



Perizia estimativa inerente il “Valore di Mercato” delle concessioni rilasciate alla Società Arenaria s.r.l. per estrazione dei sedimenti marini del 2 dicembre 2019

Aggiornamento ed integrazione analisi 15 giugno 2021

Dott. Gabriele Lami

Indice

1.0 - Introduzione

2.0 – La procedura concorsuale Società SECI

2.1 – Consiglio di Giustizia Amministrativa Regione Siciliana

3.0 – Considerazioni generali sugli eventi

4.0 - Conclusioni 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, uno nel Mar Adriatico, al largo della Costa Marchigiana presso Civitanova Marche ed un secondo al largo di Palermo e di Termini Imerese.

In relazione alle determinazioni imprenditoriali, in data 2 dicembre 2019, fu 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, redatta tenuto conto della peculiarità dei beni stessi e delle caratteristiche complesse dei mercati in cui collocare la tipologia di beni oggetto delle concessioni, vide 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 perizia, indirizzata principalmente sotto il profilo del: < *rilevante interesse delle Pubbliche Amministrazioni per l'utilizzo degli inerti per ripascimento* > definì una redditività potenziale per i due depositi di 1,3 M€ e di 1,19 M€ nell'arco temporale di dieci anni, rispettivamente per quello della costa marchigiana e della costa siciliana, ma con un abbattimento per ciascuna di esse tra il 60 – 70% del potenziale stimato,

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

Nell'aprile del 2021 la Società ha richiesto una analisi giuridica, effettuata nel giugno del 2021, al fine di valutare se all'attualità del momento fossero presenti eventuali elementi oggettivi e fattori esogeni generali che, in diversa misura e modalità, potevano influenzare la stima emersa secondo l'analisi tecnica della perizia estimativa per le due concessioni della Società Arenaria s.r.l.

Obiettivo della Società era di individuare tali eventuali elementi e ponderare nuovamente il citato valore di mercato, in relazione alla qualità dei fattori potenzialmente modificativi, se di tipo permanente o che, invece, siano stati 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.

Con l'analisi sono stati indagati la presenza di questi fattori ed eventi che potevano, in relazione alla loro qualità, permanenza e natura, influenzare la valutazione espressa secondo l'analisi tecnica della perizia estimativa e la stima del dicembre 2019 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 del 2019 era stata correttamente impostata sotto il profilo tecnico conseguendo una valutazione adeguatamente motivata del valore di stima, ma al giugno 2021 erano altresì presenti rilevanti fattori esogeni ed elementi oggettivi che di fatto influenzavano l'attuazione degli interventi di ripascimento, che rappresentano il parametro di riferimento analizzato in perizia di stima per ponderare il valore economico derivante dall'utilizzo dei sedimenti.

Tra i fattori rilevati, oltre alla pandemia ancora in essere, sono stati meglio circoscritti diversi aspetti di tipo ambientale, tra i quali la presenza di *Posidonia oceanica*, che interessa, anche se in modo diverso, la possibilità di coltivazione dei giacimenti oggetto di concessione.

Sono poi stati indagati gli elementi afferenti il procedimento amministrativo di autorizzazione, in quanto strutturalmente correlati alla rilevanza ambientale degli interventi, individuando tra le criticità la dinamica delle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale, concludendo che, all'epoca, erano quindi presenti elementi che influenzavano il valore indicato nella perizia di stima, nell'obiettivo dell'utilizzo prioritario per finalità di ripascimento e di ricostruzione della fascia costiera.

La conclusione è stata che: *< 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 >*

Con riferimento alle precedenti osservazioni ed argomentazioni fu concluso che: *< con ragionevole attendibilità >*, era 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 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. >*

Con nota del 26 ottobre 2021, la Società ha rappresentato che: *< nei mesi scorsi sono intervenute delle importanti novità che hanno ulteriormente modificato il contesto tecnico amministrativo della gestione societaria >* con la conseguente richiesta di: *< un aggiornamento dell’analisi giuridica eseguita per consentire alla Società di valutare gli effetti di questi ultimi eventi sul valore di stima a suo tempo ponderato.*

Con la presente relazione si intende aggiornare la precedente analisi, inquadrando gli avvenimenti e ponderare gli eventuali effetti sul valore economico delle concessioni.

