

**CAMB/2022/61 del 27 giugno 2022**

**CONSIGLIO D'AMBITO**

**Oggetto: Servizio Idrico Integrato. Acquisizione sanante ex art. 42 – bis del D.P.R. n. 327/2001 dell'impianto di sollevamento fognario "S5" - Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte – Comune di Comacchio (FE)**

**IL PRESIDENTE**

**Assessore Francesca Lucchi**

**CAMB/2022/61**

## CONSIGLIO D'AMBITO

L'anno **2022** il giorno **27** del mese di **giugno** alle ore 14:30 si è riunito il Consiglio d'Ambito convocato con lettera protocollo PG.AT/2022/0006164 del 23/06/2022 mediante videoconferenza.

Risultano presenti all'appello:

Sono presenti i Sigg.ri:

		ENTE			P/A
1	Baio Elena	Comune di Piacenza	PC	Vice Sindaco	A
2	Trevisan Marco	Comune di Salsomaggiore Terme	PR	Consigliere	P
3	De Franco Lanfranco	Comune di Reggio Emilia	RE	Assessore	A
4	Costi Maria	Comune di Formigine	MO	Sindaco	P
5	Muzic Claudia	Comune di Argelato	BO	Sindaco	P
6	Balboni Alessandro	Comune di Ferrara	FE	Assessore	A
7	Pula Paola	Comune di Conselice	RA	Sindaco	P
8	Lucchi Francesca	Comune di Cesena	FC	Assessore	P
9	Montini Anna	Comune di Rimini	RN	Assessore	A

La Presidente dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a deliberare sul seguente ordine del giorno:

**Oggetto: Servizio Idrico Integrato. Acquisizione sanante ex art. 42 – bis del D.P.R. n. 327/2001 dell'impianto di sollevamento fognario "S5" - Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte – Comune di Comacchio (FE)**

**Visti:**

- il D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale";
- il D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221 recante "Ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese", art. 34, comma 20;
- l'art 3 bis del D.lgs. n. 138/2011 e s.m.i.
- il D.P.R. n. 327/2001 recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- la L. 7 agosto 1990 n. 241 in materia di procedimento amministrativo;
- la L.R. 23 dicembre 2011, n. 23 recante "Norme di organizzazione territoriale delle funzioni relative ai servizi pubblici locali dell'ambiente";
- lo Statuto dell'Agenzia approvato con deliberazione del Consiglio d'Ambito n. 5 del 14 maggio 2012 e ss.mm.ii.;
- il Regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi approvato con deliberazione del Consiglio d'Ambito n. 17 del 27 aprile 2020;

- la deliberazione del Consiglio d'Ambito n. 4 del 14 aprile 2015 di approvazione dell'organigramma e del funzionigramma dell'Agenzia;
- la determinazione n. 76 del 23 aprile 2021 con la quale il Direttore dell'Agenzia ha conferito alla scrivente l'incarico di dirigente dell'Area Servizio Idrico Integrato dell'Agenzia, a far data dal 1° maggio 2021;

**visti** in particolare:

- l'art. 158 bis del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 che al terzo comma stabilisce che *“l'ente di governo degli ambiti o bacini territoriali ottimali e omogenei di cui al comma 1 costituisce autorità espropriante per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo. L'ente di governo può delegare, in tutto o in parte, i propri poteri espropriativi al gestore del servizio idrico integrato, nell'ambito della convenzione di affidamento del servizio i cui estremi sono specificati in ogni atto del procedimento espropriativo.”*;
- l'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 che stabilisce che *“ Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene. 2. Il provvedimento di acquisizione può essere adottato anche quando sia stato annullato l'atto da cui sia sorto il vincolo preordinato all'esproprio, l'atto che abbia dichiarato la pubblica utilità di un'opera o il decreto di esproprio. Il provvedimento di acquisizione può essere adottato anche durante la pendenza di un giudizio per l'annullamento degli atti di cui al primo periodo del presente comma, se l'amministrazione che ha adottato l'atto impugnato lo ritira. In tali casi, le somme eventualmente già erogate al proprietario a titolo di indennizzo, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute ai sensi del presente articolo. 3. Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'[articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7](#). Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma. 4. Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione; nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni. L'atto è notificato al proprietario e*

*comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ai sensi del comma 1, ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'[articolo 20, comma 14](#); è soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione procedente ed è trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'[articolo 14, comma 2](#). 5. Se le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 sono applicate quando un terreno sia stato utilizzato per finalità di edilizia residenziale pubblica, agevolata o convenzionata, ovvero quando si tratta di terreno destinato a essere attribuito per finalità di interesse pubblico in uso speciale a soggetti privati, il provvedimento è di competenza dell'autorità che ha occupato il terreno e la liquidazione forfettaria dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale è pari al venti per cento del valore venale del bene. 6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano, in quanto compatibili, anche quando è imposta una servitù e il bene continua a essere utilizzato dal proprietario o dal titolare di un altro diritto reale; in tal caso l'autorità amministrativa, con oneri a carico dei soggetti beneficiari, può procedere all'eventuale acquisizione del diritto di servitù al patrimonio dei soggetti, privati o pubblici, titolari di concessioni, autorizzazioni o licenze "acqua o energia. 7. L'autorità che emana il provvedimento di acquisizione di cui al presente articolo né dà comunicazione, entro trenta giorni, alla Corte dei conti mediante trasmissione di copia integrale. 8. Le disposizioni del presente articolo trovano altresì applicazione ai fatti anteriori alla sua entrata in vigore ed anche se vi è già stato un provvedimento di acquisizione successivamente ritirato o annullato, ma deve essere comunque rinnovata la valutazione di attualità e prevalenza dell'interesse pubblico a disporre l'acquisizione; in tal caso, le somme già erogate al proprietario, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute ai sensi del presente articolo.”;*

- gli artt. 7 e 8 della L. 7 agosto 1990 n. 241 in materia di comunicazione di avvio del procedimento e relative modalità e contenuti;

**premessato che:**

- l'impianto di sollevamento fognario "S5", ubicato nel territorio del Comune di Comacchio (FE), è elemento fondamentale ed integrato con il sistema fognario che garantisce lo smaltimento dei liquami reflui urbani del c.d. "comparto Lidi Nord", che include gli abitati di lido di Volano, Lago Nazioni-Spiaggia Romea, Lido delle Nazioni, Lido di Pomposa, San Giuseppe, Vaccolino, Borgo Manara, Lido degli Scacchi e zona nord di Porto Garibaldi, area bivio Collinara, interessante un parco di utenza di migliaia di persone, con picchi (nel periodo estivo per la presenza turistica) di decine di migliaia di persone. L'impianto fa parte di un sistema fognario concepito a stazioni di sollevamento concatenate in serie, dove ogni sollevamento convoglia i liquami di quello successivo, collettando quanto è collegato lungo il percorso adduttore principale: dal Lido di Volano al suddetto impianto "S5", fino al depuratore di Comacchio. Tale collettore di dorsale è a sezione circolare con dimensioni variabili da 1000 a 1600 mm. All'impianto "S5", in

quanto ultimo del sistema concatenante, transita tutto il liquame del comparto descritto;

- Atersir, preso atto dell'assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità dell'area sulla quale è sito l'impianto di sollevamento "S5", della necessità di acquisire l'area e di procedere quindi alla sua acquisizione per conto del Comune di Comacchio, ha chiesto all'Amministrazione comunale di trasmettere la documentazione utile ai fini del procedimento di acquisizione sanante, ex. art. 42-bis del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327;
- il Comune di Comacchio ha trasmesso ad Atersir la documentazione, contenente in particolare una nota che ricostruisce gli eventi che interessano l'area in oggetto e una perizia di stima;
- gli eventi che interessano l'area in oggetto, ricostruiti nella comunicazione del Comune di Comacchio Protocollo N.0069727/2021 del 09/11/2021 (PG.AT/2021/0011533 del 21/12/2021), sono i seguenti:
  - Deliberazione G.C. n. 275 del 07/12/1979 di approvazione del progetto esecutivo e Deliberazione G.C. n. 24 del 25/01/1980 di chiarimento della precedente delibera (definisce i tempi di espletamento dell'"Appalto concorso");
  - Deliberazione G.C. n. 793 del 25/10/1980 di occupazione d'urgenza dell'area, da effettuarsi entro tre mesi dalla data della Deliberazione, seguita dalla Deliberazione G.C. n. 1486 del 20/12/1988 dove "ora per allora", proroga i termini disposti dalla deliberazione G.C. n. 793 del 25/10/1980 di occupazione di urgenza dei terreni necessari alla realizzazione dei lavori di fognatura IX lotto Lidi Pomposa e Scacchi, di ulteriori anni 3 (5 complessivi) ai sensi del 11° comma dell'art. 20 della Legge 22.10.1971 n. 865; altresì, ..... di prendere atto che, in forza dell'esecutività della medesima deliberazione, l'occupazione in termini risulta in corso al 16 marzo 1985 e quindi prorogata di un anno. Ciò sulla base del fatto che l'occupazione era disposta entro tre mesi dall'approvazione della delibera n. 793/80 e non oltre due anni che decorrevano dal verbale di immissione nel possesso in data 3 marzo 1983. Tale delibera indica che al 2 marzo 1983 i lavori "sono ancora in corso" tanto da dover prorogare da 2 a 5 i termini dell'occupazione d'urgenza,
  - l'occupazione dell'area sulla quale si trova localizzato l'impianto "S5" non è stata seguita dall'emissione di un decreto di esproprio per le aree, che riguardano un'estensione di mq. 717,66 distinti al Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte;
  - NOI DUE s.r.l. (società che nasce dalla fusione per incorporazione di Siber d.r.l.1.1.) ha acquistato con atto in data 2 settembre nel 2005 un appezzamento di terreno di più ampia estensione nel quale ricadono anche le sopra citate particelle

**richiamata** la determinazione ATERSIR n.13 del 26.01.2022 con la quale è stata confermata l'attualità dell'interesse pubblico, sotteso alla presenza nelle aree occupate dell'impianto di

sollevamento "S5", ubicato al Catasto terreni del Comune di Comacchio (FE) al foglio 50, mappali 17 e 704 parte, funzionalmente integrato nel sistema di collettamento dei reflui dell'intero comparto Lidi Nord, al fine di garantire la corretta funzionalità del sistema fognario degli abitati di lido di Volano, Lago Nazioni-Spiaggia Romea, Lido delle Nazioni, Lido di Pomposa, San Giuseppe, Vaccolino, Borgo Manara, Lido degli Scacchi e zona nord di Porto Garibaldi, area bivio Collinara,;

**dato atto** che il Comune di Comacchio ha trasmesso all'Agenzia una perizia di stima (Allegato 1), agli atti prot. AT/2021/00011533 del 21.12.2022, che valuta ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001, il valore dell'indennità da corrispondere alla Soc. NOI DUE Srl, che corrisponde al danno patrimoniale pari a € 10.184,00, oltre il danno non patrimoniale pari ad € 1.018,40, oltre interessi legali per il periodo di occupazione suolo "sine titolo" che ammontano a € 8.364,83 per un totale pari a € 19.567,23, ritenuta congrua;

**richiamate:**

- la determinazione ATERSIR n.84 del 31.03.2022 con la quale è stato dato avvio al procedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 delle aree di estensione pari a mq. 717,66, distinte al Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte;
- la nota PG.AT/2022/00003269 del 31.3.2022 con la quale è stata data comunicazione alla Soc. NOI DUE Srl, dell'avvio del procedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 delle aree di estensione pari a mq. 717,66, distinte al Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte;

**dato atto** che la Soc. NOI DUE Srl aveva 30 giorni dal 31.03.2022 per comunicare eventuali osservazioni in merito al procedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 delle aree di estensione pari a mq. 717,66, distinte al Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte;

**rilevato** che entro 30 giorni dal 31.03.2022 non è pervenuta ad Atersir alcuna osservazione in merito al procedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 delle aree di estensione pari a mq. 717,66, distinte al Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte;

**richiamata** la determinazione di Atersir n.182 del 27.06.2022 con la quale il Responsabile Unico del Procedimento Ing. Marialuisa Campani ha determinato di proporre al Consiglio d'Ambito l'acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 delle aree, ricadenti nel Comune di Comacchio, di estensione pari a mq. 717,66, distinte al Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte con le seguenti caratteristiche:

1. alla società proprietaria dell'area, Noi Due S.r.l. sarà corrisposto, come previsto dal D.P.R. n. 327/2001, un indennizzo calcolato nella relazione di stima valutando:

- il pregiudizio patrimoniale, determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato nel tempo per scopi di pubblica utilità;
  - il danno non patrimoniale nella misura del 10% del valore venale;
  - il danno per occupazione illegittima nella misura dell'interesse del cinque per cento annuo sul valore venale, calcolato a partire dal 02/09/2005, anno di acquisto dell'area da acquisire da parte di Noi Due S.r.l.;
2. come da perizia di stima commissionata dal Comune di Comacchio (Prot. AT/2021/00011533 del 21.12.2022), l'indennizzo spettante ai ricorrenti in relazione al danno patrimoniale è pari a € 10.184,00, oltre il danno non patrimoniale pari ad € 1.018,40, oltre interessi legali per il periodo di occupazione suolo "sine titolo" che ammontano a € 8.364,83 per un totale pari a € 19.567,23;
  3. l'immobile sarà acquisito per conto del Comune di Comacchio che ne acquisterà la proprietà;
  4. Cadf S.p.A., in qualità di gestore del SII, provvederà al pagamento delle indennità entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di adozione del presente provvedimento così come statuito dall'art.42 del D.P.R. 327/2001;
  5. in applicazione dell'art.42-bis del DPR n.327/2001 la deliberazione dovrà essere inviata alla Corte dei Conti;

**ritenuto**, in conseguenza di quanto sopra rappresentato:

- di procedere all'acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 per conto del Comune di Comacchio delle aree di estensione pari a mq. 717,66, distinte al Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte;
- di confermare il valore dell'indennità da corrispondere alla Soc. NOI DUE Srl, individuato dalla perizia di stima (Allegato 1) predisposta dal Comune di Comacchio, agli atti prot. AT/2021/00011533 del 21.12.2022, che valuta ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 pari a € 10.184,00 per danno patrimoniale, oltre € 1.018,40 per danno non patrimoniale, oltre € 8.364,83 per interessi legali per il periodo di occupazione suolo "sine titolo" per un totale pari a € 19.567,23;
- di dare mandato a Cadf S.p.A., in qualità di gestore del SII, nonché beneficiario del procedimento di acquisizione sanante, di provvedere al pagamento delle indennità entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di adozione del presente provvedimento così come statuito dall'art.42 del D.P.R. 327/2001 e di effettuare il relativo frazionamento catastale;

**ravvisata**, pertanto, la presenza delle condizioni previste per l'applicazione dell'art.42-bis del DPR n.327/2001 e s.m.i. che detta la disciplina ridetta a regolamentare le situazioni nelle quali una Amministrazione pubblica abbia occupato senza titolo un fondo privato e vi abbia realizzato, senza regolare titolo, un'opera pubblica, prevedendo che l'Autorità emani un provvedimento di acquisizione sanante, dandone comunicazione alla Corte dei Conti mediante trasmissione di copia integrale dell'atto entro 30 giorni;

**dato atto** che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestarne la regolarità e la correttezza ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-*bis* del D.Lgs. 267/2000;

**a voti unanimi e palesi**

#### **DELIBERA**

- le premesse nonché gli allegati richiamati nelle stesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di procedere all'acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 delle aree, ricadenti nel Comune di Comacchio, di estensione pari a mq. 717,66, distinte al Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte con le seguenti caratteristiche:
  1. alla società proprietaria dell'area, Noi Due S.r.l. sarà corrisposto, come previsto dal D.P.R. n. 327/2001, un indennizzo calcolato nella relazione di stima valutando:
    - il pregiudizio patrimoniale, determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato nel tempo per scopi di pubblica utilità;
    - il danno non patrimoniale nella misura del 10% del valore venale;
    - il danno per occupazione illegittima nella misura dell'interesse del cinque per cento annuo sul valore venale, calcolato a partire dal 02/09/2005, anno di acquisto dell'area da acquisire da parte di Noi Due S.r.l.;
  2. come da perizia di stima commissionata dal Comune di Comacchio (Prot. AT/2021/00011533 del 21.12.2022), l'indennizzo spettante ai ricorrenti in relazione al danno patrimoniale è pari a € 10.184,00, oltre il danno non patrimoniale pari ad € 1.018,40, oltre interessi legali per il periodo di occupazione suolo "sine titulo" che ammontano a € 8.364,83 per un totale pari a € 19.567,23;
  3. l'immobile sarà acquisito per conto del Comune di Comacchio che ne acquisterà la proprietà;
  4. Cadf S.p.A., in qualità di gestore del SII, provvederà al pagamento delle indennità entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di adozione del presente provvedimento così come statuito dall'art.42 del D.P.R. 327/2001 ed effettuerà il frazionamento catastale;



5. in applicazione dell'art.42-bis del DPR n.327/2001 la deliberazione dovrà essere inviata alla Corte dei Conti;
- di dare mandato al Servizio Pianificazione, Regolamentazione tecnica e presidio Modena, Bologna e Ferrara di Atersir di procedere tempestivamente alla trasmissione della presente deliberazione al gestore Cadf S.p.A.;
  - di dare mandato a Cadf S.p.A., in qualità di gestore del SII, di provvedere al pagamento delle indennità entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di adozione del presente provvedimento così come statuito dall'art.42 del D.P.R. .327/2001;
  - di notificare il presente provvedimento tramite pec alla ditta Noi Due S.r.l.;
  - di dare atto che la presente deliberazione, notificata, comporta l'acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 delle aree, ricadenti nel Comune di Comacchio, di estensione pari a mq. 717,66, distinte al Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte, come da cartografia allegata

Allegato alla deliberazione del Consiglio d'Ambito n. 61 del 27 giugno 2022

**Oggetto: Servizio Idrico Integrato. Acquisizione sanante ex art. 42 – bis del D.P.R. n. 327/2001 dell'impianto di sollevamento fognario "S5" - Catasto terreni al foglio 50, mappali 17 e 704 parte – Comune di Comacchio (FE)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-*bis*, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Dirigente  
Area Servizio Idrico Integrato  
Marialuisa Campani

Bologna, 27 giugno 2022

## **PERIZIA DI STIMA**

Il sottoscritto Geom. Massimiliano Berti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ferrara al n. 2012, con studio in Ferrara Corso Porta Reno 69; a seguito dell'incarico ricevuto dal Comune di Comacchio (Determinazione n.1846 del 24/11/2021) per "l'affidamento del servizio di determinazione di perizia estimativa dell'area occupata dall'impianto di sollevamento denominato S5 in Comacchio località Porto Garibaldi (FE), da redigersi ai sensi dell'ex. Art.42 bis del DPR 327/2001", finalizzata alla stima del valore dell'area in oggetto ad oggi con la destinazione urbanistica dell'epoca e attuale, dopo aver effettuato personalmente ricerche catastali, eseguiti i necessari sopralluoghi in loco e dopo aver raccolto ogni altro utile elemento, redige la presente relazione.

### **Accertamenti**

Lo scrivente, dava immediato inizio alle operazioni di stima, analizzando la documentazione disponibile e recandosi in seguito presso:

- terreni in oggetto al fine di eseguire una accurata visione dello stato dei luoghi oggetto di stima;
- l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, per l'effettuazione di visure catastali e accertamenti telematici dei terreni in oggetto;
- accessi presso l'Agenzie delle Entrate al fine di reperire informazioni circa le valutazioni dei terreni in tale zona;
- accessi presso il portale dedicato per le consultazioni delle valutazioni dell'Istituto Meccanografico Immobiliare OMI e Valori Agricoli Medi V.A.M;
- accessi presso le associazioni di categoria, Federazione Provinciale Coltivatori Diretti e Confagricoltura di Ferrara, per le consultazioni dei Valori Agricoli Medi V.A.M e ricerca atti di compravendita dei terreni agricoli.

Il sottoscritto effettuava ogni altra indagine per rispondere ai seguenti quesiti:

1. stima del valore dell'area in oggetto ad oggi con la destinazione urbanistica attuale.
2. stima del valore dell'area in oggetto ad oggi con la destinazione urbanistica dell'epoca.

### **Premesso**

Oggetto della controversia risulta essere la realizzazione “dell’Impianto di Sollevamento fognario S5” realizzato su parte dei mappali 17 e 704 distinti al catasto terreni, foglio 50 del comune di Comacchio, Frazione Porto Garibaldi, Strada Provinciale Ferrara-Mare e di proprietà della Soc. NOI DUE Srl.

Tale Impianto fa parte di un sistema fognario generale che garantisce lo smaltimento dei liquami reflui urbani dell'intero comparto denominato “Lidi Nord”, sistema concepito con determinate stazioni di sollevamento collegate in serie, dove ogni sollevamento convoglia i liquami di quello successivo dal Lido di Volano fino al depuratore centrale di Comacchio. Essendo “l’Impianto S5” l'ultimo del sistema concatenante di smaltimento è interessato dal passaggio di tutto il liquame dell'intero comparto e di fondamentale importanza per tutto il sistema fognario comunale.

Nella ricostruzione dei fatti la realizzazione dell’Impianto di sollevamento sarebbe iniziata in data antecedente il 1982 e successivamente al 1978, presumibilmente realizzato nel 1980 in assenza di qualunque atto o provvedimento espropriativo.

Dalla documentazione agli atti si evince come il Comune di Comacchio dispose una occupazione d'urgenza con delibera di Giunta Municipale n.793 del 25/10/1980, autorizzata ai sensi dell'art.20 della Legge n.865/1971 e successiva proroga dei termini di occupazione d'urgenza con delibera di Giunta Municipale n.1486 del 20/12/1988. A tale proroga di occupazione d'urgenza non risulterebbe successiva adozione di decreto di esproprio per il lotto occupato dall'impianto “S5” di complessivi mq.717,66 (ricadenti su parte dei mappali 17 e 705 del foglio 50 di Comacchio).

Non risultando tale area interessata da emissione di un decreto di esproprio, la Soc. NOI DUE Srl ne richiede la restituzione, nonché la rimozione delle opere insistenti su detti terreni.

**Dati catastali**

Il sottoscritto dopo aver effettuato visure presso l’Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Ferrara ha individuato i seguenti identificativi catastali, relativi ai due lotti di terreno parzialmente occupati:

- Intestazione:

NOI DUE S.R.L. Sede in Lagosanto (FE) C.F.01662300381 Proprieta' 1/1

Comune di Comacchio, Foglio 50 mappale 704,

Porzione AA qualità Seminativo di classe 3 di mq 683 Redito Dominicale Euro 4,04 Reddito Agrario Euro 3,00.

Porzione BB qualità Seminativo Irriguo di classe 1 di mq 11940 Redito Dominicale Euro 177,93 Reddito Agrario Euro 80,16.

Confini:

Il mappale 704 confina a nord con i mappali 705,706, con il canale consorziale ed oltre con la viabilità al mappale 64 intestata al Demanio dello Stato, confina a sud con il mappale 151, ad est con i mappali 17 e 51 e ad ovest confina con i mappali 705,706,702,50.

Derivante da:

- Tabella di Variazione di Coltura del 14/06/2021 Pratica n. FE0069846 in atti dal 13/12/2021 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 03.10.2006 N. 262 (n. 69846.1/2021).

- Frazionamento catastale in atti dal 06/06/1991 (n.100.3/1991) per costituzione del mappale 704 con qualità Seminativo di complessivi mq.12623, derivante dal frazionamento dell’ex. mappale 16 del foglio 50 di complessivi mq.13930.

- Mappale derivante dall’ex. mappale 16 del foglio 50, esistente dall’Impianto meccanografico del 10/11/1976.

- Intestazione:

NOI DUE S.R.L. Sede in Lagosanto (FE) C.F.01662300381 Proprietà 1/1

Comune di Comacchio, Foglio 50 mappale 17,

qualità Seminativo di classe 3 di mq 6850, Redito Dominicale Euro 40,48 Reddito Agrario Euro 30,07.

Confini:

Il mappale 17 confina a nord con il canale consorziale ed oltre con la viabilità al mappale 64 intestata al Demanio dello Stato, confina a sud con il mappale 51, ad est con il mappale 19 e ad ovest confina con il mappale 704.

Derivante da:

- Tabella di Variazione dati censuari di Coltura in atti dal 15/09/1988 (n. 902405.27/1982), per passaggio dalla qualità Vigneto a Seminativo.

- Mappale esistente dall'Impianto meccanografico del 10/11/1976, precedentemente censito con qualità Vigneto.

(- Vedi Allegato n.1 -).

Note: Per quanto concerne la conformità catastale ai sensi del D.L. n.78/2010, appare opportuno segnalare che non siano presenti planimetrie catastali dell'unità immobiliare destinata ad Impianto di Sollevamento; sarà necessario eseguire l'aggiornamento catastale dell'unità oltre all'inserimento in mappa del fabbricato e frazionamento dell'area, tramite presentazione di opportuno elaborato di Tipo Frazionamento e Mappale in pari data, in verifica delle superfici catastali ricavate dalle risultanze topografiche preliminari.

**Titolarità dei beni**

- Intestazione: NOI DUE S.R.L. Sede in Lagosanto (FE) C.F.01662300381 Proprieta' 1/1

In atti dal 30/10/2014 ad oggi

Derivante da: Atto di Fusione di Società per Incorporazione del 30/10/2014 Pubblico ufficiale Not. De Luca di Roseto Massimo Sede Comacchio (FE) Repertorio n. 4175, Nota presentata con Modello Unico n. 10918.2/2014 Reparto PI di Ferrara in atti dal 07/11/2014.

- Intestazione: SIBER S.R.L. Sede in Comacchio (FE) C.F.01662280385 Proprieta' 1/1

In atti dal 02/09/2005 al 30/10/2014

Derivante da: Atto pubblico di Compravendita del 02/09/2005, Pubblico ufficiale Not. Bignozzi Giuseppe Sede Comacchio (FE) Repertorio n. 4954, Nota presentata con Modello Unico n. 10924.1/2005 Reparto PI di Ferrara in atti dal 12/09/2005.

- Intestazione: SIMONI Carla Vittoria nata a Ariano nel Polesine (RO) il 04/11/1936 C.F.SMNCLV36S44A400P Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni.

In atti dal 03/11/1978 al 02/09/2005

Derivante da: Voltura d'ufficio in Rettifica per Bonifica Esiti del 03/11/1978 - Voltura n. 15925.1/2005 - Pratica n. FE0113879 in atti dal 27/12/2005. Si segnala che in catasto compare intestata anche la sig.ra Partigiani Angelina, per mancata voltura dell'atto di divisione del notaio Lidio Schiavi di Adria del 05/11/1986 Rep.25041/7257, in forza del quale i beni in oggetto si devono ritenere della alienante sig.ra Simoni, così come attestato dal Not. Bignozzi Giuseppe nell'atto di compravendita del 02/09/2005 Rep.4954 racc.1804.

