennale, considerato come quello più idoneo in relazione all'avverarsi delle possibilità di utilizzo per interventi di difesa costiera e per attività produttive ed al loro consolidamento.

La figura n.2 evidenzia in modo ancora più specifico la dinamica sopra indicata, rendendo evidente l'effetto all'attualità dei fattori esogeni e degli altri elementi che in precedenza sono stati illustrati e considerati nella ponderazione della perizia.

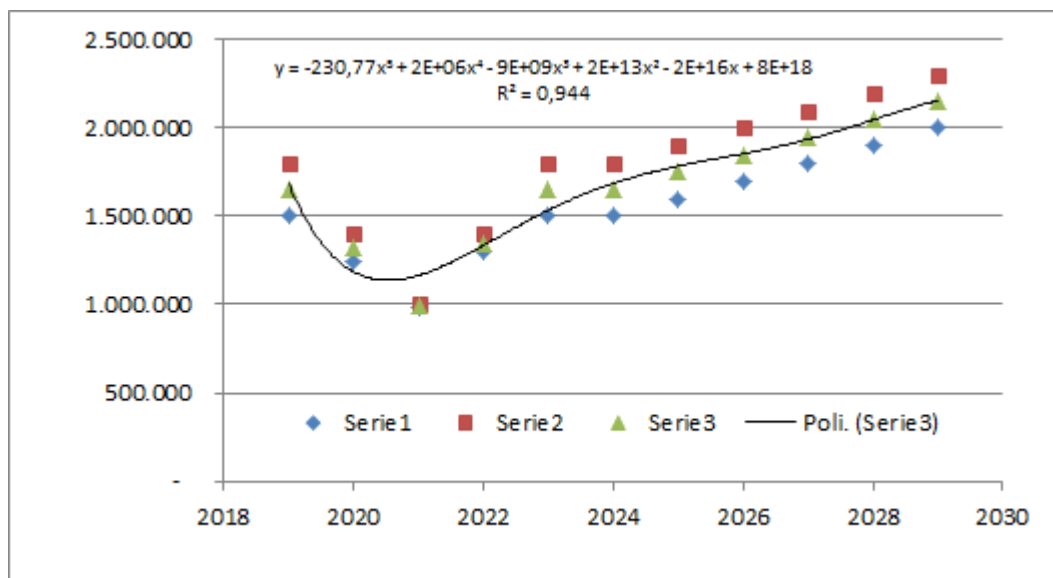


Figura 2 Andamento del valore del bene demaniale in concessione nell'intervallo di tempo 2019-2029. La linea di tendenza è costituita da una polinomiale di 5° grado e trova evidenza della rivalutazione nei recenti piani regionali di ripristino degli arenili.

5. Considerazioni finali

Con riferimento alle precedenti osservazioni ed argomentazioni, con ragionevole attendibilità, è possibile esprimere le seguenti considerazioni:

- 1) la stima del 2 dicembre 2019 è stata correttamente strutturata sotto il profilo tecnico, con una finalizzazione per utilizzo principalmente per finalità di ripascimento – ricostruzione delle coste, ma formulata secondo uno schema “meccanicistico” che ad oggi vede la necessità di ponderare l’impatto di fattori esogeni derivanti dal contesto complessivo socio - economico e della qualità degli interventi stessi, per una sua contestualizzazione.
- 2) sono avvenute importanti ed imprevedibili variazioni del contesto socio - economico globale rispetto al momento della sua redazione che producono, nel breve periodo, effetti sui tempi stimati di utilizzo dei citati depositi per operazioni di ripascimento che si sommano alla presenza di vincoli ambientali in precedenza descritti.
- 3) tutti gli elementi descritti nella presente relazione mostrano nel breve periodo, ai fini della cessione del ramo di azienda cui sono collegate le due concessioni demaniali oggetto della perizia estimativa, un oggettivo deprezzamento del complesso dei beni.
- 4) il valore stimato nell’ambito della perizia tecnica del 2 dicembre 2019 per ciascuno dei due siti, può cumulativamente essere ponderato, all’attualità, in un arco percentuale tra il 35 ed il 45% (complessivi 990.000 €) del valore stesso e quindi per un valore medio di 525.000 € per il sito di Civitanova Marche e di 465.000 € per il sito di Termini Imerese.

- 5) vi sono però prospettive di sviluppo sia in relazione alla approvazione di ulteriori Piani regionali finalizzati alla riduzione dell'erosione costiera ⁸ oltre che la disponibilità di altri fondi per la prevenzione del dissesto idrogeologico, unitamente alle previsioni di apertura alla domanda di inerti per attività produttive;
- 6) Entro la fine di questo decennio, è quindi plausibile, che il valore del complesso aziendale aumenti notevolmente rispetto al valore attuale, superando probabilmente il valore stimato con la prima perizia del 2019 già a partire dal biennio 2023-2024.

Livorno, 21/6/2021

(Dott. Gabriele Lami)

⁸ Si veda Deliberazione di Giunta Regionale del 31 agosto 2020 n.526 della Regione Abruzzo, pubblicata sul BURAT Speciale n. 135 del 11 settembre 2020.