

• Piani di settore • Studi di fattibilità • Ricerca nuovi giacimenti di prima e seconda categoria , di acque minerali e termali • Acquisizione Permessi di Ricerca , Concessioni , Autorizzazioni • Progettazione Cave ed Impianti di lavorazione • Valutazioni di congruità tecnico-economica e Studi di Impatto Ambientale • Progettazione e direzione lavori dei recuperi agro-forestali • Direzione dei Lavori di miniera, cave ed acque minerali • Piani di tiro di mine • Volate controllate • Piani di gestione dei rifiuti minerari • Calcoli di stabilità dei fronti di cava • Rilevazioni vibrometriche e fonometriche • Monitoraggi ambientali (polveri, rumori , vibrazioni) • Consulenza ed assistenza per la Sicurezza ed Igiene del Lavoro • Adempimenti D.Lgs.624/96 • Servizio di Prevenzione e Protezione • RSPP qualificato • Informazione e formazione dei Lavoratori • Consulenza ed assistenza per la Certificazione di Qualità ed Ambientale • Rilievi topografici aereo fotogrammetrici mediante Droni • Assistenza nel contenzioso • Perizie di stima

Tribunale di Ancona

CONCORDATO PREVENTIVO N. 21/2015

PERIZIA DI STIMA

della cava di calcare sita in Comune di Gualdo Tadino (PG)
località Colle dei Mori – Pian delle Quaglie
autorizzata alla società [REDACTED]
(già [REDACTED])

Liquidatore giudiziale: Dr. [REDACTED]

Il Tecnico Incaricato : Ing. [REDACTED]

Roma li 08/01/24

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO DELLE SOCIETA' COINVOLTE	3
3. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO ORIGINARIAMENTE AUTORIZZATO	4
3.1 AMBITI D'INTERVENTO	4
3.2 SUPERFICI CATASTALI INTERESSATE	5
3.3 CUBATURE AUTORIZZATE	6
3.4 TIPOLOGIA DEI MATERIALI ECONOMICAMENTE UTILIZZABILI	7
4. PASSAGGIO DELLA PROPRIETA' COMUNALE ALLA COMUNANZA AGRARIA "APPENNINO GUALDESE"	8
5. PRIMA PROROGA	8
6. PRIMA VARIANTE	8
7. SECONDA PROROGA	9
8. SECONDA (NUOVA) VARIANTE	10
8.1 PRESCRIZIONI NUOVA VARIANTE	11
8.2 DESCRIZIONE DEL NUOVO PROGETTO IN VARIANTE	14
8.2.1 Coltivazione	16
8.2.2 Recupero Ambientale	17
8.2.3 Sistemazione Agro – Forestale	18
8.2.4 Cronoprogramma degli interventi	19
8.2.5 Fase 1	20
8.2.6 Fase 2	21
9. SINTESI DATI NUOVA VARIANTE ATTUALMENTE AUTORIZZATA	21
10. ANALISI COSTI – RICAVI APPLICATA ALL'ESERCIZIO 2022	25
11. VALUTAZIONI SULLA FATTIBILITA' DI UN PROGETTO DI "AMPLIAMENTO" FINALIZZATO AL RECUPERO PARZIALE DELLE CUBATURE AUTORIZZATE NEL 2010	27
11.1 Ampliamento cubature di scavo	27
11.2 AMPLIAMENTO cubature dei riporti	29
12. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	29
13. STIMA	31
14. CONCLUSIONI	33

oooooooooooooooooooo

ALLEGATI

ALL. 1 : Autorizzazione n. 1 del 24/11/2010

ALL. 2 : Variante PRG n. 128 del 06/11/2009

ALL. 3 : Cessione diritto di sfruttamento da [REDACTED] alla [REDACTED]

ALL. 4 : Trasformazione societaria da [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED]

ALL. 5 : Cessione diritto di sfruttamento dalla [REDACTED] alla [REDACTED]

ALL. 6 : Prima proroga

ALL. 7 : Seconda proroga

ALL. 8 : Autorizzazione nuova variante

ALL. 9 : Contratto di aree in disponibilità tra [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED]

ALL.10 : Perizia giurata escavazioni 2022

ALL. 11: Polizza fidejussoria

ALL. 12: CDU

ALL. 13: Terreni di proprietà della [REDACTED] e [REDACTED]

oooooooooooooooooooo

1. PREMESSA

Su incarico del Liquidatore giudiziale Dr. [REDACTED] in merito alla procedura di *Concordato Preventivo n. 21/2015* [REDACTED] del Tribunale di Ancona, il sottoscritto Ing. [REDACTED] in qualità di Direttore Tecnico dello [REDACTED] Srl – società di ingegneria mineraria, con sede in Roma, Via [REDACTED] iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Roma al n. 18503, a seguito delle analisi e raccolta della documentazione tecnico amministrativa al quesito afferente e dei dati aziendali della società attualmente esercente la cava in questione, è in grado di rimettere la presente Perizia di stima.

2. INQUADRAMENTO DELLE SOCIETA' COINVOLTE

[REDACTED]

[REDACTED] con sede legale a [REDACTED] (C.F. e P.IVA: [REDACTED] numero REA: [REDACTED] venne costituita in data 22.12.89 come Società in Accomandita Semplice ed iscritta nel Registro Società in data 15.1.90 e nel Registro Imprese in data 19.02.96 con durata sino al 31.12.2030.

La società [REDACTED] su istanza del 14/01/2005, ottenne dal Comune di Gualdo Tadino (PG) una autorizzazione, la n. 1 del 24/11/2010, durata 10 anni, per il progetto: “ *Intervento di reinserimento ambientale delle ex cave [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale della ex cava [REDACTED] / sensi dell'art.8 comma 1 delle L.R. 2/2000*” da realizzarsi su aree in parte di proprietà, in parte in disponibilità (All. 1) .

Poiché gli interventi da realizzare non erano conformi allo strumento urbanistico generale (P.R.G.), il Comune di Gualdo Tadino attivò la necessaria procedura di variante urbanistica, approvata in via definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 del 06/11/2009 (All. 2).

[REDACTED]

In data 1 giugno 2015, in vista di accedere alla procedura concorsuale, [REDACTED] cede alla [REDACTED] il “diritto di sfruttamento ed escavazione e comunque di procedere ad attività di lavorazione, frantumazione, selezionamento inerti e relativa vendita e trasporto “ nelle cave denominate “Rocchetta” sita nel comune di Fabriano (AN) e “ ex cave [REDACTED] e [REDACTED] sita nel Comune di Gualdo Tadino (PG) (All. 3).

Il corrispettivo stabilito per “i materiali estratti o dei quali abbia comunque disposto o chenon vengano più individuati nelle cave di cui al precedente punto 1, il prezzo di € 0,20/mc su banco”.

La società [REDACTED] si obbligava altresì a far fronte a tutti i costi ed oneri burocratici ed amministrativi inerenti e conseguenti all’attività estrattiva, previa comunicazione da parte della [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

Con nota prot. 5737 del 12/03/18 il Comune di Gualdo Tadino trasmette la Determina n. 218 del 12/03/18, con cui prende atto della avvenuta trasformazione societaria da [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] (All. 4), la quale subentra quindi alla originaria società nei rapporti amministrativi con il Comune di Gualdo Tadino e con tutti gli altri Enti aventi titolo nella gestione della autorizzazione originaria n. 1/2010.

[REDACTED]

Con nota PEC del 23/04/2021 il Comune di Gualdo Tadino prende atto del “*parere favorevole del Comitato dei Creditori a dar seguito alla cessione del diritto di sfruttamento ed escavazione del sito estrattivo di Gualdo Tadino dalla [REDACTED] alla società [REDACTED]*” (All. 5).

3. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO ORIGINARIAMENTE AUTORIZZATO

3.1 AMBITI D’INTERVENTO

Il Progetto autorizzato con la n. 1/2010, prevedeva interventi su 3 ambiti:

- **Ambito 1. riqualificazione morfologico-vegetazionale dell’ex cava [REDACTED] e valorizzazione del sito archeologico;**
- **Ambito 2. completamento dell’attività estrattiva e riassetto morfologico degli ex cantieri [REDACTED] e [REDACTED]**

– **Ambito 3. delocalizzazione opificio industriale.**

3.2 SUPERFICI CATASTALI INTERESSATE

Le aree interessate dal progetto di intervento comprendevano una superficie complessiva di circa 20 Ha, così suddivise:

- le aree interessate dal solo recupero avevano un'estensione di ca. **4,88 ha (Ambito n. 1)** e **1,36 ha (Ambito n. 3)**;
- le aree interessate dal completamento dell'attività estrattiva e recupero ambientale (**Ambito n. 2**) avevano un'estensione di **13,71 ha**.

Tali aree erano parte di proprietà e parte in disponibilità da privati alla società [REDACTED] ed inoltre anche l'area allora di proprietà del Comune di Gualdo Tadino, sita nella parte Nord – est dell'area della ex cava [REDACTED] (part.lla Catastali n°62, 63, 64 e 108 del Foglio n°29 del Comune di Gualdo Tadino), per un totale di circa 1,45 Ha. Per le aree di sua proprietà, il Comune (vedi Delibera di Giunta Comunale n° 153 del 03/05/2006) aveva deliberato un accordo con la ditta Proponente secondo cui il comune avrebbe avuto la disponibilità del materiale roccioso autorizzato ivi presente, con l'obbligo per la Ditta [REDACTED] di escavarlo e collocarlo in un punto definito .

L'intervento di solo recupero relativo all'Ambito n. 1 interessava:

- le seguenti particelle di proprietà della società proponente: 186-187p-203-204-205-206-208p-247p-496-497-754p del foglio n. 29 del catasto del Comune di Gualdo Tadino.

L'intervento di delocalizzazione dell'opificio industriale relativo all' Ambito n. 3 interessava:

- particelle in disponibilità della [REDACTED] e [REDACTED] : 144 e 145 del foglio n. 29 del catasto del medesimo Comune.

L'intervento di completamento relativo all' Ambito n. 2 interessava:

- Aree di proprietà della società proponente corrispondenti alle part.lla: 50p, 51p, 52p, 53p, 54p, 55, 56p, 57, 58p, 59, 103, 104p, 105, 106p, 107, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123p, 124p, 125, 126, 127, 128p e 129p, 419, 420, 421, 422, 423, del Foglio n° 29 del Catasto del comune di Gualdo Tadino.
- Aree in disponibilità da privati, particelle: 60p, 61, 80p, 81p, 82, 101p, 418p, 424 del Foglio n° 29 del Catasto del comune di Gualdo Tadino.
- Aree dell'allora proprietà comunale (oggi Comunanza Agraria Appennino Gualdese) corrispondenti alle part.lla catastali n° 62p, 63p, 64p, 108p, del Foglio Catastale n° 29 del Comune di Gualdo Tadino.

3.3 CUBATURE AUTORIZZATE

I cantieri estrattivi dell'Ambito 2 sono quelli che avrebbero consentito un certo recupero di materiale come risulta dai lavori di riassetto e rimodellamento morfologico economicamente utilizzabile e quindi avrebbero fornito all'azienda proponente le risorse economicamente necessarie per finanziare l'insieme delle attività e delle azioni previste per il recupero dell'ambito 1 e dell'ambito 3.

La superficie totale interessata dall'intervento dell'ambito 2 (come definita in tutte le tavole grafiche del progetto approvato) era di ca. **13,71 Ha** e la cubatura totale in posto di tout-venant calcareo proveniente dai lavori di coltivazione (vedi Fig. 1 - Planimetria stato finale):

- su area in proprietà/disponibilità della ██████████ **2.273.275 mc.**
- su area comunale: **476.640 mc.**

La durata complessiva dei lavori, comprensiva delle opere di preparazione preliminari alla coltivazione, completamento dei lavori di coltivazione e sistemazione ambientale, fu assunta progettualmente ed autorizzata in 10 anni (aut. n. 1/2010), di cui 9,5 anni di coltivazione vera e propria e 0,5 anni di completamento dei lavori di recupero (in quanto sulla restante area il recupero agro forestale, si considerava completato in quanto messo in opera parallelamente alla coltivazione); fatte salve le eventuali proroghe che la Legge di settore Umbra, in caso di necessità, avrebbe consentito.

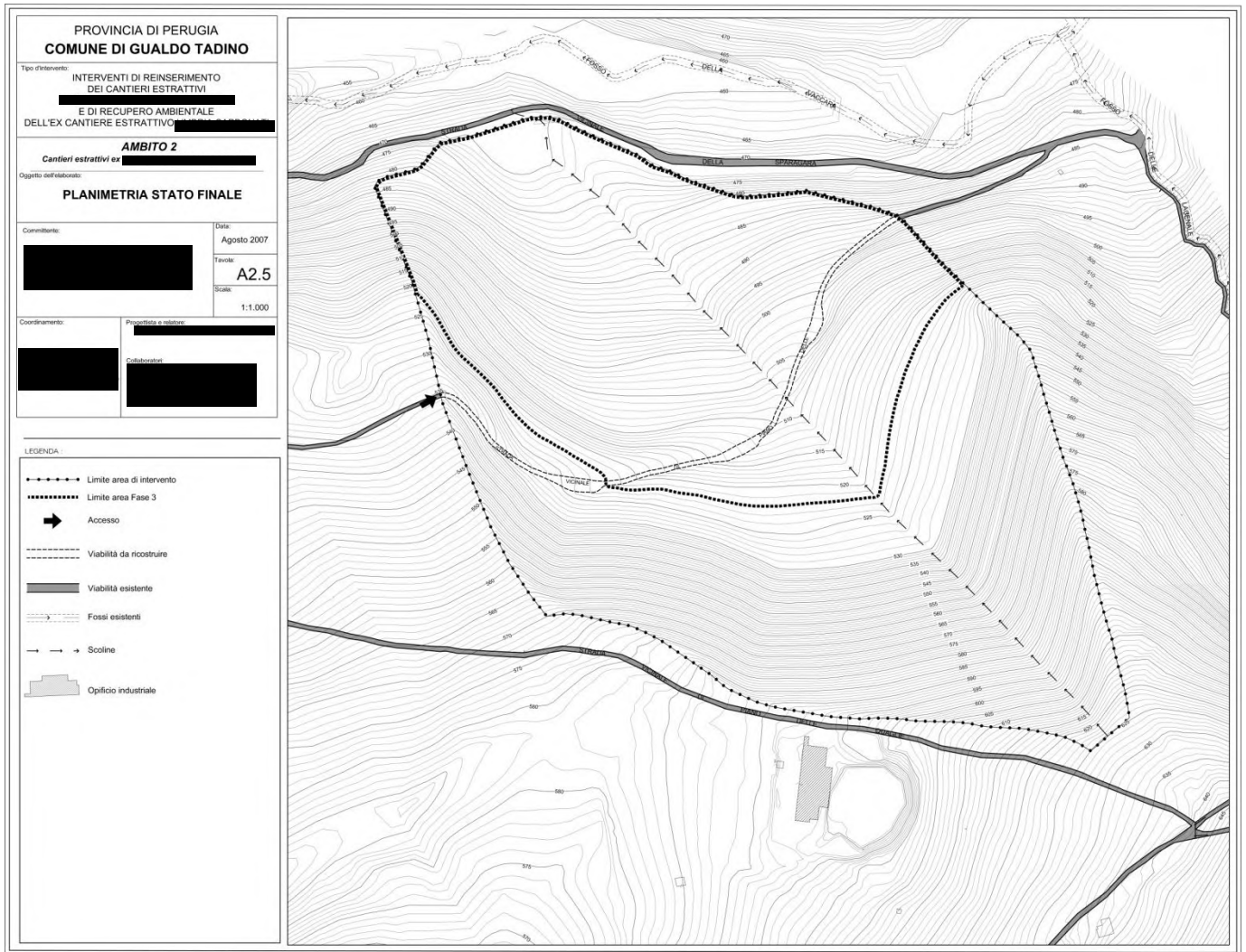


Fig. 1 - Planimetria stato finale aut. n. 1/2010

3.4 TIPOLOGIA DEI MATERIALI ECONOMICAMENTE UTILIZZABILI

Originariamente il materiale calcareo estratto nell'ambito 2 si pensava potesse essere utilizzato:

- per il 20 - 30% del tout-venant di cava in quanto a più alto titolo di CaCO₃ da lavorare nell'impianto di micronizzazione limitrofo e destinato ad utilizzi industriali
- per il 70 - 80% a minor titolo di CaCO₃, da destinare al settore edile/stradale (granulati, sabbie, stabilizzati).

Una volta demolito l'opificio industriale perché obsoleto, esso non è stato più ricostruito, e quindi tutta la produzione (100%) effettuata nel tempo dalla [REDACTED] è stata avviata al settore edile/stradale.

4. PASSAGGIO DELLA PROPRIETA' COMUNALE ALLA COMUNANZA AGRARIA " APPENNINO GUALDESE"

A seguito della sentenza del Commissario degli Usi Civici n. 9 del 07.03.2016, i terreni censiti al Foglio n. 29 Part. 62p, 63p, 64p, 108p (ricompresi entro il perimetro dell'Autorizzazione n. 1/2010) sono passati dalla proprietà del Comune di Gualdo Tadino al dominio collettivo della Comunanza Agraria "Appennino Gualdese" .

La ditta [REDACTED] e [REDACTED] nonostante i tentativi esperiti, non è riuscita ad avere una disponibilità a scopo estrattivo su tali terreni da parte della Comunanza Agraria "Appennino Gualdese".

5. PRIMA PROROGA

Con determina n. 270 del 26-11-2020 (All. 6) il Comune di Gualdo Tadino proroga l'autorizzazione n. 1/2010 fino al 22/11/2022, limitando gli interventi estrattivi agli ambiti in disponibilità alla società [REDACTED] e quindi con esclusione dei terreni ex comunali ed ora della Comunanza Agraria "Appennino Gualdese" (Foglio n. 29 Part. 62p, 63p, 64p, 108p) e con l'obbligo di presentare entro tre mesi un progetto di variante con l'esclusione delle aree non più in disponibilità dell'azienda.

6. PRIMA VARIANTE

La società [REDACTED] e [REDACTED] in data 02/12/2021, ha avanzato all'Ufficio VIA della Regione Umbria istanza per l'avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VIA, per un progetto **di variante** che escludeva le aree della proprietà della Comunanza Agraria dell'Appennino Gualdese, aventi le sotto riportate caratteristiche.

La variante ha interessato unicamente l'**Ambito 2: Ex cantieri estrattivi [REDACTED] e [REDACTED]** e lasciato invariati gli interventi previsti negli altri due Ambiti 1 e 3, che sarebbero stati completati secondo le previsioni originarie.

La superficie totale interessata dall'intervento dell'ambito 2 nella prima variante è di **10,41 ha** contro i ca. **13,71 Ha** originariamente autorizzati; la superficie in riduzione è stata ottenuta stralciando dal progetto originario l'area ex comunale, ormai di proprietà della Comunanza Agraria dell'Appennino Gualdese ed in più lasciando (per libera scelta della

società proponente) una fascia di rispetto di larghezza pari a 5 m dal confine con la suddetta Comunità.

Il materiale in posto ancora da scavare secondo la prima variante era di **1.314.865 mc.** ((vedi Fig. 2 - Planimetria stato finale prima variante).