Note: Dalle verifiche circa la titolarità dei beni, nell'atto di compravendita a firma del Not. Giuseppe Bignozzi del 02/09/2005 Rep.4954 Racc.1804, è emersa la presenza di una Servitù di passaggio per accedere e recedere a piedi e con veicoli alla rampa demaniale, costituita sulla striscia di terreno larga mt.8,30 la cui linea di mezzeria cade sul confine tra i mappali 656, 657, 19 e 52 del foglio 50. La servitù non riguarda i mappali interessati dall'Impianto di Sollevamento.

### **Verifica della Destinazione Urbanistica dei beni**

In merito alla destinazione urbanistica dei mappali 17 e 704 censiti al foglio 50, si riporta di seguito il quadro riepilogativo emerso dalla verifica dei vari strumenti urbanistici susseguitisi negli anni a partire dal 01/1975 ad oggi.

A) P.R.G.C. approvato con delibera della G.R. n.46 del 17/01/1975, resa esecutiva con decreto dell'Assessore all'Assetto del Territorio, all'Edilizia ed ai Trasporti n.157 del 25/02/1975, pubblicato sulla G.U. della Repubblica il 12/03/1975.

- I mappali 17 e 16 (successivamente frazionato nel mappale.704) ricadono nella destinazione di zona:

Art.11/E Zone di restauro ecologico e rimboschimento

Art.12/B-1 Zone per attrezzature di carattere sportivo

B) Variante Generale al P.R.G.C. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.139 del 24/09/1997, resa esecutiva ai sensi della legge in data 09/11/1997.

- I mappali 17 e 704 (originato dal frazionamento con soppressione del mappale 16) ricadono nella destinazione di zona:

Art.64 Zone omogenee "E2" agricole di salvaguardia

Art.83 Sottozone "G4" per la formazione di aree verdi di filtro e di collegamento (su parte del mappale 704 rivolta a sud)

Art.97 Fasce di Rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto.

C) Deliberazione del Consiglio Comunale n.80 del 11/09/2000 "Variante Generale al P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n.139 del 24/09/1997",

- I mappali 17 e 704 ricadono nella destinazione di zona:

Art.64 Zone omogenee "E2" agricole di salvaguardia

Art.83 Sottozone "G4" per la formazione di aree verdi di filtro e di collegamento (su parte del mappale 704 rivolta a sud)

Art.97 Fasce di Rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto.



D) Deliberazione del Consiglio Comunale n.105 del 23/11/2001 “Variante Generale al P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n.139 del 24/09/1997”,

- I mappali 17 e 704 ricadono nella destinazione di zona:

Art.64 Zone omogenee “E2” agricole di salvaguardia

Art.83 Sottozone “G4” per la formazione di aree verdi di filtro e di collegamento (su parte del mappale 704 rivolta a sud)

Art.97 Fasce di Rispetto e per l’adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto.

E) Variante Generale al P.R.G.C. Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.139 del 24/09/1997, controdedotta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.80 dell’11/09/2000, controdedotta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.105 dell’23/11/2001, Approvata con Deliberazione di Giunta Provinciale n.103 del 26/03/2002, presa d’atto del C.C. con Deliberazione n.27 del 08/04/2002, Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della R.E.R. n.56 del 17/04/2002, modificata con Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 11/08/2004, controdedotta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.90 del 31/08/2006, Approvata con Deliberazione di Giunta Provinciale n.416 del 27/11/2007, Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della R.E.R. n.16 del 30/01/2008.

- I mappali 17 e 704 ricadono nella destinazione di zona:

Art.64 Zone omogenee “E2” agricole di salvaguardia

Art.83 Sottozone “G4” per la formazione di aree verdi di filtro e di collegamento (su parte del mappale 704 rivolta a sud).

Art.97 Fasce di Rispetto e per l’adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto.

F) P.T.P.R. Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.1338 dell’28/01/1993, modificata con delibera n.1551 del 14/07/1993, pubblicato sul BURER n.75 del 08/09/1993.

- I mappali 17 e 704 ricadono nella destinazione di zona:

Art.6 Unità di Paesaggio.

Art.12 Costa.

Art.19 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale.

Art.30 Parchi Regionali.

Art.32 Aree di Studio.

G) P.T.C.P. Approvato con Deliberazione del Giunta Regionale n.20 del 20/01/1997, pubblicato sul BURER n.28 del 12/03/1997. Variante specifica per la destinazione della rete ecologica provinciale, Adottata con delibera di Consiglio Provinciale n.50 del 07/05/2008, Approvata con delibera di Consiglio Provinciale n.140 del 17/12/2008 e successivamente modificata con delibera del C.P. n.21/15329 del 24/03/2010 e .80/63173 del 28/07/2010.

- I mappali 17 e 704 ricadono nella destinazione di zona:

Art.8 Unità di Paesaggio delle Valli.

Art.12 Sistema Costiero.

Art.19 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale.

Art.20.a Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica.

Riscontrato presenza di Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267 del 30/12/1923

H) Parco Regionale del Delta del Po, istituito con LL.RR. 02/07/1988 n.27 e del 02/04/1988 n.11 modificata dalla L.R. 12/11/1992 n.40 e dalla L.R. 17/02/2005.

I) Variante specifica al PRG vigente. Modifiche normative inerenti il recepimento delle varianti al PTPR, PTCP, Piani Territoriali del Parco del Delta del Po, per le zone edificate esistenti nel territorio ad est della SS Romea e le funzioni alberghiere. Adottata con delibera di C.C. n.78 del 26/11/2019.

L) Art.40 “Accordi di Programma in Variante alla Pianificazione Territoriale e urbanistica LR.20/2000.

M) Art.18 Accordi con i privati LR. 20/2000.

N) Accordi operativi, accordi territoriali, accordi di programma, accordi con i privati, accordi di programma in variante ai piani Art. LR. 24/2017.

Dalle verifiche urbanistiche eseguite, preme precisare che la porzione di terreno su cui insiste “l’Impianto di Sollevamento S5” ricade in Aree oggetto di “Accordo di Programma in Variante al PRG ai sensi dell’art.40 della L.R.20/2000”, Decreto di approvazione del Presidente della Provincia n.113 del 24/10/2018, Pubblicato sul BUR n.262 del 14/11/2018”. L’area in oggetto è sostanzialmente assoggettata alle norme specifiche della disciplina degli interventi, allegata all’Accordo di Programma, secondo cui sono ammessi gli interventi descritti nella scheda di progetto relativa all’Unità Minima di Progettazione Attuativa UMPA N.6. (Proposta all’Accordo di Programma pubblicata nel BURET n.151 del 31/05/2017). L’approvazione definitiva dell’Accordo di Programma comporterà l’apposizione di vincoli espropriativi necessari alla realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione del Programma di Interventi connessi al Progetto unitario di assetto del Territorio per la rigenerazione turistica e ambientale della costa e la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle medesime.

Nello specifico, l’Unità Minima di Progettazione Attuativa UMPA N.6, individuata sull’area oggetto del contendere, è disciplinata da una specifica “Scheda Progetto” costituita da indicazioni grafiche, invarianti progettuali, norme di attuazione e indicazioni degli interventi di interesse pubblico, standard urbanistici e compensazioni da realizzare in correlazione con le attività da insediare. Si sottolinea che per quanto concerne i fabbricati esistenti e ricadenti nel Progetto Unitario di Assetto del Territorio UMPA alla data di sottoscrizione dell’Accordo, potranno essere

oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, nonché di adeguamento ai requisiti di legge.

L'impianto di Sollevamento S5 risulta ricompreso nella "Sottozona 1" dell'UMPA N.6 denominata Castalderia Belvedere, la cui scheda di progetto fornisce le seguenti prescrizioni:

*"Sottozona 1": Parco Parcheggio Lineare completo di opere di mitigazione idraulica e Fronte Urbano di strutture di servizio. L'area di sosta, integrata in una struttura verde di alberi ad alto fusto, dovrà contribuire al completamento della riorganizzazione della viabilità e della sosta per l'intero comparto di Porto Garibaldi e Lido Scacchi. La realizzazione di tale parcheggio dovrà avvenire attraverso l'utilizzo di superfici fortemente permeabili ed attorniate da verde e alberature che costituiscono zone naturalmente ombreggiate. Come meglio rappresentato dalla "Tavola 1.2 Zonizzazione comparti e indicazioni planivolumetriche", si evince come venga individuata un'area di colore grigio chiaro, destinata alla realizzazione di nuove strutture di servizio, avente Superficie Complessiva massima pari a 317,88 mq, a supporto della ricettività delle strutture turistiche (previste dall'art.4 comma 9 lettera C ed aventi i requisiti di cui alla L.R. 31/03/09 n.4 lettera E della L.R.16/2004) e del medesimo parco parcheggio limitrofo ed individuato con colorazione arancione. In tale area sono in ogni caso escluse le attività commerciali e la residenza, mentre è consentita la realizzazione di opere di mitigazione idraulica ed ambientale.*

- A seguito delle verifiche eseguite, l'Impianto di Sollevamento S5 ricadente nelle aree oggetto di "Accordo di Programma in Variante al PRG ai sensi dell'art.40 della L.R.20/2000", Progetto Unitario di Assetto del Territorio UMPA N.6, ricompreso nella "Sottozona 1", presenta una attuale destinazione di zona a "Parco Parcheggio".

- Rientra inoltre nella "fascia di rispetto stradale ai sensi dell'Art.97 N.T.A." (\*), il quale stabilisce come in tali aree è ammessa la sola ed ordinaria utilizzazione agricola dei suoli ed il computo della superficie coltivata nella superficie aziendale; non sono inoltre ammessi interventi di nuova costruzione o ricostruzione di edifici o impianti, ad esclusione di impianti per la distribuzione di

carburanti e stazioni di servizio ai veicoli (uso b2.5), nonché impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale.

Le fasce di rispetto stradale sono un vincolo di tutela e di distanza pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea. Per tale motivo, le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea retrostante; al loro interno il PRG può individuare specificatamente le zone omogenee A, B, C, D, E, F, G: in tal caso le superfici comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici. Le fasce di rispetto stradale non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.

- Il mappale 704 è interessato parzialmente da “*Area verde ai sensi dell’Art.83 - Sottozone G4 per la formazione di aree verdi di filtro e di collegamento*”, individuata nell’estratto di Piano Regolatore solamente in prossimità del confine sud del mappale e non riguardante la porzione nord su cui insiste l’Impianto di Sollevamento. (- Vedi Allegato n.2 -).

### **Verifiche dimensionali e rilievi Topografici**

A seguito degli accessi e rilievi eseguiti tramite utilizzo di adeguata strumentazione topografica presso l’area oggetto del contendere, si è proceduto rilevando la viabilità esistente, i fabbricati limitrofi all’oggetto del rilievo, gli spigoli delle recinzioni e spigoli del manufatti dell’impianto di sollevamento esistente, si è potuto constatare, tramite pura sovrapposizione con l’estratto di mappa catastale e rilievo topografico eseguito, come l’area dell’impianto delimitata dalla recinzione con cordolo in cls e maglie metalliche, ricada in parte sui terreni censiti ai mappali 17 e 704 di proprietà della Soc. NOI DUE Srl per una superficie pari a mq.536,00, mentre la restante porzione di area recintata ricada in parte sulla porzione di canale consorziale tombato ed in parte sul mappale 64 di proprietà pubblica del Demanio dello Stato, per una superficie di mq.473,00 (sup. complessiva di circa mq.1009,00). Come meglio si evince dalla rappresentazione grafica del rilievo topografico eseguito, la superficie “dell’Impianto S5” ricadente sui mappali 704 e 17 risulta pari a mq.536,00 e non mq.717,66 riscontrati negli atti di causa.

Eseguendo inoltre la sovrapposizione del rilievo topografico con l'estratto di P.R.G., si nota come tutta l'area occupata dall'impianto ricada all'interno della *“Fascia di Rispetto Stradale per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto, (\*) Art.97 Norme Tecniche di Attuazione”* (- Vedi Allegato n.3 -).

Note: a seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ferrara – Servizi Castali, è emerso che non esistono prove testimoniali atte ad individuare sul posto elementi concreti di identificazione dei confini stradali, demaniali e delle opere consortili, in quanto non sussistono dei recenti Elaborati di Tipo Frazionamento debitamente depositati ed approvati che vadano a ricreare/individuare il confine nord dei mappali 17 e 704 e la proprietà demaniale/consortile (mappale 64 e mappale acque), individuabile solamente e graficamente nella mappa catastale di impianto.

A tale proposito, pare doveroso rammentare che l'azione di regolamento dei confini è regolata giuridicamente dall'art. 950 del C.C. che recita testualmente: *“Quando un confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente. Ogni mezzo di prova è ammesso. In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali di impianto, mentre se la linea di confine da ripristinare è stata creata con un frazionamento, secondo le direttive di cui alla circolare 2/88, ci si rifà al frazionamento depositato al catasto”*.

In relazione a quanto disposto dall'Art. 950 del Codice Civile, non avendo riscontrato precedenti Elaborati catastali di Frazionamento che definiscano il posizionamento del confine nord dei mappali 17 e 704, le superfici ricavate e sopra menzionate, derivano dalla pura sovrapposizione tra l'elaborato catastale (estratto di mappa di impianto) e rilievo topografico eseguito.

---

### **Ciò premesso**

Lo scrivente, dopo aver concluso la fase conoscitiva comprendente lo studio degli atti di causa, gli accessi, i rilievi, le visure catastali, le richieste documentali presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi

Ipocatastali di Ferrara, presso il Comune di Comacchio e tutto quanto sopra esposto per la redigenda relazione di stima, si presta alla compilazione della medesima finalizzata alla determinazione dell'indennizzo da corrispondere alla società proprietaria per l'acquisizione sanante dell'area ai sensi dell'Art.42 bis del D.P.R. 08/06/2001 n.327 e ss.mm.ii.

### **Descrizione dello stato dei luoghi**

A seguito dell'accesso ai luoghi si è potuto constatare che il terreno in oggetto, costituito dai mappali 17 e 704, insistenti sul foglio 50 del comune di Comacchio località Porto Garibaldi di proprietà della soc. NOI DUE Srl, è posto a ridosso della strada provinciale Ferrara-Mare, confinante a nord con l'adiacente viabilità censita al mappale 64 di proprietà del Demanio dello Stato oltre a porzione di canale consorziale tombato. Entrambi i mappali risultano parzialmente occupati dalla realizzazione di un Impianto di Sollevamento denominato "S5", alla data del sopralluogo si è potuta constatare la presenza di un fabbricato principale, disposto al solo piano terra, oltre due fabbricati accessori strumentali e pertinenziali situati in corte, il tutto inserito all'interno di un'area debitamente recintata con rete metallica plastificata, avente accesso diretto dalla pubblica via, per una superficie complessiva di circa mq.1009,00.

Dalle risultanze dei rilievi topografici eseguiti si è potuto accertare come l'Impianto di Sollevamento occupi, per una superficie pari a mq.536,00, l'area di terreno individuata dai mappali 17 - 704 e come la restante area di corte, risulti ubicata in parte su area demaniale (mappale 64) ed in parte sullo scolo tombato (mappale acque) di proprietà consorziale, per una superficie di mq.473,00.

Entrambe i lotti di terreno coltivati a seminativo si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione, privi di visibili sistemi di irrigazione, confinanti a nord con la strada provinciale oltre area demaniale/consortile e per i restanti lati con altri terreni agricoli di proprietà. Nel complesso l'appezzamento agricolo risulta costituito da un'unica piana con una lieve baulatura verso i confini laterali, fisicamente delimitato dalle proprietà confinanti da piccoli fossi seminterrati,

posti presumibilmente a ridosso dei confini di proprietà. Da un esame visivo il terreno si può definire di medio impasto con tendenza sabbiosa, dal punto di vista irriguo non si è notato l'allacciamento per l'approvvigionamento idrico, l'accesso all'intero fondo di proprietà della Soc. Noi Due Srl è consentito sia dalla via Cacciatori delle Alpi che dalla Strada Provinciale Ferrara-Mare.

I mappali 17 e 704 presentano una superficie catastale complessiva di mq 19.473,00.

### **Stima del valore dell'area in oggetto ad oggi con la destinazione urbanistica attuale**

Trattandosi dell'utilizzazione di un bene per scopi di interesse pubblico, il T. U. del DPR 327/2001 e ss.mm.ii consente l'attivazione del procedimento cui all'art.42-bis, ovvero la sua acquisizione al patrimonio indisponibile dell'ente responsabile attraverso la corresponsione di un indennizzo forfettariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.

Nel nostro caso l'articolo utilizzato per determinare l'indennità di esproprio è l'art. 42-bis, che fa riferimento alle conseguenze della utilizzazione di un bene per scopi di interesse pubblico, in assenza del valido provvedimento ablatorio.

L'indennità dell'area occupata dall'Impianto di Sollevamento è da calcolare utilizzando il valore venale, ai sensi dell'art.42-bis del DPR 327/2001. Avendo appurato che tali aree, occupate dall'Impianto di Sollevamento S5, ricadono nelle aree oggetto di "Accordo di Programma in Variante al PRG ai sensi dell'art.40 della L.R.20/2000", Progetto Unitario di Assetto del Territorio UMPA N.6, ricompre nella "Sottozona 1", presentano ad oggi una destinazione di zona a "Parco Parcheggio". Tale destinazione a giudizio dello scrivente, può essere paragonata alle aree attualmente individuate nel P.R.G. del Comune di Comacchio come "Zone G per attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento" e più precisamente nelle sottozone "G2 Parcheggi Pubblici", "G3 per verde pubblico attrezzato", "G4 per la formazione di aree verdi di filtro e di collegamento", disciplinate dagli Art.81-82-83 delle Norme Tecniche di Attuazione di Comacchio.



Per la valutazione del valore venale di tali aree destinate a “Parco Parcheggio” ed assimilabili alle Sottozone “G2-G3-G4”, il criterio peritale scelto fa riferimento al criterio del “comparto urbanistico” di intervento.

Le Sottozone “G2-G3-G4” sono aree sostanzialmente definite a “standard” e rappresentano quelle dotazioni minime obbligatorie che devono essere garantite in una realizzazione urbanistica o edilizia; in linea di principio gli standard urbanistici definiscono le quantità minime di spazi pubblici (aree per i parcheggi, aree per attrezzature di interesse comune, aree per il verde attrezzato, ecc..) in relazione agli insediamenti urbanistici che arricchiscono il tessuto urbano e concorrono a determinare i concreti indici di edificabilità, garantendo i requisiti della qualità e della prevista edificabilità dei suoli.

Per tali zone non essendoci pertanto un mercato dettato da compravendite e per l’inesistenza di comparabili di mercato dell’area in esame, il criterio peritale scelto fa riferimento al criterio del “comparto urbanistico” di intervento, secondo il quale l’edificabilità di tali aree è garantita dalla valutazione di altre aree da destinare appunto a standard di piano, tale criterio di riferimento viene adottato dall’Agenzia delle Entrate per la determinazione dei valori unitari medi di mercato delle aree edificabili.

Come si apprende dalle valutazioni eseguite dalla stessa Agenzia delle Entrate negli anni 2015-2016 e tutt’ora in vigore, il più probabile valore di un’area destinata a servizi si determina applicando, l’indice medio di utilizzazione comprensoriale, ossia un indice medio calcolato su un perimetro di comparto opportunamente scelto per dimensioni, omogeneità territoriale e presenza di altre aree destinate a standard. Detto indice viene applicato a tutte le opere e aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nessuna esclusa, in modo da “spalmare” la potenzialità edificatoria su tutta la superficie del comparto. Nel caso in esame, per la determinazione “dell’indice medio comprensoriale” sono state prese in considerazione, per tutte le diverse località del territorio comunale di Comacchio le corrispondenti zone OMI, per ognuna di esse è stato calcolato l’indice comprensoriale tramite il rapporto tra la superficie catastale complessiva degli immobili in categoria

ordinaria e la superficie territoriale della zona OMI corrispondente. Successivamente a tale verifica si è proceduto prendendo anche in considerazione il dato statistico (dettato dall’ADE di Ferrara per le aree edificabili di Comacchio) che indica il valore delle aree vincolate per finalità sociali attestandolo, mediamente, in un campo ristretto di valori compreso tra 1/3 e 1/4 del valore di mercato delle aree edificabili (nel caso in esame la destinazione più rappresentativa è risultata quella residenziale). Si è ritenuto pertanto assumere un range percentuale i cui valori vengono riassunti, da coefficienti compresi tra 0,20 e 0,35. Logicamente il coefficiente 0,35 verrà adottato alle aree aventi maggior indice di utilizzazione territoriale/fondiarica, mentre il coefficiente 0,20 verrà adottato per le aree aventi un indice minore di  $U_f$ .

Conformemente a quanto sopra descritto si riporta di seguito lo schema in cui vengono rappresentati i parametri di riferimento usati per le zone F e G, in cui è stato suddiviso il territorio del Comune di Comacchio, con indicato i parametri delle destinazioni di natura edilizia ed urbanistica, il tutto come redatto dall’Agenzia delle Entrate di Ferrara.

Tabella indici di riferimento (\*\*)

LOCALITA'	SOTTOZONE F-G			
	F1-F2-F3-F4-F7-F11	F5-F6-F8-F9-F10	G1	G2-G3-G4
<i>Comacchio</i>	0,30	0,20	0,30	0,20
<i>Lido Estensi - Lido Spina</i>	0,35	0,25	0,35	0,25
<i>Porto Garibaldi</i>	0,30	0,20	0,30	0,20
<i>Lido Scacchi - Lido Pomposa</i>	0,30	0,20	0,30	0,20
<i>Lido delle Nazioni</i>	0,30	0,20	0,30	0,20
<i>Lido di Volano</i>		0,20		0,20
<i>San Giuseppe</i>		0,20	0,30	0,20
<i>Vaccolino</i>	0,30	0,20	0,30	0,20
<i>Volania e altre località minori</i>	0,30			0,20

	LOCALITA'								
	Comacchio	Lido Estensi Lido Spina	Porto Garibaldi	Lido Scacchi Lido Pomposa	Lido Nazioni	S. Giuseppe	Lido Volano	Vaccolino	Valania e località minori
Parametri urbanistici	A	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,5 mq/mq
	B1a	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B2c U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,6 mq/mq	B2b U.F. 0,6 mq/mq
	B1b	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B3b U.F. 0,4 mq/mq	B3b U.F. 0,6 mq/mq
	B1c	B2a U.F. 0,4 mq/mq	B2a U.F. 0,4 mq/mq	B2a U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,4 mq/mq	B2a U.F. 0,4 mq/mq	B2c U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,6 mq/mq	C1b U.T. 0,30 mq/mq
	B2a	B2b U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,4 mq/mq	B2c U.F. 0,4 mq/mq	B2c U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,4 mq/mq	D5a U.F. 0,80 mq/mq	B2b U.F. 0,4 mq/mq	C2a U.F. 0,4 mq/mq
	B2b	B3a U.F. 0,4 mq/mq	B3b U.F. 0,4 mq/mq	B3a U.F. 0,4 mq/mq	B3a U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,6 mq/mq	D5c U.F. 0,35 mq/mq	D1 U.F. 0,60 mq/mq	D1 U.F. 0,60 mq/mq
	B2c	B3b U.F. 0,4 mq/mq	C1a U.T. 0,35 mq/mq	B3b U.F. 0,4 mq/mq	B3b U.F. 0,4 mq/mq	C1a U.F. 0,4 mq/mq	D8	D2 U.T. 0,40 mq/mq	D2 U.T. 0,40 mq/mq
	C1a	D1 U.F. 0,60 mq/mq	C1b U.T. 0,30 mq/mq	B3c U.F. 0,4 mq/mq	C1c U.T. 0,25 mq/mq	C1b U.T. 0,30 mq/mq	D9 U.F. 0,05 mq/mq	D3 U.F. 0,60 mq/mq	F7 U.F. 0,60 mq/mq
	C1b	D3 U.F. 0,60 mq/mq	C1c U.T. 0,25 mq/mq	C1c U.T. 0,25 mq/mq	D5c U.F. 0,35 mq/mq	C1c U.T. 0,25 mq/mq	F9	F6 U.F. 0,01 mq/mq	G2 U.F. 0,01 mq/mq
	C1c	D5a U.F. 0,80 mq/mq	D1 U.F. 0,60 mq/mq	D1 U.F. 0,60 mq/mq	D7	C2c U.F. 0,40 mq/mq	G2 U.F. 0,01 mq/mq	F7 U.F. 0,60 mq/mq	G3 U.F. 0,05 mq/mq
	C2c	D5b U.F. 0,60 mq/mq	D2 U.T. 0,40 mq/mq	D5a U.F. 0,80 mq/mq	D8	D1 U.F. 0,60 mq/mq	G3 U.F. 0,05 mq/mq	G1 U.F. 0,60 mq/mq	G4
	D1	D5c U.F. 0,35 mq/mq	D3 U.F. 0,60 mq/mq	D5b U.F. 0,60 mq/mq	D9 U.F. 0,05 mq/mq	D2 U.T. 0,40 mq/mq	G4	G2 U.F. 0,01 mq/mq	
	D2	D6a U.T. 0,2 mq/mq	D4 U.T. 0,20 mq/mq	D5c U.F. 0,35 mq/mq	F2 U.F. 0,60 mq/mq	D3 U.F. 0,60 mq/mq		G3 U.F. 0,05 mq/mq	
	D5a	D7	D5c U.F. 0,80 mq/mq	D6a U.T. 0,2 mq/mq	F7 U.F. 0,60 mq/mq	D4 U.F. 0,60 mq/mq			
	F1	D9 U.F. 0,05 mq/mq	D6a U.T. 0,2 mq/mq	D7	F9	D5b U.F. 0,60 mq/mq			
	F2	D10 R.C. 0,05 mq/mq	D10 R.C. 0,05 mq/mq	D9 U.F. 0,05 mq/mq	G1 U.F. 0,60 mq/mq	D6a U.T. 0,2 mq/mq			
	F3	F2 U.F. 0,60 mq/mq	F4 U.F. 0,50 mq/mq	D10 R.C. 0,05 mq/mq	G2 U.F. 0,01 mq/mq	D9 U.F. 0,05 mq/mq			
	F4	F4 U.F. 0,50 mq/mq	F7 U.F. 0,60 mq/mq	F4 U.F. 0,50 mq/mq	G3 U.F. 0,05 mq/mq	D10 R.C. 0,05 mq/mq			
	F5	F7 U.F. 0,60 mq/mq	F9	F9	G4	F6			
	F6	F9	F10 S.C. 0,05 mq/mq	G1 U.F. 0,60 mq/mq		G1 U.F. 0,60 mq/mq			
	F7	F11 U.T. 0,40 mq/mq	G1 U.F. 0,60 mq/mq	G2 U.F. 0,01 mq/mq		G2 U.F. 0,01 mq/mq			
	F8	G1 U.F. 0,60 mq/mq	G2 U.F. 0,01 mq/mq	G3 U.F. 0,05 mq/mq		G3 U.F. 0,05 mq/mq			

	LOCALITA'								
	Comacchio	Lido Estensi Lido Spina	Porto Garibaldi	Lido Scacchi Lido Pomposa	Lido Nazioni	S. Giuseppe	Lido Volano	Vaccolino	Valania e località minori
	F10 S.C. 0,05 mq/mq	G2 U.F. 0,01 mq/mq	G3 U.F. 0,05 mq/mq	G4		G4			
	F11 U.F. 0,40 mq/mq	G3 U.F. 0,05 mq/mq	G4						
	G1 U.F. 0,60 mq/mq	G4							
	G2 U.F. 0,01 mq/mq								
	G3 U.F. 0,05 mq/mq								
	G4								

Per attribuire un valore all'area oggetto di valutazione, sono state quindi individuate le località in cui è suddiviso il territorio comunale, all'interno delle quali sono state prese in esame le relative zone omogenee al fine di poter determinare i valori unitari medi delle aree edificabili, avendo riguardo della zona territoriale di ubicazione ed alla destinazione d'uso consentita.