2.0 - Procedura concorsuale SECI -

Arenaria è una società del Gruppo Industriale Maccaferri nata nel 2005 ed è stata la prima e unica società italiana e dell'intero mediterraneo ad aver ottenuto concessioni pubbliche per l'utilizzo di depositi sabbiosi marini, le cosiddette sabbie relitte oggetto della perizia.

Con la sentenza n. 70 in data 5 luglio 2021, il Tribunale civile di Bologna ha decretato il fallimento di S.E.C.I. SOCIETÀ ESERCIZI COMMERCIALI INDUSTRIALI S.P.A, la holding che controlla la Società Arenaria s.r.l. al 100%

La Società Arenaria S.r.l. mantiene il suo status "*in bonis*" ma l'evento fallimentare della holding di controllo comporta delle conseguenze oggettive nella gestione della società concessionaria.

In primo luogo, vi è la sostituzione degli organi societari con i curatori fallimentari, i quali hanno l'obbligo di procedere, al fine di tutelare il ceto creditizio, alla valorizzazione degli asset disponibili.

Questo diverso obiettivo della gestione fallimentare rispetto alla normale dinamica dell'imprenditore, comporta che le energie della gestione sono orientate al celere sviluppo di procedure orientate alla massimizzazione degli introiti possibili.

La legge fallimentare, R.D. n. 267 del 1942, e s.m.i., stabilisce le modalità di liquidazione dei beni agli artt. 105 segg., ed in particolare all'art.107 si declinano le procedure di rito.

Il sistema delle vendite è regolato sul principio della competitività delle stesse: le vendite cioè vanno effettuate sulla base di modalità ispirate all'evidenza pubblica, e quindi o sulla base del codice di rito o su quelle individuate dal curatore in sede di programma di liquidazione, che però debbono osservare regole di evidenza e competitività.

In particolare, l'art.107 l.f. stabilisce i beni siano preventivamente stimati da operatori esperti, e che la vendita sia effettuata sulla base di adeguate forme di pubblicità che assicurino la massima informazione e partecipazione agli interessati.

La procedura sopra illustrata trova applicazione, nei suoi principi in quanto la Società concessionaria non è in procedura concorsuale, anche nel caso di specie, proprio come strumento a disposizione della curatela per massimizzare il valore economico degli asset.

Questo comporta la traslazione in avanti dei tempi previsti di possibile utilizzo delle risorse oggetto delle due concessioni per attività commerciali, con un naturale effetto di rimandare il momento dell'avvio della gestione remunerativa delle stesse per gli interventi di ripascimento e gli altri usi industriali analizzati nella relazione del giugno 2021.

Vi è un naturale rallentamento quindi della dinamica commerciale della Società, per i passaggi imposti connessi alla gestione da parte della procedura fallimentare, il che comporta anche delle rilevanti criticità riguardo anche alle altre possibili soluzioni per l'uso degli inerti come nel perimetro delle attività industriali (per esempio nel settore delle costruzioni), considerate nella stima del dicembre 2019 ed indagate anche nella analisi del giugno 2021.

La dinamica dell'economia mondiale è stata profondamente colpita dagli effetti della pandemia ma se sono ben evidenti alcune conseguenze negative sulla struttura della filiera turistica, diverso l'aspetto per le attività industriali ed in particolare dell'edilizia che hanno invece avviato una tumultuosa ripresa.

Il valore economico dei depositi è quindi influenzato dallo stato giuridico della Società e la presenza della procedura concorsuale rallenta l'attività dell'impresa con effetti, sulla quantificazione del valore indicato nella perizia estimativa, per entrambe le concessioni.

2.2 – Parere Consiglio di Giustizia Amministrativa Regione Siciliana del 9 agosto 2021

Il secondo sito analizzato dalla perizia estimativa del dicembre 2019 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.¹

Per la sua valorizzazione la Società aveva comunque avviato un procedimento di Valutazione di Impatto ambientale finalizzato al rilascio dell'autorizzazione per un utilizzo della risorsa per finalità industriali quale era: *< la fornitura di circa 700.000 mc di sabbie relitte ad una profondità di 120/150 metri, estraibili in forza della concessione, per la realizzazione di un ampliamento tramite colmata nel Principato di Monaco >*.