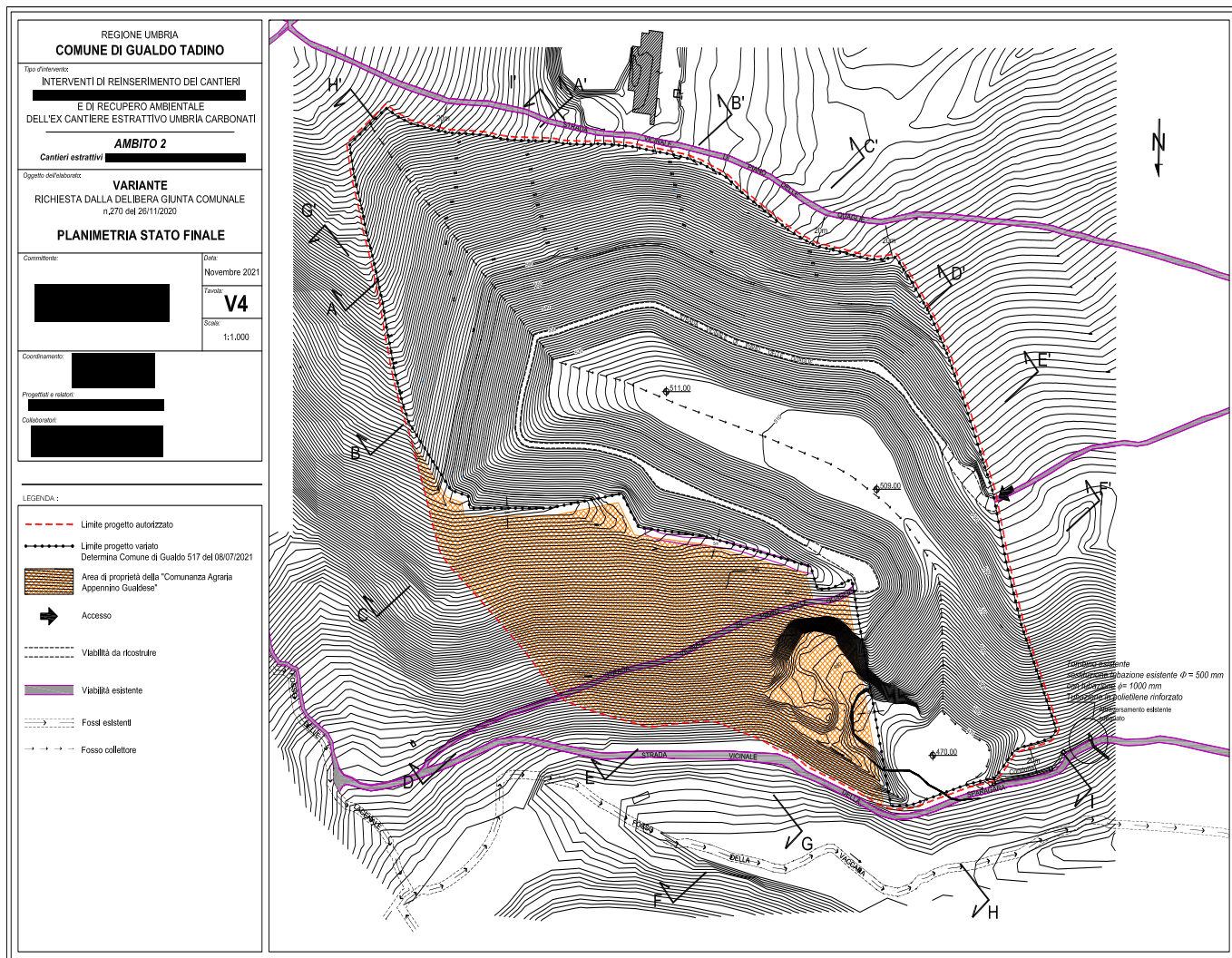


Fig. 2 - Planimetria stato finale prima variante

Con Determinazione dirigenziale n. 1737 del 18/02/2022, la Regione Umbria dà parere negativo sulla prima variante, rimandando con ciò ad una ulteriore variante da sottoporre a procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale.

7. SECONDA PROROGA

Con determina n. 271 del 20-12-2022 (All. 7) il Comune di Gualdo Tadino proroga l'autorizzazione n. 1/2010 fino al 22/11/2024, limitando gli interventi estrattivi agli ambiti di

proprietà della società [REDACTED] corrispondenti alle aree interessate dal progetto di “nuova variante”, già oggetto di approvazione regionale (Determina Dirigenziale Ufficio VIA n. 9523 del 20/09/2022).

8. SECONDA (NUOVA) VARIANTE

La Nuova Variante presentata all'Ufficio VIA della Regione Umbria in data 08/07/2022 si sviluppa su una superficie di **8,52 ha**.

La superficie in riduzione è stata ottenuta stralciando dal progetto originario:

- l'area attualmente di proprietà della Comunanza Agraria dell'Appennino Gualdese
- una fascia di rispetto di larghezza pari a 10 m dal confine con la suddetta Comunanza
- tutta l'area posta al di sotto della Strada vicinale Pian delle Quaglie

La volumetria estrattiva utile è di **mc. 590.376** (vedi Fig. 3 - Planimetria stato finale seconda variante).

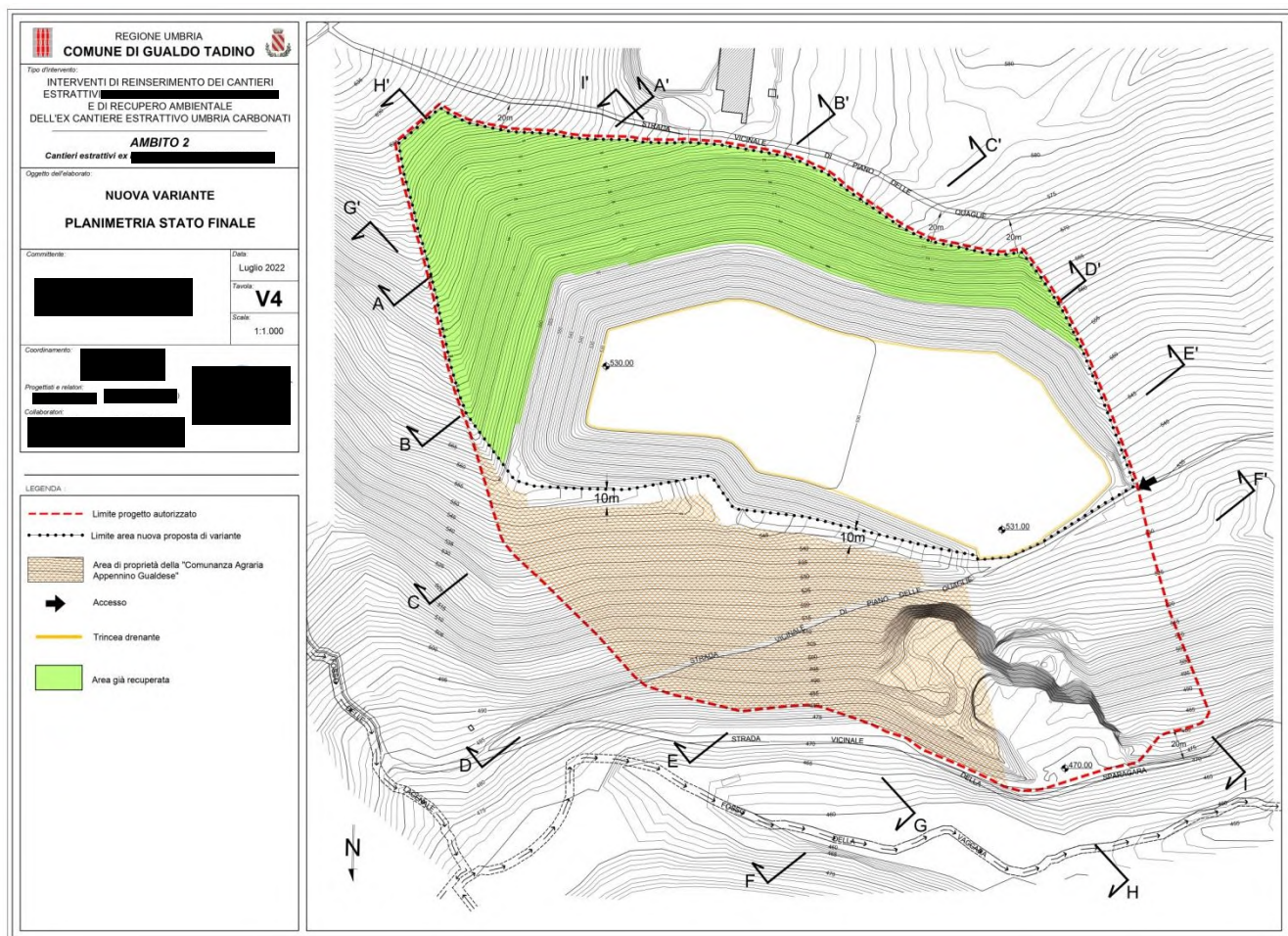


Fig. 3 - Planimetria stato finale seconda variante

TABELLA DI CONFRONTO TRA PROGETTO AUTORIZZATO (n. 1/2010) E VARIANTI

	PROGETTO AUTORIZZATO (2010)	VARIANTE 2021	SECONDA (NUOVA) VARIANTE 2022
Superficie interessata	13,71 ha	10,41 ha	8,52 ha
Volumi di scavo previsti	2.757.000 mc	1.314.865 mc	590.376 mc

La seconda variante ottiene il parere favorevole dell'Ufficio VIA (Determina Dirigenziale n. 9523 del 20/09/2022) e l'approvazione definitiva del Comune di Gualdo Tadino con determina n. 128 del 16-05-2023 (All. 8) .

8.1 PRESCRIZIONI NUOVA VARIANTE

Con Deliberazione Giunta Comunale n. 128 del 16/05/2023 (All. 8) viene approvato (durata 4 anni) il progetto "Interventi di reinserimento dei cantieri estrattivi ex [redacted] e [redacted] e di recupero ambientale dell'ex cantiere [redacted] - Variante

all'Ambito 2 del Progetto autorizzato con Autorizzazione n.1 del 24.11.2010", con le seguenti prescrizioni:

- a) la Società ██████████ ██████████ dovrà ottemperare alle condizioni ambientali riportate nel "Quadro prescrittivo ambientale" allegato alla D.D. n. 9523 del 20/09/2022 della Regione Umbria;
- b) il terreno vegetale utilizzato per il riambientamento del piazzale di fondo cava dell'Ambito n. 2 dovrà avere uno spessore minimo di cm 30;
- c) nell'ambito dei sistemi di attenzione mirati alla salvaguardia e protezione delle acque sotterranee, considerato che sussiste il vincolo condizionante legato alla presenza di acquiferi dei complessi carbonatici e che l'area è classificata come zone di protezione degli acquiferi calcarei dal Piano di Tutela delle Acque, si dovranno: Prevedere delle attività e/o opere precauzionali che possano escludere del tutto il pericolo che possibili sversamenti di olii e carburanti da parte dei macchinari utilizzati (escavatori, ruspe, dumper, camion) s'infiltrino nel sottosuolo;
- d) il progetto dovrà essere attuato nel rispetto di quanto previsto agli artt. n. 81 e n. 82 della L.R. n. 1/2015 e in coerenza con la DGR n. 2003/2005;
- e) ai sensi dell'art. 8 della L.R. 2/2000, il titolare dell'autorizzazione, è tenuto al rispetto degli obblighi stabiliti dall'art. 11 della L.R. 2/2000 (ove le competenze provinciali sono state riallocate presso la Regione Umbria in applicazione della L.R. 10/2014), con particolare riferimento alla trasmissione del progetto autorizzato al Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche della Regione Umbria, sia in forma cartacea (vidimata dal Comune di Gualdo Tadino) che digitale, al fine di rendere possibile la vigilanza dei lavori di competenza della Sezione regionale Risorse Minerarie e Vigilanza nonché il coordinamento sulla vigilanza stabilito dal "Piano Operativo dei Controlli di Cave e Miniere", approvato con DGR n. 1507/2016;
- f) ai fini della determinazione della non contaminazione delle terre, quali il terreno vegetale ed il cappellaccio (terra non inquinata), preventivamente alla loro asportazione da qualsiasi area della cava non ancora oggetto di coltivazione, dovranno essere eseguite le procedure di campionamento, caratterizzazione chimico-fisica e accertamento delle qualità ambientali stabilite dagli Allegati 2 "Procedure di campionamento in fase di progettazione" e 4 "Procedure di caratterizzazione chimico-fisiche e accertamento delle qualità ambientali" del D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120 con particolare riferimento al set analitico minimale riportato in Tabella 4.1 del decreto medesimo;
- g) l'accumulo dei materiali non utili derivanti dalla coltivazione, quali il terreno vegetale, il cappellaccio, le terre non inquinate, gli sterili di coltivazione, i trovanti di terre e rocce da scavo non utilizzabili come materiali di cava o loro associati, e non inquinati, venga effettuato solo all'interno delle aree di cava e gli stessi siano completamente riutilizzati per i lavori di recupero delle aree coltivate. Il loro periodo di deposito non dovrà, in ogni caso, essere superiore ai tre anni. L'eventuale loro esubero sia trattato secondo i dettami stabiliti dalla normativa specifica vigente per il riutilizzo all'esterno del luogo di produzione;

- h) per lo stoccaggio temporaneo in cumuli sia garantita la stabilità delle scarpate ed impedito qualsiasi scivolamento e/o rotolamento dei materiali stoccati e gli stessi siano utilizzati, gestiti e mantenuti in efficienza senza creare pericoli per la salute umana e senza usare procedimenti o metodi che possano recare pregiudizio all'ambiente e, in particolare, senza creare rischi per l'acqua, per l'aria, per il suolo, per la fauna e per la flora, senza causare inconvenienti da rumori o odori e senza danneggiare il paesaggio e i siti di particolare interesse. A tal fine detti cumuli dovranno essere obbligatoriamente rinverditi quando il loro periodo di deposito superi i dodici mesi;
- i) per i lavori di recupero ambientale della cava, riempimento dei vuoti e delle volumetrie prodotti dall'attività estrattiva, riambientamento, rimodellazione delle scarpate, sistemazioni ambientali e similari, siano utilizzati prioritariamente i materiali non utili preventivamente stoccati e di cui al precedente punto 3.2), mentre l'utilizzo eventuale di terre e rocce da scavo provenienti da cantieri esterni, che soddisfino i requisiti disposti dal D.Lgs. 117/2008 e dalla normativa specifica vigente sul riutilizzo di terre e rocce da scavo (D.P.R. n. 120/2017), siano utilizzate solo nel caso che i predetti materiali non utili presenti in cava risultino insufficienti;
- j) venga tenuto un registro delle quantità esatte di rifiuti di estrazione solidi e liquidi prodotti, pena la revoca dell'autorizzazione all'attività estrattiva, ai sensi del punto 5-bis dall'art. 5 del D.Lgs. 117/08;
- k) la ditta [REDACTED] è tenuta al rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. 117/2008. In particolare, si rammenta che ai sensi dell'art. 11 comma 2 del D.Lgs. 117/2008, "in conformità all'articolo 6, comma 2, del decreto legislativo n. 624 del 1996, il titolare dell'attività estrattiva attesta annualmente che i cumuli, le dighe, i bacini di decantazione e le strutture di deposito dei rifiuti di estrazione sono progettati, utilizzati e mantenuti in efficienza in modo sicuro e che è stata implementata una politica di prevenzione degli incidenti ed adottato un sistema di gestione della sicurezza tali da garantire che i rischi per la salute umana e l'ambiente siano stati eliminati o, ove ciò non sia praticabile, ridotti al minimo accettabile e adeguatamente tenuti sotto controllo";
- l) il PGRE, approvato dalla Regione Umbria con D.D. n. 4667 del 03.05.2023, dovrà nuovamente essere approvato qualora intervengano modifiche sostanziali, di cui al punto 4 dell'art. 5 del D.Lgs. 117/2008 e, comunque, il Piano medesimo è oggetto di riesame ogni cinque anni. A tal fine, le eventuali modifiche sono notificate alla Regione Umbria;
- m) La ditta [REDACTED] è tenuta al rispetto di tutte le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria con i precedenti pareri che vengono di seguito riepilogati:
- obbligo di ottemperare alle norme del D.Lgs. 42/2004, che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza (art. 90). In tale eventualità le modalità di prosecuzione dei lavori dovranno essere concordate con questa Soprintendenza, che, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, si riserva il diritto di chiedere un'assistenza continua e di tipo professionistico alle attività di movimento terra e approfondimenti o ampliamenti volti alla comprensione della situazione stratigrafica del contesto individuato, nonché, se necessario, modifiche o varianti al progetto.

8.2 DESCRIZIONE DEL NUOVO PROGETTO IN VARIANTE

Nel nuovo progetto in variante si utilizzeranno le stesse metodologie innovative, nei lavori di escavazione e recupero ambientale della cava, autorizzate nel progetto in corso, al fine di minimizzare l'impatto ambientale durante i lavori estrattivi.

La metodologia di scavo continuerà ad essere quella per "tracce orizzontali discendenti", (metodo per splateamento su gradone unico - PRAE § 1.3.4.1.2).

La metodologia prevede di suddividere il volume di scavo in platee (tracce orizzontali) che vengono coltivate sequenzialmente a partire dall'alto verso il basso; man mano che la platea in coltivazione si abbassa, si lascia alle spalle una scarpata che corrisponde già al profilo finale e che perciò può essere immediatamente rimodellata con profilo continuo e pronta per essere riambientata (*nella prima stagione utile*) con gli impianti botanici/forestali.

Questo permette di incominciare il recupero di una platea mentre gli scavi procedono su quella inferiore (vedi Figg. 4,5,6 seguenti), senza dover attendere il termine degli interi lavori di scavo (come invece è tipico per la metodologia di coltivazione a "*gradoni multipli*"); si ottiene cioè il grande vantaggio di poter iniziare i lavori di rivegetazione dall'alto, poco dopo l'inizio dei lavori di scavo, con il sito avviato quasi immediatamente (pochi mesi dopo) al recupero.

L'efficacia di tale metodologia è già visibile nella attuale cava che presenta una scarpata di ca 75 m (vedi Figg.4, 5, 6) già coltivata, con definizione morfologica definitiva e recupero vegetazionale completato.



Fig. 4 – Vista della scarpata finale di cava (Ambito 2) già coltivata e (quasi completamente) recuperata



Fig. 5 - Vista del piazzale in coltivazione (Ambito 2), della scarpata finale (E – SE) rinverdata e degli ultimi due microgradoni, riempiti di sterili di coltivazione e terreno vegetale, pronti per l'intervento di idrosemina nella stagione adeguata



Fig. 6 – Vista del lato W della scarpata finale di cava (Ambito 2) e del piazzale di coltivazione

8.2.1 Coltivazione

Da quanto detto, i lavori previsti nella Variante partiranno dal piazzale attualmente in coltivazione alla quota di ca. 545 m slm.

A mano a mano che la coltivazione va approfondendosi, si lascia come profilo di abbandono quello finale di progetto con una pendenza massima di 35° ed un piazzale finale a 531 m slm, realizzato in contropendenza verso monte, per favorire il drenaggio delle acque meteoriche.

Si realizzerà anche nella nuova variante una scarpata con un'unica pendenza, e su di essa saranno realizzati dei microgradoni, per favorire il contenimento dei materiali di riporto.

Poiché' la nuova variante, non va a modificare il profilo finale della scarpata, si lascerà la Strada vicinale Pian delle Quaglie sul suo tracciato originario, in quanto l'intervento non interesserà l'area autorizzata originariamente e posta al di sotto della strada vicinale .

La Variante non modifica le tecniche di coltivazione e recupero già impiegate.

Le condizioni fisico-meccaniche del materiale consentono ancora di utilizzare il sistema di abbattimento meno impattante, cioè mediante mezzi meccanici, escavatori dotati di martello demolitore, evitando l'utilizzo di esplosivo.

Le macchine che saranno utilizzate per l'abbattimento ed il trasporto del materiale sono le stesse attualmente impiegate:

- 2 escavatori dotati di martelli demolitori idraulici per l'abbattimento meccanico e la profilatura dei microgradoni;
- 1 escavatore dotato di cucchiaio rovescio per lo smarino dell'abbattuto al fronte e il caricamento diretto del tout –venant sugli autocarri adibiti al trasporto; così pure in fase di recupero per l'alloggiamento e costipazione del terreno di riempimento nei microgradoni;
- 1 pala gommata per la movimentazione dei prodotti finiti, materiale di scopertura, ecc.;
- 2 autocarri per il trasporto dell'abbattuto fino all'impianto di prima lavorazione.

Sul piazzale della vecchia cava [REDACTED] alla quota di ca 545 m slm, sono collocati gli impianti mobili di frantumazione e selezione.