Per la destinazione in oggetto è stato preso come riferimento il valore minimo della Sottozona C1 a destinazione residenziale per nuovi insediamenti urbani (avente tra gli usi prescritti/assimilabili anche l'uso "b2.7" delle stesse aree ricadenti in zona G2), derivante dalla valutazione dei valori edificabili redatta dall'Agenzia delle Entrate e riferita al Comune di Comacchio, località di Porto

Garibaldi e per la quale è stato valutato un valore al mq pari ad Euro/mq 93,00 (valutazione determinata in base al metodo del valore di trasformazione - Vedi Allegato n.4 -).

Definita pertanto la Sottozona di riferimento si è giunti alla seguente valutazione:

Valore Minimo Zona “C1” 93,00 Euro/mq x 0.20 indice di riferimento (\*\*)= 18,60 Euro/mq

Arrotondati ad Euro/mq 19,00 per le Zone aventi destinazione G2-G3-G4.

LOCALITA'	VALORI SOTTOZONE F-G (€/mq)			
	F1-F2-F3-F4-F7-F11	F5-F6-F8-F9-F10	G1	G2-G3-G4
	corrispondente valore minimo zona C	corrispondente valore minimo zona C	corrispondente valore minimo zona C	corrispondente valore minimo zona C
Comacchio	15,00	10,00	15,00	10,00
Lido Estensi - Lido Spina	33,00	23,00	33,00	23,00
Porto Garibaldi	28,00	19,00	28,00	19,00
Lido Scacchi - Lido Pomposa	24,00	16,00	24,00	16,00
Lido delle Nazioni	29,00	19,00	29,00	19,00
Lido di Volano		7,00		7,00
San Giuseppe		7,00	11,00	7,00
Vaccolino	8,00	6,00	8,00	6,00
Volania e altre località minori	8,00			6,00

Il valore venale dei terreni rientranti nella destinazione “parco parcheggio” equiparabili alla Zona territoriale omogenea G (Sottozone “G2 Parcheggi pubblici, G3 per verde pubblico attrezzato e “G4” Verde di filtro e/o di collegamento), utilizzando i parametri precedentemente esposti determinati dall’ADE di Ferrara, si giunge alla seguente valutazione:

**Valore Venale all’attualità del lotto – Pregiudizio Patrimoniale**

Sup. Occupata mq.536,00 x 19,00 €/mq = **Totale Euro 10.184,00**

l’indennità da corrispondere alla ditta proprietaria per l’acquisizione dell’area risulta pari ad Euro 10.184,00.

**Valore venale all'attualità del lotto – Pregiudizio Non Patrimoniale**

Sempre secondo il precitato art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 comma 1, il valore del pregiudizio non patrimoniale da corrispondere al proprietario del terreno è pari al 10% del valore venale all'attualità, che nel caso in esame è pari a 1.018,40 €.

Per quanto precede, l'indennità da corrispondere alla ditta proprietaria per il pregiudizio non patrimoniale è pari al 10% del valore venale, meglio specificato:

€ 10.184,00 x 10% = **Totale Euro 1.018,40**

**Calcolo interessi per il periodo di occupazione del suolo "sine titulo"**

A giudizio dello scrivente il risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale derivante dall'occupazione illegittima del suolo e dunque dal mancato utilizzo del bene, secondo la rispettiva destinazione urbanistica, sarà quantificato dalla data di compravendita del lotto di parte attrice Soc. SIBER S.R.L. in data 02/09/2005, successivamente incorporata nell'attuale Soc. NOI DUE S.R.L in data 30/10/2014, fino alla data di pubblicazione delle conclusioni della Corte di Appello di Bologna fissata per il giorno 01/02/2022.

L'indennizzo per il periodo di occupazione è fissato dalla norma in un interesse del 5% annuo sull'importo del pregiudizio patrimoniale; dal 02/09/2005 al 01/02/2022 si otterrà un importo complessivo pari a:

**Calcolo Interessi a Tasso Fisso**

**Capitale: € 10.184,00**

Data Iniziale: 02/09/2005

Data Finale: 01/02/2022

Tasso di Interesse: 5 %

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
02/09/2005	01/02/2022	€ 10.184,00	5,00%	5996	€ 8.364,83

Totale colonna giorni: 5996

Totale interessi: € 8.364,83

**Capitale + interessi: € 18.548,83**

Gli interessi legali calcolati sull'importo del pregiudizio patrimoniale ammontano a **Totali Euro 8.364,83**.

### **Conclusioni**

Alla luce dei calcoli effettuati si può riassumere che ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001, il valore dell'indennità da corrispondere alla Soc. NOI DUE Srl, che corrisponde al danno patrimoniale è pari a € 10.184,00 oltre il danno non patrimoniale pari ad € 1.018,40 oltre interessi legali per il periodo di occupazione suolo "sine titolo" che ammontano a € 8.364,83 per un totale pari a **€ 19.567,23**.

**Importo massimo ex. Art.42 bis. \_\_\_\_\_ € 19.567,23**

---

### **Stima del valore dell'area in oggetto ad oggi con la destinazione urbanistica dell'epoca**

Per procedere alla valutazione dell'area all'attualità, interessata dall'Impianto di Sollevamento ed insistente sui mappali 17 e 704 per complessivi mq.536,00, in relazione alla destinazione urbanistica dei terreni all'epoca in cui fu realizzato l'impianto, si è proceduto verificando dapprima la documentazione riscontrata presso il comune di Comacchio per individuare che nell'anno 1979-1980 fu eseguita la procedura di occupazione di urgenza e dalle foto aeree del 1982, è stato possibile riscontrare la realizzazione dell'impianto di sollevamento. Si presuppone dunque che tale impianto fu realizzato tra il 1980 ed il 1982.

Il P.R.G.C. approvato con delibera della G.R. n.46 del 17/01/1975, resa esecutiva con decreto dell'Assessore all'Assetto del Territorio, all'Edilizia ed ai Trasporti n.157 del 25/02/1975, pubblicato sulla G.U. della Repubblica il 12/03/1975, identificava la possibile destinazione di zona dei terreni censiti ai mappali 17 e ex.16 (ora mapp.704) nelle "Zone di restauro ecologico e

rimboschimento (Art.11/E)” e “Zone per attrezzature di carattere sportivo (Art.12/B-1)”. Dalle verifiche catastali storiche eseguite si è potuto constatare come il mappale 17, alla data dell’impianto meccanografico del 10/11/1976 risultava censito con qualità Vigneto, modificato in Seminativo solamente nel 1988, mentre il mappale 704, derivante dall’ex. mappale 16, risultasse sin dalla data dell’impianto meccanografico del 10/11/1976 censito con qualità Seminativo. Entrambi i lotti conservavano quindi una destinazione puramente agricola.

Al solo fine informativo si riportano di seguito anche i valori di mercato relativi all’anno 2021, contenuti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell'Agenzia delle Entrate riguardanti Valori Agricoli Medi dei terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Comacchio, Regione Agraria n.3 – Bonifica Ferrarese Orientale, pari a 24.500,00 Euro per ettaro (Euro/mq 2,45), sia per le colture a Seminativo/Semin. Irriguo che per le colture a Vigneto.

Confrontando inoltre le informazioni assunte presso colleghi ed operatori specializzati nel settore, oltre alle informazioni reperite presso le Associazioni di categoria Unione Agricoltori Confagricoltura di Ferrara, le verifiche telematiche eseguite circa le compravendite che hanno interessato terreni agricoli del Comune di Comacchio e le perizie asseverate depositate presso il Tribunale di Ferrara Sez. Esecuzioni Immobiliari, si è potuto constatare che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta mediamente sui 5,00 €/mq. I terreni oggetto della presente perizia presentano infatti caratteristiche simili tali da consentire un confronto diretto con i terreni in oggetto. Per la stima dei terreni sopra menzionati si intende adottare la seguente valutazione:

***Valore Venale all’attualità del lotto (con la destinazione urbanistica dell’epoca) – Pregiudizio Patrimoniale***

Sup. Occupata mq.536,00 x 5,00 €/mq = **Totale Euro 2.680,00**

l’indennità da corrispondere alla ditta proprietaria per l’acquisizione dell’area risulta pari a Euro 2.680,00.

**Valore venale all'attualità del lotto (con la destinazione urbanistica dell'epoca) – Pregiudizio Non Patrimoniale**

Sempre secondo il precitato art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 comma 1, il valore del pregiudizio non patrimoniale da corrispondere al proprietario del terreno è pari al 10% del valore venale all'attualità, che nel caso in esame è pari a 268,00 €.

Per quanto precede, l'indennità da corrispondere alla ditta proprietaria per il pregiudizio non patrimoniale è pari al 10% del valore venale, meglio specificato:

€ 2.680,00 x 10%= **Totale Euro 268,00**

**Calcolo interessi per il periodo di occupazione del suolo "sine titolo"**

Il risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale derivante dall'occupazione illegittima del suolo e dunque dal mancato utilizzo del bene, secondo la rispettiva destinazione urbanistica dell'epoca, sarà quantificato dalla data di compravendita del lotto di parte attrice Soc. SIBER S.R.L. in data 02/09/2005, successivamente incorporata nell'attuale Soc. NOI DUE S.R.L in data 30/10/2014, fino alla data di pubblicazione delle conclusioni della Corte di Appello di Bologna fissata per il giorno 01/02/2022.

L'indennizzo per il periodo di occupazione è fissato dalla norma in un interesse del 5% annuo sull'importo del pregiudizio patrimoniale; dal 02/09/2005 al 01/02/2022 si otterrà un importo complessivo pari a:

**Calcolo Interessi a Tasso Fisso**

**Capitale: € 2.680,00**

Data Iniziale: 02/09/2005

Data Finale: 01/02/2022

**Tasso di Interesse: 5 %**

Interessi: Nessuna capitalizzazione

<b>Dal:</b>	<b>Al:</b>	<b>Capitale:</b>	<b>Tasso:</b>	<b>Giorni:</b>	<b>Interessi:</b>
02/09/2005	01/02/2022	€ 2.680,00	5,00%	5996	€ 2.201,27

Totale colonna giorni: 5996

Totale interessi: € 2.201,27

**Capitale + interessi: € 4.881,27**



Gli interessi legali calcolati sull'importo del pregiudizio patrimoniale ammontano a **Totali Euro 2.201,27**.

### **Conclusioni**

Alla luce dei calcoli effettuati si può riassumere che, il valore dell'indennità da corrispondere alla Soc. NOI DUE Srl, che corrisponde al danno patrimoniale calcolato prendendo come riferimento la destinazione urbanistica dei lotti risalenti all'anno 1975 è pari a € 2.680,00 oltre il danno non patrimoniale pari ad € 268,00 oltre interessi legali per il periodo di occupazione suolo "sine titolo" che ammontano a € 2.201,27 per un totale pari a € **5149,27**.

**Importo massimo** \_\_\_\_\_ **€ 5149,27**

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ferrara 15/12/2021

IL TECNICO

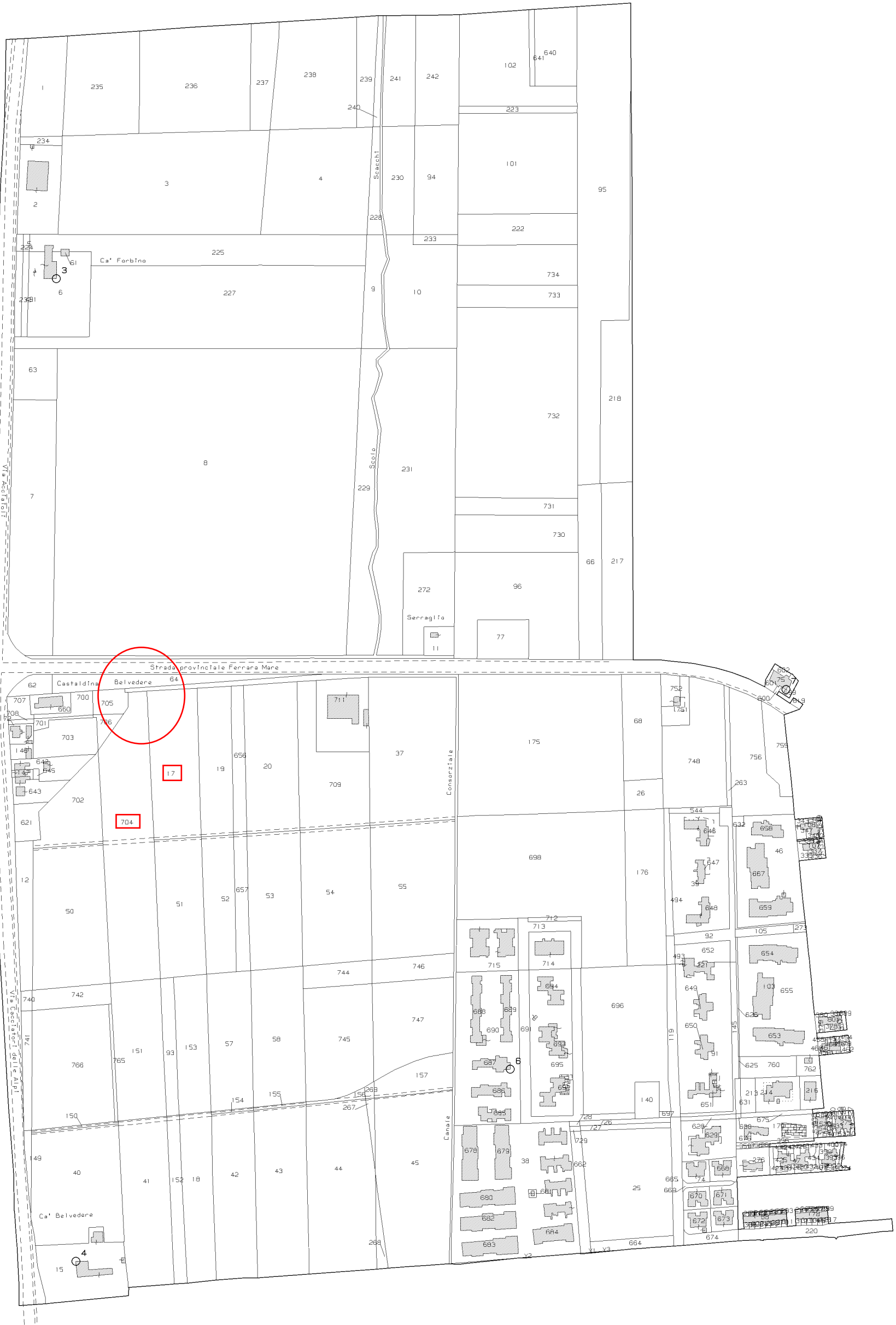
**Geom. Massimiliano Berti**

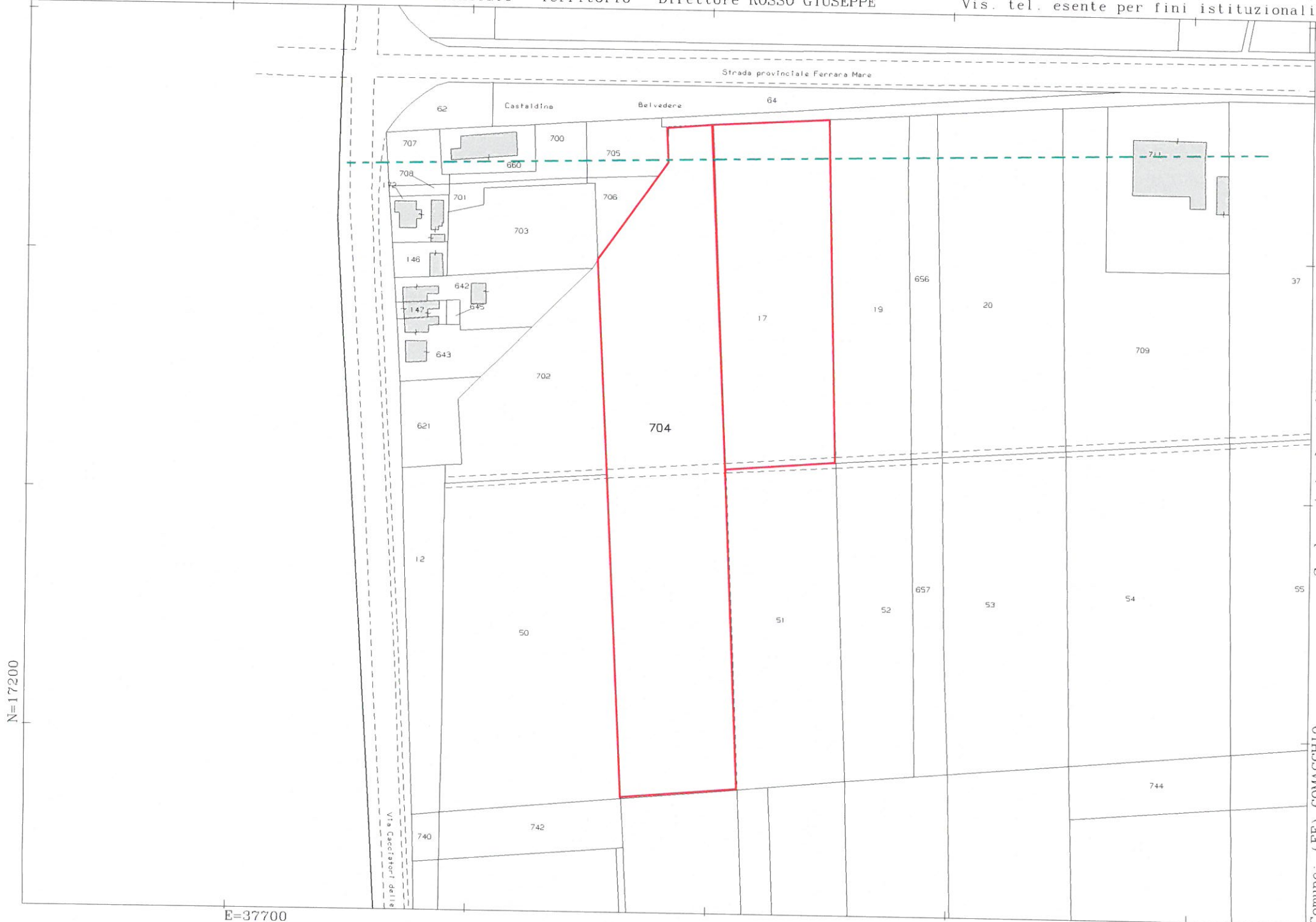
Allegati:

1. estratti di mappa, visure catastali;
2. estratto di PRG Vigente, Progetto Unitario art.40 L.R.20/2000
3. rilievi Topografici;
4. valutazioni estimative A.D.E
5. valutazioni Valori Agricoli Medi.

Firmato digitalmente da  
**MASSIMILIANO BERTI**  
CN = BERTI MASSIMILIANO,  
O = Collegio dei Geometri di Ferrara/800006890380  
C = IT

## **ALLEGATO N.1**





9-Nov-2021 10:45:43  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Protocollo pratica T124783/2021

Comune: (FE) COMACCHIO  
 Foglio: 50

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COMACCHIO (Codice:C912)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di FERRARA</b>
	<b>Foglio: 50 Particella: 17</b>

#### INTESTATO

1	NOI DUE S.R.L. Sede in LAGOSANTO (FE)	01662300381*	(1) Proprieta' 1/1
---	---------------------------------------	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 15/09/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale		Agrario
1	50	17		-	SEMINATIVO 3	68	50	A7	Euro 40,48 L. 78.381	Euro 30,07 L. 58.225	VAR DATI CENSUARI in atti dal 15/09/1988 (n. 902405.27/1982)
Notifica						Partita		51926			

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale		Agrario
1	50	17		-	VIGNETO 2	68	50	A7	L. 122.684	L. 95.900	Impianto meccanografico del 10/11/1976
Notifica						Partita		6154			

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2021

#### Situazione degli intestati dal 30/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NOI DUE S.R.L. Sede in LAGOSANTO (FE)	01662300381*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 30/10/2014 Pubblico ufficiale DE LUCA DI ROSETO MASSIMO Sede COMACCHIO (FE) Repertorio n. 4175 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10918.2/2014 Reparto PI di FERRARA in atti dal 07/11/2014			

#### Situazione degli intestati dal 02/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SIBER S.R.L. Sede in COMACCHIO (FE)	01662280385*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/10/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 02/09/2005 Pubblico ufficiale BIGNOZZI GIUSEPPE Sede COMACCHIO (FE) Repertorio n. 4954 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10924.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 12/09/2005			

#### Situazione degli intestati dal 03/11/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SIMONI Carla Vittoria nata a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 04/11/1936	SMNCLV36S44A400P*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 02/09/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/1978 - RETTIFICA PER BONIFICA ESITI Voltura n. 15925.1/2005 - Pratica n. FE0113879 in atti dal 27/12/2005			

#### Situazione degli intestati dal 03/10/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATRIGNANI Angelina nata a COMACCHIO (FE) il 20/02/1921	PTRNLN21B60C912Y*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 03/11/1978
2	SIMONI Carla Vittoria nata a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 04/11/1936	SMNCLV36S44A400P*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 03/11/1978
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VOLTURA D'UFFICIO del 03/10/1978 - Voltura.14/1978 in atti dal 18/03/1988			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRANDOLI Laerte nato a FERRARA (FE) il 06/06/1929	BRNLRT29H06D548E*	(99) fino al 03/10/1978
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 10/11/1976			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COMACCHIO (Codice:C912)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di FERRARA</b>
	<b>Foglio: 50 Particella: 704</b>

#### INTESTATO

1	NOI DUE S.R.L. Sede in LAGOSANTO (FE)	01662300381*	(1) Proprieta' 1/1
---	---------------------------------------	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 13/12/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	50	704		AA	SEMINATIVO 3	6 83	A7	Euro 4,04	Euro 3,00	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2021 Pratica n. FE0069846 in atti dal 13/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 69846.1/2021)
				AB	SEMIN IRRIG 1	1 19 40	A7	Euro 177,93	Euro 80,16	
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		51926				
<b>Annotazioni</b>				di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2021 all'Organismo Pagatore AGREA con la domanda 4340971 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. PG/2021/551366)						

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	50	704		-	SEMINATIVO 3	1 26 23	A7	Euro 74,60 L. 144.439	Euro 55,41 L. 107.296	FRAZIONAMENTO in atti dal 06/06/1991 (n. 100.3/1991)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		51926				
<b>Annotazioni</b>				di stadio: DERIVA DAL NUM 16 DEL FOG 50						

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:50 Particella:16 ;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2021

Foglio:50 Particella:705 ; Foglio:50 Particella:706 ;

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

#### Situazione degli intestati dal 30/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NOI DUE S.R.L. Sede in LAGOSANTO (FE)	01662300381*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 30/10/2014 Pubblico ufficiale DE LUCA DI ROSETO MASSIMO Sede COMACCHIO (FE) Repertorio n. 4175 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10918.2/2014 Reparto PI di FERRARA in atti dal 07/11/2014			

#### Situazione degli intestati dal 02/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SIBER S.R.L. Sede in COMACCHIO (FE)	01662280385*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/10/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 02/09/2005 Pubblico ufficiale BIGNOZZI GIUSEPPE Sede COMACCHIO (FE) Repertorio n. 4954 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10924.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 12/09/2005			

#### Situazione degli intestati dal 03/11/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SIMONI Carla Vittoria nata a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 04/11/1936	SMNCLV36S44A400P*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 02/09/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/1978 - RETTIFICA PER BONIFICA ESITI Voltura n. 15925.1/2005 - Pratica n. FE0113879 in atti dal 27/12/2005			

#### Situazione degli intestati dal 06/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATRIGNANI Angelina nata a COMACCHIO (FE) il 20/02/1921	PTRNLN21B60C912Y*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 03/11/1978
2	SIMONI Carla Vittoria nata a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 04/11/1936	SMNCLV36S44A400P*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 03/11/1978
<b>DATI DERIVANTI DA</b> FRAZIONAMENTO in atti dal 06/06/1991 (n. 100.3/1991)			

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
<b>1</b>	<b>50</b>	<b>16</b>		-	<b>SEMINATIVO 3</b>	<b>1 39 30</b>	<b>A7</b>	<b>L. 159.394</b>	<b>L. 118.405</b>	Impianto meccanografico del 10/11/1976
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>	6154				



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2021

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

#### Situazione degli intestati dal 03/10/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PATRIGNANI Angelina nata a COMACCHIO (FE) il 20/02/1921	PTRNLN21B60C912Y*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 06/06/1991
2	SIMONI Carla Vittoria nata a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 04/11/1936	SMNCLV36S44A400P*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 06/06/1991
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 03/10/1978 - Voltura.14/1978 in atti dal 18/03/1988	

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRANDOLI Laerte nato a FERRARA (FE) il 06/06/1929	BRNLRT29H06D548E*	(99) fino al 03/10/1978
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 10/11/1976	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COMACCHIO (Codice:C912)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di FERRARA</b>
	<b>Foglio: 50 Particella: 64</b>

#### INTESTATO

1	DEMANIO DELLO STATO	80193210582*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---------------------	--------------	--------------------------

#### Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	50	64		-	PASCOLO 3	24	10	A7	Euro 2,48 L. 4.796	Euro 1,24 L. 2.410	Impianto meccanografico del 10/11/1976
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		1030					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 27/05/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO	80193210582*	(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 27/05/1997 - Voltura.1/1997 in atti dal 27/05/1997	