In data 13 agosto 2019 la Conferenza di servizi conclusiva del procedimento determinava la esito negativo del procedimento di VIA sulla scorta del parere negativo di compatibilità ambientale e giudizio negativo sulla valutazione di incidenza per il progetto, espresso dalla commissione tecnico specialistica con il parere istruttorio conclusivo (P.I.C.) come recepito dal decreto 322/Gab dell'8 agosto 2019, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997 per il progetto di "Prelievo di sabbie relitte profonde in sito di cui alla CDM n. 291/2010"

Avverso tale determinazione la Società, in data 6 dicembre 2019, ha proposto ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana per chiedere l'annullamento degli atti sopra indicati, procedimento che ha avuto il suo esito con il parere del Consiglio di Giustizia Amministrativa (CGA) numero 271 del 9 agosto 2021, che si esprime concludendo che: *< il ricorso, in parte inammissibile, debba essere respinto >*.

In primo luogo, è da rilevare che le motivazioni del diniego della CGA hanno dato sostanza ad alcuni dei fattori esogeni rilevati nella relazione di aggiornamento del giugno 2021, in particolare a quelli collegati all'esito delle procedure di VIA, obbligatorie stante i vincoli ambientali, tra i quali la presenza di *Posidonia oceanica*, che influenzavano la possibilità di coltivazione dei giacimenti oggetto di concessione.

Questo aspetto, da un lato è la riprova (purtroppo negativa) della corretta impostazione della analisi giuridica effettuata nel giugno 2021 e pertanto della attendibilità delle conseguenti conclusioni, dall'altro giustifica la necessità di valutare nuovamente la stima per gli effetti di queste decisioni amministrative alla fattispecie di cui si tratta.

¹ Società DISTEM: analisi sedimentologiche per Arenaria s.r.l. - Pagina 6 - perizia estimativa

Dalla lettura del testo della CGA, emerge che i contenuti del parere della commissione hanno convinto in modo determinante il giudizio dell'organo giurisdizionale tale da affermare che: *< Nel caso di specie, il Collegio non ravvisa alcuno dei superiori motivi (manifesta illogicità, travisamento dei fatti, omessa istruttoria) per sindacare l'apprezzamento discrezionale dell'Amministrazione >*.

La decisione dell'organo giurisdizionale, che si sostanzia nel ritenere addirittura infondato nel merito il ricorso proposto dalla Società, muove dalla condivisione dei contenuti del parere negativo del comitato tecnico scientifico in cui, nella sostanza, sono indicate una serie di criticità per l'ambiente marino in relazione all'istanza presentata.

Si tratta di criticità, tali da evidenziare un: *< bilancio "ambientale" per la Regione Siciliana, ampiamente negativo, in quanto, nonostante le condizioni ambientali delle coste siciliane sopra ricordate, verrebbe ceduta una risorsa ambientale non rinnovabile, definita dall'ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale) una risorsa strategica fondamentale per la difesa ed il ripristino dei litorali in regressione che dovrebbe avere una "destinazione prioritaria/esclusiva per operazioni di alimentazione della fascia costiera", ma che, invece, verrebbe utilizzata per finalità differenti»²*

In pratica il parere reso dal CGA conferma che la valutazione dei danni ambientali "potenzialmente" conseguenti il dragaggio degli inerti proposto dalla Società, per la piccola parte del sito in concessione inerente questo progetto, sono tali da non giustificare l'operazione prevista dal progetto stesso.³

3.0 – Considerazioni generali sugli eventi

Come rilevato nella parte descrittiva la prima novità è connessa al fallimento della capogruppo la SECI, evento che di fatto comporta un "congelamento" dell'attività dell'impresa concessionaria, con un effetto di ritardare lo sviluppo del piano di impresa considerato nella precedente analisi del giugno 2021.

E' quindi una "battuta di arresto" nel processo di valorizzazione delle risorse disponibili nelle due concessioni, che rischia di non far acquisire i vantaggi derivanti dalla ripresa delle attività industriali post pandemia, cui potrebbe essere destinato l'inerte, almeno quello connesso alla concessione di Civitanova Marche, in cui non vi sono effetti del parere CGA.