In funzione dei lavori descritti, si prevede di continuare ad impiegare in cava 3 unità lavorative (addetti agli escavatori, al dozer, alla pala meccanica ed alla supervisione dell'impianto di frantumazione e selezione).

8.2.2 Recupero Ambientale

L'attuale destinazione delle superfici oggetto dell'intervento estrattivo, in parte agro – forestale ed in parte ex sito di cava, definisce l'orientamento del progetto di ricomposizione ambientale, sostenuto anche dalle norme di PRG vigente.

L'obiettivo generale è quello di riportare nel paesaggio e nell'ambiente del sito interessato, nuove formazioni vegetali, riconducibili agli elementi del paesaggio agro – forestale attualmente presente e anche alla vegetazione potenziale dell'area.

Il progetto si pone in Variante rispetto allo stato autorizzato in ragione della riduzione di superficie di intervento, come conseguenza dello stralcio delle aree di proprietà della "Comunanza Agraria Appennino Gualdese" e di aree incluse nella precedente variante.

La nuova sistemazione morfologica definita nella variante, unitamente agli approfondimenti effettuati per la predisposizione del presente studio e all'analisi dei risultati ottenuti con gli interventi di ricomposizione vegetazionale effettuati negli anni passati, ha portato a definire con un maggiore dettaglio le opere di sistemazione agro-forestale da realizzare.

Al netto della riduzione della superficie di intervento, le opere agro-forestali e di ricomposizione del sito si pongono in continuità sul piano tecnico e metodologico con quanto previsto nel progetto autorizzato, nonché sulle finalità degli interventi, mentre vengono dettagliate e diversificate le modalità di intervento in relazione alle caratteristiche micro-stazionali, apportando principalmente delle modifiche sul numero di piante arboree e arbustive da inserire e sulle specie da utilizzare nei diversi contesti.

Si realizzerà anche nella nuova variante una scarpata con un'unica pendenza, e su di essa saranno realizzati dei microgradoni, per favorire il contenimento dei materiali di riporto.

Successivamente si effettuano i ricolmamenti dei medesimi con terreno composito (sterili di cava e terreno vegetale) fino a formare un profilo continuo e nella stagione adatta (autunno/primavera) si effettueranno gli impianti a verde (vedi Fig. 7).

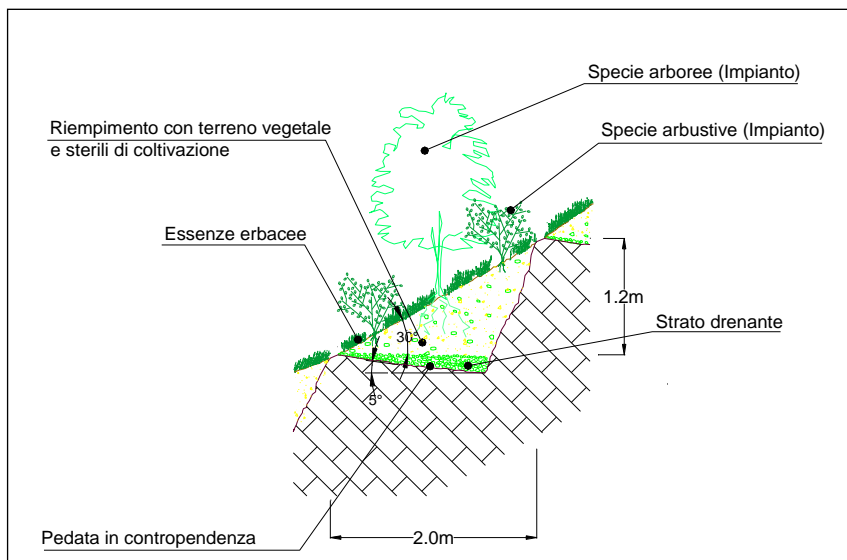


Fig. 7 - Particolare esecutivo del microgradone

8.2.3 Sistemazione Agro – Forestale

Durante la progressione delle attività di scavo, i microgradoni realizzati alle quote superiori sono predisposti per accogliere l'impianto forestale e consentire il quasi contestuale avvio dello sviluppo della formazione vegetale di origine artificiale, ma al tempo stesso un substrato per la colonizzazione naturale dell'intorno, allo scopo di accelerare le dinamiche evolutive che possano portare a un ecosistema forestale diversificato in termini di struttura verticale, orizzontale e dimensionale.

Nella realizzazione del rimboschimento si è quindi tenuto conto sia delle condizioni ecologiche generali del sito su cui verrà effettuata la ricomposizione, con riferimento specifico alle superfici boscate limitrofe all'area di intervento, sia delle differenze ecologiche che si verranno a determinare nell'area, con particolare attenzione all'esposizione, alla quota e alla giacitura.

In particolare, la zona interessata dal progetto di variante è stata suddivisa in varie sottozone:

- zona pianeggiante di medio versante 3,06 ettari;
- versanti nord a microgradoni 1,90 ettari;

- versanti sud a microgradoni0,71 ettari;
- zone sottoposte a recupero morfologico e vegetazionale, in fase di strutturazione2,29 ettari;
- zone sottoposte a recupero morfologico e vegetazionale, già strutturate.....0,56 ettari.

Sulla base di questa zonizzazione sono state quindi individuate sette diverse tipologie di intervento.

Nella tabella seguente (Tab. 1) sono riassunti i valori di superficie delle diverse zone interessate da ciascuna tipologia di intervento, con riferimento alla zonizzazione precedentemente illustrata.

SOTTOZONA	INTERVENTI DA EFFETTUARE	SUPERFICIE (ha)
zone sottoposte a recupero morfologico e vegetazionale, già strutturate	nessun intervento	0,56
zona pianeggiante di medio versante	sistemazione morfologica, semina/idrosemina, piantagione arbusti	3,06
versanti nord a microgradoni	sistemazione morfologica, semina/idrosemina, mesofilo, rimboschimento	1,90
versanti sud a microgradoni	sistemazione morfologica, semina/idrosemina, meso-xerofilo, rimboschimento	0,71
zone sottoposte a recupero morfologico e vegetazionale, in fase di strutturazione	integrazioni al rimboschimento (mesofilo)	0,35
	rimboschimento mesofilo	1,60
	trasemina e rimboschimento mesofilo	0,34
Totale		8,52

Tab. 1 - Tipologie di intervento previste nelle diverse zone interessate dalla ricomposizione ambientale dell'Ambito 2

8.2.4 Cronoprogramma degli interventi

La nuova variante dell'Ambito 2, resasi necessaria a seguito della Determinazione dirigenziale n. 1737 del 18/02/2022, ha comportato una diminuzione delle aree interessate dalla coltivazione e quindi dei volumi da estrarre, ed ha previsto anche una variazione delle tempistiche.

Si è pertanto rimodulato il cronoprogramma dell'intero progetto di reinserimento dei cantieri estrattivi, dei tre ambiti: parallelamente alla coltivazione ed al recupero dell'Ambito 2, nei **quattro anni previsti per il completamento**, si procederà con la ricomposizione e riambientazione dell'Ambito 1 e così pure dell'Ambito 3.

Allorquando il progetto dell'Ambito 2 sarà completato, ovvero il piazzale di base, avrà raggiunto la quota finale di 531 m, anche gli Ambiti 1 e 3 risulteranno completati .

Il cronoprogramma dei lavori previsto, prevede di portare avanti i lavori nei tre ambiti, in maniera per quanto possibile parallela e progressiva, nell'arco temporale di durata del nuovo progetto in variante, ovvero di **4 anni**.

Il cronoprogramma degli interventi relativi ai tre ambiti sarà il seguente.

	ATTIVITA'	DURATA			
		anno 1	anno 2	anno 3	anno 4
AMBITO 1	Ritombamento e Recupero (mc)	27.810	27.810	27.810	27.810
AMBITO 2	Coltivazione (mc)	168.679	168.679	168.679	84.339
	Recupero				
AMBITO 3	Ritombamento e Recupero (mc)	3.021	3.021	3.021	3.021

Con riferimento anche alle rappresentazioni grafiche del progressivo avanzamento del cantiere estrattivo, i lavori sono stati suddivisi in due fasi, aventi ciascuna una durata biennale.

8.2.5 Fase 1

I lavori verranno portati avanti parallelamente nei 3 ambiti ed al termine della fase 1, ovvero dopo due anni, si avrà:

- **Ambito 1:** Continuerà in questa prima fase la sistemazione ai piedi del fronte, del piazzale di base mediante un riempimento con terre e rocce da scavo, nella porzione settentrionale dell'area fino alla realizzazione del primo dei tre piazzali a quota di 615-617 m slm, con collocazione in posto di 57.620 mc di materiale.

Contemporaneamente si procederà con il recupero vegetazionale dell'area di scarpatae dell'area del piazzale nord, giunto alla sua morfologia finale.

- **Ambito 2:** La coltivazione nei primi due anni del progetto di variante partirà dalla quota del piazzale dello stato attuale 548 m s.l.m., e si spingerà fino alla quota di 540 m slm, che coincide con il piazzale finale al termine della fase 1. I lavori di questa prima fase richiederanno ca 2 anni di attività. Parallelamente sarà portato avanti il recupero della scarpata dalla quota variabile di 558-548 m slm, raggiunta fino ad ora fino alla quota di 545 m slm.
- **Ambito 3:** Si procederà con il ricolmamento con terre e rocce da scavo della cavità a partire da est verso ovest, fino alla quota di 596 m slm, che al termine della fase 1 sarà stata ricolmata per un'altezza di qualche metro con 6.042 mc di materiale. Al termine

della fase 1, l'Ambito 3 sarà per la metà ricolmato e con recupero vegetazionale eseguito.

8.2.6 Fase 2

La seconda fase sarà anch'essa portata avanti parallelamente nei 3 ambiti, a partire dallo stato finale della fase 1 e fino a giungere allo stato finale del progetto coincidente con la fase 2. La seconda fase avrà anch'essa una durata di due anni e si avrà:

- **Ambito 1:** Continuerà anche nella seconda fase la sistemazione al piede del fronte, del piazzale di base mediante un riempimento con terre e rocce da scavo, nella porzione mancante, fino alla realizzazione degli ulteriori due piazzali alle quote di 620 m e 625 m slm con collocazione in posto di ulteriori 57.620 mc di materiale.

Contemporaneamente si procederà con il recupero vegetazionale delle aree ricolmate, ad eccezione del piazzale a quota 625 m slm.

- **Ambito 2:** la coltivazione della seconda fase del progetto di variante partirà dalla quota del piazzale della fase 1 540 m s.l.m., e si spingerà fino alla quota di ca. 530 m slm, che coincide con il piazzale finale al termine della fase 2 e del finale. I lavori di questa seconda fase richiederanno ca 2 anni di attività. Parallelamente sarà portato avanti il recupero della scarpata fino alla quota di ca. 530 m slm, come evidenziato nella tavola al termine della fase 2. Al termine della coltivazione si procederà anche con il recupero del piazzale di base.
- **Ambito 3:** Si completerà il ricolmamento e rimodellamento con terre e rocce da scavo a partire dal ricolmamento già effettuato, procedendo verso ovest, fino alla quota di 602m slm, con 6.042 mc di materiale. Al termine della fase 2, ovvero dopo 4 anni, l'ambito 3 sarà completamente rimodellato e con recupero vegetazionale eseguito.

9. SINTESI DATI NUOVA VARIANTE ATTUALMENTE AUTORIZZATA

Durata

- 4 anni a partire dal 16/05/2023 e quindi con scadenza **16/05/27**.

Superfici, riferimenti catastali, proprietà/disponibilità

- **AMBITO 1** : riqualificazione morfologico-vegetazionale dell'ex cava XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
- Superficie :4.88 ha

- Particelle di proprietà della società [REDACTED] e [REDACTED] :186-187p-203-204-205-206-207p - 208p - 247 – 496 – 497 - 754p del foglio n. 29 del catasto del Comune di Gualdo Tadino;
- **AMBITO 2 : completamento dell'attività estrattiva e riassetto morfologico degli ex cantieri [REDACTED] e [REDACTED]**
 - **Superficie: 8,52 ha**
 - Particelle di proprietà della società [REDACTED] e [REDACTED] 103, 104p, 105, 106p, 107, 113, 114,116, 117, 118, 119, 120, 121,123p, 129 del foglio n. 29 del catasto del Comune di Gualdo Tadino;
 - Particelle di terzi ([REDACTED] sas [REDACTED]): 115,122, 124,125,126,127,128 del foglio n. 29 del catasto del Comune di Gualdo Tadino in disponibilità alla [REDACTED] e [REDACTED] (All. 9) ;
- **AMBITO 3 : delocalizzazione opificio industriale**
 - **Superficie : 1,36 ha**
 - Particelle in disponibilità : 144 e 145 del foglio n. 29 del catasto del medesimo Comune.

Volumetrie di calcare residue autorizzate

La nuova variante approvata con Deliberazione Giunta Comunale n. 128 del 16/05/2023, relativamente all'Ambito 2, l'unico su cui sono previsti scavi produttivi di calcare e relativa commercializzazione, si basa su documentazione tecnico topografica relativa allo stato di fatto al 31/10/2022 con previsioni di scavi di materiale calcareo in posto pari a mc. **590.376** (al 31/10/22).

Poiché l'escavazione totale nell'anno 2022 è stata di ca. 50.000 mc di materiale in banco come si evince dalla perizia giurata presentata nel Gennaio 23 al Comune di Gualdo Tadino ed alla Regione Umbria (Allegato 10), ad essa corrisponde una media mensile di ca. 4.166 mc e di 8.333 mc per i due mesi di Novembre e Dicembre 2022; quindi a fine 2022 il giacimento residuo era di mc. $590.376 - 8.333 = \mathbf{mc. 582.043}$.

Nell'anno 2023, da dati interni aziendali, si è avuto un incremento produttivo, portando la escavazione del materiale in banco a ca. 70.000 mc.; per cui il residuo di calcare al 31 dicembre 2023, su cui effettuare la perizia di stima è di **mc. 512.043 (A)**.

Considerando un tempo residuo dell'autorizzazione di 3,5 anni ca (scadenza 16/05/27) si ha una produzione media annua (in banco) da effettuare pari a mc. $512.043/3,5 = \mathbf{mc. 146.298/anno}$.

Volumetrie di “vuoti” con autorizzazione al recupero mediante colmamento con terre e rocce di scavo

Gli ambiti territoriali autorizzati al recupero mediante conferimento di terre e rocce di scavo, sono

⇒ **AMBITO 1 (riqualificazione morfologico-vegetazionale dell'ex cava [REDACTED])**

Al 31/10/22 si aveva che il recupero ambientale della ex cava [REDACTED] era stato portato avanti per un buon 40 % e che su un totale di riporti autorizzati di mc. 189.500 si erano riportati mc 78.259 quindi residuavano mc. 111.241. Poiché dai dati aziendali dal 31/10/22 al 31/12/2023 sono stati ulteriormente conferiti ca. 4.000 mc, il residuo di “vuoti” da colmare al 31/12/23 è di **mc. 107.241 (B)**

⇒ **AMBITO 3 (delocalizzazione opificio industriale)**

Al 31/10/22 si aveva che per il recupero ambientale dell'ex Opificio Industriale su un totale di riporti autorizzati di mc. 21.030 si erano riportati mc 8.947 quindi residuavano mc. 12.083. Poiché dai dati aziendali dal 31/10/22 al 31/12/2023 sono stati ulteriormente conferiti ca. 7.283 mc, il residuo di “vuoti” da colmare al 31/12/23 è di **mc. 4.800**

per un residuo totale di vuoti autorizzati al colmamento, remunerato, con terre e rocce di scavo al 31/12/2023 pari a **mc. 112.041 (B)**.

Si prevede che l'attività di ricolmamento proceda di pari passo con quella estrattiva e quindi in un tempo di ca. 3,5 anni, per cui i vuoti da ricolmare annualmente sarebbero di ca. **mc. 32.012**.

Mezzi d'opera

Attualmente sono attivi in cava i seguenti mezzi:

- Escavatore Cingolato CAT 320
- Escavatore Hitachi 210
- Escavatore Cingolato con martellone CAT 336
- Pala gommata CAT 962H
- Autocarro di cantiere 330
- Autocarro di cantiere Astra

Impianti di lavorazione

Gli impianti di lavorazione che consentono di ridurre il calcare in posto in classi granulometriche commercializzabili sul mercato sono:

- Impianto di Frantumazione Mobile REV GCV8.5 mat. 11200
- █████ vibrante per la selezione degli inerti REV GCSV30
- Impianto Continental

Maestranze

Le maestranze attualmente occupate ed idonee per le produzioni attuali sono 3 dedicate al movimento terra (autisti di mezzi d'opera) ed in parte al controllo degli impianti di lavorazione.

Tipologia dei materiali economicamente utilizzabili

Come già precedentemente riportato, una volta demolito l'opificio industriale perché obsoleto, esso non è stato più ricostruito, e quindi tutta la produzione (100%) effettuata nel tempo dalle █████ e █████ è avviata al settore edile/stradale ed in particolare:

- Tout Venant 0/300 : 40% produzione (venduto a terzi che lo lavorano presso i loro impianti)
- Stabilizzato 0/25 – 0/40 : 36% produzione (settore stradale)
- Pietrisco 25/50 – 50/80 : 24% produzione (settore edile/stradale/cls parte)

Listino prezzi prodotti finiti di cava (2022/23)

- Pietrame Tout Venant 0/300: €. 4,00/t
- Stabilizzato 0/25 – 0/40 : €. 6,50/t
- Pietrisco 25/50 – 50/80: €. 4,00/t

Remunerazione per conferimento di terre e rocce di scavo (da prezzario Regione Umbria)

- € 5,50/mc

Polizza fidejussoria - Attività convenzionali da effettuare

La polizza fidejussoria richiesta (e prestata) dall'azienda titolare █████ e █████ è quella relativa alla comunicazione del Responsabile Lavori Pubblici ed Ambiente del Comune di Gualdo Tadino del 12/03/2019 pari a complessivi € **1.881.296** (All. 11); essa garantisce il recupero ambientale finale degli ambiti di recupero (Ambito 1 ed Ambito 3) e di quelli estrattivi (Ambito 2), più delle ulteriori attività di cui alcune sono state ultimate, altre ancora da effettuare.

Poiché le garanzie per la compensazione boschiva sono state già presentate, i lavori relativi alla strada del cimitero già effettuati, i lavori di riambientamento vengono portati avanti parallelamente ai lavori estrattivi con ottimi risultati (vedi Figg. 4,5,6 precedenti) e fanno parte dei costi aziendali di tipo ordinario, le uniche attività che rimangono da effettuare prima della chiusura del cantiere sono :

- La sistemazione finale della strada Com. S. Facondino: € 43.200
- La sistemazione finale della strada Vic. di Piano delle Quaglie: € 72.000

per un totale di costo pari a: € 115.200, di cui si dovrà tener conto nell'ambito dei costi aziendali valutati nella perizia di stima.

10. ANALISI COSTI – RICAVI APPLICATA ALL'ESERCIZIO 2022

Da dati aziendali messi a disposizione e con riferimento al bilancio aziendale della ██████████ (soggetto imprenditoriale che ha attualmente il diritto di sfruttamento del giacimento calcareo di Pian delle Quaglie e della relativa commercializzazione dei prodotti finiti), relativo all'anno 2022, si sono desunti i sotto riportati dati:

- **Produzione (calcare in banco)** : mc. 50.000 (Peso di volume 2,4 t/mc) = t 120.000
- **Prodotti finiti** :
 - *Tout venant* : 40% x 50.000= mc. 20.000 (2,4t/mc)= t. 48.000
 - *Stabilizzato* : 60% x 30.000 = mc 18.000 (2,4t/mc)= t. 43.200
 - *Pietrisco* : 40% x. 30.000 = mc 12.000 (2,4t/mc)= t. 28.800
- **Listino prodotti finiti (2.022/2.023)** :
 - *Tout venant* : € 4/t
 - *Stabilizzato* : € 6,5/t
 - *Pietrisco* : € 7/t
- **Dipendenti** : n. 3
- **Costi** :
 - costo dipendenti n.3 anno 2022: euro 103.000,00
 - manutenzioni medie anno 2022 : euro 60.000,00
 - gasolio impiegato anno 2022: litri annui 120.000 per € /litro 1,45 medio = €174.000

- leasing mezzi d'opera anno 2022: euro 105.000,00
- **Contributi vari:** euro 0,75/mc. (0,35 regione - 0,20 ██████████ e ██████████ - 0,20 ██████████ per un totale di € 37.500,00
- **Costi totali :** € 479.500.
- **Costi medi /mc banco :** € 9,59 / mc
- **Ricavi :**
 - *Tout venant* : t. 48.000 x € 4/t = € 192.000
 - *Stabilizzato* : t. 43.200 x € 6,5/t = € 280.800
 - *Pietrisco* : t. 28.800 x € 7/t = € 201.600
- **Ricavi totali :** € 674.400
- **Ricavi medi /mc banco :** € 13,488 / mc
- **Ricavo utile :** 674.400 – 479.500 = € 194.900
- **Ricavo utile medio/mc banco :** € 3,898/mc

Poiché la vita utile d'impresa, secondo l'attuale progetto autorizzato, è come sopra riportato, fino al maggio 2027, si possono considerare con una certa approssimazione 3,5 anni di attività, con una produzione media annua costante di mc. 146.298.