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO Sede in ROMA (RM)	97905320582*	(99) fino al 27/05/1997
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 10/11/1976	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## **ALLEGATO N.2**



PROVINCIA DI FERRARA  
**COMUNE DI COMACCHIO**

# PRG

## Variante Generale 1997

CONTRORDEDOTTO	del. Consulare n. 80	del. 11.09.2000
APPROVATA	del. Consulare n. 105	del. 23.11.2001
	del. Giunta Prov.le n. 103	del. 26.03.2002

Il Segretario Generale  
 Dott. GIUSEPPE VADON

Il Sindaco  
 Avv. ALESSANDRO PERRI

L'Assessore all'Urbanistica  
 GIULIO ZARATTI

### VERSIONE ADOTTATA

#### PROGETTISTI

Prof. Arch. Paolo Ceccarelli  
 Prof. Arch. Daniele Pini

#### CONSULENTI

ASPETTI LEGALI  
 Avv. Antonino Morello

#### ASPECTS TECHNICAL

Ing. Giorgio Padroni

#### ASPECTS ECONOMIC

Nomisma  
 Soc. Studi Economici

#### STUDIES RESEARCH

Facoltà di Architettura  
 di Ferrara

### VERSIONE CONTRODEDOTTA

#### PROGETTISTI

ARCH. ANDREA CIPRIAN  
 Dir. Settore Urbanistica  
 Coordinatore

#### CONSULENTI

ASPETTI TECNICI E AMBIENTALI  
 Dir. Settore Ambiente  
 Geol. Maurizio Paola

#### COLLABORATORI

ARCH. CLAUDIA MANNI  
 ARCH. ANTONIA TARDIANI  
 Ufficio di Piano

#### ARCH. ANTONIO PINI

Dir. Ufficio Lavori Pubblici

#### ASPETTI LEGALI

Avv. Antonino Morello

#### ARCH. MARIO CARLI

Resp. Servizio Urbanistica

#### SCHEDE PROGETTO (alle scale)

Arch. Pierluigi Cervellati

#### ING. MICHELE GUALANDI

Resp. Servizio Edilizia

#### AREA PUBBLICA E TERRE LIBERE

Arch. Marino Folini

PLANIMETRIA DI PROGETTO

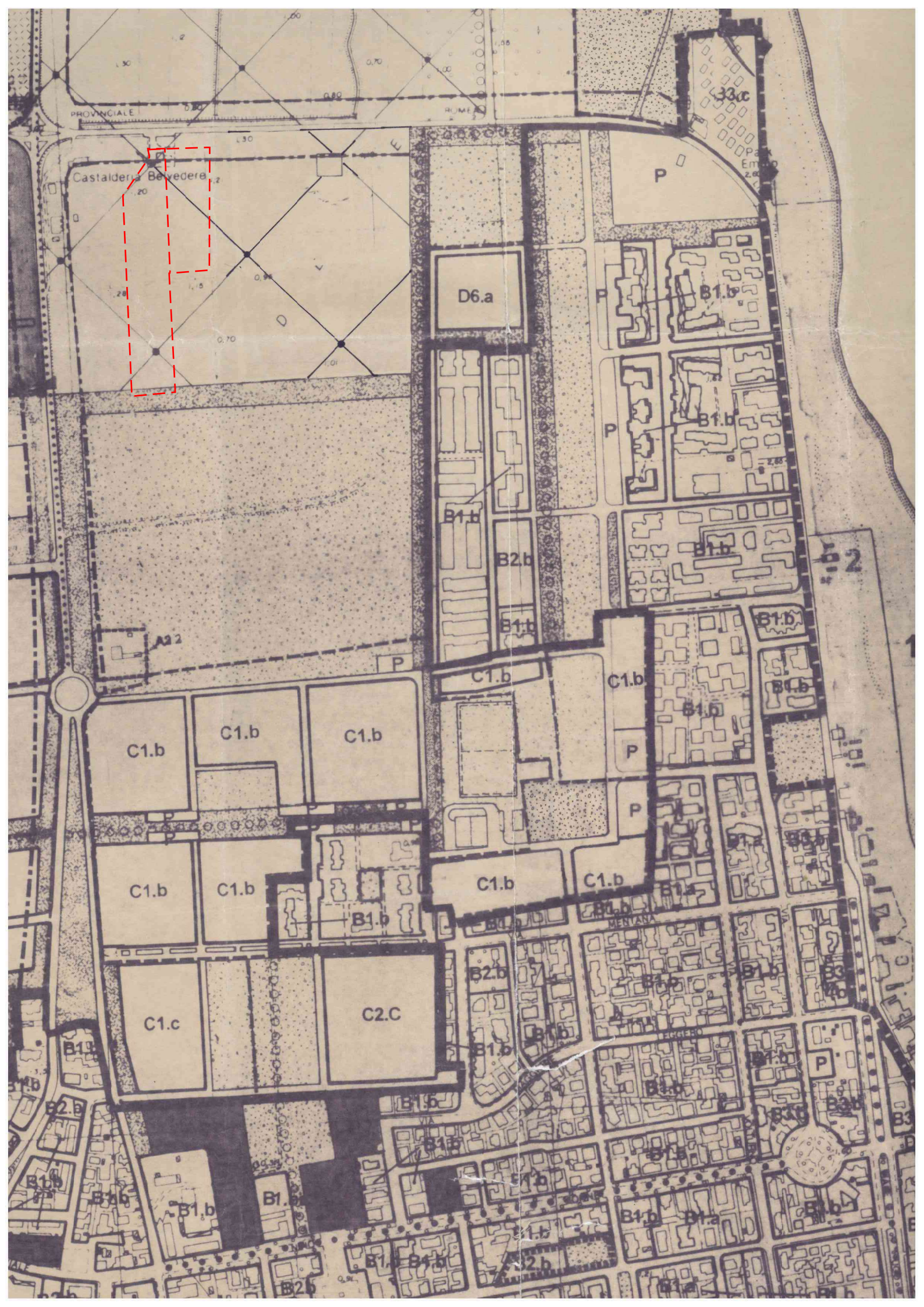
**PORTO GARIBALDI**

C.T.R. 205111

**P3**

SCALA 1:5.000

**T23**



PROVINCIALE

Castaldina Bevedere

D6.a

33.c

P

B1.b

B1.b

B1.b

52

A22

P

C1.b

C1.b

C1.b

C1.b

C1.b

B1.b

B1.b

C1.b

C1.b

B1.b

C1.b

C1.b

B1.b

MENTANA

C1.c

C2.C

B2.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B2.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B2.b

B1.b

B1.b

B1.b

B2.b

B1.b

B1.b

B1.b

B2.b

B1.b

B1.b

B1.b

B2.b

B1.b

B1.b

B1.b

B2.b

B1.b

B1.b

B1.b

B2.b

B1.b

B1.b

B1.b

B2.b

B1.b

B1.b

B1.b

B2.b

B1.b

B1.b

B1.b

B2.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

B1.b

**Progetto-Guida/unitario di assetto del territorio per la sottoscrizione di Accordo di Programma di cui all' art. 40 della L.R. 20/2000.**



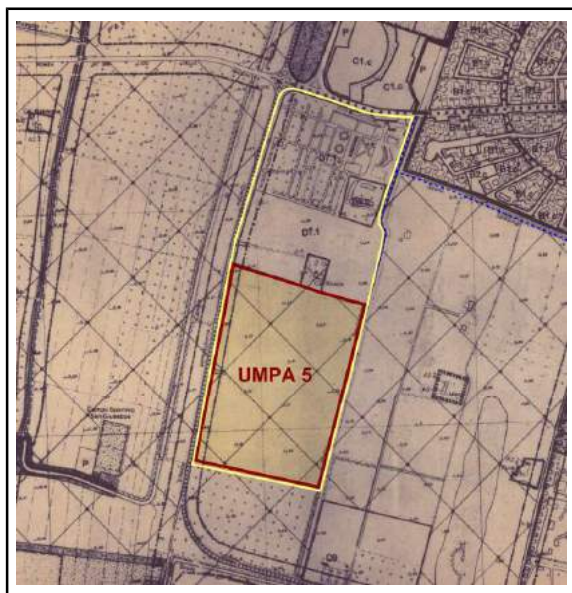
**Corografia**

 **localizzazione aree oggetto di accordo ex art. 40 L.R. 20/2000**

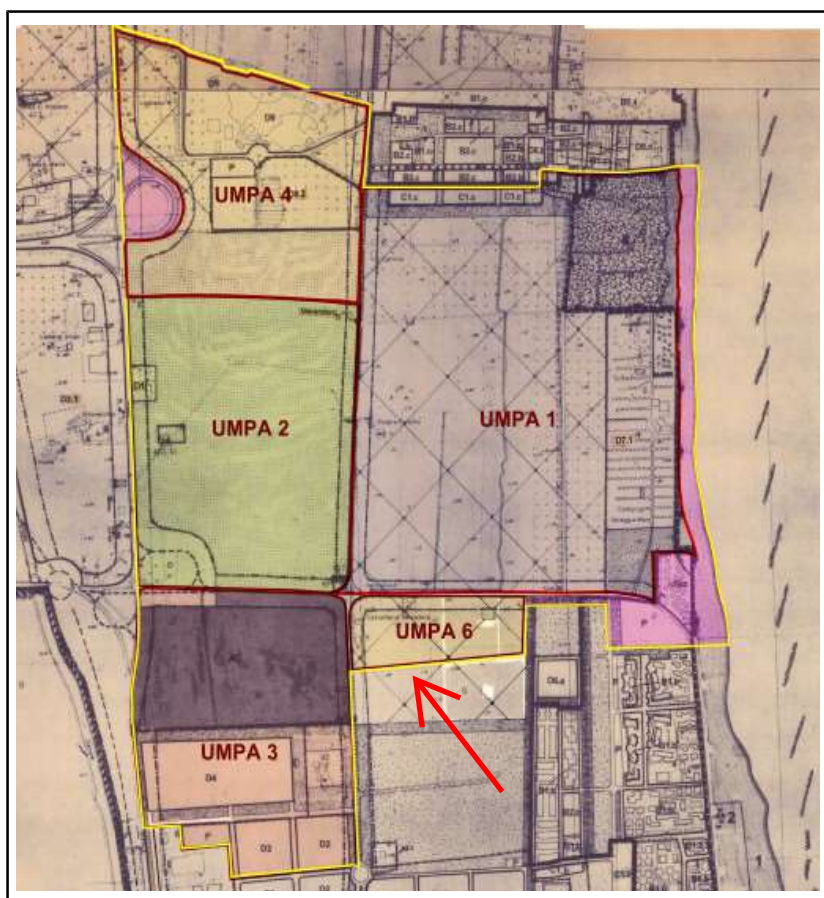
**DISCIPLINA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

**STRALCIO**

# STRALCIO PRG VIGENTE CON INQUADRAMENTO DELLE UNITA' MINIME DI PROGETTAZIONE ATTUATIVA (UMPA)



Lido Nazioni



- Perimetro localizzazione area oggetto di variante ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000.
- Perimetro UMPA PARCO approvato con del di C.P.n 25/2014

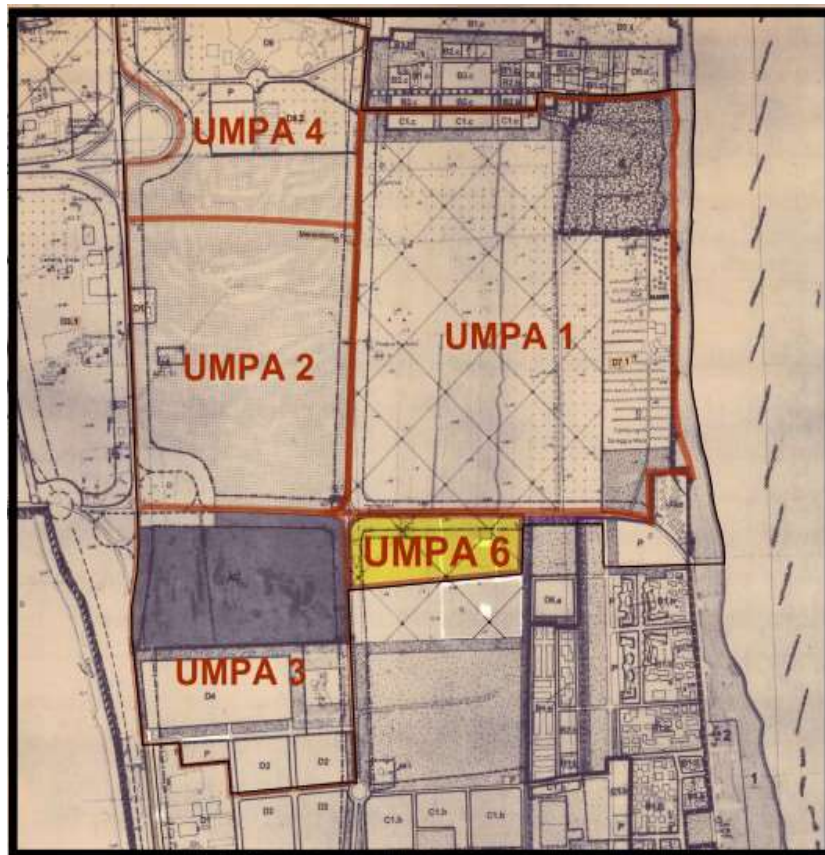
Portogharibaldi Lido degli Scacchi

# UMPA 6

**-Castalderia Belvedere-**

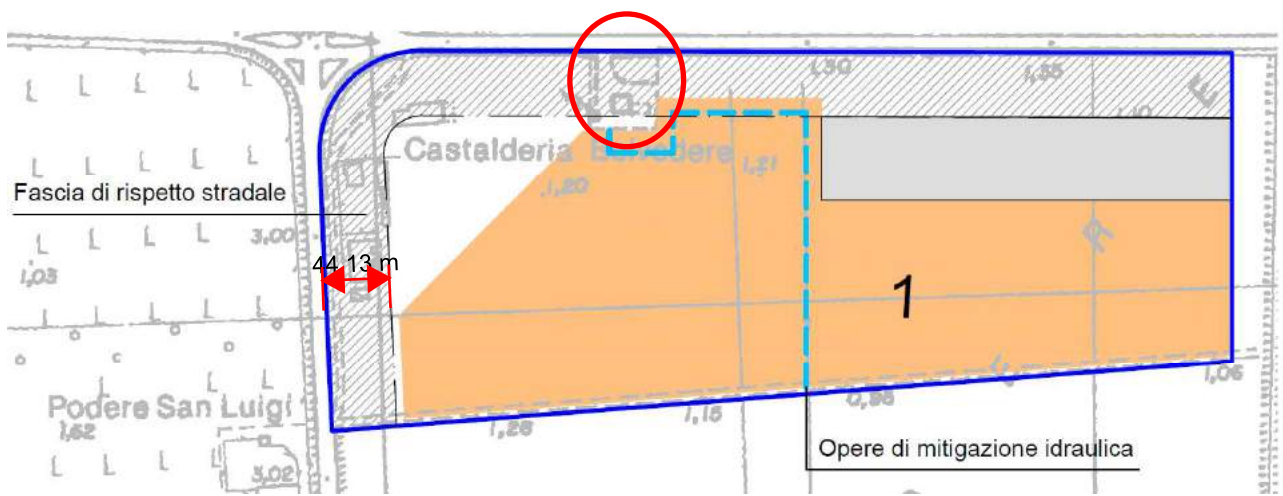
**Progetto-Guida/Unitario di assetto del territorio per la sottoscrizione di Accordo di Programma di cui all' art. 40 della L.R. 20/2000.**

## SCHEDE PROGETTO



**Tavola 1.1 "Inquadramento UMPA"**





**Tavola 1.2 “Zonizzazione, comparti e indicazioni planivolumetriche”**

## **SCHEDA PROGETTO – UMPA 6**

### **1. Aspetti generali**

**1.1 L'UMPA6 si compone delle seguenti sottozona che presenta caratteristiche omogenee dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico culturale:**

“Sottozona 1”: Parco parcheggio lineare completo di opere di mitigazione idraulica e Fronte urbano per strutture di servizio;

**1.2** Gli interventi relativi alla viabilità ed ai percorsi potranno essere ulteriormente precisati e specificati dall'Amministrazione Comunale, dagli Enti competenti e/o dai privati, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, nel rispetto delle norme tecniche vigenti e comunque dell'ambito definito dalle fasce di rispetto così come individuate nelle tavole grafiche;

**1.3** Per gli edifici esistenti nell'UMPA, alla data di entrata in vigore dell'Accordo e legittimati da titolo abilitativo, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR n. 380/2001 e smi nonché di adeguamento ai requisiti di legge e al miglioramento della qualità ambientale in coerenza con gli obiettivi dell'Accordo;

**1.4** Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati secondo criteri riconducibili ai più avanzati standard richiesti da riconosciute certificazioni ambientali del settore turistico di livello internazionale;

la delimitazione dell'area destinata alla realizzazione dei nuovi edifici, (vedi tav. 1.2 con colore grigio) è puramente indicativa. Fermi restando i massimi indicati al successivo punto 2 (SC insediabile) l'equivalente di detta superficie può essere diversamente distribuito all'interno dell'attigua area indicata come parco parcheggio.

**1.5** Tale zona è finalizzata a dare completa attuazione alla nuova infrastruttura prevista tra l'Acciaioli e la Spiaggia definita nel “Masterplan comparto Lidi Nord” allegato alla presente disciplina “strada/piazza lineare”, mediante la costituzione del fronte sud all'infrastruttura stessa, che contemporaneamente assumerà il ruolo di definizione verso nord del centro abitato di Porto Garibaldi, e di una ulteriore quota di Parco-parcheggio lineare.

**1.6** L'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di un progetto unitario convenzionato da parte di soggetti che abbiano la disponibilità di almeno il 75% della superficie territoriale e di almeno il 75% dei diritti edificatori necessari per l'intervento proposto, nell'ambito del quale dovrà essere prevista la cessione dell'intera quota delle dotazioni territoriali ai sensi della normativa vigente (100% degli standard).

### **2. Funzioni e Usi consentiti<sup>59</sup>:**

“Sottozona 1”: La “Sottozona 1”, è dedicata alla realizzazione di un parco-parcheggio lineare. L'area di sosta, integrata in una struttura verde di alberi ad alto fusto, dovrà contribuire al completamento della riorganizzazione della viabilità e della

---

<sup>59</sup> Per le funzioni e gli usi consentiti si utilizzano a riferimento le definizioni comunali, regionali e nazionali vigenti:

sosta per l'intero comparto di Porto Garibaldi e Lido Scacchi. La realizzazione di tale parcheggio dovrà avvenire attraverso l'utilizzo di superfici fortemente permeabili ed attorniate da verde e alberature che costituiscono zone naturalmente ombreggiate.

L'area potrà ospitare strutture di servizio a supporto della ricettività delle strutture turistiche e del medesimo parco parcheggio lineare, quali: quelle previste dall'art. 4 comma 9 lettera c) nonché, subordinatamente al possesso dei requisiti di cui alla L.R. 31/03/2009 n. 4. lettera e) della L.R. 16/2004.

La superficie complessiva (**SC**) insediabile per tali strutture deve essere contenuta entro i **317,88 mq** oltre a quella relativa alle strutture esistenti alla data di entrata in vigore dell'Accordo e legittimati da titolo abilitativo. Altra superficie complessiva potrà essere insediata per gli usi sopra descritti, fino al raggiungimento di max **15.000 mq. di SC**, solo a seguito di Progetto Unitario Convenzionato e si dimostri l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti. L'edificazione potrà essere attuata unicamente mediante trasferimento dei diritti edificatori previsti dalla scheda progetto n. 6 "Area Commerciale a Portogaribaldi" del PRGC<sup>60</sup>. I diritti potranno essere reperiti dall'UMPA 2 per 317,88 mq. o da altre aree di decollo idonee interne all'intero perimetro del Comparto art. 40 come indicato nella Tavola "Mastertplan comparto Lidi Nord".

Le attività previste dovranno essere conformi agli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Sono in ogni caso escluse le attività commerciali e la residenza.

Nell'intera UMPA 6 è consentita la realizzazione di opere di mitigazione idraulica ed ambientale.

### 3. Dimensioni dell'intervento

I parametri dimensionali degli interventi relativi alle Sottozone oggetto di trasformazione, **fatte salve le condizioni e prescrizioni di cui agli art. 4, co. 7 e art. 5, le prescrizioni planivolumetriche contenute nelle planimetrie allegate**, sono indicate nella seguente tabella:

Sottozona	SF Superficie Fondiarie	SC Superficie Complessiva	Diritti di potenziale decollo	Sc Superficie Coperta	H max colmo
<b>1</b>	7.500 mq	318 mq	1.705,6 mq da UMPA 2	< 50% della SF	12,50 mt
		14.682 mq	Da altre aree idonee interne al comparto art. 40	< 60% della SF	12,50 mt
<b>TOTALE</b>		<b>15.000 mq</b>	Da UMPA 2 o altre aree idonee interne al comparto art. 40	< 60% della SF	12,50 mt

60 Vedi Atti Correlati allegati.

#### 4. Standards urbanistici e territoriali

Gli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente per la realizzazione degli interventi relativi alle sole Sottozone oggetto di trasformazione, fatte salve le prescrizioni planivolumetriche contenute nelle planimetrie allegate, sono indicati nella seguente tabella:

Sottozona	P1 Parcheggi urb. primaria	SS Standards	P2 Parcheggi pertinenziali
1	40/100 SC	60/100 SC	da calcolare in funzione dell'uso specifico in fase di presentazione del Progetto Unitario Convenzionato
	<b>6.000 mq</b>	<b>9.000 mq</b>	

#### 5. Attrezzature ed impianti di interesse collettivo extra standard

Al fine di provvedere alla realizzazione della UMPA 6 la convenzione attuativa dovrà prevedere l'esecuzione compiuta e completa delle seguenti opere di interesse pubblico:

##### Primo biennio:

- Opere di mitigazione idraulica ed ambientale necessari al buon funzionamento del sistema insediativo.

#### 6. Compensazioni in comparto ed extra comparto

Al fine di provvedere alla realizzazione della UMPA 4 la convenzione attuativa dovrà prevedere l'esecuzione compiuta e completa delle seguenti opere di compensazione:

##### Primo biennio:

- Realizzazione di una quota di Parco parcheggio lineare completo di opere di mitigazione idraulica quota da calcolare e localizzare durante la fase di presentazione del Progetto Unitario Convenzionato;

##### Secondo biennio:

- Completamento della quota di Parco parcheggio lineare completo di opere di mitigazione idraulica, quota da calcolare e localizzare durante la fase di presentazione del Progetto Unitario Convenzionato.

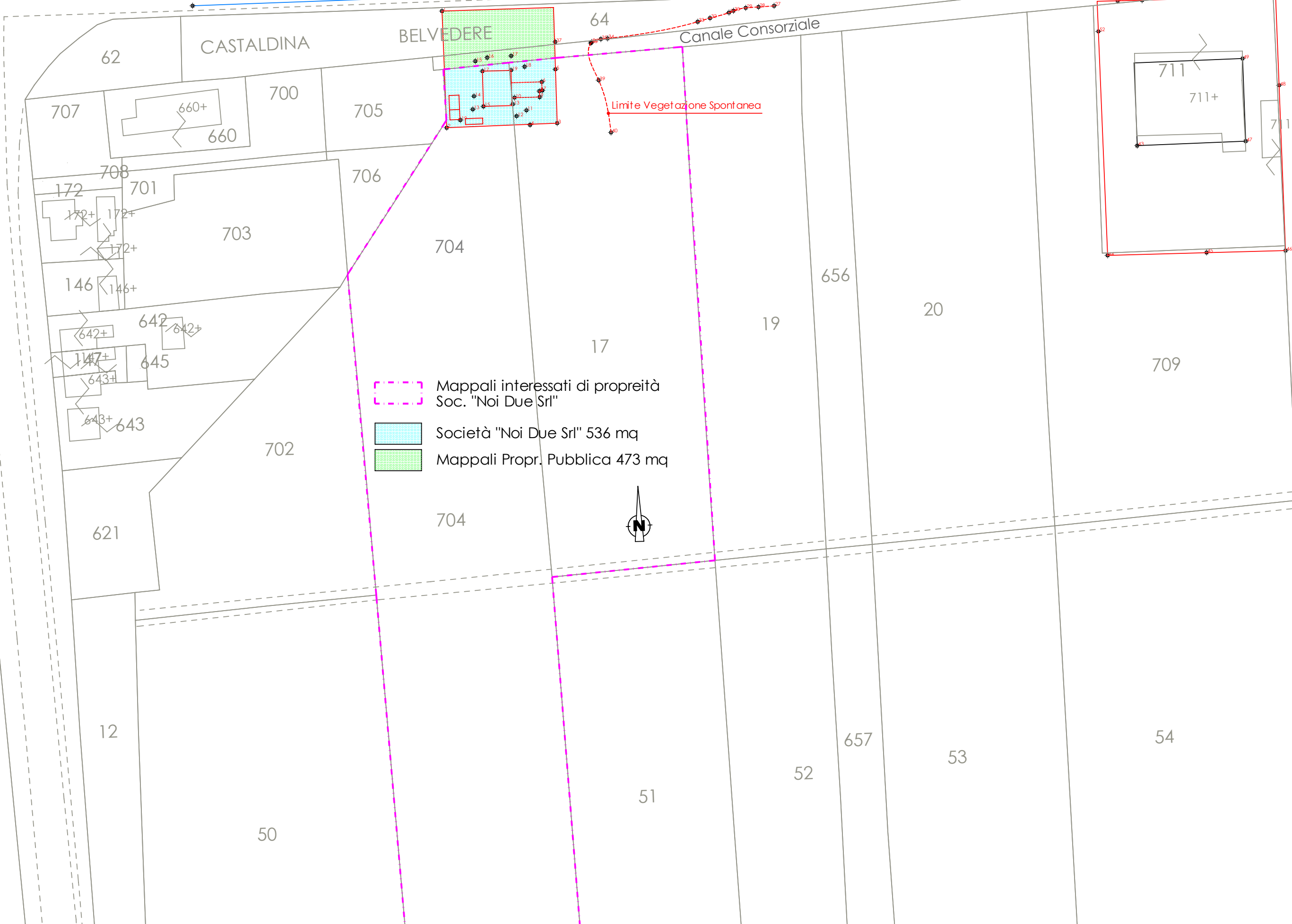
#### 7. Tempistiche e realizzazioni

La realizzazione delle opere di mitigazione idraulica ed ambientale funzionali all'ambito dei Lidi Nord, è propedeutica all'avvio dell'attività della - Sottozona 1.