² *< Sul punto si osserva che la società ricorrente si duole, in particolare, che l'Amministrazione sarebbe giunta ad un giudizio negativo finale di compatibilità perché ispirata «ad una pregiudiziale ed assoluta ostilità al progetto di dragaggio, ed al rifiuto del criterio, che invece è cardine paradigmatico del procedimento di VIA, dell'equilibrio e del contemperamento e bilanciamento di tutti gli aspetti coinvolti», e insiste sull'argomentazione che il giudizio negativo si fonderebbe sulla destinazione delle sabbie dragate (Principato di Monaco) e non sull'impatto ambientale conseguente al dragaggio di 700.000 m³ di sabbia.*

Tale asserzione appare destituita di fondamento per i motivi analiticamente espressi nel parere istruttorio conclusivo n. 203 del 5 giugno 2019 reso dalla commissione tecnica specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, istituita ai sensi dell'art. 91 della l.r. n. 9 del 7 maggio 2015. In esso vengono evidenziate tutte le criticità ostative ad una valutazione favorevole della VIA: > - Cons. Giust. Amm. Sez. consultiva 9 agosto 2021 n. 271 -

³ *< non è comprensibile il vantaggio per la concedente Amministrazione pubblica che si assumerebbe il rischio ambientale> Cons. Giust. Amm. Cit.-*

Nella sostanza possiamo affermare che la condizione concorsuale della capogruppo comporta sicuramente un effetto, ma assume una valenza di temporaneità, connessa alla conclusione della procedura stessa, che permetta, eventualmente ritenuto opportuno, alla Società concessionaria di operare nuovamente secondo indirizzi propri della gestione imprenditoriale.

La seconda novità, inerente specificatamente la concessione di Termini Imerese, attiene ai contenuti del parere del CGA le cui conclusioni rappresentano sicuramente un limite nel potenziale di valorizzazione delle disponibilità di inerti del giacimento, stante la declinazione del “principio di precauzione” che permea la normativa ambientale vigente, secondo canoni molto restrittivi.

E' però opportuno inquadrare il parere del CGA in un quadro più ampio e verificare la portata delle sue conclusioni in modo da definire se disegni una definitiva chiusura alla possibilità di sfruttamento oppure impone un percorso diverso da quello seguito il cui esito può avere una favorevole conclusione nell'uso della risorsa.

La conclusione del CGA deve essere “contestualizzata” rispetto al parametro preso come riferimento per le sue determinazioni, cioè prendendo le mosse dalla funzione tipica della procedura VIA, nel cui ambito è stata sviluppata l'istruttoria della commissione tecnica.

Il parere del CGA, sviluppata l'analisi del procedimento da cui discendono le relative conclusioni, conclude evidenziando che: *< Invero, l'eventuale destinazione della sabbia estratta dal sito oggetto della concessione in parola, a difesa delle coste siciliane appare, diversamente da quanto dedotto dalla ricorrente, più coerente con il principio di bilanciare le esigenze della precauzione con quelle della proporzionalità che impone un'analisi dei vantaggi e degli oneri dalle stesse derivanti, da escludersi nel caso di destinazione verso un sito non siciliano >*.

In pratica lo stesso CGA, nel chiudere la porta alla soluzione di utilizzo verso un “sito non siciliano”, indica comunque una strada percorribile, attraverso il bilanciamento del principio di precauzione – proprio della fase di VIA – con quello di proporzionalità – anch'esso di derivazione comunitaria – in cui sarebbe potenzialmente giustificato l'uso della risorsa.

Sul tema è opportuno rimarcare che, già nel novembre 2019, la Società concessionaria ha inoltrato alla Regione, una istanza finalizzata alla rinegoziazione delle condizioni di esercizio della concessione, in applicazione della disposizione normativa della Legge regionale 16 ottobre 2019 n.17, manifestando e confermando, nelle successive sollecitazioni, il proprio assenso per concordare la distribuzione quantitativa per le diverse possibili utilizzazioni. ⁴

E' altresì opportuno ricordare che il Commissario di Governo per la prevenzione del rischio idrogeologico ha predisposto il Piano Regionale contro l'Erosione Costiera (PREEC) richiesto dalla giunta della Regione Siciliana nel febbraio del 2000.