Supponendo che i prezzi di listino si adeguino compensando l'inflazione e quindi che il Ricavo utile rimanga invariato per questo tempo relativamente breve di 3,5 anni, si avrà:

- **Ricavo utile al 31/12/2024** (€ 3,898/mc x 146.298 mc) = € 570.270
- **Ricavo utile al 31/12/2025** (€ 3,898/mc x 146.298 mc) = € 570.270
- **Ricavo utile al 31/12/2026** (€ 3,898/mc x 146.298 mc) = € 570.270
- **Ricavo utile (lordo)al 31/05/2027** (€ 3,898/mc x 73.149 mc) = € 285.135
- **Ricavo utile (netto) al 31/05/2027** detratti i costi delle opere previste in convenzione e nella polizza fidejussoria pari a € 115.200 = € 169.935

L'attività di recupero morfologico effettuata nel 2023 è stata sporadica e molto marginale nel contributo al fatturato annuo per cui non si è considerata; per i prossimi anni le previsioni sono di allinearsi ai valori medi stabiliti precedentemente.

I costi di livellamento e stesa delle terre e rocce conferite incide per ca. 0,5 € /mc, per cui il Ricavo utile netto da ogni mc. ricolmato è di € 5/mc.

11. VALUTAZIONI SULLA FATTIBILITA' DI UN PROGETTO DI "AMPLIAMENTO" FINALIZZATO AL RECUPERO PARZIALE DELLE CUBATURE AUTORIZZATE NEL 2010

11.1 AMPLIAMENTO CUBATURE DI SCAVO

Come già riportato nei paragrafi precedenti la società [REDACTED] e [REDACTED] è stata costretta a rinunciare a gran parte delle cubature autorizzate e presentare un Progetto di variante alla originaria autorizzazione n. 1/2010, per tener conto della sopravvenuta circostanza che, a seguito della sentenza del Commissario degli Usi Civici n. 9 del 07.03.2016 i terreni censiti al Foglio n. 29 Part. 62p, 63p, 64p, 108p (ricompresi entro il perimetro dell'Autorizzazione n. 1/2010), sono passati dalla proprietà del Comune di Gualdo Tadino (che aveva lasciato la disponibilità a scopi estrattivi, alla società prima [REDACTED] poi [REDACTED] e [REDACTED] al dominio collettivo della Comunanza Agraria Appennino Gualdese da cui, nonostante i tentativi esperiti, non si è riusciti ad avere alcun assenso.

Il primo progetto di variante presentato nel 2021, adattato alla nuova e ridotta disponibilità areale da 13,71 ha a 10,41 ha, (ma con previsioni di estrazione anche al di sotto della vicinale Pian delle Quaglie fino alla vicinale della Sparagara prossima al Rio Vaccara) cercava di recuperare il possibile della cubatura persa passando da 2.757.000 mc dell'Autorizzazione n. 1/2010 ad 1.314.865 mc, ma non otteneva un parere favorevole da parte della apposita Commissione VIA della Regione Umbria.

Data l'urgenza di avere un titolo abilitativo nuovo, è stata presentata nel 2022 una nuova variante con previsioni estrattive limitate, fino alla strada vicinale. Pian delle quaglie, la quale otteneva tutti i pareri favorevoli, fino alla Delibera di approvazione da parte della Giunta comunale di Gualdo Tadino, autorizzazione n. 128 del 16/05/23, per un tempo di 4 anni fino al 16/05/27.

Con la garanzia di avere davanti ca 3,5 anni di lavoro, ora si può pensare ad un nuovo progetto di "ampliamento", diverso da quello del 2021, ma che abbia come obiettivo di ampliare le cubature fin'ora autorizzate.

Pur con la consapevolezza che la variante urbanistica effettuata dal Consiglio Comunale di Gualdo Tadino nel 2009 (Numero 128 del 06-11-2009 - All. 2) e che consentì poi l'approvazione nel 2010 del progetto originario, non fosse mai cambiata, e che quindi tutte le are sottese da quel progetto risultano ancora dal punto di vista urbanistico "estrattive", si è voluto comunque verificare tale convincimento, chiedendo un certificato di

destinazione urbanistica aggiornato al 2023, esteso a tutte le particelle di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] poste al di sotto della vicinale Pian delle quaglie (Foglio 29, partt. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 82,419,420,421,422,423,424,50,51,52,80,81) e ricomprese all'interno del progetto autorizzato con Aut. n. 1/2010, il quale (All. 12) ha confermato che tali particelle hanno ancora oggi la destinazione "aree interessate da cave in essere" e quindi su di esse è consentito presentare dei progetti di coltivazione .

Contemporaneamente si otteneva un appuntamento con l'attuale Dirigente dell'Ufficio VIA regionale, il 15/12/23, per sottoporli il quesito se, stante la destinazione urbanistica a "cava", si potesse presentare un progetto diverso da quello del 2021, ma più esaustivo dal punto di vista estrattivo di quello attualmente autorizzato.

Il Funzionario, pur non potendo dare garanzie preventive di approvazione, ha comunque confermato il diritto per la società [REDACTED] e [REDACTED] di presentare un progetto di "ampliamento" di quello approvato e posto all'interno della destinazione urbanistica comunale " a cava", comunque più riduttivo (in senso estrattivo) di quello presentato nel 2021, ed invitando la società istante a risolvere progettualmente, laddove possibile, i motivi di censura dei componenti della apposita Commissione VIA, Commissione a cui andrebbe comunque ripresentato; si è reso inoltre disponibile ad un confronto preliminare in regione con gli uffici interessati, prima della formale presentazione.

Poiché il progetto di nuova variante approvato nel 2023 è quota parte di quello del 2021 e la differenza in cubatura utile è di 724.489 mc (1.314.865 mc. – 590.376 mc.), alla luce di quanto sopra, si ritiene che realisticamente, presentando un progetto in "ampliamento" limitato a ca. ulteriori 500.000 mc (C), esso abbia buone possibilità di approvazione.

In linea con le produzioni previste per il completamento del progetto attualmente autorizzato, si può realisticamente prevedere che il "nuovo" progetto di ampliamento duri 3,5 anni, con una produzione annua pari a **mc. 142.857.**

Qualora si presenti il progetto di "ampliamento" entro il 2024, le previsioni di approvazione sarebbero in ca. 1,5 anni e quindi entro il 2026. A quel punto non ci sarebbe discontinuità produttiva perché la nuova autorizzazione partirebbe alla fine della attuale prevista per metà 2027 e terminerebbe al 31/12/2030.

11.2 AMPLIAMENTO CUBATURE DEI RIPORTI

In collegamento con il progetto di ampliamento dell'Ambito 2, finalizzato all'aumento delle cubature di scavo, si produrrà anche una variante morfologica dello stato finale del recupero dell'Ambito 1 (ex cava ██████████ oggi previsto su tre livelli topografici (615,620,625 m. s.l.m.), finalizzato anche questo all'aumento delle volumetrie di vuoti ricolmabili con terre e rocce di scavo.

Tale variante è piuttosto semplice e di facile approvabilità da parte degli Organi amministrativi competenti, perché porterà ad una unica superficie semi pianeggiante la morfologia dello stato finale dell'ambito 1 addivenendo ad una topografia molto simile allo stato quo ante della vecchia cava.

Questa variante comporterà un aumento di volume dei vuoti di ca. **mc. 74.300 (D)**, che distribuiti su 3,5 anni porta ad un volume annuo pari a **mc. 21.228**.

12. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, ossia per effettuare una corretta valutazione del bene richiesto dal Liquidatore giudiziale Dr. ██████████ nell'ambito del Concordato Preventivo C.P. 21/2015 del tribunale di Ancona, che non risulti superiore alla sua effettiva consistenza, caratteristiche e possibilità economiche di utilizzazione, è fondamentale individuare la categoria economica da stimare.

Nel caso del Concordato in questione, lo scopo è quello di determinare il valore dell'azienda allo stato attuale di esercizio e nell'ottica di una eventuale discontinuità nell'esercizio economico della stessa.

Pertanto, la categoria economica da individuare, nella valutazione del bene, risulta essenzialmente quella del **Valore di liquidazione (VL)**.

Con tale Valore si intende, infatti, il valore che tali beni assumerebbero, nello stato effettivo in cui si trovano, qualora fosse necessario realizzarne una reale monetizzazione (vendita) in breve tempo ed in assenza di una continuità aziendale.

Pur nel rigore metodologico e tenendo conto di tutte le situazioni di fatto, è bene ricordare che l'estimo dà previsioni di valore, previsioni che ottengono conferma nel valore venale commerciale al momento dell'effettiva collocazione sul mercato.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto non trova concreta attuazione nel caso in esame, in quanto il “confronto diretto” con prezzi unitari di beni analoghi (cave) non è attendibile stante l'unicità dell'unità produttiva considerata e la mancanza di compravendita in zona di beni comparabili.

Pertanto il sottoscritto, tenuto conto della natura del bene di cui trattasi (giacimento estrattivo) quindi una entità con potenziale produttivo economico, considerate le sue caratteristiche intrinseche (dimensioni, metodi di coltivazione, cubature residue di materia prima commercializzabile, vuoti da destinare a colmamenti remunerati con terre e rocce, destinazione d'uso dei prodotti finiti, etc.); ed estrinseche (posizione geografica, presenza di servizi, caratteristiche del tessuto territoriale locale, viabilità interessata, etc.), tenuto altresì conto dello scopo dell'incarico peritale, ritiene opportuno adottare un metodo di stima indiretto noto come “**Discounted Cash Flow o Flusso di cassa attualizzato DCF**”.

Questo metodo di valutazione è basato sul presupposto che il valore di un investimento o di una azienda è determinato dal **valore attuale dei suoi flussi di cassa futuri**.

In altre parole, l'azienda viene valutata in base alla **somma di tutti i flussi di cassa** che ci si aspetta di ricevere nel futuro, corretti per il tasso di sconto o attualizzazione applicabile.

Il processo di valutazione del **flusso di cassa attualizzato** è suddiviso in diverse fasi, tra cui:

- la previsione dei flussi di cassa futuri
- la determinazione del tasso di sconto appropriato

Il **tasso di sconto** (o di attualizzazione) è un indice che rappresenta l'opportunità di investire in quell'attività invece di investire in alternative; nel caso specifico si adotteranno due tassi diversi per tener conto delle diverse certezze dei flussi di cassa futuri previsti:

- **4,64% per** quanto riguarda le previsioni di Ricavi utili futuri legati al progetto attualmente autorizzato;
- **6%** relativo alle previsioni di Ricavi utili futuri legati ad un “nuovo” progetto di ampliamento.

La **formula del Discounted Cash Flow** è la seguente:

$$DCF = (CF_1 / (1+r)^1) + (CF_2 / (1+r)^2) + \dots + (CF_n / (1+r)^n)$$

CF_1 = è il Cash Flow dell'anno 1

CF_2 = è il Cash Flow dell'anno 2

CF_n = è il Cash Flow dell'anno n (ultimo anno)

r = è il tasso di sconto o di attualizzazione

13. STIMA

I beni oggetto di stima sono:

- A.** L'attuale autorizzazione di cava e la cubatura residua di calcare al 31 dicembre 2023, pari a **mc. 512.043**, con una produzione media annua (in banco) da effettuare pari a **mc. 146.298**.
- B.** Le volumetrie dei "vuoti" con previsione di colmamento remunerato, mediante terre e rocce di scavo che al 31 dicembre 2023 risultano **mc. 112.041**, con previsione di ricolmamenti annui pari a **mc. 32.012**.
- C.** Le cubature utili di calcare attese dalla presentazione di un progetto di "ampliamento", pari a ca. **mc. 500.000** con una produzione annua pari a **mc. 142.857**.
- D.** Le ulteriori volumetrie di "vuoti" attese dalla variante del recupero morfologico dell'Ambito 1 (ex cava [redacted] da presentare unitamente al progetto di ampliamento dell'Ambito 2), sono pari a **mc. 74.300** con previsione di ricolmamenti annui pari a **mc. 21.228**.
- E.** I terreni di proprietà della [redacted] e [redacted] in loco (All. 13) assommano a ca. **ha 16.95**, di cui ca. il 60% interessati dall'attuale progetto autorizzato o dal progetto di "ampliamento" ipotizzato. Le destinazioni originarie erano pascolo, pascolo cespugliato, pascolo arborato, bosco ceduo e quelle finali, dopo gli interventi di tipo estrattivo (Ambito 2) e di ricolmamento (ambito 1) saranno sostanzialmente analoghe, in quanto i progetti di riambientamento tendono a ricreare un ambiente agro-forestale simile a quello originario. Dato che gran parte dei terreni allo stato finale di progetto saranno occupati da scarpate a discreta acclività e quindi poco fruibili, il valore medio attribuito ad essi, non incide molto sul valore complessivo dei beni oggetto di stima, ma per completezza si ritiene di poter attribuire ad essi un valore medio unitario di € 5.000/ha e quindi un **valore totale pari a € 84.750**.

Discounted Cash Flow relative alla cubatura residua di calcare autorizzato

$$DCF_A = (CF_1 / (1+r)^1) + (CF_2 / (1+r)^2) + (CF_3 / (1+r)^3) + (CF_{3,5} / (1+r)^{3,5})$$

CF_1 = è il Cash Flow del primo anno

CF_2 = è il Cash Flow del secondo anno

CF_3 = è il Cash Flow del terzo anno

$CF_{3,5}$ = è il Cash Flow alla metà del quarto anno

r = è il tasso di sconto o di attualizzazione pari a 4,64 %

$$DCF_A = (544.982 + 520.816 + 497.772 + 144.990) = \text{€ } 1.708.510$$

Discounted Cash Flow relativo alla cubatura di vuoti residua da ricolmare autorizzata

$$DCF_B = (CF_1 / (1+r)^1) + (CF_2 / (1+r)^2) + (CF_3 / (1+r)^3) + (CF_{3,5} / (1+r)^{3,5})$$

CF_1 = è il Cash Flow del primo anno

CF_2 = è il Cash Flow del secondo anno

CF_3 = è il Cash Flow del terzo anno

$CF_{3,5}$ = è il Cash Flow alla metà del quarto anno

r = è il tasso di sconto o di attualizzazione pari a 4,64 %

$$DCF_B = (152.962 + 146.179 + 139.697 + 68282) = \text{€ } 507.120$$

Discounted Cash Flow relativo alla cubatura di calcare attesa dal "progetto di ampliamento"

$$DCF_C = (CF_4 / (1+r)^4) + (CF_5 / (1+r)^5) + (CF_6 / (1+r)^6) + (CF_7 / (1+r)^7)$$

CF_4 = è il Cash Flow del quarto anno

CF_5 = è il Cash Flow del quinto anno

CF_6 = è il Cash Flow del sesto anno

CF_7 = è il Cash Flow del settimo anno

r = è il tasso di sconto o di attualizzazione pari al 6 %

$$DCF_C = (220.539 + 416.112 + 392.558 + 370.338) = \text{€ } 1.399.547$$

Discounted Cash Flow relativo alla cubatura di vuoti attesa da "progetto di ampliamento"

$$DCF_D = (CF_4 / (1+r)^4) + (CF_5 / (1+r)^5) + (CF_6 / (1+r)^6) + (CF_7 / (1+r)^7)$$

CF_4 = è il Cash Flow del quarto anno

CF_5 = è il Cash Flow del quinto anno

CF_6 = è il Cash Flow del sesto anno

CF_7 = è il Cash Flow del settimo anno

r = è il tasso di sconto o di attualizzazione pari al 6 %

$$DCF_D = (42.036 + 79.313 + 74.824 + 70.589) = \text{€ } 266.762$$

Discounted Cash Flow relativo al valore dei terreni di proprietà

$$DCF_E = (CF_7 / (1+r)^7)$$

CF_7 = è il Cash Flow del settimo anno

r = è il tasso di sconto o di attualizzazione pari al 4,64 %

$$DCF_E = \text{€ } 61.696$$

Discounted Cash Flow totale al 31/12/2023

$$DCF_{\text{totale al 31/12/23}} = 1.708.510 + 507.120 + 1.399.547 + 266.762 + 61.696 = \text{€ } 3.943.635$$

Discounted Cash Flow a fine ottobre 2024

E' stato chiesto di evidenziare anche il valore dei beni stimati fra 10 mesi dall'attualità, quindi ad ottobre 24.

Le ipotesi di avanzamento delle attività produttive sia estrattive che di ricolmamento sono le seguenti:

- L'attività estrattiva (Ambito 2) avanzerà con ritmi produttivi simili a quelli dell'ultimo anno (2023) dipendenti dalla clientela dell'attuale compagine societaria (██████████) avente i diritti di escavazione e commercializzazione e quindi ad ottobre 2024 saranno stati prodotti e commercializzati ca. $(70.000 \text{ mc} : 12 \times 10) = \text{mc. } 58.333$ per un valore di **€ 227.382** (da sottrarre al DCF totale).
- Per il ricolmamento dell'Ambito 2 si può invece prevedere un allineamento con le previsioni medie di progetto e quindi con un volume di conferimento di terre e rocce pari a ca. $(32.012 : 12 \times 10) = \text{mc. } 26.676$ per un valore di **€ 133.380** (da sottrarre al DCF totale).

$$DCF_{\text{ottobre 24}} = (3.943.635 - 360.762) = \text{€ } 3.582.873$$

14. CONCLUSIONI

I beni oggetto di stima si possono così sintetizzare:

- cubatura residua di calcare al 31 dicembre 2023;
- volumetrie dei "vuoti" con previsione di colmamento remunerato, mediante terre e rocce di scavo al 31 dicembre 2023;
- cubature utili di calcare attese dalla presentazione di un progetto di "ampliamento";

- volumetrie di “vuoti” attese dalla variante del recupero morfologico dell’Ambito 1;
- terreni di proprietà della [REDACTED] e [REDACTED]

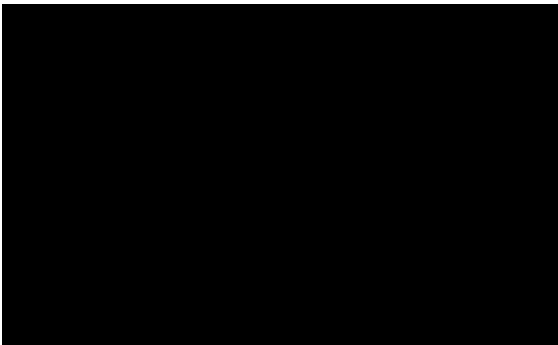
Dalle considerazioni riportate che si basano sia sul progetto attualmente autorizzato, che sulle ipotesi di presentazione di un progetto di ampliamento del cantiere estrattivo relativamente all’Ambito 2 ed ad una variante del recupero morfologico dell’Ambito 1, unitamente al valore residuo dei terreni di proprietà, in considerazione dei criteri di stima adottati, si può asserire :

- il valore più probabile dei beni sopra descritti è al 31 Dicembre 2023 pari ad € **3.943.635**
- Il valore più probabile dei beni sopra descritti al 31 Ottobre 2024 sarà pari ad € **3.582.873**

Con quanto sopra si ritiene di avere espletato l’incarico ricevuto.