## **ALLEGATO N.3**

STRADA PROVINCIALE FERRARA MARE

STRADA



- Mappali interessati di proprietà Soc. "Noi Due Srl"
- Società "Noi Due Srl" 536 mq
- Mappali Propr. Pubblica 473 mq



64

62

CASTALDINA

BELVEDERE

64

Canale Consorziale

707

660+  
660

700

705

172  
172+  
172+  
172+

708

701

703

706

704

146  
146+

642  
642+

642  
642+

1147  
1147+

645

643  
643+

643  
643+

702

621

704

17

19

656

20

709

12

50

51

52

657

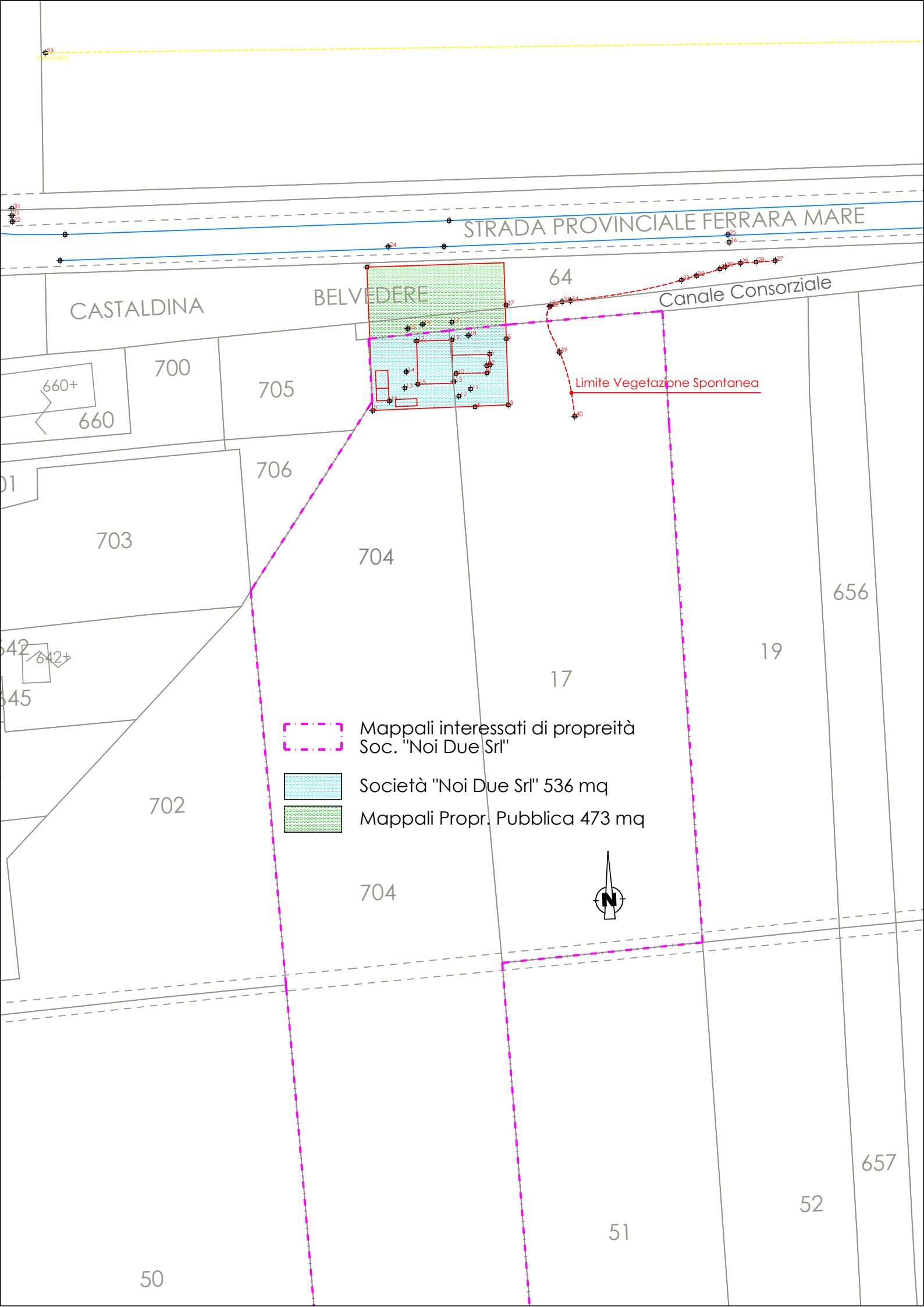
53

54

711

711+

711+



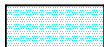
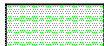
STRADA PROVINCIALE FERRARA MARE

Canale Consorziale

BELVEDERE

CASTALDINA

Limite Vegetazione Spontanea

-  Società "Noi Due Srl" 536 mq
-  Mappali Propr. Pubblica 473 mq



## **ALLEGATO N.4**

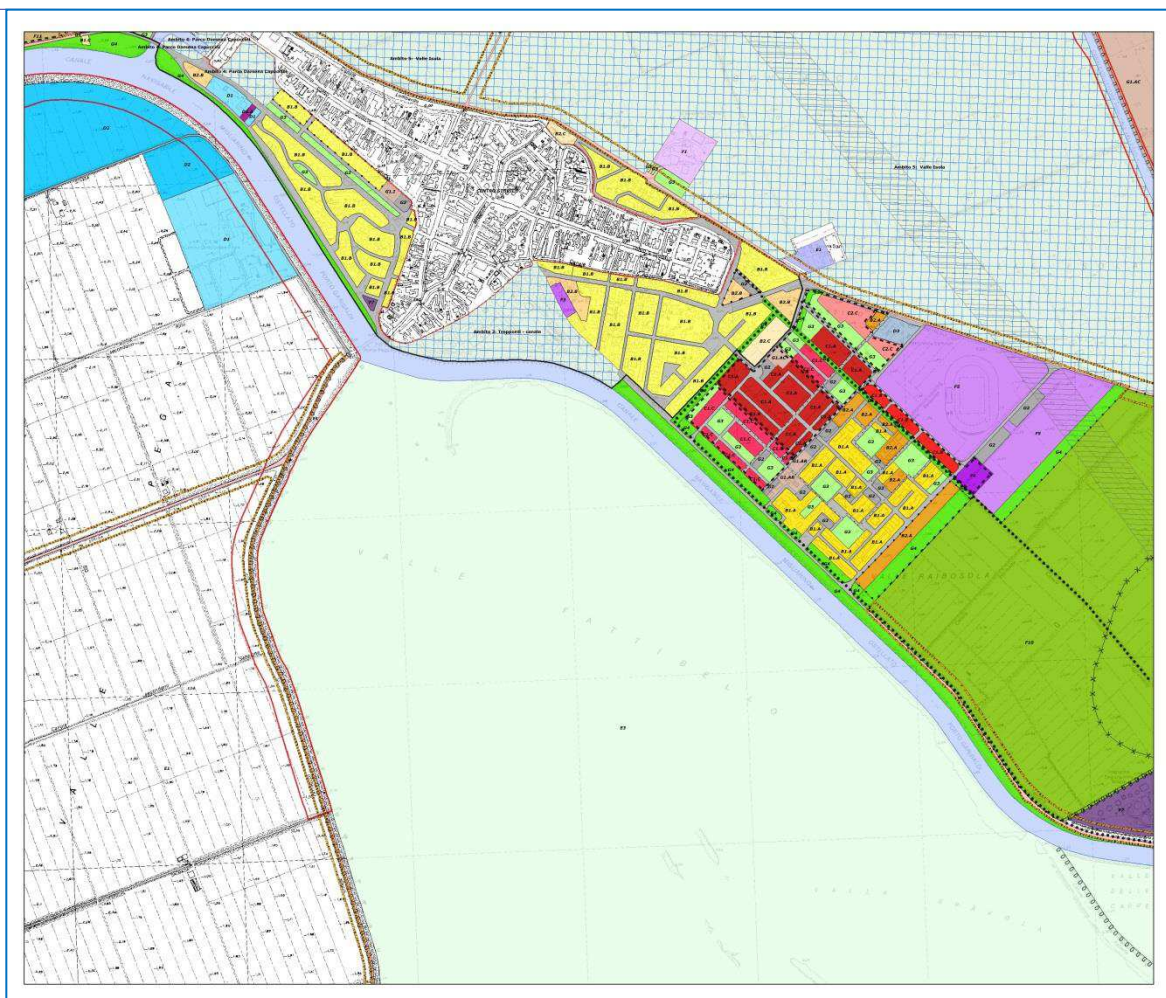


prot. n° 10450  
del 21/12/2015

**Direzione Regionale per l'Emilia Romagna - Ufficio Provinciale di Ferrara - Territorio**  
Viale Cavour, 73 - 44100 Ferrara tel. 0532228149 - up\_ferrara@agenziaentrate.it

*oggetto*

**Servizio estimativo nel settore immobiliare. Perizia per la determinazione dei valori unitari medi di mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Comacchio (FE), ai fini dell'applicazione della vigente normativa in materia di Imposta Comunale Propria (I.M.U.).**



*committente*

**Comune di Comacchio  
Settore III**

Piazza Folegatti n° 15 - 44022 Comacchio (Fe)

Prot. 10450 del 21 dicembre 2015

**Servizio estimativo nel settore immobiliare. Perizia per la  
determinazione dei valori unitari medi di mercato delle aree  
edificabili ubicate nel territorio comunale di Comacchio (FE), ai fini  
dell'applicazione della vigente normativa in materia di Imposta  
Comunale Propria (I.M.U.)**

**INDICE**

PREMESSA.....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE .....	4
1. DESCRIZIONE DELLA CITTA' E DEL TERRITORIO .....	4
1.1. ASPETTI SOCIO-ECONOMICI .....	6
1.2. SUDDIVISIONE TERRITORIALE.....	8
1.4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	18
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	21
2. SCOPO DELLA STIMA .....	21
3. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	24
4. CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE .....	28
4.1 FASI DEL PROCEDIMENTO DI TRASFORMAZIONE DEL BENE .....	31
4.2 TEMPISTICA DELLA TRASFORMAZIONE .....	31
4.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO .....	32
4.4 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE .....	33
4.4.1 COSTI TECNICI DI TRASFORMAZIONE - CTC .....	33
4.4.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE – OU.....	34
4.4.3 COSTI DI GESTIONE – CG .....	35
4.4.4 ONERI FINANZIARI – OF .....	36
4.5 UTILE DEL PROMOTORE - U <sub>p</sub> .....	37
4.6 ONERI SULL'ACQUISTO DEL BENE DA TRASFORMARE - OT .....	37
4.7 ATTUALIZZAZIONE DEI FATTORI ECONOMICI.....	38
4.8 ELABORAZIONE DATI.....	38
CONCLUSIONI.....	40

## PREMESSA

Il presente giudizio di stima viene reso dall'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Ferrara-Territorio, di seguito "Agenzia", per incarico conferito dal Comune di Comacchio, di seguito "Comune", in conformità all'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare – assunto al protocollo di questo Ufficio al n. 7812 del 01/10/2015 – stipulato tra l'Agenzia ed il Comune.

La valutazione, di tipo sommaria, ha per scopo la determinazione del "più probabile valore medio di mercato" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Comacchio, al fine di produrre all'Amministrazione Comunale i valori utili alla determinazione del tributo I.M.U..

### ***Il concetto di edificabilità a fini IMU e la giurisprudenza***

#### **Aspetti Normativi**

Prima di procedere alla valutazione delle aree edificabili, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta (municipale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

L'art. 5-comma 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *"In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la*

*quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato."*

Una puntualizzazione importante è stata compiuta con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997, che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno 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"*.

Per quanto attiene alle aree edificabili, nulla è variato con l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) ai sensi dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

### **Aspetti Fiscali**

I beni immobili sono soggetti a diverse imposte che possono essere classificate come imposte indirette e imposte dirette.

Le imposte indirette (Imposta di registro, catastale e ipotecaria e IVA) si applicano nel momento in cui un proprietario decide di trasferire la proprietà del bene e sotto il profilo economico non incidono in maniera determinante.

Le imposte dirette (Imposta sui redditi e Imposta Municipale Propria) si applicano invece per il solo fatto di possedere un bene immobile e hanno un impatto economico maggiormente incisivo.

Il D.Lgs 201/2011 all'art. 13-comma 1 ha stabilito l'entrata in vigore dell'Imposta Municipale Propria (IMU) a partire dal 01/01/2012 in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Le principali norme che stabiliscono le modalità di applicazione dell'IMU sono quindi il D.Lgs 201/2011, che ne ha stabilito l'inizio dell'applicazione, e il D.Lgs 504/92, che è lo stesso che regolamentava l'ICI e che fornisce anche una definizione di area edificabile.

L'IMU, come la maggior parte delle imposte, si concretizza in un'aliquota applicata a una base imponibile. Il passaggio da area agricola ad area edificabile determina il cambio di regime fiscale e comporta il passaggio da una base imponibile riferita alla rendita catastale a una base imponibile che coincide con il valore di mercato del bene.

All'art. 2-comma 1 lettera b), il D.Lgs 504/1992 definisce un'area edificabile *"un'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi..."*.

In merito, inoltre, alle novità introdotte dalle leggi urbanistiche regionali in materia di pianificazione urbanistica, si ritiene utile riportare un breve cenno sul tema legato alla natura edificabile dell'area.

Il D.L. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 - Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo. n° 504/1992 (già istitutivo dell'ICI). La norma (integrata dal Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che *"un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.

Tale posizione è stata confermata anche da diverse ordinanze della Corte Costituzionale e da diverse sentenze della Corte di Cassazione.

Anche il Ministero dell'Economia e delle Finanze in risposta al Comune di Parma riprende il parere della Corte Costituzionale e stabilisce che *"è ragionevole considerare come edificabile, ai fini della determinazione dell'imponibile, un'area che, invece, è considerata in concerto ancora non edificabile dalla normativa urbanistica"* in quanto *"la potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno"*.

## **PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

### **1. DESCRIZIONE DELLA CITTA' E DEL TERRITORIO**

#### **Cenni storici**

Comacchio ha origine circa duemila anni fa; durante la propria storia fu assoggettata al potere dell'Esarcato di Ravenna prima, del Ducato di Ferrara in seguito, per poi tornare a far parte dei territori dello Stato Pontificio.

L'etimologia del nome è incerta (in greco-latino cumaculum = "piccola onda"; "raggruppamento di dossi" in etrusco).

La fondazione viene attribuita agli Etruschi, che erano già stanziati nel Delta del Po. Vicino a Comacchio si trovava infatti la città etrusca di Spina.

Sorta sull'unione di tredici piccole isole (cordoni dunosi litoranei) formatisi dall'intersecarsi della foce del Po di Primaro col mare, ha dovuto orientare il proprio sviluppo, sia sul piano dell'urbanistica sia su quello dell'economia, sull'elemento acqua.

In seguito alla caduta dell'Impero romano d'Occidente, Comacchio entrò a far parte dell'Esarcato d'Italia. Comacchio passò poi sotto il Regno Longobardo e, in seguito, venne donato ai monaci di San Colombano nel grande Feudo monastico di Bobbio che vi



Comacchio – Il centro

installarono il loro porto fluviale, oltre che sviluppare l'agricoltura e l'allevamento e lo sfruttamento delle saline, il cui sale era trasportato in tutto il nord d'Italia.

Tra i secoli VI e IX, Comacchio dispose di una delle più potenti flotte dell'Adriatico entrando direttamente in concorrenza con Venezia.

Non accettando Venezia la presenza di una avversaria nella stessa area geografica, nell'anno 866 la occuparono e la saccheggiarono una prima volta, alla quale seguirono numerose altre distruzioni. Nel 1299 passò sotto il dominio degli Estensi che ne mantenne la sovranità fino al 1598, anno in cui passò nuovamente sotto la giurisdizione della Chiesa, che la pose nella neonata Legazione di Ferrara.

Comacchio fece parte dello Stato Pontificio fino al marzo 1860, quando i territori delle ex Legazioni furono annessi al Regno di Sardegna per effetto dei plebisciti.

### **Il territorio**

Comacchio è una cittadina di circa 22.400 abitanti, il cui territorio si sviluppa su di una superficie di 284 Km<sup>2</sup>.

Il territorio comunale confina:

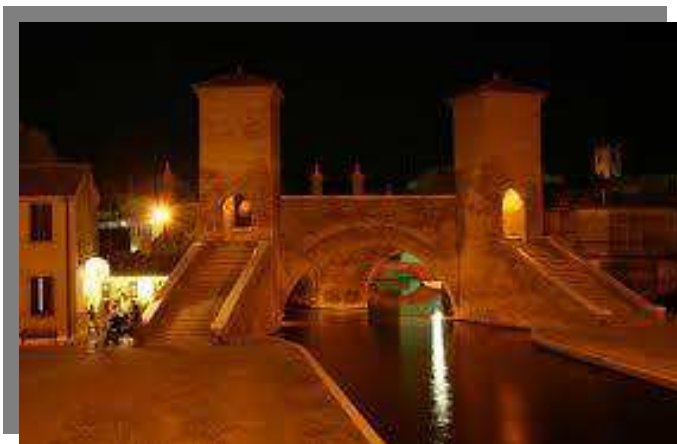
- a nord con i Comuni di Lagosanto e Codigoro;
- ad ovest con i Comuni di Ostellato, Portomaggiore ed Argenta;
- ad est con il mare Adriatico;

- a sud con la provincia di Ravenna.

Sotto l'aspetto paesaggistico e storico è uno dei centri maggiori del delta del Po.

Sotto il profilo turistico-culturale occorre segnalare la presenza sul territorio comunale di due importantissime realtà museali: il museo civico archeologico dedicato al carico di una nave romana rinvenuta integra sul territorio comunale durante scavi di bonifica ed il Museo d'arte contemporanea Casa Remo Brindisi, che ospita una delle raccolte private d'arte contemporanea più

ricche della penisola.



Comacchio – Vista notturna dei Trepponti

Per quanto concerne gli aspetti storico-culturali, di assoluto rilievo si segnalano altresì il parco archeologico di Santa Maria in Padovetere, l'abbazia di Pomposa e l'area archeologica della necropoli e dell'abitato etrusco di Spina.

Il più importante settore economico del territorio è rappresentato dal turismo.

Sette centri balneari, 23 km di costa e 4,5 milioni di presenze annue rappresentano la cifra immediata dell'incidenza turistica costiera sul territorio.

Sul territorio sono presenti numerose strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici, appartamenti turistici, B&B ed agriturismi oltre a residence turistici.

All'economia turistica si affianca quella della pesca rappresentata dalla più importante flotta peschereccia della regione Emilia Romagna.

Sulla costa insistono inoltre le più importanti strutture ricettive e la quasi totalità dei pubblici esercizi.

### **1.1. ASPETTI SOCIO-ECONOMICI**

Nell'ultimo secolo, le grandiose opere di bonifica hanno profondamente modificato il territorio, tanto che tre dei quattro lati di Comacchio sono oggi circondati da terra, e solo il lato sud si affaccia sulla laguna. Nonostante ciò, l'aspetto dell'abitato non è sostanzialmente mutato, conservando un incredibile fascino lagunare, con il suo suggestivo intreccio di ponti, canali e vicoli, su cui si affacciano case vivacemente colorate e insigni monumenti, in una vera e propria città d'arte.

Comacchio offre al visitatore un paesaggio urbano di grandissimo fascino – paragonabile, fatte le debite proporzioni, a Venezia – con i numerosi ponti seicenteschi che collegano le tredici isole, tra cui il coreografico Trepponti, simbolo della città.

Al centro dell’abitato, spicca la maestosa cattedrale di S. Cassiano, anch’essa edificata nel ‘600, sui ruderi di un antichissimo tempio, risalente addirittura all’VIII secolo.

Fuori dal centro storico vi è il suggestivo ambiente delle Valli di Comacchio: una “zona umida” unica in Italia, di grandissima rilevanza naturalistica, tutelata dal Parco regionale del delta del Po. Oltre tredicimila ettari di superficie, con laghetti litoranei, paludi, saline, pinete, con un’eccezionale ricchezza faunistica.

La particolare localizzazione geografica del Comune di Comacchio nel Delta del Po, in una delle zone meno forti della regione, distante dunque dalle aree dove

si è verificato il fenomeno e lo sviluppo dell’imprenditoria diffusa, ha contribuito a rallentare in parte lo sviluppo economico dell’area.

Pertanto, la struttura economica del territorio è basata sul settore del

commercio, sui settori alberghiero e ristorazione, sul settore legato alle attività immobiliari e, quindi, il settore manifatturiero.

I settori prevalenti sono quindi quelli che direttamente o indirettamente sono legati al turismo e alle attività ricettive (alberghiere e para-alberghiere).

Le maggiori opportunità di sviluppo economico appaiono, quindi, legate soprattutto al turismo.

Nel territorio si possono individuare varie attività turistiche:

- i Lidi per turismo balneare;
- il Centro Storico di Comacchio e l’area archeologica di Spina per un turismo culturale ;
- il Parco del Delta per un turismo ambientale.

Negli ultimi anni appare evidente l’interesse a tutelare e valorizzare le risorse



Comacchio – Territorio vallivo



ambientali presenti sul territorio ed a riqualificare gli insediamenti e le strutture edilizie esistenti con conseguente miglioramento dell'offerta turistica.

Tra gli obiettivi più importanti c'è quello di valorizzare il Centro Storico di Comacchio quale importante testimonianza storica urbana, quello di migliorare le condizioni abitative della popolazione residente concentrata nei centri di Comacchio, Porto Garibaldi e S. Giuseppe.

## **1.2. SUDDIVISIONE TERRITORIALE**

In ottemperanza all'incarico ricevuto e per acquisire tutti gli elementi necessari per giungere alla corretta valutazione delle aree in argomento, si è proceduto al dettagliato esame del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Comacchio, analizzando i parametri costituenti le Norme Tecniche di Attuazione ed i diversi vincoli urbanistici da soddisfare nell'esecuzione degli interventi edilizi.

Inoltre, sono state assunte tutte le informazioni in merito alle varie realtà immobiliari del territorio comunale, sia in relazione allo sviluppo edificatorio raggiunto che al grado di appetibilità palesato dal mercato.

Dal punto di vista metodologico si sono svolte le seguenti operazioni:

- a) d'intesa con l'Ufficio tecnico comunale, sono state individuate le località in cui è suddiviso l'intero territorio comunale, rappresentative di differenti realtà di mercato e distinguibili tra loro per grado di sviluppo edificatorio sia residenziale che commerciale che produttivo, per l'appetibilità in relazione alla posizione sul territorio e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali.

Tali zone, vengono di seguito descritte:

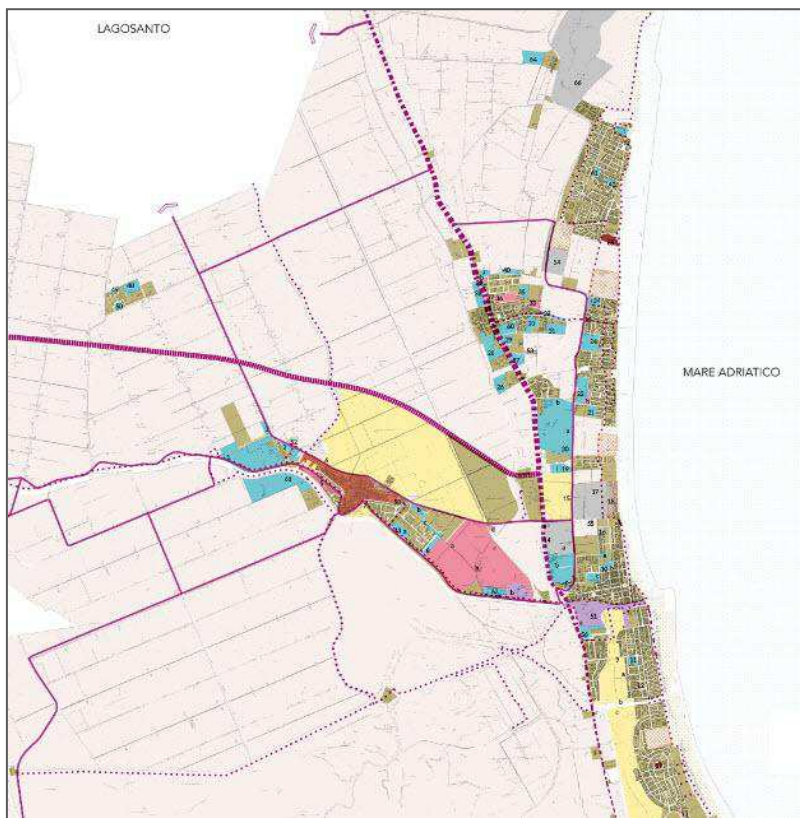
- 1. Comacchio;**
- 2. Porto Garibaldi;**
- 3. lido Estensi/lido Spina;**
- 4. lido delle Nazioni;**
- 5. lido Scacchi/lido Pomposa;**
- 6. lido Volano;**
- 7. San Giuseppe;**
- 8. Volania e fraz. minori;**
- 9. Vaccolino.**

- b) All'interno di ciascuna località, d'intesa con l'Ufficio tecnico comunale, sono state individuate le cosiddette **"aree omogenee"**, uniformi per ubicazione, appetibilità, sviluppo urbanistico e per i prezzi medi rilevati sul mercato locale dall'analisi di compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche.

### 1.3 ZONIZZAZIONE

I valori di mercato sono riferiti ad aree del territorio omogenee sotto il profilo delle caratteristiche del mercato.

Ne consegue che l'articolazione del territorio comunale in aree omogenee sotto il profilo delle caratteristiche del mercato



Comacchio – Zonizzazione del territorio comunale

immobiliare rappresenta un passaggio indispensabile, assumendo che ogni zona omogenea comprenda beni che si può assumere presentino analoghe caratteristiche posizionali estrinseche, ovvero di accessibilità, dotazione infrastrutturale e servizi territoriali.

Di conseguenza, in ogni zona omogenea le aree edificabili, a parità di destinazione d'uso, presentano valori unitari convergenti verso il valore medio di riferimento che riflette il valore di mercato delle aree stesse.

Il vigente PRG suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo la seguente classificazione, ai sensi della LR n. 47/1978 e successive modificazioni e integrazioni:

- Zone omogenee **A** - Centro Storico di Comacchio;
- Zone omogenee **B** - edificate e di completamento, a prevalente destinazione residenziale;
- Zone omogenee **C** - per nuovi insediamenti, a prevalente destinazione residenziale;

- Zone omogenee **D** - per insediamenti specializzati con funzioni economico-produttive;
- Zone omogenee **E** - produttive agricole;
- Zone omogenee **F** - per attrezzature pubbliche di interesse generale;
- Zone omogenee **G** - per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di frazione e di insediamento.