⁴ Legge 16 ottobre 2019, n. 17. Collegato alla legge di stabilità regionale per l'anno 2019 in materia di attività produttive, lavoro, territorio e ambiente, istruzione e formazione professionale, attività culturali, sanità. Disposizioni varie – articolo 11- Utilizzo sabbie -: < 1. *Per ridurre i processi di dissipamento delle sabbie individuate nei fondali della Regione, al fine di consentire l'utilizzazione per scopi di ripascimento e di difesa costiera e contrastare conseguentemente i processi erosivi costieri, i bandi di gara e le concessioni prevedono che le sabbie debbano essere prioritariamente utilizzate per interventi di protezione e recupero dei litorali della Regione 2. Per le concessioni in corso, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente è autorizzato a rinegoziare le stesse alla luce delle previsioni di cui al comma 1 >.*

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, divenendo il quadro conoscitivo per consentire al decisore politico di individuare le priorità di intervento.

Il parere del CGA, come in precedenza indicato, non limita di per sé in senso assoluto l'uso della risorsa ma individua in modo chiaro e preciso il parametro in relazione al quale dovrà essere impostata ogni successiva valutazione da parte delle amministrazioni interessate all'uso della risorsa (*principio di precauzione / proporzionalità - destinazione della sabbia a difesa delle coste siciliane*).

Sul tema è opportuno ricordare i contenuti del PRCEC che nel descrivere in modo analitico il deposito di Termini Imerese, considera tale disponibilità come fattore strategico per la difesa della costa.⁵

Stante quanto sopra, i contenuti del parere del CGA si legano alle considerazioni del PRCEC con la conseguente necessità di operare secondo schemi di analisi ambientale molto più stringenti e dettagliati tali da rispondere compiutamente in modo analitico alle criticità emergenti dalla analisi del contesto in cui si trovano i due giacimenti prospicienti la Regione Siciliana, traslando in avanti il momento della gestione effettiva, ma non impedendo il loro effettivo e concreto utilizzo.

4.0. Considerazioni finali

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

- 1) 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.
- 2) Siamo in presenza di due fattori imprevedibili, le variazioni del contesto societario e del contesto giuridico, con effetti l'uno in via temporanea (fallimento capogruppo) e l'altro in modo più penetrante (parere del CGA) entrambi tali da condizionare la tempistica riportata nel cronoprogramma della analisi del giugno 2021, ⁶ stimata per l'allineamento del valore del bene a quello indicato nella perizia del 2 dicembre 2019;
- 3) tali avvenimenti, rispetto al momento della redazione della analisi del giugno 2021, producono, nel breve periodo, effetti sui tempi stimati di utilizzo dei citati depositi sia per operazioni di ripascimento che per operazioni commerciali di inerti e quindi influenzano ulteriormente il valore di mercato citato nella perizia del 2 dicembre 2019;

⁵ - Delibera di Giunta Regionale n. 290 del 16 luglio 2020 cit. pagine 530 e ss.

⁶ – Pagina 14 – Figura 2 - Analisi contestualizzata perizia estimativa - Giugno 2021

- 4) in questo contesto, è possibile affermare, all'attualità, che il valore stimato nell'ambito della perizia tecnica del 2 dicembre 2019, può cumulativamente essere ponderato per ciascuno dei due siti con una ulteriore riduzione dell'arco percentuale in precedenza individuato - il 35% ed il 45% rispettivamente del sito di Civitanova Marche e della concessione siciliana - nella perizia del giugno 2021; ⁷
- 5) per ciascuno dei due siti, può cumulativamente essere ponderato, all'attualità, in una ulteriore riduzione dell'arco percentuale in precedenza individuato nella perizia del giugno 2021 di una media del 20% (per complessivi circa 800.000 €) del valore stesso e quindi per un valore medio di 420.000 € per il sito di Civitanova Marche ⁸ e di 380.000 € per il sito di Termini Imerese. (Tabella 1);
- 6) Entro la fine di questo decennio rimane comunque plausibile, anche in relazione alla attuazione del Piano regionale della Regione Sicilia e della Regione Marche, mediante progetti finalizzati alla riduzione dell'erosione costiera, che il valore del complesso aziendale – le due concessioni - aumenti, comunque, rispetto al valore attuale, traguardando probabilmente il valore stimato con la prima perizia del 2019, anche se in tempi più estesi, a partire dal biennio 2024-2025. (Figura 1).