Roma li 08/01/2024

Ing. [REDACTED]



ALL. 1

Autorizzazione n. 1 del 24/11/2010



Comune di Gualdo
Provincia di Perugia



AUTORIZZAZIONE

(ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. n°2/2000 e s.m.i.)

N°.....1.....

Gualdo Tadino, li 24 NOV. 2010

OGGETTO: INTERVENTO DI REINSERIMENTO AMBIENTALE DELLE EX CAVE [REDACTED] E [REDACTED] E DI RECUPERO AMBIENTALE DELLA EX CAVA [REDACTED] AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 1 DELLA L.R. 2/2000.

DITTA RICHIEDENTE: [REDACTED]

PREMESSO:

CHE in data 14/01/2005 al prot. n°1307 e successive integrazioni è stata presentata da parte della Ditta [REDACTED] l'istanza finalizzata ad ottenere l'autorizzazione per gli interventi di cui in oggetto;

CHE per gli interventi da realizzare, non risultando conformi allo strumento urbanistico generale (P.R.G.) del Comune di Gualdo Tadino, si è proceduto ad attivare la necessaria procedura di variante urbanistica da conseguire ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i con le procedure di cui alla D.G.R. n. 517 del 23/05/2001 ed in conformità al disposto di cui al comma 5 dell'art. 18 della L.R. 11/2005;

CHE la Regione dell'Umbria con nota prot. n°64930 del 23/04/2009 ha trasmesso a questo Comune la determinazione dirigenziale n°2957 del 30/03/2009 con la quale la Regione medesima ha pronunciato, ai sensi dell'art. 7, della L.R. n°11/98, un giudizio favorevole in ordine alla compatibilità ambientale del progetto in argomento, subordinando gli interventi previsti al rispetto delle prescrizioni tutte contenute nella determinazione n°2957/2009 medesima e derivanti dai pareri espressi dai vari Enti interessati dal procedimento stesso;

CHE con la conferenza dei servizi tenutasi nel Comune di Gualdo Tadino in data 18/05/2009:

- è stato approvato il progetto per l'intervento di Reinserimento Ambientale delle ex cave [REDACTED] e [REDACTED] e di Recupero Ambientale della ex Cava [REDACTED] ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. n° 2/2000 così come integrato e modificato a seguito dell'espletamento della procedura di VIA;
- è stata adottata la variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Gualdo Tadino per l'attuazione degli interventi di cui in oggetto;

CHE con deliberazione del Consiglio Comunale n°128 del 06/11/2009 è stata, tra l'altro, approvata in via definitiva la variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Gualdo Tadino (Piano Regolatore Generale) già adottata con verbale della conferenza di servizi datato 18 Maggio 2009 (ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n°447/98 e s.m.i, con le procedure di cui alla D.G.R. n. 517 del 23/05/2001 ed in conformità al disposto di cui al comma 5 dell'art. 18 della L.R. n° 11/2005) finalizzata alla realizzazione degli interventi di reinserimento ambientale delle ex cave [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale della ex cava [REDACTED], in attuazione di quanto già precedentemente stabilito dall'Amministrazione comunale con D.G.C. n°153/2006 e D.C.C. n°67 del 04/08/2006;

CHE con deliberazione della Giunta Comunale n°358 del 30/12/2009 e successiva n°256 del 13/09/2010 è stato approvato lo schema della convenzione finalizzato a regolare i rapporti tra il Comune di Gualdo Tadino e la Ditta [REDACTED]

CHE in data 17/09/2010 è stata stipulata tra il Comune di Gualdo Tadino e la Ditta [REDACTED] (con la partecipazione anche delle ditte [REDACTED] ed [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] e C, in qualità di proprietari di alcuni terreni ricompresi all'interno dell'area oggetto di intervento), la convenzione rogito segretario comunale Rep. n°11329 di cui allo schema come sopra approvato ed in cui sono precisate le modalità ed i tempi di esecuzione e di sistemazione finale del suolo nonché tutti gli obblighi e/o oneri a carico della [REDACTED] medesima;

Vista l'apposita certificazione, allegata alla presente autorizzazione, dalle vigenti disposizioni di legge (art. 10 L. n° 575 del 31/05/1965, D.L. 08/08/1994, n°490 e L. 17 gennaio 1994, n. 47), dalla quale risulta l'assenza di provvedimenti "antimafia" a carico della ditta in questione;

Visto l'atto di garanzia n° 1b/010 rilasciato dalla [REDACTED] Consorzio di Garanzia Fidi dell'importo di €2.400.000,00, prestata a favore del Comune di Gualdo Tadino ed allegata alla Convenzione Rep. n° 11329 del 17.09.2010;

Vista la L.R. n° 2/2000 e s.m.i. ed il R.R. n° 3/2005 e s.m.i.;

SI AUTORIZZA



La ditta [REDACTED] codice Fiscale e Partita IVA n° [REDACTED], iscritta nel registro delle Imprese della Camera di Commercio di Ancona con il n° [REDACTED], all'esecuzione dei lavori per il reinserimento ambientale delle ex cave [REDACTED] e [REDACTED] e per il recupero ambientale della ex cava [REDACTED] in conformità al progetto come sopra approvato nonché alla convenzione Rep. 11329 del 17/09/2010 sui seguenti terreni:

- terreni di proprietà della [REDACTED] distinti in catasto al Fg. 29 con le particelle 55 – 57 – 59 – 419 – 420 – 421 – 422 – 423 – 103 – 107 – 105 – 117 – 113 – 114 – 116 – 118 – 119 – 120 – 121 – 496 – 186 – 497 – 204 – 205 – 206 – 798 - parte della particella 50 per mq 2338 circa - parte della particella 52 per mq 2100 circa - parte della particella 53 per mq. 1420 circa - parte della particella 54 per mq. 269 circa - parte della particella 56 per mq. 209 circa – parte della particella 58 per mq. 221 circa - parte della particella 104 per mq. 3135 circa - parte della particella 123 per mq. 5590 circa - parte della particella 106 per mq. 1832 circa - parte della particella 129 per mq. 11206 circa - parte della particella 754 per mq. 9177 circa - parte della particella 187 per mq. 14841 circa - parte della particella 203 per mq. 12029 circa nonché fabbricato destinato ad opificio industriale e relativa area di pertinenza il tutto distinto in catasto al Fg. 29 con la p.lla 145;
- terreni nella disponibilità della [REDACTED] in forza di contratti di sfruttamento di terreni autenticati nelle firme dal Notaio [REDACTED] rispettivamente in data 09/09/2010 Rep. n°76045/25403 ed in data 13/09/2010 Rep. n°76053/25409, distinti in catasto al Fg. 29 con le p.lle 61 – 424 – parte della particella 60 per mq. 240 circa - parte della particella 101 per mq. 123 circa – parte della particella 247 per mq. 850 circa;
- terreni di proprietà della Ditta [REDACTED] distinti in catasto al Fg. 29 con le p.lle 82 – 418 – parte della particella 51 per mq. 1823 circa – parte della particella 80 per mq. 430 circa - parte della particella 81 per mq. 387, che con la sottoscrizione della convenzione Rep. n. 11329 del 17/09/2010 sono stati messi a disposizione della Ditta [REDACTED] e C. s.a.s. per l'attuazione degli interventi in argomento;
- terreni di proprietà della Ditta [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] distinti in catasto al Fg. 29 con le p.lle 115 – 122 – 127 – 126 – 125 - 144 – parte della particella 128 per mq. 2225 circa – parte della particella 124 per mq. 633 circa, che con la sottoscrizione della convenzione Rep. n. 11329 del 17/09/2010 sono stati messi a disposizione della Ditta [REDACTED] e C. s.a.s. per l'attuazione degli interventi in argomento;
- terreni di proprietà del Comune di Gualdo Tadino distinti in catasto al Fg. 29 con parte della particella 62 per mq. 1073 circa - parte della particella 63 per mq. 590 circa - parte della particella 64 per mq. 10698 circa - parte della particella 108 per mq. 17417 circa, che con la sottoscrizione

della convenzione Rep. n. 11329 del 17/09/2010 sono stati messi a disposizione della Ditta [REDACTED] e C. s.a.s. per l'attuazione degli interventi in argomento; L'esecuzione del previsto intervento sulla particella 247/rata del Fg. 29 di circa mq. 850 è subordinata alla formalizzazione della disponibilità dell'area in capo alla Ditta [REDACTED] tramite la sottoscrizione di apposito contratto di sfruttamento che dovrà essere trasmesso al Comune di Gualdo Tadino.

Art. 1 – Esecuzione dei lavori

Nell'esercizio delle lavorazioni previste dal progetto esecutivo allegato alla presente autorizzazione, la [REDACTED] e C s.a.s. è tenuta al rispetto di tutte le norme contenute nella L.R. n°2/2000 e s.m.i., nel Regolamento Regionale n°3/2005 e s.m.i., nella D.G.R. n°1817 del 25/10/2006, delle prescrizioni impartite in sede di V.I.A. e di approvazione del progetto, nonché di tutte le prescrizioni e condizioni stabilite nella Convenzione Rep. n° 11329 del 17/09/2010.

Art. 2 – Installazione impianti e attrezzature di cantiere

L'installazione di impianti di prima lavorazione dei materiali estratti e la realizzazione di manufatti o attrezzature di cantiere all'interno dell'area di cava dovranno essere preventivamente autorizzati dai competenti Uffici Comunali.

Art. 3 - Durata dell'autorizzazione

La presente autorizzazione ha validità di anni 10 (dieci) dalla data di rilascio. Entro tale termine dovranno essere completati tutti i lavori previsti dal progetto allegato alla presente.

Il termine di cui al comma precedente, come previsto dal comma 4 dell'art. 8 della L.R. n° 2/2000 e s.m.i, può essere prorogato per un massimo di 24 mesi solo nel caso in cui alla data di scadenza della presente, non siano ancora state estratte tutte le quantità autorizzate. In quest'ultimo caso la richiesta di proroga va inoltrata al Comune trenta giorni prima della scadenza, indicando la quantità dei materiali non estratti ed i tempi necessari per il completamento dell'escavazione.

Art. 4 - Modalità di escavazione

1. Fermo restando che nell'esecuzione dei lavori dovranno essere rigorosamente rispettate le previsioni progettuali così come integrate e/o modificate dalle prescrizioni impartite in sede di approvazione del progetto stesso, qualora durante l'escavazione venga intercettata una falda acquifera, non si dovrà più procedere ad ulteriore approfondimento dello scavo, anche se non fossero state ancora raggiunte le profondità previste.
2. La conduzione dei fronti di scavo non dovrà determinare situazioni di dissesto ed arrecare pregiudizio alla stabilità dei versanti ed all'incolumità pubblica.
3. In fase esecutiva, occorrerà prestare attenzione e fare in modo tale che le modifiche morfologiche ed idrauliche conseguenti all'attività di cava non influenzino la stabilità dei versanti;
4. Nelle verifiche di stabilità finale del versante dovrà essere adottata un'azione sismica calcolata sulla base delle normative vigenti in materia;
5. L'attività estrattiva dovrà essere rivolta ad un miglioramento dell'assetto idrogeologico delle situazioni di dissesto localizzato. Qualora nel corso dei lavori si presentino situazioni di dissesto localizzato, in tali ambiti le operazioni di scavo non dovranno prevedere condizioni di inasprimento della morfologia rispetto allo stato attuale;
6. Non dovranno essere realizzati accumuli di materiale estratto di precaria stabilità che ostacolino il naturale deflusso delle acque ed aggravino con il loro peso la stabilità del versante;
7. I movimenti di terreno dovranno essere limitati allo stretto necessario per la realizzazione delle opere in progetto, nel rispetto di quanto previsto dal PRAE, ogni variante dovrà essere preventivamente autorizzata;
8. Il materiale proveniente dallo scoticamento superficiale dovrà essere preventivamente accantonato in luogo idoneo per poi essere riutilizzato in fase di riambientamento;
9. Gli scavi dovranno essere ricolmati con materiale idoneo privo di sostanze considerate inquinanti dalla normativa vigente;



10. Dovranno essere messe in opera opportune opere idrauliche tali da garantire un regolare deflusso delle acque a scorrimento superficiale, al fine di evitare fenomeni di dissesto idrogeologico. Nel caso in cui in fase di escavazione venissero ad essere intercettate o si verificassero venute di acque si dovrà provvedere alla loro regimazione e canalizzazione nel sistema drenante previsto in progetto;
11. Qualora l'intervento interferisca con impianti di proprietà ENEL, gli stessi potranno essere spostati al limite dell'area interessata, previo accordo con l'Ente interessato e con oneri a carico della Ditta [REDACTED]. Sarà cura del Coordinatore della Sicurezza, valutare la compatibilità delle attività di cantiere previste, in prossimità degli impianti ENEL.
12. Al fine di monitorare sistematicamente la conformità dei lavori al progetto allegato, la ditta [REDACTED] e C. s.a.s. dovrà presentare entro il 31 gennaio ed entro il 31 luglio di ogni anno idonea perizia giurata corredata dalla seguente documentazione:
 - a. Elaborati planimetrici rappresentativi dello stato di avanzamento dei lavori comparato con lo stato originario e lo stato finale;
 - b. Sezioni rappresentative dello stato di avanzamento dei lavori comparato con lo stato originario e lo stato finale;
 - c. Quantitativi (quantificati in banco) estratti dall'inizio dei lavori fino alla data della perizia e nell'arco dell'anno solare corrente;
 - d. La tipologia del materiale estratto.

La perizia del 31 gennaio di ogni anno dovrà essere resa anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 18/bis della L.R. n°2/2000 e s.m.i.. Copia della stessa andrà altresì trasmessa alla Regione e alla Provincia competenti.

Art. 5 - Viabilità

Per l'ingresso e l'uscita dall'area di cava, tutti i mezzi impegnati nella lavorazione e nei trasporti, dovranno utilizzare solo ed esclusivamente la viabilità indicata nel progetto allegato. Durante tutto il periodo di durata della presente autorizzazione, sarà a carico della Ditta [REDACTED] e C. s.a.s., la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le strade (vicinali e/o comunali) soggette al transito dei mezzi d'opera da e per l'area di cava, ivi compresa la regimazione delle acque.

2. Ove risultasse necessario, è facoltà dell'Amministrazione comunale di concordare fasce orarie in cui evitare il passaggio dei mezzi;
3. Alla scadenza dell'autorizzazione e prima dello svincolo della polizza fidejussoria prestata la Ditta [REDACTED] e C. s.a.s. dovrà effettuare un intervento di sistemazione generale delle strade utilizzate come viabilità di servizio indicate nel progetto.

Art. 6 - Adempimenti connessi con l'autorizzazione (art. 11 L.R. n° 2/2000 e sue s.m.i.)

1. Fermo restando quanto previsto alla lettera t) dell'art. 14 della Convenzione Rep. n°11329 del 17/09/2010 in merito all'apposizione dei termini lapidei in corrispondenza del perimetro dell'area di cava, la Ditta [REDACTED] prima dell'inizio dei lavori, dovrà altresì apporre, all'interno dell'area di cava, capisaldi provvisori, facilmente individuabili sul terreno, rappresentativi di ciascuna fase di coltivazione.
2. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere nominato il direttore dei lavori di cava, allegando la relativa accettazione, quale figura responsabile della corretta esecuzione dei lavori in conformità al progetto approvato;
3. Dovranno essere rispettati scrupolosamente gli obblighi relativi alle comunicazioni di inizio e fine lavori e di cui alle lettere a) e b) dell'art. 14 della Convenzione Rep. n°11329 del 17/09/2010;
4. Dovranno essere messi a disposizione dei funzionari incaricati delle operazioni di accertamento di cui all'articolo 13 della L.R. n° 2/2000 e sue s.m.i. e delle funzioni di ispezione e vigilanza di cui all'articolo 14 della L.R. n° 2/2000 e sue s.m.i. gli strumenti ed il personale necessari;
5. Dovranno essere trasmessi alla Regione i dati statistici richiesti ai fini del programma statistico nazionale di cui al D.Lgs. 6 settembre 1989, n. 322;
6. Dovranno essere trasmessi gli attestati di versamento del contributo annuale di cui all'art. 12 comma 3, al Comune ed alla Regione.

7. Dovrà essere trasmesso alla Provincia, quale autorità di vigilanza ai sensi del comma 2 dell'art. 14 della L.R. n° 2/2000 e sue s.m.i., il documento di sicurezza e salute di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 624/1996.

Art. 7 - Contributo ambientale (Art. 12 L.R. n° 2/2000 e sue s.m.i)

La ditta [REDACTED] e C. s.a.s è tenuta al versamento, del contributo per la tutela dell'ambiente ai sensi dell'art. 12 della L.R. n° 2/2000 e s.m.i.

Art. 8 - Garanzie patrimoniali

1. A garanzia della corretta esecuzione dei lavori e di tutti gli obblighi ed adempimenti previsti dalla Convenzione Rep. 11329 del 17/09/2010 nonché dalla presente autorizzazione la Ditta [REDACTED] e C. s.a.s. ha prestato l'atto di garanzia n° 1b/010 rilasciato dalla [REDACTED] Consorzio di Garanzia Fidi dell'importo di 2.400.000,00 €. La garanzia determinata è di entità tale da garantire, anche limitatamente a una o più fasi successive e funzionali, l'esecuzione di tutte le opere relative alla realizzazione del progetto ed alla ricomposizione ambientale.
2. Lo svincolo della garanzia di cui al comma 1 è disposto dal Comune previo accertamento, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 2/2000 e sue s.m.i., della avvenuta realizzazione delle opere in conformità al progetto ed al presente provvedimento di autorizzazione.
3. L'ammontare della garanzia di cui al presente articolo potrà essere integrata annualmente previa richiesta del Comune di Gualdo Tadino e conseguentemente all'aggiornamento dell'indice istat dei prezzi al consumo.

Art. 9 - Varianti

Qualora si rendesse necessario apportare delle modifiche al progetto approvato, le stesse dovranno essere autorizzate dagli Enti competenti e con le procedure previste per legge.

Art. 10 - Subingresso

La presente autorizzazione non può essere trasferita a terzi. Nel caso di trasferimento del diritto sul giacimento, l'avente causa deve chiedere al Comune di subentrare nella titolarità dell'autorizzazione. Tale richiesta, oltre al titolo da cui risulti la disponibilità dell'area di coltivazione, deve contenere la seguente documentazione:

- a) quanto previsto all'art. 12, comma 1, lettere a), c) ed e) del Reg. Reg. n° 3/2005;
- b) la relazione tecnico-economica di cui all'art. 12, comma 2, lettera a) del Reg. Reg. n° 3/2005;
- c) lo stato di avanzamento dell'attività.

Essa deve essere presentata entro il termine perentorio di trenta giorni dall'atto di trasferimento tra vivi ed entro centoventi giorni nel caso di trasferimento per causa di morte.

Qualora l'avente diritto non presenti la domanda di subingresso nei termini previsti, l'autorizzazione decade di diritto.

Il subentrante è soggetto, fino alla emanazione del nuovo provvedimento di autorizzazione, a tutti gli obblighi imposti dal provvedimento originario.

Art. 11 - Adempimenti connessi con l'ultimazione dei lavori

1. Ultimati i lavori, il titolare della autorizzazione ne dà comunicazione al Comune e alla Provincia, per i provvedimenti di rispettiva competenza.
2. L'accertamento è effettuato mediante sopralluoghi anche comprensivi di indagini dirette o indirette, da eseguire in contraddittorio e a carico del titolare dell'autorizzazione. Le risultanze sono sottoscritte nel relativo verbale da ciascuno dei partecipanti.
3. Sulla base delle risultanze di cui sopra il Comune provvederà all'eventuale svincolo della garanzia prestata ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 2/2000 e s.m.i., dichiarando scaduta l'autorizzazione, ovvero intimerà al titolare della stessa la regolare esecuzione delle opere necessarie a soddisfare gli obblighi derivanti dal progetto e dal provvedimento di autorizzazione entro un congruo termine.
4. Trascorso inutilmente il termine, il Comune provvederà d'ufficio alla esecuzione delle opere con rivalsa delle spese a carico dell'inadempiente mediante incameramento della cauzione prestata.