### **Zone territoriali omogenee di tipo "A"**

La zona urbana di interesse storico, culturale e ambientale (zona omogenea **A**) è costituita dal Centro Storico di Comacchio, come individuato nelle Tavv. P3 del PRG e nelle Tavv. P4, contenenti la disciplina particolareggiata del Centro Storico.

La disciplina particolareggiata per il Centro Storico di Comacchio definisce per ogni unità edilizia le destinazioni d'uso ammissibili, le categorie di tutela e le modalità di attuazione degli interventi.

### **Zone territoriali omogenee di tipo "B"**

Le zone omogenee **B** comprendono parti di territorio interamente urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate, di recente impianto, e a prevalente destinazione residenziale.

Le zone omogenee **B** sono articolate nelle seguenti sottozone, in relazione alle caratteristiche morfologico-funzionali degli insediamenti esistenti e al tipo di interventi di trasformazione ammessi:

- ❖ **B1** "*consolidate sature*": comprendono le aree urbane di recente impianto, sostanzialmente sature, urbanizzate ed edificate generalmente in epoca precedente al PRG 1976;
- ❖ **B2** "*consolidate di completamento*": comprendono le aree urbane di più recente impianto, completamente urbanizzate ma non ancora sature, che presentano lotti interstiziali o aree inedificate;
- ❖ **B3** "*consolidate di riqualificazione edilizia*": comprendono le aree urbane sature nelle quali il PRG intende favorire interventi di riconversione funzionale e trasformazione edilizia.

### **Zone territoriali omogenee di tipo "C"**

Le zone omogenee **C** comprendono aree destinate ad ospitare nuovi insediamenti urbani, a carattere prevalentemente residenziale, nei quali il PRG

prevede quote minime di SU per usi residenziali ed usi non residenziali.

In ragione delle diverse quote di Su destinata agli usi residenziali e agli usi non residenziali, le zone **C** si articolano nelle seguenti sottozone:

- ❖ **C1** *“nuovi insediamenti a carattere residenziale”*, nei quali almeno il 70% della SU prevista deve essere destinata agli usi residenziali;
- ❖ **C2** *“nuovi insediamenti a carattere misto-residenziale”*, nei quali almeno il 40% della SU prevista deve essere destinata agli altri usi non residenziali ammessi dagli artt. 43, 44, 45.

### **Zone territoriali omogenee di tipo “D”**

Le zone omogenee **D** sono le parti di territorio destinate ad insediamenti specializzati a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale e terziaria.

In base alle diverse caratteristiche funzionali, le Zone omogenee **“D”** sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- ❖ **D1** *“insediamenti produttivi esistenti e di completamento”* comprendente aree già urbanizzate e, almeno in parte, edificate, ovvero soggette a Piano Particolareggiato e/o Progetto Unitario, approvato e in corso di attuazione, a prevalente destinazione artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso;
- ❖ **D2** *“insediamenti produttivi di nuovo impianto”* comprendente aree non urbanizzate nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti a prevalente destinazione artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso;
- ❖ **D3** *“insediamenti terziari esistenti e di completamento”* comprendente aree già urbanizzate e, almeno in parte, edificate, ovvero soggette a Piano Particolareggiato o Progetto Unitario, approvato e in corso di attuazione, a prevalente destinazione commerciale e direzionale;
- ❖ **D4** *“insediamenti terziari di nuovo impianto”* comprendente aree non urbanizzate nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti a prevalente destinazione commerciale e direzionale;
- ❖ **D5** *“insediamenti turistico-ricettivi esistenti e di completamento”* comprendente aree già urbanizzate e, almeno in parte, edificate a destinazione ricettiva alberghiera;
- ❖ **D6** *“insediamenti turistico-ricettivi di nuovo impianto”* comprendente

aree non urbanizzate nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti a destinazione ricettiva alberghiera;

- ❖ **D7** "campeggi e villaggi turistici esistenti" comprendente aree già urbanizzate ed edificate a destinazione ricettiva extra-alberghiera;
- ❖ **D8** "campeggi e villaggi turistici di nuovo impianto" comprendente aree non urbanizzate nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti a destinazione ricettiva extra-alberghiera;
- ❖ **D9** "impianti sportivi e ricreativi esistenti" comprendente aree già urbanizzate e, almeno in parte, edificate, con impianti e attrezzature specializzate per lo sport e il tempo libero;
- ❖ **D10** "impianti sportivi e ricreativi di nuova realizzazione" comprendente aree non urbanizzate nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti con impianti e attrezzature specializzati per lo sport e il tempo libero;
- ❖ **D11** aree per attività estrattive.

### **Zone territoriali omogenee di tipo "F"**

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui agli art. 13 e 41 della LR 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Tali aree sono, di norma, di proprietà pubbliche o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio.
3. Le attrezzature di cui al comma 1) potranno essere anche attuate da privati purché in regime di convenzione col Comune; tale convenzione deve regolare oltre alle modalità d'attuazione e di gestione anche quelle di cessione dell'area e degli impianti al Comune stesso. In particolare l'area dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l'assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, con diritto di priorità per lo stesso proprietario. La medesima facoltà è concessa anche ad altri Enti Pubblici per l'attuazione di aree di loro proprietà.

In ragione delle specifiche destinazioni d'uso, sono riportate le seguenti sottozone:

- ❖ **F1** Ospedali e presidi sanitari;
- ❖ **F2** Attrezzature per la formazione superiore e professionale;

- ❖ **F3** Presidi militari e di ordine pubblico;
- ❖ **F4** Attrezzature pubbliche di interesse comune di rilevanza comunale o sovracomunale;
- ❖ **F5** Impianti sportivi pubblici di rilevanza comunale o sovracomunale;
- ❖ **F6** Cimiteri e relative fasce di rispetto;
- ❖ **F7** Impianti tecnologici;
- ❖ **F8** Infrastrutture di viabilità e trasporto e relative fasce di rispetto;
- ❖ **F9** Spiaggia e area litoranea;
- ❖ **F10** Parco urbano;
- ❖ **F11** Strutture portuali.

### **Zone territoriali omogenee di tipo "G"**

Le Zone omogenee "G" per attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- ❖ **G1** Attrezzature di interesse collettivo
- ❖ **G2** Parcheggi pubblici
- ❖ **G3** Verde urbano attrezzato
- ❖ **G4** Verde di filtro e/o di collegamento

### **Centro storico - Indice medio di utilizzazione comprensoriale**

Il Centro Storico dell'abitato di Comacchio è individuato dalla zona omogenea "A", la cui disciplina urbanistica non specifica un preciso indice di utilizzazione fondiaria. Per la sua individuazione, ai fini della valutazione attraverso il criterio del valore di trasformazione, sono state messe in relazione le superfici catastali (DPR 138/98) dei fabbricati insistenti sui fg 90, 93 e 94, che individuano la zona del Centro Storico, con la superficie cartografica dei fogli menzionati.

Il risultato ha restituito un indice di utilizzazione fondiaria UF pari a 0,84 mq/mq.

## **Zone F e G - Indice medio di utilizzazione comprensoriale**

Le aree ricadenti nelle zone omogenee "F" e "G" ( attrezzature pubbliche di interesse generale - attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento) sono definite aree a "standard" e rappresentano quelle aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche.

In linea di principio gli standard urbanistici definiscono le quantità minime di spazi pubblici (aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune, aree per il verde attrezzato, aree per i parcheggi ecc..) in relazione agli insediamenti urbanistici, arricchiscono il tessuto urbano e concorrono a determinare i concreti indici di edificabilità garantendo i requisiti della qualità e della prevista edificabilità dei suoli.

Per la valutazione di queste aree la dottrina estimale, di solito, fa riferimento al criterio del "comparto urbanistico" di intervento, secondo il quale l'edificabilità di talune aree è garantita dal reperimento di altre da destinare appunto a standard di piano.

Il più probabile valore di un'area destinata a servizi si determina applicando, quindi, l'indice medio di utilizzazione comprensoriale, ossia un indice medio calcolato su un perimetro di comparto opportunamente scelto per dimensioni, omogeneità territoriale, presenza di altre aree destinate a standard.

Detto indice viene applicato a tutte le opere e aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nessuna esclusa, in modo da "spalmare" la potenzialità edificatoria su tutta la superficie del comparto.

Nel caso in esame, per la determinazione "dell'indice medio comprensoriale" sono state prese in considerazione, per tutte le diverse località del territorio comunale, le corrispondenti zone OMI, per ognuna di esse è stato calcolato l'indice comprensoriale tramite il rapporto tra la superficie catastale complessiva degli immobili in categoria ordinaria e la superficie territoriale della zona OMI corrispondente.

Considerato, però, che per la quasi totalità dei comparti presi in esame, vuoi per la loro particolare conformazione fisica e territoriale (es. Lido Volano per la presenza della vasta pineta che si interpone tra il centro abitato e la zona degli stabilimenti balneari, Lido Nazioni per la presenza dell'omonimo Lago), vuoi per l'eterogeneità dei relativi valori di mercato delle singole zone, l'adozione di questo criterio ha restituito un indice medio comprensoriale non rappresentativo ai fini della valutazione.

Di conseguenza, per rispondere al quesito estimale posto, si è preso in considerazione il dato statistico che indica che il valore delle aree vincolate per finalità sociali si attesta, mediamente, in un campo ristretto di valori compreso

tra 1/3 e 1/4 del valore di mercato delle aree edificabili relative alla destinazione urbanistica prevalente (nel caso in esame la destinazione più rappresentativa è risultata quella residenziale). Nei confronti di questi, si ragionerà poi in termini percentuali sul relativo valore di mercato.

Ciò premesso, nella fattispecie, considerato lo scopo della stima, si è ritenuto di assumere un range percentuale i cui valori vengono riassunti, in via prudenziale, da coefficienti compresi tra 0,20 e 0,35.

A maggior precisazione, vengono adottati i seguenti criteri:

- in linea generale detti coefficienti sono stati applicati ai valori delle aree presenti con la minore densità edilizia a carattere residenziale (zone **C** di espansione);
- il coefficiente 0,30 è stato adottato per le aree **F** e **G** aventi il maggior indice di utilizzazione territoriale/fondiarie; mentre, il coefficiente 0,20 è stato adottato per le stesse aree aventi, invece, indice di utilizzazione territoriale/fondiarie minore;
- relativamente alla località lido Estensi/lido Spina, considerato che non è presente la corrispondente zona urbanistica con la minore densità edilizia, precedentemente indicata, si è preso a riferimento il valore corrispondente della zona di Porto Garibaldi, applicando, però, i coefficienti 0,25 e 0,35 in considerazione della maggiore appetibilità della zona;
- relativamente alla località del lido Volano, per gli stessi motivi di cui al punto precedente, per affinità dei valori si è preso a riferimento il valore corrispondente della zona di San Giuseppe, applicando i coefficienti 0,20 e 0,30;
- infine, sempre per i motivi di cui sopra, per le località di Vaccolino e Volania si è preso a riferimento il valore corrispondente della zona di Volania con indice U.T. 0,30 mq/mq, applicando i coefficienti 0,20 e 0,30.

Nello schema sottostante sono sinteticamente rappresentati i parametri di riferimento usati per le zone **F** e **G**:



LOCALITA'	SOTTOZONE F-G			
	F1-F2-F3-F4-F7-F11	F5-F6-F8-F9-F10	G1	G2-G3-G4
Comacchio	0,30	0,20	0,30	0,20
Lido Estensi - Lido Spina	0,35	0,25	0,35	0,25
Porto Garibaldi	0,30	0,20	0,30	0,20
Lido Scacchi - Lido Pomposa	0,30	0,20	0,30	0,20
Lido delle Nazioni	0,30	0,20	0,30	0,20
Lido di Volano		0,20		0,20
San Giuseppe		0,20	0,30	0,20
Vaccolino	0,30	0,20	0,30	0,20
Volania e altre località minori	0,30			0,20

#### Legenda

- sottozone F-G: in generale i valori di dette zone saranno espressi in percentuale (30%-20%) rispetto al valore riferito alla destinazione residenziale avente minor densità edilizia, di ciascuna località;
- sottozone F-G di Vaccolino e Volania: i valori di dette zone saranno espressi in percentuale (30%-20%) rispetto al valore residenziale con minor densità edilizia di Volania;
- sottozone F-G di Estensi/Spina: i valori di dette zone saranno espressi in percentuale (35%-25%) rispetto al valore residenziale con minor densità edilizia di Porto Garibaldi;
- sottozone F-G di Volano: i valori di dette zone saranno espressi in percentuale (30%-20%) rispetto al valore residenziale con minor densità edilizia di S. Giuseppe.

#### Zonizzazione – Parametri urbanistici

Conformemente a quanto sopra descritto, quindi, ed in adempimento a quanto previsto nell'affidamento del servizio di che trattasi, si elencano di seguito le aree omogenee, relative ad ogni singola località, in cui è stato suddiviso il territorio del Comune di Comacchio con l'indicazione, per ognuna di essa, dei parametri delle destinazioni di natura edilizia ed urbanistica.

	LOCALITA'								
	Comacchio	Lido Estensi Lido Spina	Porto Garibaldi	Lido Scacchi Lido Pomposa	Lido Nazioni	S. Giuseppe	Lido Volano	Vaccolino	Volania e località minori
A	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1a U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,6 mq/mq
B1a U.F. 0,8 mq/mq	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B2c U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,6 mq/mq	B2b U.F. 0,6 mq/mq
B1b U.F. 0,6 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B1c U.F. 0,4 mq/mq	B3b U.F. 0,4 mq/mq	B1b U.F. 0,4 mq/mq	B3b U.F. 0,6 mq/mq
B1c U.F. 0,4 mq/mq	B2a U.F. 0,4 mq/mq	B2a U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,4 mq/mq	B2a U.F. 0,4 mq/mq	B2a U.F. 0,4 mq/mq	B3c U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,6 mq/mq	C1b U.T. 0,30 mq/mq
B2a U.F. 0,8 mq/mq	B2b U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,4 mq/mq	B2c U.F. 0,4 mq/mq	B2c U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,4 mq/mq	D5a U.F. 0,80 mq/mq	B2b U.F. 0,4 mq/mq	C2a U.F. 0,4 mq/mq
B2b U.F. 0,6 mq/mq	B3a U.F. 0,4 mq/mq	B3b U.F. 0,4 mq/mq	B3a U.F. 0,4 mq/mq	B3a U.F. 0,4 mq/mq	B2b U.F. 0,6 mq/mq	B2b U.F. 0,6 mq/mq	D5c U.F. 0,35 mq/mq	D1 U.F. 0,60 mq/mq	D1 U.F. 0,60 mq/mq
B2c U.F. 0,4 mq/mq	B3b U.F. 0,4 mq/mq	C1a U.T. 0,35 mq/mq	B3b U.F. 0,4 mq/mq	B3b U.F. 0,4 mq/mq	C1a U.T. 0,35 mq/mq		D8	D2 U.T. 0,40 mq/mq	D2 U.T. 0,40 mq/mq
C1a U.T. 0,35 mq/mq	D1 U.F. 0,60 mq/mq	C1b U.T. 0,30 mq/mq	B3c U.F. 0,4 mq/mq	C1c U.T. 0,25 mq/mq	C1b U.T. 0,30 mq/mq		D9 U.F. 0,05 mq/mq	D3 U.F. 0,60 mq/mq	F7 U.F. 0,60 mq/mq
C1b U.T. 0,30 mq/mq	D3 U.F. 0,60 mq/mq	C1c U.T. 0,25 mq/mq	C1c U.T. 0,25 mq/mq	D5c U.F. 0,35 mq/mq	C1c U.T. 0,25 mq/mq		F9	F6	G2 U.F. 0,01 mq/mq
C1c U.T. 0,25 mq/mq	D5a U.F. 0,80 mq/mq	D1 U.F. 0,60 mq/mq	D1 U.F. 0,60 mq/mq	D7	C2c U.T. 0,40 mq/mq		G2 U.F. 0,01 mq/mq	F7 U.F. 0,60 mq/mq	G3 U.F. 0,05 mq/mq
C2c U.T. 0,40 mq/mq	D5b U.F. 0,60 mq/mq	D2 U.T. 0,40 mq/mq	D5a U.F. 0,80 mq/mq	D8	D1 U.F. 0,60 mq/mq		G3 U.F. 0,05 mq/mq	G1 U.F. 0,60 mq/mq	G4
D1 U.F. 0,60 mq/mq	D5c U.F. 0,35 mq/mq	D3 U.F. 0,60 mq/mq	D5b U.F. ,60 mq/mq	D9 U.F. 0,05 mq/mq	D2 U.T. 0,40 mq/mq		G4	G2 U.F. 0,01 mq/mq	
D2 U.T. 0,40 mq/mq	D6a U.T. 0,2 mq/mq	D4 U.T. 0,20 mq/mq	D5c U.F. 0,35 mq/mq	F2 U.F. 0,60 mq/mq	D3 U.F. 0,60 mq/mq			G3 U.F. 0,05 mq/mq	
D3 U.F. 0,60 mq/mq	D7	D5a U.F. 0,80 mq/mq	D6a U.T. 0,2 mq/mq	F7 U.F. 0,60 mq/mq	D4 U.T. 0,20 mq/mq				
D5a U.F. 0,80 mq/mq	D9 U.F. 0,05 mq/mq	D6a U.T. 0,2 mq/mq	D7	F9	D5b U.F. 0,60 mq/mq				
F1 U.F. 0,60 mq/mq	D10 R.C. 0,05 mq/mq	D10 R.C. 0,05 mq/mq	D9 U.F. 0,05 mq/mq	G1 U.F. 0,60 mq/mq	D6a U.T. 0,2 mq/mq				
F3 U.F. 0,40 mq/mq	F2 U.F. 0,60 mq/mq	F4 U.F. 0,50 mq/mq	D10 R.C. 0,05 mq/mq	G2 U.F. 0,01 mq/mq	D9 U.F. 0,05 mq/mq				
F4 U.F. 0,50 mq/mq	F4 U.F. 0,50 mq/mq	F7 U.F. 0,60 mq/mq	F4 U.F. 0,50 mq/mq	G3 U.F. 0,05 mq/mq	D10 R.C. 0,05 mq/mq				
F5 U.F. 0,15 mq/mq	F7 U.F. 0,60 mq/mq	F9	F9	G4	F6				
F6	F9	F10 S.C. 0,05 mq/mq	G1 U.F. 0,60 mq/mq		G1 U.F. 0,60 mq/mq				
F7 U.F. 0,60 mq/mq	F11 U.T. 0,40 mq/mq	G1 U.F. 0,60 mq/mq	G2 U.F. 0,01 mq/mq		G2 U.F. 0,01 mq/mq				
F8	G1 U.F. 0,60 mq/mq	G2 U.F. 0,01 mq/mq	G3 U.F. 0,05 mq/mq		G3 U.F. 0,05 mq/mq				

	LOCALITA'								
	Comacchio	Lido Estensi Lido Spina	Porto Garibaldi	Lido Scacchi Lido Pomposa	Lido Nazioni	S. Giuseppe	Lido Volano	Vaccolino	Volania e località minori
F10 S.C. 0,05 mq/mq	G2 U.F. 0,01 mq/mq	G3 U.F. 0,05 mq/mq	G4			G4			
F11 U.F. 0,40 mq/mq	G3 U.F. 0,05 mq/mq	G4							
G1 U.F. 0,60 mq/mq	G4								
G2 U.F. 0,01 mq/mq									
G3 U.F. 0,05 mq/mq									
G4									

#### 1.4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio di stima delle aree in esame, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale dell'ultimo periodo (il 1° trimestre 2015, è l'ultimo trimestre, infatti, di cui si dispongono dati statistici).

L'acuirsi della crisi dei mercati finanziari e le vicende susseguitesi negli ultimi tempi stanno modificando radicalmente il quadro economico congiunturale del nostro Paese, caratterizzato da una forte incertezza sul futuro.

Nel primo trimestre del 2015 il mercato immobiliare italiano subisce una flessione erodendo, in parte, i rialzi registrati durante il corso del 2014.

Il tasso tendenziale riferito al complesso delle compravendite risulta, infatti, in calo del 3,4% con un livello totale di scambi pari a 208.403 NTN nei primi tre mesi dell'anno in corso.

#### LINEE GENERALI DELLA SITUAZIONE ECONOMICO-IMMOBILIARE LOCALE

(Fonte: PSC Comacchio – Quadro conoscitivo)

I dati demografici del Comune di Comacchio dicono che il fabbisogno stimabile di case è modesto; ma la realtà ci dice che la domanda è ancora più modesta del fabbisogno.

Parte della domanda si rivolge infatti al mercato, evidentemente più abbordabile, dei comuni limitrofi, non incrociandosi purtroppo con la disponibilità di patrimonio dismesso in centro storico e non trovando, peraltro,

risposta adeguata per dimensioni e qualità, nell'ingente quantità di invenduto nei centri lungo la costa.

Quel che resta della domanda è sostanzialmente rivolto al mondo dell'ERS (Edilizia Residenziale Sociale).

E' noto come il patrimonio di edilizia pubblica di Comacchio sia, in ambito provinciale, il più consistente dopo quello del capoluogo provinciale; buon successo sembra inoltre riscuotere il settore dell'edilizia a canone agevolato ed a costo convenzionato.

L'economia comacchiese degli ultimi decenni ha subito gli influssi negativi di una parabola discendente che, suo malgrado, l'ha resa protagonista di un progressivo e costante impoverimento della capacità produttiva ed occupazionale del territorio.

Senza dubbio la forte speculazione edilizia negli ultimi decenni ricade tra i fattori che maggiormente hanno condizionato l'intero sistema immobiliare locale; infatti, l'eccessivo consumo del suolo ha prodotto una corsa alle volumetrie con un risultato fortemente penalizzante riguardo l'ingente numero di unità abitative invendute.

Tra gli obiettivi più importanti c'è quello di valorizzare il Centro Storico di Comacchio quale importante testimonianza storica urbana, quello di migliorare le condizioni abitative della popolazione residente concentrata nei centri di Comacchio, Porto Garibaldi e S. Giuseppe.

Non è da trascurare la prevista riqualificazione urbanistica generale dei sette Lidi, tenendo, però, in debito conto le particolarità ed i caratteri propri di ognuna delle località turistico-balneare.

Nell'ambito ricettivo un punto critico risiede nella concentrazione di posti letto nelle poche strutture complementari (campeggi e villaggi turistici), mentre risulta decisamente minoritario e in progressivo declino il ruolo della componente alberghiera e delle case per vacanze.

la situazione dell'offerta ricettiva è anomala sia in relazione al livello regionale che a quello nazionale: gli alberghi coprono solo il 45% della ricettività complessiva contro il 27% dei campeggi e il 65% degli appartamenti.

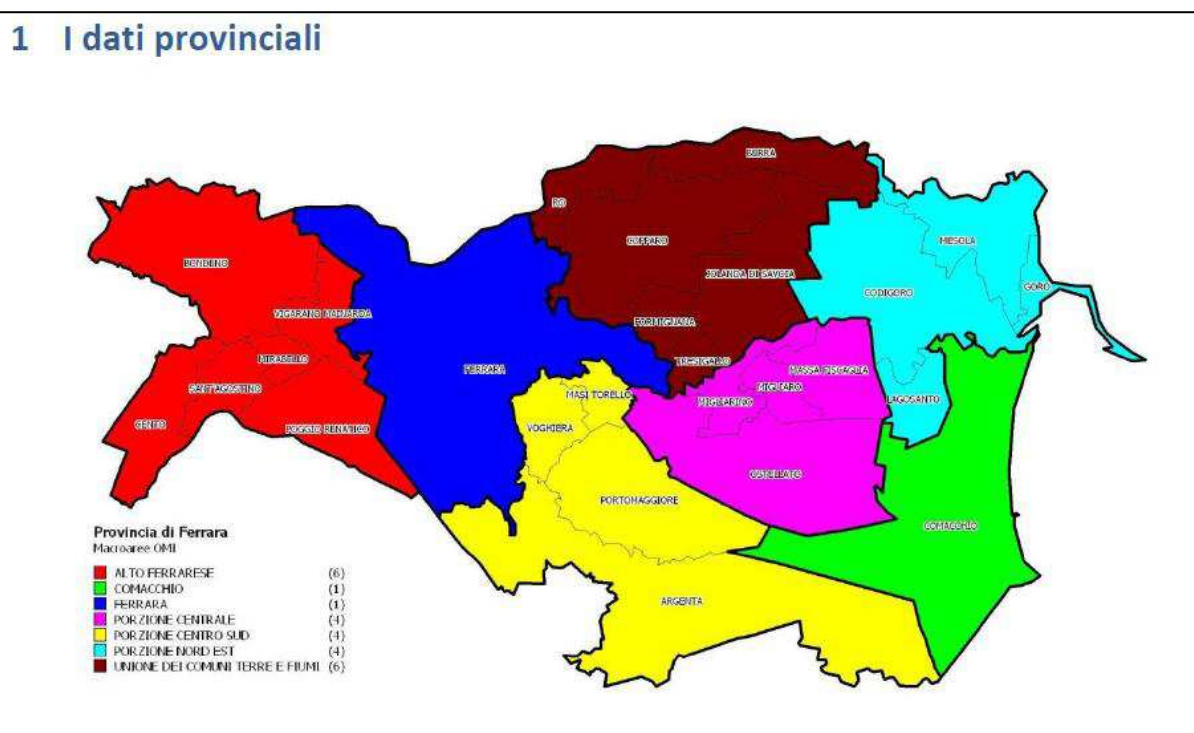
L'attuazione dei primi piani urbanistici di iniziativa privata vede la realizzazione di numerose tipologie edilizie di piccola taglia (45 mq) condensate nell'ambito di comparti a scarsa dotazione territoriale scorrettamente prevista all'esterno del comparto dal regolamento edilizio.

Si assiste così ad un elevato carico urbanistico rappresentato da nuove seconde case (oltre 4.000) concentrate essenzialmente nella costa.

Anche se i primi piani di edilizia privata riescono in qualche modo ad essere completamente attuati e realizzati la crisi colpisce buona parte di essi generando un invenduto di oltre 2.000 abitazioni. La maggior parte di essi è concentrata nei lidi nord.