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	750.000	850.000	800.000
2022	900.000	1.100.000	1.000.000
2023	1.100.000	1.400.000	1.250.000
2024	1.500.000	1.700.000	1.600.000
2025	1.625.000	1.875.000	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 1 - Stima minima, media e massima del bene – le due concessioni - nell'intervallo di tempo 2019-2029. Notare il ribasso di circa il 20% del valore stimato con perizia del Giugno 2021 anche in relazione ai contenuti del parere del CGA in relazione alla declinazione del rapporto tra principio di precauzione e di proporzionalità.

⁷ - Pagina 15 – Conclusioni finali - Analisi contestualizzata perizia estimativa - Giugno 2021

⁸ Si ricorda che la Regione Marche, con Delibera amministrativa del 6 dicembre 2019 n. 104 ha approvato il "Piano di Gestione Integrata delle zone costiere" (piano GIZC) - pubblicato sul Bur Marche del 12 dicembre 2019 n. 100, strumento fondamentale per la programmazione degli interventi di difesa della costa.

7 novembre 2021

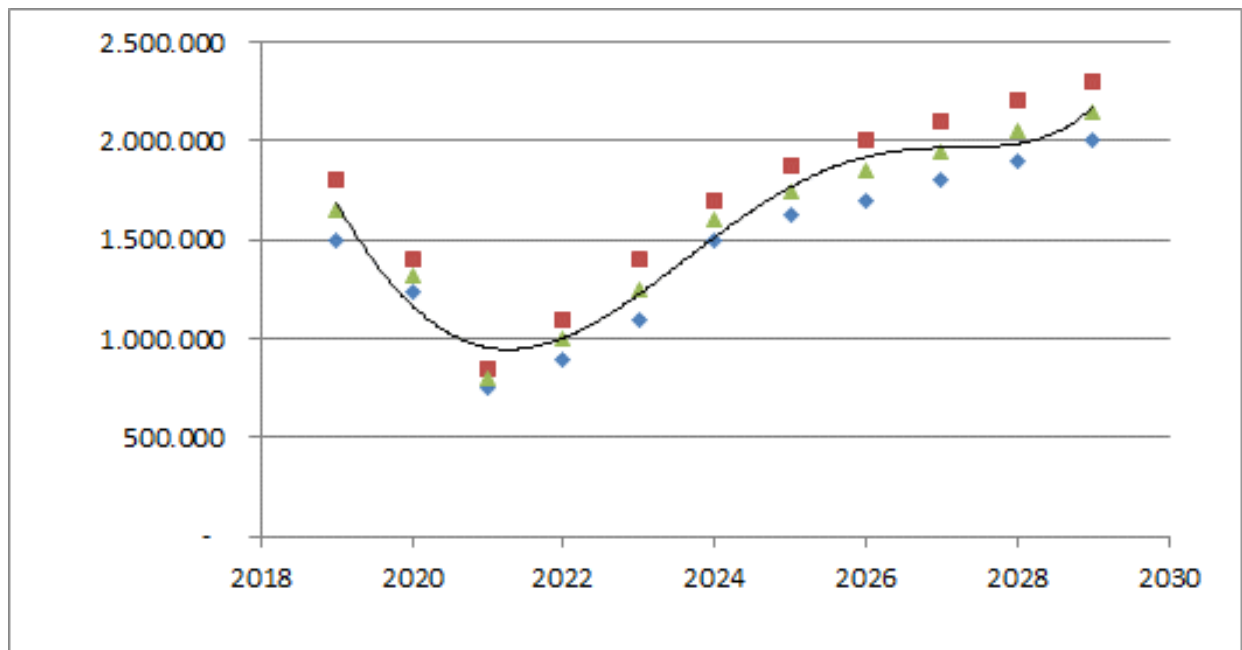


Figura 1. Andamento del valore del bene demaniale in concessione nell'intervallo di tempo 2019-2029. I punti rappresentano per ogni annualità il valore minimo (blue), massimo (rosso) e medio (verde) dei beni. La linea di tendenza è costituita da una polinomiale di 5° grado e trova evidenza della rivalutazione dinamica in funzione del nuovo contesto societario e dei programmi regionali di difesa costiera.

Livorno, 7 Novembre 2021

(Dott. Gabriele Lami)