[Handwritten signatures]

5. Con le stesse modalità si procede all'accertamento delle opere di ricomposizione ambientale, realizzate nel caso di richiesta di svincolo parziale della garanzia ai sensi del comma 4 dell'art. 10 della L.R. n° 2/2000 e s.m.i..
6. Le spese delle operazioni di accertamento sono a carico del titolare dell'autorizzazione.

Art. 12 - Controlli e vigilanza

Le funzioni di vigilanza e di polizia mineraria, sono svolte dalla Provincia di Perugia ai sensi della L.R. n°2/2000, della D.G.R. n°1817/2006 e della D.G.P. n°395 del 13/09/2010.

La ditta autorizzata si impegna a garantire l'accesso nell'area di cava sia al personale della Provincia di Perugia, sia del Comune di Gualdo Tadino, della Regione Umbria, del Corpo Forestale dello Stato, dell'ARPA o altro Ente autorizzato. Le visite di controllo possono essere condotte anche senza darne preavviso al titolare dell'autorizzazione.

Art. 13 - Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto nella presente autorizzazione si rimanda ai contenuti della Convenzione Rep. n°11329 del 17/09/2010, della L.R. n° 2/2000 e s.m.i., del Reg. Reg. n° 3/2005 e le altre normative di settore.

Prima del rilascio della presente autorizzazione la ditta [REDACTED] e C. s.a.s. ha consegnato la seguente documentazione:

1. Mappaggio biologico del Rio Vaccara;
2. La suddivisione delle fasi del progetto in lotti
3. Indicazione degli interventi di ricomposizione ambientale da realizzarsi annualmente nell'area recuperata corrispondente;
4. Programma di monitoraggio delle tecniche di ricomposizione ambientale adottate;
5. protocollo di monitoraggio delle componenti ambientali interessate, anteriormente alla data di inizio dei lavori, sottoscritto con ARPA Umbria;
6. Esecuzione misure ambientali (polveri, rumore, ecc.) in prossimità dell'abitazione adiacente al sito di cava
7. Atto unilaterale d'obbligo conforme allo schema di cui alla D.G.R. 2286 del 13/05/1998 ed alla D.G.R. 4676 del 05/08/1998;
8. Piano di sicurezza e coordinamento;
9. Certificati Generali del Casellario Giudiziale;
10. Certificati dei carichi penali pendenti;
11. Polizza CAR

ALLEGATI

- Progetto esecutivo per il reinserimento ambientale delle ex cave [REDACTED] e [REDACTED] e per il recupero ambientale della ex cava [REDACTED]
- Allegato "A" Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio con dichiarazione di cui all'art. 10 della L. n° 575 del 31/05/1965 e s.m.i;
- Allegato "B": Copia dell'Atto di garanzia n° 1b/010 rilasciato dalla [REDACTED] Consorzio di Garanzia Fidi;

Gualdo Tadino li: 24 NOV. 2010

Il Responsabile



ALL. 2

Variante PRG n. 128 del 06/11/2009



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

Art.49, comma 1, D.Lgs. 267 del 18.08.2000

Parere di regolarità tecnica:

Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to: [REDACTED]

Art.49, comma 1, D.Lgs. 267 del 18.08.2000

Parere di regolarità contabile:

Favorevole

IL DIRETTORE DELLA GESTIONE ECONOMICA -FINANZIARIA

F.to: [REDACTED]

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL **20-10-2009** N. **136**

Ufficio proponente **DIRETTORE TERRIT.**

PREMESSO:

CHE con deliberazione del Consiglio Comunale n° 67 del 04/08/2006 è stato approvato l' "*atto di indirizzo in ordine all'esercizio dell'attività estrattiva, al riambientamento e reinserimento ambientale dei siti di cava dismessi*" tra cui l' "*Area della fascia Montana Appenninica Pian delle Quaglie*" il tutto nelle forme e nei modi stabiliti nella parte propositiva della Deliberazione della Giunta Comunale n°153 del 03/05/2006;

CHE in data 14/01/2005 al prot. n°1307 e successive integrazioni in recepimento a quanto stabilito con la sopra citata deliberazione della Giunta Comunale n°153/06, è stata presentata da parte della Ditta [REDACTED] anche in ottemperanza agli obblighi precedentemente dalla stessa assunti all'atto del subentro nella proprietà in luogo della Ditta [REDACTED] l'istanza finalizzata ad ottenere l'autorizzazione per gli interventi di cui in oggetto ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n°34/2004;

CHE per gli interventi da realizzare, non risultando conformi allo strumento urbanistico generale (P.R.G.) del Comune di Gualdo Tadino, si è proceduto ad attivare la necessaria procedura di variante urbanistica da conseguire ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i con le procedure di cui alla D.G.R. n. 517 del 23/05/2001 ed in conformità al disposto di cui al comma 5 dell'art. 18 della L.R. 11/2005;

CHE il Comune di Gualdo Tadino con nota prot. n°10588 del 12/04/2007, ha provveduto a convocare per il giorno 08 Maggio 2007 la conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri in ordine al progetto come sopra presentato e comportante anche variante allo strumento urbanistico;

CHE nella seduta del 08/05/2007 sono pervenuti i seguenti pareri e/o note a mezzo posta o fax:



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

- **Provincia di Perugia – Servizio PTCP e Urbanistica** (Prot. n° 11831 del 24/04/2007) – impossibilitata a partecipare per precedenti improrogabili impegni;
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Umbria** (Prot. n° 12835 del 07/05/2007) - parere in parte favorevole con prescrizioni in parte negativo;
- **Comunità Montana Alto Chiascio** (Prot. n° 12897 del 07/05/2007)- parere interlocutorio con richiesta integrazioni;
- **ATO n° 1** (Prot. n° 12950 del 07/05/2007) – parere favorevole;
- **Regione Umbria – Servizio Cave e Miniere** (Prot. n° 12959 del 08/05/2007) – si riserva di fare le proprie valutazioni nell’ambito della procedura di VIA;
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell’Umbria** (Prot. n° 12960 del 08/05/2007) – comunicazione circa la necessità di convocare una nuova conferenza di servizi invitando entrambe le Soprintendenze ritenute competenti, unitamente alla Direzione stessa, in quanto ai sensi dell’art. 20 comma 4 lett. b) del D.P.R. 10 giugno 2004 n° 173, è la Direzione Regionale che *“esprime il parere di competenza del Ministero in sede di conferenza di servizi per gli interventi in ambito regionale, che riguardano le competenze di più soprintendenze di settore”*.

CHE nella medesima riunione di cui sopra si è pertanto convenuto sull’opportunità di convocare una nuova conferenza dei Servizi;

CHE il Comune di Gualdo Tadino con nota prot. n°13127 del 09/05/2007, provvedeva a riconvocare per il giorno 07 Giugno 2007 la conferenza dei servizi per l’acquisizione dei pareri in ordine al progetto come sopra presentato e comportante anche variante allo strumento urbanistico;

CHE nella seduta del 07 giugno 2007 sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- **Regione Umbria – Programmi per l’Assetto del Territorio** (Prot. n° 15577 del 31.05.2007) – comunicazione circa la necessità di sottoporre il progetto alla procedura di VIA;
- **Corpo Forestale dello Stato – Coordinamento Distrettuale di Gubbio** (Prot. n° 15094 del 28.05.2007) – comunicazione circa la loro non competenza a partecipare alla conferenza dei Servizi;
- **Comunità Montana Alto Chiascio** (Prot. n° 16129 del 07.06.2007) – si riserva di esprimere il proprio parere nell’ambito della procedura di VIA;
- **ASL n° 1** (Prot. n° 13836 del 16.05.2007) - si riserva di esprimere il proprio parere nell’ambito della procedura di VIA;
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell’Umbria** (presente alla conferenza) – parere interlocutorio con richiesta di integrazioni e modifica al progetto;
- **Istruttoria del RUP Dott. [REDACTED]** (presenti alla conferenza) – parere favorevole;



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

CHE dopo la chiusura della conferenza dei servizi di cui sopra sono pervenuti i seguenti ulteriori pareri:

- **Provincia di Perugia – servizio PTCP e Urbanistica** (Prot. n° 16137 del 07.06.2007) – richiesta di integrazioni e studi specifici sotto il profilo geologico;
- **ARPA Umbria – Sezione Territoriale Città di Castello Gubbio** (Prot. n° 16260 del 08.06.2007) – si riserva di esprimere il proprio parere nell'ambito della procedura di VIA;
- **ASL n° 1** (Prot. n° 16259 del 08.06.2007) – parere favorevole riservandosi comunque l'applicazione di eventuali prescrizioni nell'ambito della procedura di VIA;
- **Regione Umbria – Programmi Assetto del territorio** (Prot. n° 16266 del 08.06.2007) – parere interlocutorio;

CHE pertanto i presenti alla suddetta seduta del 07/06/07, hanno convenuto sulla necessità di sospendere la Conferenza di Servizi in attesa dell'espletamento della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

CHE la Regione dell'Umbria con nota prot. n°64930 del 23/04/2009 ha trasmesso a questo Comune la determinazione dirigenziale n°2957 del 30/03/2009 con la quale la Regione medesima ha pronunciato, ai sensi dell'art. 7, della L.R. n°11/98, un giudizio favorevole in ordine alla compatibilità ambientale del progetto in argomento, subordinando gli interventi previsti al rispetto delle prescrizioni tutte contenute nella determinazione n°2957/2009 medesima e derivanti dai pareri espressi dai vari Enti interessati dal procedimento stesso;

CHE il Comune di Gualdo Tadino, con nota prot. n°12204 del 24/04/2009 ha proceduto a convocare la prosecuzione della conferenza di servizi per l'acquisizione dei pareri definitivi in ordine agli interventi di cui all'oggetto;

CHE nell'ambito della conferenza dei servizi di cui sopra, tenutasi in data 18/05/2009, sono pervenuti i seguenti pareri:

- **Comunità Montana Umbria Nord** (prot. 13380 del 12/05/2009) – esprime dubbi interpretativi sia sulle effettive finalità del progetto sia sul corretto quadro normativo di riferimento;
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria** (prot. 13968 del 13/05/2009) – parere favorevole con prescrizioni;
- **ASL n° 1** (prot. 14047 del 13/05/2009) – parere favorevole senza prescrizioni;
- **Regione Umbria – Servizio Urbanistica ed espropriazioni** (prot. 14427 del 18/05/2009) – rinvia alla Provincia di Perugia le competenze istruttorie in merito alle varianti urbanistiche di cui alla L.R. 11/05;
- **Provincia di Perugia – Servizio PTCP e Urbanistica** (prot. 14458 del 18/05/2009) – parere favorevole con prescrizioni;



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

CHE sempre nell'ambito della conferenza dei servizi di cui sopra e per quanto attiene i dubbi interpretativi espressi dalla Comunità Montana Umbria Nord rif.to nota prot. 13380 del 12/05/2009, i convenuti hanno preso atto che, in occasione della precedente conferenza dei Servizi del 07/06/2007 la Comunità Montana Alto Chiascio (cui la medesima Comunità Montana Umbria Nord è subentrata nei rapporti attivi e passivi) con nota prot. n° 16129 del 07.06.2007 si era riservata di esprimere il proprio parere nell'ambito della procedura di VIA; Nota di analogo contenuto era stata trasmessa da parte della Comunità Montana Umbria Nord anche nell'ambito della procedura di VIA; la Regione Umbria con specifico riferimento ai dubbi interpretativi manifestati dalla predetta Comunità Montana, ha provveduto ad acquisire un ulteriore parere di approfondimento da parte della competente Sezione Cave e Miniere della Regione Umbria medesima ritenendo questo ultimo esaustivo al fine dell'espressione del giudizio favorevole in ordine alla compatibilità ambientale del progetto in argomento,

CHE per quanto sopra i presenti alla conferenza dei servizi del 18/05/2009 hanno ritenuto pertanto opportuno uniformarsi, per quanto attiene il parere espresso dalla Comunità Montana Umbria Nord rif.to nota prot. 13380 del 12/05/2009, a quanto già determinato dalla Regione Umbria con la sopra citata determinazione dirigenziale n°2957 del 30/03/2009;

CHE inoltre nell'ambito della conferenza dei servizi di cui sopra, preso atto che gli interventi da realizzare non risultavano conformi allo strumento urbanistico generale (P.R.G.) del Comune di Gualdo Tadino, si è provveduto ad attivare la necessaria procedura di variante urbanistica da conseguire ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i con le procedure di cui alla D.G.R. n. 517 del 23/05/2001 ed in conformità al disposto di cui al comma 5 dell'art. 18 della L.R. 11/2005 tramite la medesima conferenza di servizi;

CHE allo scopo è stata acquisita agli atti la documentazione tecnica predisposta dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino indicante la nuova zonizzazione funzionale alla realizzazione delle opere in oggetto;

CHE pertanto con la conferenza dei servizi tenutasi in data 18/05/2009:

- è stato approvato il progetto per l'intervento di Reinserimento Ambientale delle ex cave [redacted] e [redacted] e di Recupero Ambientale della ex Cava [redacted] ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. n° 2/2000 così come integrato e modificato a seguito dell'espletamento della procedura di VIA;
- è stata adottata la variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Gualdo Tadino per l'attuazione degli interventi di cui in oggetto;
- è stato disposto che le procedure di deposito e pubblicazione della variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Gualdo Tadino di cui sopra, previste dal comma 5 dell'art. 18 della L.R. n°11/2005, potranno essere avviate solo dopo aver acquisito l'autorizzazione al "cambio di destinazione d'uso" da parte dell'Ufficio Usi Civici della Regione nonché ad avvenuto decorso dei termini per l'eventuale esercizio del potere di annullamento da parte della



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria di cui al comma 3 dell'art. 159 del D. Lgs. 42/2004 in ordine alla "autorizzazione paesaggistica" che sarà rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino;

RILEVATO:

CHE con nota prot. n° 1910 del 13.07.2009 (Ns. rif. Prot. n° 20220 del 16.07.2009) la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria ha comunicato che per la pratica in questione non sussistono motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica n° 6/2009 rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino;

CHE con prot. n° 20607 del 22.07.2009, è stata acquisita la Determinazione Dirigenziale n° 6937 del 20.07.2009 con la quale la Regione Umbria ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso dell'area di proprietà comunale gravata da usi civici;

CHE con determinazione del Responsabile del Procedimento Dott. Geol. [REDACTED] n°915 del 19/08/2009 è stato approvato il verbale della suddetta conferenza di servizi del 18 maggio 2009 dando contestualmente mandato al Servizio Urbanistica di dare seguito alle procedure di pubblicazione e deposito relative alla variante al Piano Regolatore Generale di che trattasi nonché a quanto altro necessario per pervenire all'approvazione definitiva della variante medesima;

CHE in conformità a quanto previsto dal combinato disposto di cui all'art. 13 e all'art.18 comma 5 della L.R. 11/05, l'effettuato deposito degli atti relativi alla variante in argomento è stato reso noto al pubblico mediante:

- Affissione di apposito avviso all'Albo Pretorio del Comune per giorni 23 interi consecutivi dal 01/09/2009 al 23/09/2009;
- Pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n°36 del 01/09/2009 parte III°;
- Pubblicazione su i seguenti due quotidiani locali: Il Giornale dell'Umbria e La Nazione edizione Umbria del 01/09/2009

CHE nei termini di legge non è pervenuta al Comune alcuna osservazione ed opposizione;

TUTTO CIO' PREMESSO, si propone:

- 1) **DI APPROVARE IN VIA DEFINITIVA** la variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Gualdo Tadino (Piano Regolatore Generale) già adottata con verbale della conferenza di servizi datato 18 Maggio 2009 (ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n°447/98 e s.m.i, con le procedure di cui alla D.G.R. n. 517 del 23/05/2001 ed in conformità al disposto di cui al comma 5 dell'art. 18 della L.R. n° 11/2005) finalizzata alla realizzazione degli interventi di reinserimento ambientale delle ex cave [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale della ex cava [REDACTED] in attuazione di quanto già



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

precedentemente stabilito dall'Amministrazione comunale con D.G.C. n°153/2006 e D.C.C. n°67 del 04/08/2006;

- 2) **DI DARE ATTO** che gli elaborati tecnici che compongono il progetto relativo agli interventi da realizzare comportante anche variante al Piano Regolatore Generale si trovano depositati presso il Servizio Ambiente e Manutenzioni di questo Comune.
- 3) **DI DARE ATTO** altresì che il rilascio del conseguente provvedimento autorizzativo dovrà essere subordinato alla preliminare stipula di apposita convenzione, il cui schema verrà approvato con successivo apposito atto di Giunta Comunale, finalizzato a regolare i rapporti tra il Comune di Gualdo Tadino e la Ditta [REDACTED] ed in particolare a sancire tutti gli obblighi a carico della Ditta [REDACTED] medesima e di cui:
 - alla D.G.C. n°153 del 03/05/2006 e successiva D.C.C. n° 67 del 04/08/2006;
 - al progetto relativo agli interventi da realizzare;
 - alla nota della Ditta [REDACTED] prot. n°29309 del 22/10/2009.

Il Direttore della Gestione del Territorio
F.to Geom. [REDACTED]



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta in data 20.10.2009 istruita dal Direttore della Gestione del Territorio Geom. [REDACTED] relativa alla variante al P.R.G. per intervento di reinserimento ambientale delle ex cave [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale della ex cava [REDACTED]

VISTO che la suddetta proposta è corredata del parere di regolarità tecnica espresso dal Geom. [REDACTED] e della dichiarazione di non rilevanza contabile espressa dalla Rag. Silvana Belardi;

SENTITI l'assessore [REDACTED] che relazione sull'argomento dal punto di vista tecnico-amministrativo e l'assessore [REDACTED] che con l'ausilio di una lavagna luminosa illustra le situazioni di fatto;

LA SEDUTA E' SOSPESA per 10 minuti e riprende alle ore 20,15.

Sono presenti 20 consiglieri (assente Fioriti).

PRESO ATTO dell'ampio dibattito sull'argomento a cui hanno partecipato, tra gli altri:

Il consigliere [REDACTED] (TUPG) ed il **consigliere** [REDACTED] (PRC) chiedono il rinvio perché questo che è l'ultimo atto di un percorso iniziato dal 2006, tra l'altro di grande rilievo, doveva essere portato a conoscenza dei consiglieri con più giorni di anticipo rispetto ai 3 concessi.

Presenti e votanti per il rinvio 20.

Favorevoli al rinvio 4 ([REDACTED]), contrari 16.

Non essendo stato approvato il rinvio, si riapre la discussione.

Consigliere [REDACTED] (TUPG): *Mi asterrò dalla votazione perché questo genere di decisioni devono essere partecipate con la popolazione e necessitano anche di chiarimenti dal punto di vista tecnico.*

Consigliere [REDACTED] (PD): *Seppure conclusivo di un procedimento, questo non è un atto dovuto. Celarsi dietro il lavoro di altri è un modo mal posto di affrontare la questione. Votare questo atto comporta una responsabilità enorme. Tra*



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

l'altro consente ad un privato, senza gara ad evidenza pubblica, di sanare abusi senza tenere nel debito conto gli interessi dei gualdesi. Legge l'ultima parte di una lettera del PD datata 04.11.2008.