(Fonte: AGENZIA ENTRATE-OMI)

Relativamente al mercato immobiliare residenziale locale (provincia di Ferrara) sono disponibili i dati, ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia, inerenti il mercato residenziale, relativi al 2° semestre 2014, che sono i seguenti:



Macroaree provinciali	NTN II sem 14	Var % NTN II sem 14 / II sem 13	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 14 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 14 / I sem 14	IMI 2014
ALTO FERRARESE	196	-2,7%	15,3%	966	-5,4%	1,06%
COMACCHIO	270	4,1%	21,0%	1.555	2,4%	1,32%
FERRARA CAPOLUOGO	507	4,0%	39,5%	1.230	-7,3%	1,30%
PORZIONE CENTRALE	47	-0,7%	3,7%	763	-2,8%	1,02%
PORZIONE CENTRO SUD	114	-5,6%	8,9%	846	-6,1%	0,97%
PORZIONE NORD EST	75	-7,0%	5,8%	843	-2,7%	0,84%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	76	-19,9%	5,9%	739	-3,4%	0,84%
<b>FERRARA</b>	<b>1.285</b>	<b>-0,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.119</b>	<b>-4,0%</b>	<b>1,14%</b>

NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COMACCHIO

Comune	NTN II sem 14	Var % NTN II sem 14 / II sem 13	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 14 €/m2	Var % quotazione II sem 14 / I sem 14	IMI 2014
COMACCHIO	270	4,1%	21,04%	1.555	2,4%	1,32%
COMACCHIO	270	4,1%	21,04%	1.555	2,4%	1,32%

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 2. SCOPO DELLA STIMA

Sotto il profilo squisitamente economico, è utile sottolineare che considerare "aree edificabili sotto il profilo fiscale" le aree per le quali lo strumento urbanistico indica una possibile vocazione alla trasformazione economicamente vantaggiosa è coerente a ciò che è noto alla dottrina valutativa ed estimativa. Il mercato immobiliare e gli operatori economici, dal cui operato discende il valore di mercato di un bene immobile, è sensibile alle possibilità trasformatrici ed economicamente vantaggiose di un suolo (ancorché remote), soprattutto se tali possibilità sono espresse in uno strumento urbanistico (ancorché non conformativo).

L'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo n° 504/92, valido anche ai fini dell'IMU, recita:

*"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione, ai **prezzi medi** rilevati sul mercato dalla vendite di aree aventi analoghe caratteristiche."*

Da ciò risulta evidente l'orientamento del Legislatore verso l'attribuzione di **valori medi** delle aree i quali devono diventare elemento di comparazione per attribuire valori di mercato ad aree simili.

E' noto che il valore di un bene può variare, oltre che in funzione del tempo e del luogo in cui esso si trova, anche in funzione dell'aspetto economico che il bene stimabile viene ad assumere e, di fondamentale importanza, in funzione dello scopo per cui la stima viene effettuata.

Essendo quest'ultimo di carattere fiscale, e considerando che l'imposizione fiscale sugli immobili è attuata principalmente in base al relativo valore venale,

appare evidente che nel presente contesto, il giudizio estimativo che si andrà a formulare sarà appunto "il valore venale in comune commercio" delle aree edificabili, termine giuridico corrispondente al "più probabile prezzo di mercato", ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato.

In generale si sottolineano altri due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo:

- "la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento della stima";
- "il principio dell'ordinarietà", ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità.

Alla luce di quanto sopra detto, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori medi delle aree edificabili previste all'interno dello strumento urbanistico del Comune di Comacchio.

La stima si propone, quindi, di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Comacchio, approvato con delibera della Giunta provinciale n. 103 del 26/03/2002, cui hanno fatto seguito alcune varianti al PRG adottate/approvate ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. 47/78 (con la variante al PRG adottata con Delibera n. 73 del 4/6/2014, in regime di salvaguardia, gli indici Uf delle zone **B** situate ad est della ss Romea sono stati ridotti a 0,4 mq/mq);
2. definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area.

A tal fine, dopo aver individuato, d'intesa con il Comune di Comacchio, il "lotto tipo" riferito alle zone omogenee **B** e **D** (insediamenti produttivi esistenti); il "comparto di attuazione minimo" riferito alle zone omogenee **C** e **D** (insediamenti produttivi di nuovo impianto), si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria.

Individuati i valori medi delle aree edificabili presenti nel Comune di Comacchio, secondo lo strumento urbanistico vigente, l'Amministrazione comunale, autonomamente, procederà all'individuazione dei coefficienti di riduzione da applicare in presenza di eventuali vincoli sulle singole aree.

In merito alle varie destinazioni delle zone omogenee **D**, sulla base delle indicazioni fornite dall'Ufficio Comunale, si precisa quanto segue:

*"Non vengono inoltre esaminati i valori di mercato relativi al ricettivo - turistico e di quelle sportive - ricreative. A tal proposito, considerati:*

*- il fenomeno di trasformazione delle strutture ricettive esistenti in seconde case avvenuto negli ultimi vent'anni che ha comportato un impoverimento del tessuto urbano e dell'offerta turistica;*

*- i valori di mercato molto bassi delle numerose strutture ancora oggi all'asta seguito di cessazioni, procedure di liquidazione, fallimenti...;*

*- i tempi medi di rientro degli investimenti stimati nell'ordine di 25/30 anni, di norma ben più lunghi rispetto a quelli del residenziale;*

*- le nuove norme statali in merito alla sicurezza ed alla prevenzione incendi, non accompagnate da incentivi di tipo economico;*

*- l'interesse dell'Amministrazione a favorire nuovi investimenti in campo turistico e ricreativo;*

*si ritiene di equiparare il valore di mercato di tali strutture a quello degli edifici per attività produttive.*

Pertanto, nella valutazione che segue, per tutte le aree ricadenti nelle zone **D** (sia di completamento che di espansione), si farà riferimento alla trasformazione di un lotto/comparto a destinazione produttiva con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,6 mq/mq e Utilizzazione Territoriale pari a 0,4 mq/mq, corrispondenti rispettivamente agli indici delle zone omogenee D1 e D2.

Per tali aree, inoltre, considerato, l'infelice periodo che sta attraversando l'investimento immobiliare sempre più caratterizzato da scarsa liquidità delle imprese del settore e previsioni non certo rosee sulla ripresa del mercato, dai dati in possesso si registra un mercato affittivo nonché l'assoluta mancanza di transazioni anche per quanto riguarda la tipologia edilizia dei "capannoni".

In merito alla sottozona **C2** (Ut= mq/mq 0,40), avente destinazione mista (residenziale, artigianale, commerciale-direzionale e turistico-ricettiva), per le stesse ragioni suesposte, in via cautelativa si farà riferimento alla trasformazione di un comparto a destinazione residenziale con indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,35 mq/mq, corrispondente a quello della sottozona C1a.



### 3. Metodologia estimativa adottata

Il presente giudizio di stima, come già anticipato, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità ed al **metro quadrato di superficie** delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Comacchio, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U.).

Nel merito 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:

1. *che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;*
2. *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);*
3. *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 particolareggiato, inserimento nel P.R.G..*
4. *E' importante evidenziare, infine, che il D.Lgs. 504/92 dispone che "in caso di interventi di recupero di cui all'art. 31, c.1, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ...".*

Di conseguenza, il quesito posto dal Committente riguarda anche l'individuazione del valore delle aree ricomprese nel perimetro del Centro Storico.

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);

Prima di esporre la metodologia estimativa, ritenuta idonea per risolvere il giudizio di stima assegnato dal Committente, è altrettanto importante precisare che, in generale, il più probabile valore venale delle aree fabbricabili può essere determinato tramite i seguenti metodi:

- **metodo sintetico comparativo**
- **metodo analitico basato sul valore di trasformazione**

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici di beni simili, in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Nel caso in esame l'utilizzo del procedimento comparativo diretto è ostacolato dalla carenza di idonei elementi di confronto.

Il giudizio di stima in esame, quindi, può essere espresso se si ipotizza una trasformazione dell'immobile nell'ambito della destinazione d'uso e dei parametri urbanistici stabiliti dalla normativa vigente, considerato anche che il prodotto edilizio ricavabile dalla trasformazione è caratterizzato da un segmento immobiliare sufficientemente dinamico.

Pertanto si ritiene opportuno ricercare il valore venale in comune commercio del bene per differenza attualizzata tra il valore dello stesso bene trasformato - stimato con procedimento sintetico comparativo - e i costi della trasformazione.

Nel caso specifico, quindi, per i terreni facenti parte di vasti ambiti di trasformazione, zone speciali e zone di nuovo insediamento, dotati ognuno di specifiche e differenti prescrizioni urbanistiche, oppure per quei terreni che richiedono un tempo troppo lungo per la loro utilizzazione edilizia, occorre effettuare la stima adottando il criterio di stima basato sul *Valore di trasformazione*, che si sostanzia nella differenza, scontata per il periodo intercorrente tra l'acquisto e la vendita del prodotto finito, del valore di tale prodotto ed i costi che si devono sostenere per ottenerlo.

Come accennato sopra, attraverso l'utilizzo del criterio di stima del *Valore di trasformazione*, si sviluppano procedimenti distinti per ciascun ambito, sia del tessuto urbano consolidato che di trasformazione urbanistica.

Nell'adottare il criterio analitico del "*Valore di trasformazione*", per determinare il valore medio delle aree edificabili, si è proceduto come di seguito indicato:

- ❖ sono state individuate le località in cui è suddiviso l'intero territorio comunale, rappresentative di differenti realtà di mercato e distinguibili tra loro per grado di sviluppo edificatorio sia residenziale che commerciale che produttivo, per l'appetibilità in relazione alla posizione sul territorio e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali;
- ❖ all'interno di ciascuna località sono state individuate le cosiddette "**aree omogenee**", uniformi per ubicazione, appetibilità, sviluppo urbanistico e per i prezzi medi rilevati sul mercato locale dall'analisi di compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche.

Relativamente alle zone **B** e **D** (limitatamente agli insediamenti produttivi esistenti), è stato individuato, per ogni area omogenea, il "**lotto tipo**" edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti.

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per la destinazione urbanistica prevalente, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, d'intesa con gli Uffici comunali, è stato così identificato:

- a) per la ***destinazione residenziale***:  
forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq. 600 ca., ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, ben servita da mezzi pubblici e con presenza di beni e servizi primari e secondari;

b) per la **destinazione produttiva**:

forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq. 1.000 ca., facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione generalmente su strade di lottizzazione e con vicinanza a strade di grande viabilità.

Si determinerà, per ognuna delle suddette aree, in base alle risultanze delle indagini di mercato, per ogni destinazione urbanistica ammessa nell'area stessa, un valore medio di comune commercio del lotto tipo, stimato all'attualità, espresso in valori unitari (€/mq), così da definire un riferimento per la base imponibile I.M.U..

Il valore determinato dalla stima analitica deriva, quindi, da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi e dinamici nonché da fattori correttivi che porterebbero a raggiungere l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale, quali ad esempio: morfologia, conformazione, esposizione, vincoli, etc.

Esistono quindi delle situazioni urbanistiche, e non, che di fatto incidono sul valore dell'area fabbricabile determinando in maniera oggettiva una riduzione o una diminuzione del valore.

Tali fattori, nell'ambito della zonizzazione operata dal Piano Regolare Generale Comunale adottato, esistono ed è inevitabile che si presentino delle situazioni che comportano di fatto una parziale o completa inedificabilità di singoli appezzamenti di terreno, nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che consentano l'edificazione, per motivi dovuti alla presenza di particolari vincoli, diritti e servitù sconosciute durante la fase progettuale quanto nella fase di stima dei valori.

Vi è da dire, inoltre, quale conforto tecnico finalizzato alla determinazione dei valori dei parametri da utilizzare nei casi di limitazione dello *jus edificandi*, che a seguito di una ricerca specifica oltre che dagli atti di compravendita depositati presso questa Agenzia, a puro rilievo statistico in assenza di ufficiali statistiche aggiornate, è emerso che negli ultimi anni si sono registrate pochissime transazioni di aree fabbricabili in considerazione del fatto oggettivo che il mercato immobiliare sta vivendo una fase riflessiva la quale sta producendo un azzeramento del numero delle transazioni eseguite e conseguentemente un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite.

#### 4. CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il "Valore di trasformazione", come già precedentemente descritto, è il criterio che meglio si adatta alla stima di terreni edificabili quando non è possibile fare riferimento a prezzi storici di beni simili, in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

E' un aspetto economico del bene medesimo, derivante dalla sua eventuale potenzialità a produrre beni diversi. Il citato criterio di stima prevede, la combinazione del previsto prezzo di mercato del bene trasformato e del costo necessario alla sua trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene è quindi funzione dell'utilità conseguibile attraverso la trasformazione dello stesso. Tutti i dati necessari all'analisi estimativa (valori unitari, prezzi, costi, profitti, ecc.) vengono dedotti dal mercato immobiliare, nel rispetto dei seguenti principi base del processo di trasformazione:

- principio dell'ordinarietà, inteso concettualmente come ordinarietà nel processo di trasformazione che riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità medie e ordinarie, con cui progetterà un tipo di costruzione, con caratteristiche qualitative frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti (*Highest and Best Use*), sostenendo costi ordinari e ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato;
- principio della permanenza delle condizioni, ovvero si ipotizza che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note nel momento della stima. Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi tempi diversi da quello attuale, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato attuali, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (*attualizzazione*).

Pertanto, il valore di trasformazione di un bene nelle condizioni in cui si trova all'attualità, è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato, ed è esprimibile con la seguente relazione algebrica:

$$V_t = V_m - C_t$$

dove:

**V<sub>t</sub>** è il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato attuale e suscettibile di trasformazione;

**V<sub>m</sub>** è l'ipotetico valore di mercato dell'immobile nell'ipotesi di trasformazione avvenuta;

**C<sub>t</sub>** è la totalità dei costi necessari per la trasformazione.

Poiché il processo di trasformazione è diacronico, ossia che tutti i fattori monetari che intervengono sono differiti nel tempo durante l'intero arco temporale della trasformazione, tali fattori per essere sommati algebricamente devono essere resi monetariamente equivalenti, ossia devono essere scontati all'attualità (epoca della stima).

Occorre, quindi, considerare l'attualizzazione dei termini secondo la loro distribuzione temporale, mediante il coefficiente  $1/q^n$  espresso nella seguente relazione:

$$V_t = (V_m/q^n) - (K+U_p)/q^n$$

dove:

**V<sub>m</sub>** = valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato a cui potrà essere venduto l'immobile a trasformazione avvenuta; tale valore dovrebbe essere futuro, cioè riferito all'epoca in cui l'immobile sarà trasformato e potenzialmente vendibile;

**U<sub>p</sub>** = è il profitto che remunera l'attività organizzativa del promotore ed il rischio imprenditoriale a cui si espone. Diversa è la figura dell'appaltatore (o esecutore delle opere) colui, cioè che realizza materialmente le opere edili, a cui spetta un compenso  $C_{tc}$ , cioè il costo tecnico di costruzione che remunera il lavoro manuale (manodopera), intellettuale (impiegati e funzionari d'impresa), l'approvvigionamento delle materie prime, i mezzi ed i macchinari per l'esecuzione delle opere, le spese generali d'impresa e l'utile di impresa (ossia il profitto dell'appaltatore);

**K** = costo complessivo della trasformazione;

**q** =  $(1+r)$  fattore di sconto, dove  $r$  = tasso di attualizzazione;

**n** = tempo in cui si realizza la trasformazione;

I fattori di costo che concorrono nell'operazione immobiliare di trasformazione risultano, comunque, meglio esplicitate nella seguente tabella:

valore dell'edificio realizzabile		$V_m$	valore di mercato del prodotto della trasformazione		
$C_T$ costi diretti ed indiretti di trasformazione	$C_{tc}$ costo tecnico di costruzione	$C_{sc}$	costo di trasformazione superfici coperte		
		$C_{se}$	costo di trasformazione superfici scoperte		
		$C_{oi}$	costo opere idoneizzazione		
	costi indiretti di trasformazione	$O_{ups}$	oneri urbanizzazione primaria e secondaria	$O_u$ oneri di urbanizzazione	
		$O_{ucc}$	contributi concessori sul costo di costruzione		
		$O_p$	onorari professionali	$C_g$ costi di gestione	
		$O_{al}$	oneri per allacciamenti ai pubblici servizi		
		$S_g$	spese generali		
	$S_c$	spese commercializzazione			
$O_f$ oneri per interessi passivi dell'investimento	$O_{fc}$	oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione ( $C_T$ )			
	$O_{fa}$	oneri finanziari relativi alla quota di debito per l'acquisto del bene da trasformare ( $V_T$ )			
$U_p$	profitto del promotore immobiliare sui ricavi ( $V_m$ )				
$O_t$	altri oneri (spese e relativi interessi passivi sull'acquisto del bene da trasformare)				

- $C_T$  totale costi diretti e indiretti della trasformazione che comprende:
- ⇒  $C_{tc}$  costo tecnico di costruzione (remunera l'appaltatore ed è comprensivo dei costi dei materiali e per la manodopera, spese generali e utili d'impresa) pari alla somma ( $C_{sc} + C_{se} + C_{oi}$ ), dove:
    - $C_{sc}$  = costo di trasformazione superfici coperte
    - $C_{se}$  = costo di trasformazione superfici scoperte
    - $C_u$  = costo opere di urbanizzazione dell'area
  - ⇒  $O_u$  oneri dovuti alla pubblica amministrazione. per il permesso di costruire, pari alla somma ( $O_{ups} + O_{ucc}$ ), dove:
    - ⇒  $O_{ups}$  = oneri urbanizzazione primaria e secondaria
    - ⇒  $O_{ucc}$  = contributi concessori sul costo di costruzione
    - ⇒  $O_p$  onorari professionali per i progettisti
    - ⇒  $O_{al}$  oneri per gli allacciamenti ai pubblici servizi

- ⇒ **S<sub>g</sub>** spese generali e di amministrazione
- ⇒ **S<sub>c</sub>** spese di commercializzazione
- ➔ **O<sub>f</sub>** oneri per interessi passivi per il ricorso al credito per l'esecuzione dell'investimento, distinti in:
  - ⇒ **O<sub>fc</sub>** oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (**C<sub>T</sub>**)
  - ⇒ **O<sub>fa</sub>** oneri finanziari relativi alla quota di debito per l'acquisto del bene da trasformare (**V<sub>T</sub>**)
  - ⇒ **O<sub>t</sub>** altri oneri sull'acquisto del bene da trasformare (spese e relativi interessi passivi)
  - ⇒ **U<sub>p</sub>** profitto del promotore immobiliare (rischio imprenditoriale dell'intero investimento)

#### 4.1 FASI DEL PROCEDIMENTO DI TRASFORMAZIONE DEL BENE

Il procedimento in esame si articola nelle seguenti fasi:

- determinazione del valore di mercato, attualizzato, per l'immobile trasformato (**V<sub>m</sub>**). Tale valore può essere determinato direttamente, in quanto esistono sufficienti dati del locale mercato immobiliare per le abitazioni di tipo economico/civile;
- analisi dei costi di trasformazione diretti ed indiretti. Determinazione del costo totale di trasformazione, attualizzato, per l'immobile in argomento (**K**);
- determinazione dell'utile del promotore, attualizzato, (**U<sub>p</sub>**).

#### 4.2 TEMPISTICA DELLA TRASFORMAZIONE

Posto "n" il numero di mesi nell'arco del quale può effettuarsi l'investimento immobiliare, esso rappresenta il periodo intercorrente tra la data di acquisto del bene da trasformare sino al momento in cui, a trasformazione avvenuta, si ipotizza la vendita dell'immobile trasformato; nel caso in esame si ipotizza un range pari a 30÷56 mesi.

All'interno della durata complessiva del processo di trasformazione, si distinguono le seguenti fasi scandite da altrettante date salienti:



- $n_1$  = fase preliminare; è il periodo di tempo, intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare e la data di inizio dei lavori di trasformazione;
- $n_2$  = fase di costruzione; è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione;
- $n_3$  = durata del periodo di commercializzazione dell'immobile. E' il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato.

L'orizzonte temporale delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n" può variare, a seconda dei casi relativamente ai titoli abilitativi rilasciati, da un minimo di 36 mesi ad un massimo di 56 mesi per la destinazione residenziale, e da un minimo di 30 mesi ad un massimo di 36 mesi per la destinazione produttiva.

La durata delle diverse fasi dell'operazione è riassunta nella seguente tabella:

Analisi di fattibilità e acquisto del lotto	Momento 0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	X mesi ( $n_1$ )
Durata dei lavori fino al completamento delle opere	X mesi ( $n_2$ )
Conclusione delle vendite	X mesi ( $n_3$ )
DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	36 ÷ 56 mesi
DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	30 ÷ 36 mesi

#### 4.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO

Per la determinazione del valore di mercato del prodotto finito, a seguito della trasformazione prevista, occorre riferirsi alla tipologia edilizia da realizzare ed al relativo valore unitario di mercato.

Il valore del fabbricato finito si ottiene moltiplicando la *Superficie Lorda Vendibile*, complessivamente realizzabile nell'area di intervento, per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame; nel caso specifico, considerato lo scopo della stima, si fa riferimento al range dei valori attuali riportati nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito da questa Agenzia, nonché dai listini del *Consulente Immobiliare e Borsino Immobiliare*.

A maggior precisazione, laddove nei vari borsini non è presente il valore riferito allo stato manutentivo ottimo, si ragguaglia il valore riferito allo stato normale con un opportuno coefficiente fissato pari a 1,25.

#### **4.4 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE**

I costi diretti ed indiretti di costruzione sono costituiti da tutti quei costi connessi all'attuazione del processo di costruzione degli edifici di cui al progetto di valorizzazione immobiliare dell'area.

Si possono sintetizzare in:

- costi tecnici di trasformazione  $C_{tc}$
- oneri di urbanizzazione  $O_u$
- costi di gestione  $C_g$

##### **4.4.1 COSTI TECNICI DI TRASFORMAZIONE - CTC**

I progetti di trasformazione edilizia spaziano, in funzione delle normative urbanistiche generali e di attuazione, tra le ristrutturazioni edilizie semplici con cambio di destinazione d'uso e i progetti di sviluppo immobiliare anche complessi come nel caso di specie. In generale il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese che l'appaltatore ordinario sostiene per la completa e radicale trasformazione del bene ed è pari alla somma di differenti fattori produttivi.

Nel processo edilizio ipotizzato sono stati individuati i seguenti costi:

$C_{sc}$  – per le strutture a destinazione residenziale, si è desunto il costo tecnico di costruzione dal testo specializzato denominato "Prezzi Tipologie Edilizie - anno 2014" redatto dal "Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano" e pubblicato dalla "Tipografia del Genio Civile", con riferimento alla voce *Edilizia di tipo medio e di pregio (scheda A7 "Edificio residenziale pluripiano)*, quasi comparabile a quello ipotizzato per tipologia di interventi e relativi costi.

Il costo rilevato di €/mq 1.240,00 è stato diminuito di una percentuale variabile in relazione al progetto edilizio ipotizzato, al grado di finitura ipotizzata, in funzione della località, e, quindi, del tessuto urbano corrispondente (cittadino, turistico, costiero, entroterra, ecc.).

Per alcune località minori, quali Vaccolino e Volania, è stato assunto a parametro di costo la voce relativa a *"Edilizia residenziale di tipo economico" - scheda B2 Edificio di civile abitazione industrializzato*, ovvero €/mq 751,00, diminuito di una percentuale variabile in relazione al progetto edilizio ipotizzato, al grado di finitura ipotizzata, in funzione della località, e, quindi,

del tessuto urbano corrispondente (cittadino, turistico, costiero, entroterra, ecc.).

- per le strutture a destinazione produttiva, si è desunto il costo tecnico di costruzione dal testo specializzato denominato "Prezzi Tipologie Edilizie - anno 2014" redatto dal "Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano" e pubblicato dalla "Tipografia del Genio Civile", con riferimento alla voce *Edilizia Industriale (scheda E1 "Capannone classe 500 copertura piana")*, quasi comparabile a quello ipotizzato per tipologia di interventi e relativi costi, pari a €/mq 520,00, ridotto di un 10%, in virtù di una minore qualità realizzativa ipotizzata, ovvero **€/mq 468,00**.

**C<sub>u</sub>** - Sono i costi occorrenti per l'urbanizzazione a carico delle zone di espansione. Sono stati desunti al testo specializzato denominato "Prezzi Tipologie Edilizie - anno 2014" redatto dal "Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano" e pubblicato dalla "Tipografia del Genio Civile".

Per i costi relativi agli insediamenti di tipo residenziale si è fatto riferimento alla voce *Opere Esterne (scheda I10: urbanizzazione di un complesso edilizio residenziale)*, il cui costo corrispondente a €/mq 48,00 è stato diminuito di una percentuale variabile in relazione al progetto edilizio ipotizzato, al grado di finitura ipotizzata, in funzione della località, e, quindi, del tessuto urbano corrispondente (cittadino, turistico, costiero, entroterra, ecc.).

Per i costi relativi agli insediamenti di tipo produttivo si è fatto riferimento alla scheda *E7- Edilizia Industriale - Complesso Industriale Completo - Tabella dei costi parametrici per le opere esterne*, il cui costo corrispondente a €/mq 103,00 è stato diminuito di una percentuale variabile in relazione al progetto edilizio ipotizzato, al grado di finitura ipotizzata, in funzione della località, e, quindi, del tessuto urbano corrispondente (cittadino, turistico, costiero, entroterra, ecc.).

#### **4.4.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE - OU**

Sono gli oneri dovuti al Comune per il permesso di costruire; comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria ( $O_{up}$ ), secondaria ( $O_{us}$ ) ed il contributo commisurato al costo di costruzione ( $O_{ucc}$ ).

Nel caso di specie, l'ammontare degli oneri succitati vengono espressi in termini percentuali, pari al **6%** rispetto al costo totale di costruzione dell'opera per gli immobili a destinazione d'uso residenziale, ed al **4%** rispetto al costo totale di costruzione dell'opera per gli immobili a destinazione d'uso produttiva, come da normale prassi estimativa.

#### 4.4.3 COSTI DI GESTIONE – CG

Tra i costi indiretti di trasformazione figurano (oltre agli oneri di urbanizzazione appena determinati) i costi di gestione a carico del promotore dell'intera operazione di trasformazione.

Il costo globale di gestione  $C_g$  è pari alla somma di quattro differenti aliquote:

$$C_g = O_p + O_{al} + S_g + S_c$$

**$O_p$**  - Onorari professionali: questa voce comprende i costi ed i compensi per la progettazione, direzione lavori, collaudi, sicurezza di cantiere che, usualmente, vanno ad incidere nell'ordine del 6÷9% sul costo della costruzione.

Nel caso di specie si assumono pari **all'8%** di  $C_{tc}$  per tutte le località, ad eccezione degli immobili inseriti nella zona omogenea **A** di Comacchio (Centro Storico) che, per le caratteristiche urbane, si ipotizza che abbiano un impatto maggiore sul costo tecnico di costruzione (difficoltà maggiori nell'installazione dei cantieri, maggiori oneri progettuali, relativi alla sicurezza, ecc.) per questo si assumono pari al **10%** di  $C_{tc}$ , mentre per gli immobili a destinazione d'uso produttiva si è assunta una percentuale pari al **6%** di  $C_{tc}$ , in virtù delle minori spese progettuali e di cantiere rispetto a quelle del residenziale;

**$O_{al}$**  - Costi di allacciamento ai servizi: normalmente queste spese rispetto agli altri costi in gioco sono trascurabili.

**$S_g$**  - Spese generali e di amministrazione: rappresentano i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere, come i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

Si assumono pari al **2%** del costo tecnico di costruzione, più gli oneri di urbanizzazione (2% di  $C_{tr}$  e  $O_u$ );

**$S_c$**  - Spese di commercializzazione : rappresentano le spese da sostenere per la commercializzazione del prodotto finito, e vengono quantificate nel **1%** del valore commerciale del bene trasformato (1% di  $V_m$ );

#### 4.4.4 ONERI FINANZIARI – OF

Gli oneri finanziari consistono nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare. Essi sono calcolati utilizzando un tasso di interesse che rappresenta le condizioni credito di un promotore immobiliare ordinario e sono legati al tempo medio dell'investimento e al rischio stesso dell'operazione.

Gli oneri finanziari, come già anticipato, vengono calcolati con riferimento all'incidenza della quota di debito cui fa ricorso il promotore, ai tempi ipotizzati di erogazione dei capitali e quindi ai conseguenti tempi di maturazione degli interessi passivi; bisogna quindi ipotizzare un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito, da considerare ottimale per il promotore ordinario. Occorre cioè individuare la percentuale **d** di capitale reperito sul mercato finanziario rispetto al totale. Tale parametro può essere assunto ordinariamente pari al 50%.

In particolare:

- si ipotizza, quindi, il ricorso al credito per una quota di capitali pari al 50% (in linea con quanto previsto dall'accordo sui requisiti patrimoniali delle banche, *Basilea 2*) e quindi una quota di capitali proprio per il restante 50%;
- per il costo tecnico di costruzione ( $C_{tc}$ ), così come anche per i costi di gestione ( $C_g = O_p + S_g + S_c$ ), nell'ipotesi di costi legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo  $n_2$ , ed in mancanza di un dettagliato programma di lavori che preveda precisi stati di avanzamento dei lavori, si ipotizza un unico momento virtuale di erogazione rispetto al quale valutare gli oneri finanziari, concentrati tutti, quindi, a metà periodo.

Per il ricorso al credito si fa riferimento ad un tasso di interesse pari all'IRS relativo all'arco temporale dell'operazione immobiliare, maggiorato di uno *spread* medio applicato dagli istituti di credito; nel caso in esame, si può ragionevolmente prevedere, un tasso pari a:

$$r = 3,0\%$$

Gli oneri finanziari verranno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito, calcolati in base alla formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:  $q = (1 + r)$

**C** è la somma dei costi diretti ed indiretti di trasformazione

**d** è la quota di indebitamento (pari al 50%)

**n** è il tempo espresso in anni per il quale gli interessi passivi dovranno essere corrisposti

#### 4.5 UTILE DEL PROMOTORE - $U_p$

Il profitto del promotore corrisponde alla remunerazione dell'investimento, che tiene conto dell'attività organizzativa e del rischio imprenditoriale di chi gestisce l'intera operazione immobiliare con tutte le altre figure che intervengono nel processo di trasformazione (appaltatore, Pubblica Amministrazione, istituto di credito, ecc.). Tale remunerazione, considerate le condizioni economiche generali, il settore d'intervento, la durata dell'operazione immobiliare, si ritiene possa essere prudenzialmente quantificata pari ad un **12%** dei ricavi della vendita del prodotto dell'investimento ( $V_m$ ).

#### 4.6 ONERI SULL'ACQUISTO DEL BENE DA TRASFORMARE - $O_T$

Sul costo di acquisto del bene da trasformare ( $V_t$ ), occorrerà computare:

- **gli oneri indiretti** di acquisto del bene da trasformare - distinti in oneri fiscali (ovvero imposta di registro, ipotecaria e catastale, pari nel loro insieme all'11% del prezzo d'acquisto), oneri di mediazione (generalmente variabili da 1÷4% del prezzo), oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche (variabili da 0,25% all'1% del prezzo d'acquisto) e oneri notarili (che possono computarsi nell'ordine del 2%) - si determinano nel caso in esame nel **15%** del prezzo di acquisto dell'area.
- **gli oneri finanziari** sulla quota coperta dal debito, computati al medesimo saggio di remunerazione già individuato per i costi di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare), e anch'essi espressi in percentuale del valore incognito  $V_t$ . Si determinano pari al 50% dell'acquisto del bene e, quindi, pari al 3,0% per tutta la durata dell'operazione immobiliare.

#### 4.7 ATTUALIZZAZIONE DEI FATTORI ECONOMICI

L'attualizzazione si rende necessaria in quanto il quesito estimale riguarda il valore di un bene all'attualità (momento "zero" dell'operazione); pertanto l'attualizzazione permette di riallineare dal punto di vista monetario gli esborsi futuri (costi e ricavi) rispetto all'epoca della stima.

Il tasso di attualizzazione "i" non esprime la redditività di impieghi alternativi del capitale, ma assume funzione di tasso di sconto, con il compito di omogeneizzare temporalmente i diversi esborsi caratterizzati da date differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata "n" e può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo. Ciò perché la rischiosità dell'operazione è già stata considerata nella voce di costo relativa all'utile del promotore e tenerne conto anche in questa fase equivarrebbe a computarla due volte.

Solitamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o BOT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento.

In linea con l'andamento del mercato attuale, si adotta il tasso risk free nominale (cioè non depurato degli effetti inflattivi) dei Titoli di Stato che, all'attualità, è pari a:

$$i = 0,211\%$$

#### 4.8 ELABORAZIONE DATI

I dati tecnico-economici relativi ad ogni singola zona omogenea sono stati inseriti in un foglio di calcolo, la cui elaborazione ha restituito il valore medio dell'area edificabile presa in esame.

Le schede indicative dei valori medi di mercato, che sono parte integrante della presente perizia di stima, sono state raccolte nella parte finale della perizia di stima, denominata "**Allegati**", e che sinteticamente sono rappresentate nel sottostante prospetto:

LOCALITA'	SOTTOZONA DI P.R.G.	N° ALLEGATO
COMACCHIO	A	1
COMACCHIO	B1a, B2a	2
COMACCHIO	B1b, B2b	3
COMACCHIO	B1c, B2c	4
COMACCHIO	C1a	5
COMACCHIO	C1b	6
COMACCHIO	C1c	7

LOCALITA'	SOTTOZONA DI P.R.G.	N° ALLEGATO
COMACCHIO	D1	8
COMACCHIO	D2	9
LIDO ESTENSI/LIDO SPINA	B1a, B1b, B1c, B2a, B2b, B3a, B3b	10
LIDO ESTENSI/LIDO SPINA	D1	11
LIDO ESTENSI/LIDO SPINA	D2	12
PORTO GARIBALDI	B1a, B1b, B1c, B2a, B2b, B3b	13
PORTO GARIBALDI	C1a	14
PORTO GARIBALDI	C1b	15
PORTO GARIBALDI	C1c	16
PORTO GARIBALDI	D1	17
PORTO GARIBALDI	D2	18
LIDO SCACCHI/LIDO POMPOSA	B1a, B1b, B1c, B2a, B2b, B3a, B3b, B3C	19
LIDO SCACCHI/LIDO POMPOSA	C1c	20
LIDO SCACCHI/LIDO POMPOSA	D1	21
LIDO SCACCHI/LIDO POMPOSA	D2	22
LIDO DELLE NAZIONI	B1a, B1b, B1c, B2b, B2c, B3a, B3b	23
LIDO DELLE NAZIONI	C1c	24
LIDO DELLE NAZIONI	D1	25
LIDO DELLE NAZIONI	D2	26
LIDO DI VOLANO	B1c, B2c, B3b, B3c	27
LIDO DI VOLANO	D1	28
LIDO DI VOLANO	D2	29
SAN GIUSEPPE	B2b	30
SAN GIUSEPPE	B1a, B1b, B1c, B2a	31
SAN GIUSEPPE	C1a	32
SAN GIUSEPPE	C1b	33
SAN GIUSEPPE	C1c	34
SAN GIUSEPPE	D1	35
SAN GIUSEPPE	D2	36
VACCOLINO	B1b, B2b	37
VACCOLINO	B1a, B1b, B2b	38
VACCOLINO	D1	39



LOCALITA'	SOTTOZONA DI P.R.G.	N° ALLEGATO
VACCOLINO	D2	40
VOLANIA E LOC. MINORI	B1b, B2b, B3b	41
VOLANIA E LOC. MINORI	C1b	42
VOLANIA E LOC. MINORI	D1	43
VOLANIA E LOC. MINORI	D2	44
TERRITORIO COMUNALE	F-G	45

## CONCLUSIONI

Il presente giudizio di stima viene reso dall'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Ferrara-Territorio, per incarico conferito dal Comune di Comacchio, in conformità all'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare - assunto al protocollo di questo Ufficio al n. 7812 del 01/10/2015 - stipulato tra l'Agenzia ed il Comune.

La valutazione, di tipo sommaria, ha per scopo la determinazione del "più probabile valore medio di mercato" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Comacchio, al fine di produrre all'Amministrazione Comunale i valori utili alla determinazione del tributo I.M.U..

La stima si propone, quindi, di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:


1. procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Comacchio, approvato con delibera della Giunta provinciale n. 103 del 26/03/2002, cui hanno fatto seguito alcune varianti al PRG formate e approvate ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. 47/78;
2. definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area.

Analizzato l'andamento del mercato locale relativo alle aree edificabili, constatata l'assenza di contrattazioni significative, non è stato possibile, quindi, fare riferimento a prezzi storici di beni simili, in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Di conseguenza, in relazione allo scopo della consulenza affidata a questa Agenzia, secondo le indicazioni e per le finalità fornite dalla Committenza, si perviene alla determinazione dei valori richiesti attraverso il criterio di stima indiretto basato sul "**Valore di trasformazione**".

Sono state individuate le località in cui è suddiviso il territorio comunale, all'interno delle quali sono state prese in esame le relative zone omogenee al fine di poter determinare i **valori unitari medi** delle aree edificabili, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione.

Nel ricordare che lo scopo del presente giudizio di stima è quello di determinare la base imponibile ai fini I.C.I./I.M.U. ovvero un singolo valore medio di riferimento per le zone urbanistiche, all'occorrenza differenziando per una stessa tipologia urbanistica più valori in funzione delle situazioni specifiche, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ferrara – Territorio, pertanto, sulla base delle argomentazioni sopra esposte, dei conteggi eseguiti, determina i risultati delle attività peritali svolte riassumendoli sinteticamente nel prospetto sottostante:

	<b>COMUNE DI COMACCHIO</b>  VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU
---	---

COMACCHIO CENTRO					
Z.T.O	Sottozone	Ambiti	Destinazione	If (mq/mq)	Valore area €/mq
A	-	-	residenziale		217,00
B	B1, B2	B1a, B2a	residenziale completamento	0,80	192,00
B	B1, B2	B1b, B2b	residenziale completamento	0,60	162,00
B	B1, B2	B1c, B2c	residenziale completamento	0,40	98,00
C	C1	C1a	residenziale espansione	0,35	76,00
C	C1	C1b	residenziale espansione	0,30	62,00
C	C1	C1c	residenziale espansione	0,25	49,00
D	D1	D1	produttiva esistente	0,60	51,00
D	D2	D2	produttiva di nuovo impianto	0,40	27,00

COMACCHIO CENTRO					
F	F	F1, F3, F4, F7, F11			15,00
F	F	F5, F6, F8, F10			10,00
G	G	G1			15,00
G	G	G2, G3, G4			10,00

LIDO ESTENSI – LIDO SPINA					
Z.T.O	Sottozone	Ambiti	Destinazione	If (mq/mq)	Valore area €/mq
B	B1, B2, B3	B1a, B1b, B1c, B2a, B2b, B3a, B3b	residenziale completamento	0,40 <sup>1</sup>	228,00
D	D1	D1	produttiva esistente	0,60	64,00
D	D2	D2	produttiva di nuovo impianto	0,40	37,00
F	F	F2, F4, F7, F11			33,00
F	F	F9			23,00
G	G	G1			33,00
G	G	G2, G3, G4			23,00

PORTO GARIBALDI					
Z.T.O	Sottozone	Ambiti	Destinazione	If (mq/mq)	Valore area €/mq
B	B1, B2, B3	B1a, B1b, B1c, B2a, B2b, B3b	residenziale completamento	0,40 <sup>1</sup>	185,00
C	C1	C1a	residenziale espansione	0,35	141,00
C	C1	C1b	residenziale espansione	0,30	117,00
C	C1	C1c	residenziale espansione	0,25	93,00
D	D1	D1	produttiva esistente	0,60	60,00
D	D2	D2	produttiva di nuovo impianto	0,40	34,00
F	F	F4, F7			28,00
F	F	F9, F10			19,00
G	G	G1			28,00
G	G	G2, G3, G4			19,00

**LIDO SCACCHI – LIDO POMPOSA**

Z.T.O	Sottozone	Ambiti	Destinazione	If (mq/mq)	Valore area €/mq
B	B1, B2, B3	B1a, B1b, B1c, B2b, B2c, B3a, B3b, B3c	residenziale completamento	0,40 <sup>1</sup>	162,00
C	C1	C1c	residenziale espansione	0,25	79,00
D	D1	D1	produttiva esistente	0,60	55,00
D	D2	D2	produttiva di nuovo impianto	0,40	31,00
F	F	F4			24,00
F	F	F9			16,00
G	G	G1			24,00
G	G	G2, G3, G4			16,00

**LIDO DELLE NAZIONI**

Z.T.O	Sottozone	Ambiti	Destinazione	If (mq/mq)	Valore area €/mq
B	B1, B2, B3	B1a, B1b, B1c, B2b, B2c, B3a, B3b	residenziale completamento	0,40 <sup>1</sup>	193,00
C	C1	C1c	residenziale espansione	0,25	97,00
D	D1	D1	produttiva esistente	0,60	60,00
D	D2	D2	produttiva di nuovo impianto	0,40	34,00
F	F	F2, F7			29,00
F	F	F9			19,00
G	G	G1			29,00
G	G	G2, G3, G4			19,00

**LIDO DI VOLANO**

Z.T.O	Sottozone	Ambiti	Destinazione	If (mq/mq)	Valore area €/mq
B	B1, B2, B3	B1c, B2c, B3b, B3c	residenziale completamento	0,40 <sup>1</sup>	90,00
D	D1	D1	produttiva esistente	0,60	55,00
D	D2	D2	produttiva di nuovo impianto	0,40	31,00
F	F	F9			7,00
G	G	G2, G3, G4			7,00

SAN GIUSEPPE					
Z.T.O	Sottozone	Ambiti	Destinazione	If (mq/mq)	Valore area €/mq
B	B2	B2b	residenziale completamento	0,60	140,00
B	B1, B2	B1a, B1b, B1c, B2a, B2b	residenziale completamento	0,40 <sup>1</sup>	83,00
C	C1	C1a	residenziale espansione	0,35	62,00
C	C1	C1b	residenziale espansione	0,30	49,00
C	C1	C1c	residenziale	0,25	37,00
D	D1	D1	produttiva esistente	0,60	55,00
D	D2	D2	produttiva di nuovo impianto	0,40	31,00
F	F	F6			7,00
G	G	G1			11,00
G	G	G2, G3, G4			7,00

VACCOLINO					
Z.T.O	Sottozone	Ambiti	Destinazione	If (mq/mq)	Valore area €/mq
B	B1, B2	B1b, B2b	residenziale completamento	0,60	78,00
B	B1, B2	B1a, B1b, B2b	residenziale completamento	0,40 <sup>1</sup>	45,00
D	D1	D1	produttiva esistente	0,60	37,00
D	D2	D2	produttiva di nuovo impianto	0,40	18,00
F	F	F7			8,00
F	F	F6			6,00
G	G	G1			8,00
G	G	G2, G3			6,00

VOLANIA E LOCALITA' MINORI					
Z.T.O	Sottozone	Ambiti	Destinazione	If (mq/mq)	Valore area €/mq
B	B1, B2, B3	B1b, B2b, B3b	residenziale completamento	0,60	68,00
C	C1	C1b	residenziale espansione	0,30	28,00
D	D1	D1	produttiva esistente	0,60	37,00
D	D2	D2	produttiva di nuovo impianto	0,40	18,00
F	F	F7			8,00

VOLANIA E LOCALITA' MINORI					
Z.T.O	Sottozone	Ambiti	Destinazione	If (mq/mq)	Valore area €/mq
G	G	G2, G3, G4			6,00

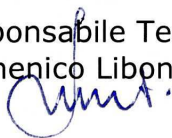
<sup>1</sup> Con la variante al PRG adottata con Delibera n. 73 del 4/6/2014, in regime di salvaguardia, gli indici Uf delle zone B situate ad est della ss Romea sono stati ridotti a 0,4 mq/mq

Il presente parere è reso nel presupposto delle norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

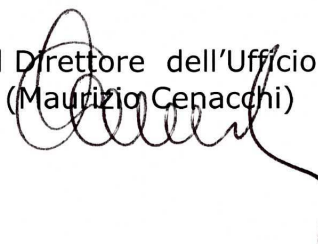
Si precisa, infine, che la presente perizia di stima viene resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Ferrara, 17/12/2015

Il Responsabile Tecnico  
(Domenico Libonati)



Il Direttore dell'Ufficio  
(Maurizio Cenacchi)



*L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

Alla presente si allegano n. 57 documenti elencati ed esplicitati nella pagina successiva.

LOCALITA'	VALORI SOTTOZONE F-G (€/mq)			
	F1-F2-F3-F4-F7-F11	F5-F6-F8-F9-F10	G1	G2-G3-G4
	corrispondente valore minimo zona C	corrispondente valore minimo zona C	corrispondente valore minimo zona C	corrispondente valore minimo zona C
Comacchio	15,00	10,00	15,00	10,00
Lido Estensi - Lido Spina	33,00	23,00	33,00	23,00
Porto Garibaldi	28,00	19,00	28,00	19,00
Lido Scacchi - Lido Pomposa	24,00	16,00	24,00	16,00
Lido delle Nazioni	29,00	19,00	29,00	19,00
Lido di Volano		7,00		7,00
San Giuseppe		7,00	11,00	7,00
Vaccolino	8,00	6,00	8,00	6,00
Volania e altre località minori	8,00			6,00

---

Legenda

- a) sottozone F-G: in generale i valori di dette zone sono espressi in percentuale (30%-20%) rispetto al valore riferito alla destinazione residenziale avente minor densità edilizia, di ciascuna località;
  - b) sottozone F-G di Vaccolino e Volania: i valori di dette zone sono espressi in percentuale (30%-20%) rispetto al valore residenziale con minor densità edilizia di Volania;
  - c) sottozone F-G di Estensi/Spina: i valori di dette zone sono espressi in percentuale (35%-25%) rispetto al valore residenziale con minor densità edilizia di Porto Garibaldi;
  - d) sottozone F-G di Volano: i valori di dette zone sono espressi in percentuale (30%-20%) rispetto al valore residenziale con minor densità edilizia di S. Giuseppe.
- 

VALORI SOTTOZONE F-G	
ALLEGATO N° 45	scala
	data 17/12/2015





**VALORE AREE EDIFICABILI - LOC. PORTO GARIBALDI - SOTTOZONA "C1c" DI P.R.G.**

VALORE BENE TRASFORMATO "U.M.I."	Sup. Territoriale mq	U.t. mq/mq	S.c. max mq	Superficie lorda	sup. lorda vendibile ragguagliata mq	valore unit. edificato €/mq	ricavo bene trasformato €	
Vm	5.000	0,25	1.250	1.500	1.280	2.180	2.790.400	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE		simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costo di costruzione Superfici Coperte		Csc			1120	mq	1.280	1.433.600
Costo di urbanizzazione		Cu			38	mq	1.500	57.000
Costo di sistemazione Superfici Esterne - verde		Cse			30	mq	1.500	45.000
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>		Ctc = (Coi + Csc + Cse)						1.535.600
Oneri di urbanizzazione primaria (U1)		Oup	6,00%				€	1.535.600
Oneri di urbanizzazione secondaria (U2)		Ous						
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione		Oucc						
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>		Ou = (Oups + Oucc)						92.136
Onorari professionali		Op = 8%x(Csc+Cse)	8,00%				1.535.600	122.848
Spese generali e amministrazione		Sg = 2%x(Csc+Cse+Ou)	2,00%				1.627.736	32.555
Spese commercializzazione		Sc = 1%xVm	1,00%				2.790.400	27.904
<b>COSTI DI GESTIONE</b>		Cg = (Op+Sg+Sc)						183.307
<b>Totali costi diretti e indiretti di trasformazione</b>		<b>Ct</b>						<b>1.811.043</b>
ONERI FINANZIARI		simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di costruzione Ctc		$Of_1 = (Ctc) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,00%	28	1.535.600	100,00%	50%	54.824
sugli oneri di urbanizzazione Ou		$Of_2 = (Ou) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,00%	28	92.136	100,00%	50%	3.289
sui costi di gestione Cg		$Of_3 = (Cg) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,00%	28	183.307	100,00%	50%	6.544
Totale oneri finanziari sulla quota dei costi di trasformazione finanziata a debito		[Ofc]						<b>64.658</b>
UTILE DEL PROMOTORE %Vm		simboli	aliquota p %				valore bene trasformato €	Utile €
Sul valore di mercato del bene trasformato Vm		Up = p x Vm	12,00%				2.790.400	334.848
utile del promotore in % sul valore del bene trasformato		[Up]						<b>334.848</b>
Valore/Costo	Importo alla erogazione €	Tempo da inizio periodo	Fattore di attualizzazione 1/q <sup>n</sup>	Valore attualizzato €				
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	2.790.400	56	0,99021	2.763.082				
<b>VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]</b>				<b>2.763.082</b>				
Ctc = (Csc + Cse) costo tecnico di costruzione		1.535.600	56	0,99021	1.520.566			
Ou oneri urbanizzazione		92.136	56	0,99021	91.234			
Cg = (Op + Sg + Sc) costi gestione		183.307	56	0,99021	181.512			
<b>COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (Ct = Ctc + Ou + Op + Sg + Sc)</b>				<b>1.793.313</b>				
Ofc oneri finanziari sul 50% del costo Ct		64.658	56	0,99021	64.025			
Up Utile del promotore		334.848	56	0,99021	331.570			
<b>COSTO ATTUALIZZATO (Ct + Ofc + Up)</b>				<b>2.188.909</b>				
Valore bene trasformato							574.173	
Ot oneri di trasferimento relativi al capitale area		15,00%	Vt	56	0,99021	14,85%		
Ofa oneri finanziari relativi al capitale area		8,50%	Vt	56	0,99021	8,42%		
<b>ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI</b>							<b>23,27%</b>	
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE = Vm - (Ct + Ofc + Up) / [1 + (Ot + Ofa)]</b>							<b>466.000</b>	
<b>VALORE AREE EDIFICABILI (€/mq)</b>							<b>93,00</b>	

SCHEMA DI CALCOLO DEL VALORE DI  
TRASFORMAZIONE - LOCALITA' PORTO GARIBALDI

**ALLEGATO  
N° 16**

scala

data 17/12/2015



## **ALLEGATO N.5**



## **PROVINCIA DI FERRARA**

### **REGIONE AGRARIA N. 1 – Pianura di Ferrara**

Comuni di:

**Bondeno, Cento, Ferrara, Poggio Renatico, Terre del Reno, Vigarano Mainarda.**

### **REGIONE AGRARIA N. 2 – Bonifica Ferrarese Occidentale**

Comuni di:

**Unione dei Comuni Valli e Delizie: (Argenta, Ostellato, Portomaggiore)**

**Unione dei Comuni Terre e Fiumi: (Copparo, Riva del Po, Tresignana)**

**Masi Torello, Jolanda di Savoia, Voghiera.**

### **REGIONE AGRARIA N. 3 – Bonifica Ferrarese Orientale**

Comuni di: **Codigoro, Comacchio, Fiscaglia, Goro, Lagosanto, Mesola.**

**QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI  
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FERRARA ANNO 2021  
(art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37)**

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha
Seminativo (1)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Prato	20.000,00	18.000,00	17.000,00
Orto (2)	31.000,00	29.100,00	31.950,00
Risaia (3)	28.500,00	21.700,00	21.500,00
Vivaio (2)	28.800,00	24.600,00	24.600,00
Vigneto	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Vigneto D.O.C.		28.450,00	30.000,00
Frutteto irriguo di pomacee (4)	34.000,00	32.000,00	32.000,00
Frutteto irriguo di pomacee ad alta densità (5)	40.000,00	38.000,00	38.000,00
Frutteto di drupacee (6)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Frutteto di drupacee ad alta densità (7)	29.000,00	27.800,00	27.800,00
Frutteto di actinidia	35.200,00	33.500,00	33.500,00
Canneto			8.750,00
Noceto (2)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Pioppeto (8):			
da 0 a 3 anni	24.500,00	23.000,00	23.000,00
da 4 a 7 anni	26.300,00	25.000,00	25.000,00
oltre i 7 anni	30.500,00	29.000,00	29.000,00
Bosco misto governato (2-9)	20.000,00	18.000,00	17.000,00
Bosco ceduo governato (2-9)	20.000,00	18.000,00	17.000,00
Coltivo abbandonato (9)	23.200,00	20.550,00	19.600,00

I valori sopraindicati si intendono al netto dell'incidenza dei fabbricati o manufatti (impianti di irrigazione ecc) eventualmente esistenti sul terreno e non comprensivi dei frutti pendenti.

Annotazioni inerenti i tipi di coltura:

- 1) per i terreni destinati a colture avvicendate cerealicole, foraggere, industriali ed ortive di pieno campo;
- 2) il valore del soprassuolo va valutato a parte;
- 3) per risaia si intende il terreno destinato in forma permanente a questa coltura. In caso di risaia in rotazione valgono i valori del seminativo;
- 4) per frutteto fino a 2.500 piante per ettaro;
- 5) per frutteto con oltre 2.500 piante per ettaro;
- 6) per frutteto con meno di 350 piante per ettaro;
- 7) per frutteto con oltre 350 piante per ettaro;
- 8) valore relativo a pioppeto golenale. In caso di pioppeti in aree non golenali si assume come valore del terreno quello del seminativo della corrispondente R.A. cui si aggiunge il valore del soprassuolo;
- 9) per terreno agricolo di normale fertilità, non più coltivato in relazione ad una prevista diversa destinazione.

Approvato e sottoscritto

Il Presidente  
Assessore Francesca Lucchi

Il Direttore  
Vito Belladonna

---

## **RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

La suesposta deliberazione:

ai sensi dell'art. 124 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi (come da attestazione)

Bologna, 29 luglio 2022

Il Direttore  
Vito Belladonna