Consigliere [REDACTED] (Progressisti per Gualdo): *Nel 2006 DS-PSI-RC votarono a favore, la Margherita si astenne e l'allora opposizione fu contraria. Legge la dichiarazione dell'allora consigliere Fofi, ora assessore, di contrarietà assoluta.*

Assessore [REDACTED] per fatto personale. *Conferma quanto allora detto. La città è diventata uno scempio e altrettanto sarebbe successo per il territorio esterno con le cave. D'ora in avanti sarà invece fatto un controllo continuo.*

Consigliere [REDACTED] (PDL): *Non farò dietrologia perché non c'ero. Comunque la nostra linea è per il NO a nuovi siti ma per il SI ai risanamenti. Quanti sono qui gli ambientalisti con le competenze? Gli ambientalisti sono favorevoli ai riambientamenti. La vigilanza stretta e attenta sarà necessaria.*

Consigliere [REDACTED] (PSI): *Esprimo soddisfazione per l'approvazione di questo atto. Non si è ambientalisti solo dicendo NO. Difendiamo le brutture? Approvo con la pienezza della convinzione.*

Consigliere [REDACTED] (Progressisti per Gualdo): *Si disse che la Rocchetta portava soldi fuori. Questa è la stessa cosa. Alla lunga non si vedranno gli effetti positivi sbandierati. Tra l'altro una rappresentante della maggioranza – [REDACTED] – risulta assente.*

Consigliere [REDACTED]: *Non abbiamo mai detto che Colle dei Mori ci piaceva così e non ho sentito proposte alternative a quella del risanamento. Il compito che il Comune si assume è preciso ed arduo e la responsabilità grande. Con tutte le perplessità del caso sono favorevole ad un progetto di risanamento.*

Assessore [REDACTED]: *Di fronte ad una questione di questo genere è legittimo avere posizioni differenziate anche rispetto alle propria collocazione politica. La natura da sola, in alcuni casi, non ce la fa a riambientarsi e va aiutata e questa è la lettura che deve essere data a questo atto. Anziché essere mossi da invidie sociali dobbiamo votare un provvedimento nell'interesse generale.*

Consigliere [REDACTED] (PD): *Mi trovo completamente in accordo con quanto detto dal consigliere [REDACTED]. La conferenza dei servizi si è tenuta poco prima delle elezioni e sarebbe stato opportuno un rinvio. Il piano industriale è limitato ad una paginetta, al limite dell'offensivo per l'importanza della pratica. Se questo atto verrà approvato chiederemo lumi sulla sua legittimità.*



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

Consigliere [REDACTED] (PDL): *Un rinvio avrebbe il solo effetto di peggiorare la situazione.*

Consigliere [REDACTED] (Progressisti per Gualdo): *Non sta scritto da nessuna parte che il Comune realizzerà l'introito derivante dal materiale di sua proprietà dopo 10 anni. Il Comune venderà all'asta il suo materiale, per il quale si pensava ad una consegna anticipata rispetto all'escavazione nel territorio comunale.*

Sindaco [REDACTED] (PDL): *Posso sottoscrivere l'intervento del consigliere Scassellati perché riproduce lucidamente i fatti. Nell'agosto 2006, con un atto di indirizzo politico, il Consiglio Comunale concentrò l'attenzione, oltre che su quella di stasera, anche sulle aree di Rigali e Bologna ed in particolare su quest'ultima. Tra l'altro non c'erano ancora progetti. Non c'è stato quindi nessun cambiamento di rotta e nessuna conversione improvvisa. Siamo nella condizione di assumerci tutta la responsabilità politica di questo provvedimento.*

IL PRESIDENTE ritiene di giungere alla conclusione e concede la parola per le dichiarazioni di voto:

Consigliere [REDACTED] (PRC): *L'intervento del Sindaco non scioglie assolutamente i dubbi. Volutamente non ho parlato né di denari né di quantità di materiale. Vogliamo invece vedere chiaro, in filigrana, sugli aspetti ambientali perché scelte come queste sono irreversibili. Per noi la storia non finisce qui. Voteremo contro.*

Consigliere [REDACTED] (PDL): *Favorevoli al provvedimento.*

Consigliere [REDACTED] (Progressisti per Gualdo): *Favorevoli al provvedimento.*

Consigliere [REDACTED] (PD): *Legge un intervento a nome del gruppo consiliare PD che poi consegna per essere allegato al verbale (All.A);*

Consigliere [REDACTED] (PSI): *Ho operato nell'interesse dei gualdesi e questo è il provvedimento più giusto che si poteva proporre. Voterò quindi a favore.*

Consigliere [REDACTED]: *Voteremo a favore sulla base di una valutazione politica di cui ci assumiamo la responsabilità. Sono necessariamente dovuti i controlli.*

Consigliere [REDACTED] (TUPG): *Precisato che non sono contraria a prescindere, neppure una ambientalista vincolistica e che auspico un rinvio di questo argomento, mi asterrò dalla votazione.*

SENTITO il Presidente del Consiglio Comunale [REDACTED] che, terminati gli interventi, pone in votazione la suddetta proposta:



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

CON VOTI favorevoli 15, contrari 4 (Graciolini, Presciutti, Morroni, Anderlini), astenuto 1 (Vitali),

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE IN VIA DEFINITIVA** la variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Gualdo Tadino (Piano Regolatore Generale) già adottata con verbale della conferenza di servizi datato 18 Maggio 2009 (ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n°447/98 e s.m.i, con le procedure di cui alla D.G.R. n. 517 del 23/05/2001 ed in conformità al disposto di cui al comma 5 dell'art. 18 della L.R. n° 11/2005) finalizzata alla realizzazione degli interventi di reinserimento ambientale delle ex cave [redacted] e [redacted] e di recupero ambientale della ex cava [redacted] in attuazione di quanto già precedentemente stabilito dall'Amministrazione comunale con D.G.C. n°153/2006 e D.C.C. n°67 del 04/08/2006;
- 2) **DI DARE ATTO** che gli elaborati tecnici che compongono il progetto relativo agli interventi da realizzare comportante anche variante al Piano Regolatore Generale si trovano depositati presso il Servizio Ambiente e Manutenzioni di questo Comune;
- 3) **DI DARE ATTO** altresì che il rilascio del conseguente provvedimento autorizzativo dovrà essere subordinato alla preliminare stipula di apposita convenzione, il cui schema verrà approvato con successivo apposito atto di Giunta Comunale, finalizzato a regolare i rapporti tra il Comune di Gualdo Tadino e la Ditta [redacted] ed in particolare a sancire tutti gli obblighi a carico della Ditta [redacted] medesima e di cui:
 - alla D.G.C. n°153 del 03/05/2006 e successiva D.C.C. n° 67 del 04/08/2006;
 - al progetto relativo agli interventi da realizzare;
 - alla nota della Ditta [redacted] prot. n°29309 del 22/10/2009.

Al termine della votazione escono dall'aula i consiglieri [redacted] (presenti 18).

VB/fm



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

Approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
[REDACTED]

IL PRESIDENTE
[REDACTED]

Della sujestesa deliberazione, ai sensi dell'art.124, comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n.267, viene iniziata oggi **27-11-2009** la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi.

Dalla Residenza Comunale, li **27-11-2009**

IL SEGRETARIO GENERALE
[REDACTED]

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione, è divenuta **esecutiva il giorno 08-12-2009** decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134, comma 3, D.Lgs. n.267 del 18.8.2000)

Dalla Residenza Comunale, li **14-12-2009**

IL SEGRETARIO GENERALE
[REDACTED]

Il sottoscritto Segretario Generale visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio comunale, come prescritto dall'art.124, comma 1, D.Lgs. n.267 del 18.8.2000, per 15 giorni consecutivi senza reclami **dal 27-11-2009 al 12-12-2009**

Dalla Residenza Comunale, li **14-12-09**

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to [REDACTED]

Per copia conforme all'originale

Lì,

IL SEGRETARIO GENERALE
[REDACTED]

Cessione diritto di sfruttamento da [REDACTED]
alla [REDACTED]



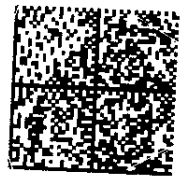
Postaprioritaria

€ 0,80

Prioritaria Ita - 0



Posteitaliane



SCRITTURA PRIVATA

02121 - 60030 PIANELLO VALLESINA(AN) 13.06.2015 11.07

Con la presente scrittura privata, redatta in due originali, i sottoscritti:

“**[REDACTED]**, con sede in
[REDACTED], in persona del
legale rappresentante sig.ra **[REDACTED]** il
4.7.61 ed ivi residente in via Curiel 6, C.F. **[REDACTED]**, in forza
dei poteri spettanti da Statuto;

E

“**[REDACTED]**, con sede in **[REDACTED]** C.F.
e P.IVA: **[REDACTED]**, in persona del legale rappresentante sig. **[REDACTED]**
[REDACTED] e residente a Castelbellino (AN)
[REDACTED] in forza dei poteri spettanti da
Statuto.

PREMESSO CHE

- la Società **[REDACTED]** è proprietaria
delle cave denominate “*Rocchetta*” sita nel Comune di Fabriano (AN),
Località Noie, via Rocchetta Bassa e “ex cave **[REDACTED]**
[REDACTED] sita nel Comune di Gualdo Tadino
(PG) nonché delle relative autorizzazioni e concessioni;
- con scrittura privata autenticata per atto Notar **[REDACTED]** in Ancona
(Rep. 3175, Racc. 2666) in data 31.3.15 la Società **[REDACTED]**
[REDACTED] ha concesso in affitto alla Società Inerti
[REDACTED] il ramo d’azienda costituito da costituito dal complesso di
beni organizzati per l’esercizio dell’attività di escavazione,
lavorazione, frantumazione ed il selezionamento della ghiaia, gli

sbancamenti ed il trasporto per conto proprio e per conto terzi, la produzione di misto cementato e la costruzione e la ristrutturazione di edifici di qualunque tipo, l'esecuzione di opere di urbanizzazione, di lavori idraulici e stradali, l'assunzione di appalti di opere pubbliche, di carpenteria leggera e l'attività edilizia in genere;

- che la Società [redacted] ricorrendone i presupposti di Legge si accinge ad accedere ad una delle due procedure concorsuali minori;

- entrambe la parti sono perfettamente a conoscenza della disciplina di cui alla Legge Fallimentare ex R.D. numero 267 del 16 marzo 1942, come modificato dal D.Lgs. 9 gennaio 2006 numero 5 nonché della normativa degli artt. 161 e segg. della medesima Legge e successive modifiche ed integrazioni in merito alla disciplina del Concordato Preventivo e rispettivamente la accettano;

- ai sensi del R.D. numero 1443 del 29 luglio 1927 presupposto per il mantenimento delle autorizzazioni amministrative in materia di sfruttamento di miniere, cave e torbe è la continuità della produzione;

Tanto premesso, al fine precipuo di consentire il mantenimento delle dette autorizzazioni e della continuità della produzione le parti come in epigrafe rappresentate

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. Con decorrenza dal 1.6.15 la Società [redacted] [redacted] attribuisce alla [redacted], che accetta, il diritto di sfruttamento ed escavazione e comunque di procedere ad attività di lavorazione, frantumazione, selezionamento inerti e relativa

vendita e trasporto – sbancamenti nelle cave denominate "Rocchetta"

sita nel Comune di Fabriano (AN) [REDACTED]

[REDACTED] sita nel

Comune di Gualdo Tadino (PG).

2. La [REDACTED] agirà pertanto esclusivamente in nome proprio, con propria organizzazione di mezzi e di risorse senza che nulla possa quindi essere imputato alla Società [REDACTED]

[REDACTED] la quale viene pertanto espressamente manlevata da ogni conseguenza e pregiudizio.

3. La Società [REDACTED] si obbliga a corrispondere, quale corrispettivo per i materiali estratti o dei quali abbia comunque disposto o che, per qualunque causa, anche non imputabile, non vengano più individuati nelle cave di cui al precedente punto 1 il prezzo di € 0,20/mc su banco.

4. La società [REDACTED] si obbliga altresì a far fronte a tutti i costi ed oneri burocratici ed amministrativi inerenti e conseguenti all'attività estrattiva, previa comunicazione da parte della Cava [REDACTED]

5. Alla fine di ogni quadrimestre la Società [REDACTED] comunicherà con apposito prospetto alla Società Cava [REDACTED]

[REDACTED] un dettaglio dei materiali prelevati sulla base di rilievi parziali con conguaglio al 31/01 dell'anno successivo, sulla scorta dei rilievi redatti per gli enti preposti.

6. La Società [REDACTED], verificata la regolarità dei conteggi, inoltrerà regolare fattura alla Società [REDACTED]

██████████ entro giorni 15 dal ricevimento dei prospetti di cui al precedente punto 4; la Società ██████████ regolerà la fattura entro 30 giorni data fattura f.m..

7. Nell'ipotesi in cui a seguito di procedimenti amministrativi e/o misure cautelari od esecutive la ██████████

██████████ non fosse più in grado di mantenere gli impegni di cui alla presente scrittura, la Società ██████████ rinunzia sin d'ora a qualsiasi pretesa anche di ordine indennitario o risarcitorio.

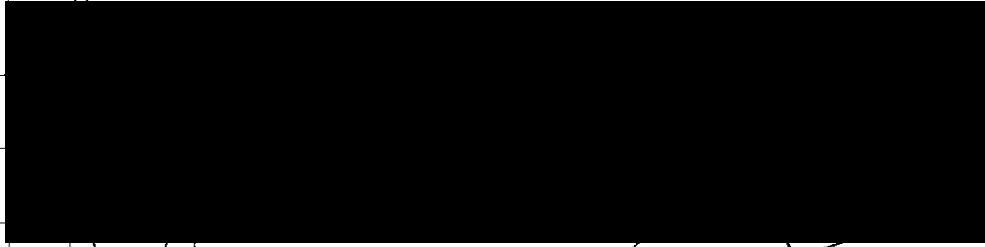
8. Il presente contratto avrà scadenza il giorno 31.12.15, con inizio dal mese di Giugno 2015, rinnovabile tacitamente di anno in anno se non revocato con raccomandata A.R. da inviarsi almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza.

9. Ai sensi dell'art. 1456 c.c., si conviene espressamente che il contratto si risolverà di diritto nel caso di ritardo superiore a 90 (novanta) giorni nel pagamento degli importi di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5; inoltre ██████████ nella piena consapevolezza che la ██████████ si accinge ad accedere a procedura concorsuale, presta sin d'ora il proprio consenso incondizionato alla risoluzione consensuale del presente atto, ove ciò fosse richiesto dai nominandi Organi di Procedura, con preavviso di almeno 3 (tre) mesi.

10. In caso di utilizzo, le spese della presente scritture e relative, tra cui gli oneri di registrazione, sono a carico della ██████████

Castellbellino (AN), lì 1 giugno 2015

Letto, confermato e sottoscritto.



Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti approvano espressamente le clausole della presente scrittura:

2), 3), 4), 5) 6) e 8).

Letto, confermato e sottoscritto.



Trasformazione societaria da [REDACTED] a
[REDACTED] e [REDACTED]



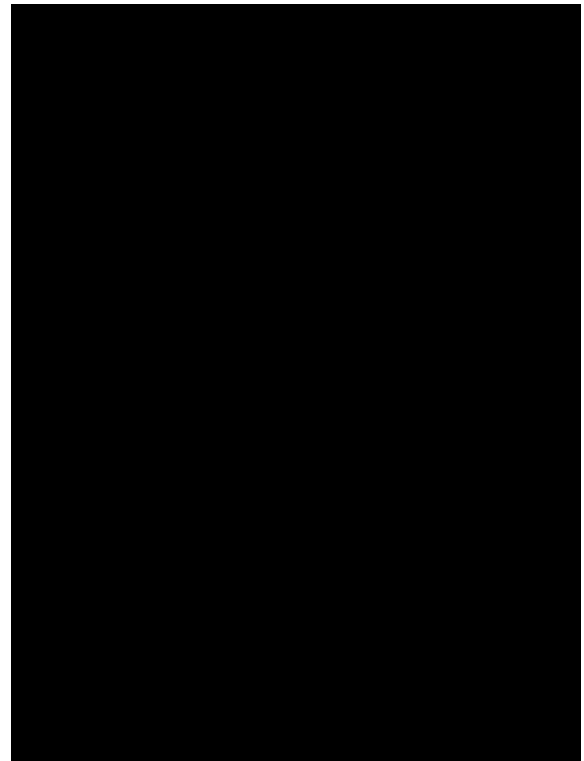
Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia


Settore Lavori Pubblici e Ambiente - Ufficio Ambiente

Gualdo Tadino: 12.03.2018

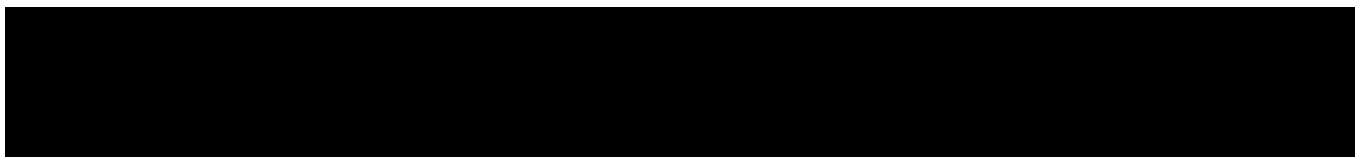
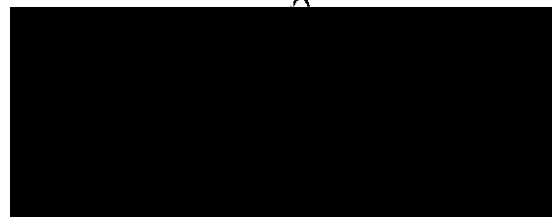
Destinatari



Oggetto: Trasmissione Determinazione n. 218 del 12.03.2018

Unitamente alla presente, si trasmette la Determina in oggetto con la quale è stato preso atto dell'avvenuta trasformazione societaria da 

Cordiali Saluti.



Cessione diritto di sfruttamento dalla [REDACTED]
alla [REDACTED]



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

Settore Tecnico - Ufficio Lavori Pubblici Ambiente

Destinatari

[REDACTED]

[REDACTED]

e p.c.

[REDACTED] e [REDACTED]

Direttore Lavori

[REDACTED]

Concordato [REDACTED] e [REDACTED] 21/2015 CPLo

[REDACTED]

c.a. Commissario Giudiziale Dott. [REDACTED]

c.a. Commissario Giudiziale Dott. [REDACTED]

Liquidatore

Dott. [REDACTED]

Societatea

[REDACTED]

Società

[REDACTED]

Oggetto: Cessione diritto di sfruttamento ed escavazione da [REDACTED] ad [REDACTED] Comunicazioni.

In data 20.04.2021 con nota prot. n. 10298 è pervenuta la comunicazione con la quale il Dott. [REDACTED] nella sua qualità di liquidatore della ditta [REDACTED] e [REDACTED] ha comunicato che il "Comitato dei Creditori ha espresso parere favorevole a dar seguito alla cessione del contratto di diritto di sfruttamento ed escavazione del sito estrattivo di Gualdo Tadino dalla [REDACTED] alla società [REDACTED]

Con la presente si porta quindi a conoscenza della subentrata ditta [REDACTED] che la ditta [REDACTED] e [REDACTED] ha presentato un progetto di variante che, a seguito della nota protocollo n. 0055042-2021 (Ns. Rif. Prot. n. 7703 del 22.03.2021) della Sezione VIA della Regione Umbria, in risposta al quesito posto dallo scrivente Ente in data 24.02.2021 con nota prot. n. 5118, dovrà essere integrato con tutti gli elaborati necessari per la verifica di assoggettabilità a VIA.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

Settore Tecnico - Ufficio Lavori Pubblici Ambiente

In attesa dell'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA e dell'approvazione del progetto di variante ai sensi del comma 5 o del comma 6 dell'art. 8 della L.R. n. 2/2000 e smi, come da informazione resa alla ditta [REDACTED] e Gualdo con nota prot. n. 7767 del 24.03.2021, all'interno dell'ambito 2 (completamento dell'attività estrattiva e riassetto morfologico degli ex cantieri [REDACTED] e [REDACTED] potranno essere svolti esclusivamente lavori nelle aree non oggetto di variante o interferenti con la stessa ed in conformità al progetto allegato all'autorizzazione n. 1/2010. Potranno essere eseguiti, nel rispetto del progetto già a suo tempo approvato, i lavori di recupero ambientale dell'Ambito 1 (ex Cava [REDACTED] e dell'Ambito 3 (area ex opificio industriale)

Con la stessa nota prot. n. 7767 del 24.03.2021 è stato demandato al l Direttore dei Lavori disporre l'esecuzione dei lavori (se del caso anche mediante sospensioni parziali o totali) in modo tale da ottemperare a quanto sopra disposto.

Cordiali saluti

Il Responsabile
Del Settore Tecnico
Geom. [REDACTED]

(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)



ALL. 6

Prima proroga



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero 270 del 26-11-2020

Oggetto: AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI CAVA N. 1/2010 RILASCIATA A FAVORE DI [REDACTED] ORA TRASFORMATA IN [REDACTED] E [REDACTED] PROROGA AUTORIZZAZIONE N. 1/2010.

L'anno duemilaventi il giorno ventisei del mese di novembre alle ore 10:00, presso questa Sede Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale, con la presenza dei Signori:

[REDACTED]	Sindaco	P
[REDACTED]	Vice Sindaco	P
[REDACTED]	Assessore	P
[REDACTED]	Assessore	P
[REDACTED]	Assessore	P
[REDACTED]	Assessore	P

ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 0.

Assume la Presidenza il Dr. [REDACTED] in qualità di Sindaco assistito dal Segretario Generale Dr. [REDACTED]

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Sulla proposta n. 269 del 18-11-2020 riferita alla presente Deliberazione della Giunta Comunale sono stati espressi i pareri ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18.08.2000 n°267 e ss.mm.ii., mediante sottoscrizione con firma digitale da parte dei relativi funzionari.



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta n°269 del 18.11.2020 che si allega al presente atto, istruita su iniziativa dell'assessore [REDACTED] dal Responsabile del Settore Tecnico Geom. [REDACTED] relativa alla proroga dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di cava rilasciata a favore di [REDACTED] (ora [REDACTED])

VISTO che la suddetta proposta è corredata del parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Geom. [REDACTED]

CON VOTI unanimi, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) **DI RICHIAMARE** nella presente deliberazione tutte le motivazioni di cui all'allegata proposta per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) **DI PROROGARE**, ai sensi l'art.8 comma 4 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i., fino al 22.11.2022 l'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di cava n. 1/2010 rilasciata favore di [REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED] con le seguenti prescrizioni:
 - a. Gli interventi dovranno essere limitati ai terreni censiti al Foglio n. 29 Part. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 80, 81, 82, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 144, 145, 186, 187, 203, 204, 205, 206, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 496, 497, 754, 798;
 - b. Le aree oggetto d'intervento, come individuate al punto 1, dovranno essere dotate di idonea recinzione perimetrale in modo tale da distinguerle da quelle per le quali la ditta [REDACTED] e [REDACTED] non è in possesso di un titolo di disponibilità;
 - c. Entro il termine di 3 mesi dalla scadenza dell'Autorizzazione n. 1/2010 (22.02.2021) dovrà essere prodotta a cura e spese della ditta idonea variante - da sottoporre ad approvazione (a seconda dei casi) ai sensi del comma 5 o del comma 6 dell'art. 8 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i. - che escluda dalle previsioni di intervento i terreni per i quali la ditta non è in possesso di un titolo di disponibilità. Qualora detta variante non pervenga entro il termine di cui sopra, i lavori di escavazione dell'Ambito 2 dovranno essere immediatamente sospesi. La redazione della variante è indispensabile al fine delle verifiche di cui all'art. 13 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i. e dell'art. 28 del R.R. n. 3/2005 e s.m.i.;
 - d. Il Direttore dei Lavori provvederà a disporre l'esecuzione dei lavori (se del caso anche mediante sospensioni parziali o totali) in modo tale che gli stessi non siano di pregiudizio né per la redigenda variante né per i terreni finitimi per i quali la ditta non possiede un titolo di disponibilità ;



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

- 3) **DI APPROVARE** l'allegato cronoprogramma dei lavori;
- 4) **DI DARE ATTO** che tutti gli interventi dovranno essere condotti secondo quanto previsto dall'Autorizzazione n. 1/2010 e delle normative vigenti;
- 5) **DI TRASMETTERE** il presente atto a:
- ██████████ e ██████████ in quanto titolare dell'autorizzazione;
 - Ing. ██████████ in qualità di Direttore dei Lavori;
 - ██████████ quale compagnia di assicurazioni che ha rilasciato la polizza fideiussoria a garanzia;
 - Avv. ██████████ e Dott. ██████████ in qualità di Commissari Giudiziari del Concordato ██████████ e Gualdo
 - Dott. ██████████ in qualità di Liquidatore del Concordato ██████████ e Gualdo
 - ██████████ Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, ██████████ ██████████ sas in quanto proprietarie di terreni ricompresi all'interno del perimetro di cava oggetto della presente proroga e per i quali la ditta ██████████ e Gualdo è in possesso di titolo di disponibilità;
 - Comunanza Agraria "Appennino Gualdese" gestore, a seguito della sentenza del Commissario degli Usi Civici n. 9 del 07.03.2016, dei terreni censiti al Foglio n. 29 Part. 62, 63, 64, 108, per i quali la ditta ██████████ e ██████████ non ha prodotto alcun titolo di disponibilità e pertanto esclusi dal presente provvedimento di proroga;
 - Regione Umbria - Direzione Regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile - Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche - Sezione Risorse minerarie e vigilanza per l'esercizio delle funzioni attribuite dalla L.R. n. 2/2000 e smi;
 - Carabinieri Forestali – Comando Stazione di Gualdo Tadino, Arpa Umbria, Polizia Municipale, ciascuno per le proprie funzioni di controllo e vigilanza;
- 6) **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Settore Tecnico geom. ██████████ ██████████ provvederà a dare attuazione alla presente deliberazione.

Il presente atto, con successiva separata votazione unanime, viene dichiarato **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n°267/2000.

fm



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

PROPOSTA DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE DEL 18-11-2020 N.269

Oggetto: AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI CAVA N. 1/2010 RILASCIATA A FAVORE DI [REDACTED] ORA TRASFORMATA IN [REDACTED] PROROGA AUTORIZZAZIONE N. 1/2010.

Su iniziativa di: **Assessore Ambiente - Urbanistica - Patrimonio**

Ufficio istruttore: **UFFICIO LAVORI PUBBLICI AMBIENTE**

Operatore: [REDACTED]

Ricordato che

- in data 17.09.2010 veniva stipulata con la ditta [REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED]) la convenzione Rep. n. 11329 regolante i rapporti tra la stessa ditta ed il Comune di Gualdo Tadino in vista del rilascio dell'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di cava in località Colle dè Mori - Pian delle Quaglie;
- in data 24.11.2010 veniva rilasciata a favore di [REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED]) l'Autorizzazione all'esercizio di attività di Cava n. 1 in località Colle dè Mori - Pian delle Quaglie;
- con Determinazione n. 428 del 05.06.2015, visto il venir meno delle condizioni di cui all'art. 10 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i. e dell'art. 27 del R.R. n. 5/2003 così come modificato dal R.R. n. 10/2006 e dal R.R. n. 8/2013 (Garanzie Fidejussorie), è stata sospesa l'efficacia dell'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di Cava n. 1 del 24.11.2010 rilasciata a favore di [REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED]) fino alla produzione di idonea fidejussione;
- con Determinazione n. 481 del 10.06.2019, verificata la validità della Polizza Serie IM n. 6019 emessa in data 09.05.2019 da [REDACTED] (Intermediario NDI Insurance and Reinsurance Brokers), si è provveduto a:
 - Revocare la Determinazione n. 428 del 05.06.2015, con la quale era stata sospesa l'efficacia dell'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di Cava n. 1 del 24.11.2010 rilasciata a favore di [REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED]) fino alla produzione di idonea fidejussione;
 - Disporre che i lavori avrebbero potuto riprendere ponendo:
 - o il limite areale del 7° lotto così come individuato nella planimetria allegata ferma restando l'acquisizione, da parte di [REDACTED], della disponibilità (ai sensi R.R. n. 3 del 17.02.2005 art. 12 comma 2 lett. b e s.m.i.) dei terreni interessati ove nel frattempo siano intervenute variazioni e/o subentri nei titoli di proprietà;
 - o il limite temporale del 23.11.2020, data di scadenza dell'Autorizzazione n. 1/2010, fatte salve eventuali proroghe, formalmente richieste entro 30 giorni dalla scadenza e



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

preventivamente autorizzate ai sensi della L.R. n. 2/2000 Art. 8 comma 4 e s.m.i.;

- con D.G.C. n. 145 del 25.06.2020 è stato:
 - Preso atto dell'appendice alla Fidejussione Polizza n. IM 000005611 emessa in data 09.05.2019 da Societatea d [REDACTED] prevedente un nuovo cronoprogramma sottoscritto digitalmente dalla compagnia assicurativa e dal Legale rappresentante della ditta [REDACTED] pervenuta in data 24.06.2020 con prot. n. 12573;
 - Approvato l'aggiornamento del cronoprogramma degli interventi previsti nella Convenzione Rep. n. 11329 del 17.09.2010;

Visto che con nota prot. n. 22947 del 20.10.2020 la ditta [REDACTED] ha richiesto, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i., la proroga dell'Autorizzazione n. 1/2010 per un periodo di 2 anni;

Visto che con nota prot. n. 22995 del 21.10.2020 lo scrivente Ufficio ha provveduto a richiedere alla [REDACTED] una serie di integrazioni indispensabili per la concessione della proroga richiesta;

Visto che in data 14.11.2020 sono state acquisite al protocollo comunale con il n. 25219 le integrazioni richieste;

Riscontrato che:

- a) La richiesta di proroga (prima nota) è pervenuta in data 21.10.2020 e quindi entro i 30 giorni antecedenti la scadenza dell'autorizzazione fissata al 23.11.2020;
- b) Non risultano ancora estratti, come da stato di consistenza redatto in data 20.10.2020 allegato alla perizia giurata pervenuta in data 14.11.2020 con nota prot. n. 25219, tutti i quantitativi autorizzati rimanendo ancora *in situ* residui 2.240.050 m³ di materiale calcareo di cui 476.640 m³ relativi ai terreni censiti al Foglio n. 29 Part. n. 62, 63, 64, 108;
- c) E' stata prodotta la proroga della Polizza Serie IM n. 6019 fino al 23.11.2022 con somma garantita pari ad € 1.881.296,00 con allegato il nuovo cronoprogramma degli interventi. L'autenticità della Polizza è stata accertata mediante verifica eseguita in data 17.11.2020 per il tramite del codice a barre 6f65d5fe riportato sulla polizza stessa;
- d) La ditta [REDACTED] con la nota prot. n. 25219 del 14.11.2020 ha prodotto documentazione dalla quale emerge che:
 - E' proprietaria dei terreni censiti al Foglio n. 29 Part. 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 103, 104, 105, 106, 107, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 129, 145, 186, 187, 203, 204, 205, 206, 419, 420, 421, 422, 423, 496, 497, 754, 798 (Vedi dichiarazione resa ai sensi dell'art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 prodotta in data 14.11.2020 con nota prot. n. 25219);
 - Possiede, fino alla data del 09.09.2024, titolo di disponibilità dei terreni censiti al Foglio n. 29 Part. n. 60, 61, 424 in forza del Contratto di Sfruttamento di terreni stipulato in data 09.09.2010 con il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] proprietari dei terreni medesimi (prodotto in data 14.11.2020 con nota prot. n. 25219);
 - Possiede, fino alla data del 22.11.2022, titolo di disponibilità dei terreni censiti al Foglio n. 29 Part. n. 101 in forza del Contratto di



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

Sfruttamento di terreni sottoscritto in data 26.10.2020 con il Sig. [REDACTED] in qualità di Presidente del CdA dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero proprietario dei terreni medesimi (prodotto in data 14.11.2020 con nota prot. n. 25219);

- Possiede, fino alla data del 30.11.2022, titolo di disponibilità dei terreni censiti al Foglio n. 29 Part. n. 51, 80, 81, 82, 418 in forza del Contratto di Sfruttamento di terreni sottoscritto in data 30.10.2010 con il Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] proprietaria dei terreni medesimi (prodotto in data 14.11.2020 con nota prot. n. 25219);
- Possiede, fino alla data del 30.11.2022, titolo di disponibilità dei terreni censiti al Foglio n. 29 Part. n. 115, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 144 in forza del Contratto di Sfruttamento di terreni sottoscritto in data 30.10.2010 con il Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] proprietaria dei terreni medesimi (prodotto in data 14.11.2020 con nota prot. n. 25219);

Considerato che a seguito della sentenza del Commissario degli Usi Civici n. 9 del 07.03.2016 i terreni censiti al Foglio n. 29 Part. 62r, 63r, 64r, 108r (ricompresi entro il perimetro dell'Autorizzazione n. 1/2010) sono passati al dominio collettivo della Comunanza Agraria "Appennino Gualdese" e che per gli stessi la ditta [REDACTED] non ha prodotto alcun contratto o atto di diverso genere sottoscritto con la Comunanza Agraria "Appennino Gualdese" attestante un titolo di disponibilità di detti terreni;

Vista l'art. 8 comma 4 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i.;

Visto il R.R. n. 3/2005 e smi;

PROPONE DI

1. **Prorogare**, ai sensi l'art. 8 comma 4 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i., fino al 22.11.2022 l'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di cava n. 1/2010 rilasciata favore di [REDACTED] (ora trasformata in Cave [REDACTED]) con le seguenti prescrizioni:
 - a. Gli interventi dovranno essere limitati ai terreni censiti al Foglio n. 29 Part. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 80, 81, 82, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 144, 145, 186, 187, 203, 204, 205, 206, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 496, 497, 754, 798;
 - b. Le aree oggetto d'intervento, come individuate al punto 1, dovranno essere dotate di idonea recinzione perimetrale in modo tale da distinguerle da quelle per le quali la ditta [REDACTED] non è in possesso di un titolo di disponibilità;
 - c. Entro il termine di 3 mesi dalla scadenza dell'Autorizzazione n. 1/2010 (22.02.2021) dovrà essere prodotta a cura e spese della ditta idonea variante - da sottoporre ad approvazione (a seconda dei casi) ai sensi del comma 5 o del comma 6 dell'art. 8 della L.R. n. 2/2000 e smi - che escluda dalle previsioni di intervento i terreni per i quali la ditta non è in possesso di un titolo di disponibilità. Qualora detta variante non pervenga entro il termine di cui sopra ,



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

i lavori di escavazione dell'Ambito 2 dovranno essere immediatamente sospesi. La redazione della variante è indispensabile al fine delle verifiche di cui all'art. 13 della L.R. n. 2/2000 e smi e dell'art. 28 del R.R. n. 3/2005 e smi;

- d. Il Direttore dei Lavori provvederà a disporre l'esecuzione dei lavori (se del caso anche mediante sospensioni parziali o totali) in modo tale che gli stessi non siano di pregiudizio né per la redigenda variante né per i terreni finitimi per i quali la ditta non possiede un titolo di disponibilità ;
2. **Approvare** l'allegato cronoprogramma dei lavori;
 3. **Dare atto** che tutti gli interventi dovranno essere condotti secondo quanto previsto dall'Autorizzazione n. 1/2010 e delle normative vigenti;
 4. **Trasmettere** il presente atto a:
 - a. [redacted] in quanto titolare dell'autorizzazione;
 - b. Ing. [redacted] in qualità di Direttore dei Lavori;
 - c. [redacted] quale compagnia di assicurazioni che ha rilasciato la polizza fideiussoria a garanzia;
 - d. Avv. [redacted] in qualità di Commissari Giudiziari del Concordato Cave Fabriano e Gualdo
 - e. Dott. [redacted] in qualità di Liquidatore del Concordato [redacted]
 - f. [redacted] Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, [redacted] in quanto proprietarie di terreni ricompresi all'interno del perimetro di cava oggetto della presente proroga e per i quali la ditta [redacted] è in possesso di titolo di disponibilità;
 - g. Comunanza Agraria "Appennino Gualdese" gestore, a seguito della sentenza del Commissario degli Usi Civici n. 9 del 07.03.2016, dei terreni censiti al Foglio n. 29 Part. 62, 63, 64, 108, per i quali la ditta [redacted] non ha prodotto alcun titolo di disponibilità e pertanto esclusi dal presente provvedimento di proroga;
 - h. Regione Umbria - Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile - Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche - Sezione Risorse minerarie e vigilanza per l'esercizio delle funzioni attribuite dalla L.R. n. 2/2000 e smi;
 - i. Carabinieri Forestali – Comando Stazione di Gualdo Tadino, Arpa Umbria, Polizia Municipale, ciascuno per le proprie funzioni di controllo e vigilanza;

IL RESPONSABILE

(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)

Art.49, comma 1, D.Lgs. 267 del 18.08.2000
Parere di regolarità tecnica:
Favorevole



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

IL RESPONSABILE



(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

Approvato e sottoscritto.

IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE



(documento sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)

ALL. 7

Seconda proroga



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

Settore Tecnico - Ufficio Lavori Pubblici Ambiente

Oggetto: Autorizzazione all'esercizio dell'Attività di Cava n. 1_2010 rilasciata a favore di [REDACTED] ora trasformata in [REDACTED] e [REDACTED] Proroga Autorizzazione fino al 22.11.2024.

In riferimento all'oggetto, unitamente alla presente si trasmette la DGC n. 271 del 20.12.2022 ed il nuovo cronoprogramma dei lavori.

Cordiali Saluti

Il Responsabile
Del Settore Tecnico

(Dott. [REDACTED])

(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)

ALL. 8

Autorizzazione nuova variante



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero 128 del 16-05-2023

Oggetto: AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI CAVA N. 1_2010 RILASCIATA A FAVORE DI [REDACTED] ORA TRASFORMATA IN [REDACTED] E [REDACTED] APPROVAZIONE DELLA VARIANTE ALL'AMBITO N. 2

L'anno duemilaventitre il giorno sedici del mese di maggio alle ore 09:30, presso questa Sede Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale, con la presenza dei Signori:

[REDACTED]	Sindaco	P
[REDACTED]	Vice Sindaco	P
[REDACTED]	Assessore	P
[REDACTED]	Assessore	P
[REDACTED]	Assessore	P

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 0.

Assume la Presidenza il Dr. [REDACTED] in qualità di Sindaco assistito dal Segretario Generale Dr. [REDACTED]

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Sulla proposta n. 133 del 12-05-2023 riferita alla presente Deliberazione della Giunta Comunale sono stati espressi i pareri ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18.08.2000 n°267 e ss.mm.ii., mediante sottoscrizione con firma digitale da parte dei relativi funzionari.



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta n°133 del 12.05.2023 che si allega al presente atto, istruita su iniziativa dell'assessore [REDACTED] dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Ambiente Geol. [REDACTED] relativa all'autorizzazione all'esercizio dell'attività di cava n°1/2010 rilasciata a [REDACTED] ora trasformata in [REDACTED] e [REDACTED] – approvazione variante all'ambito 2;

VISTO che la suddetta proposta è corredata del parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Geol. [REDACTED]

CON VOTI unanimi, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) **DI RICHIAMARE** nella presente deliberazione tutte le motivazioni di cui all'allegata proposta per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) **DI APPROVARE** il progetto definitivo "Interventi di reinserimento dei cantieri estrattivi ex [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale dell'ex cantiere [REDACTED] - Variante all'Ambito 2 del Progetto autorizzato con Autorizzazione n.1 del 24.11.2010", presentato dalla ditta [REDACTED] e [REDACTED] in data 14.03.2021 con note prot. n. 7305, 7321, 7322, 7323, 7324, 7325 integrate in data 16.03.2023 con nota prot. n.7790 con le seguenti prescrizioni:
 - a) la Società [REDACTED] [REDACTED] dovrà ottemperare alle condizioni ambientali riportate nel "Quadro prescrittivo ambientale" allegato alla D.D. n. 9523 del 20/09/2022 della Regione Umbria;
 - b) il terreno vegetale utilizzato per il riambientamento del piazzale di fondo cava dell'Ambito n. 2 dovrà avere uno spessore minimo di cm 30;
 - c) nell'ambito dei sistemi di attenzione mirati alla salvaguardia e protezione delle acque sotterranee, considerato che sussiste il vincolo condizionante legato alla presenza di acquiferi dei complessi carbonatici e che l'area è classificata come zone di protezione degli acquiferi calcarei dal Piano di Tutela delle Acque, si dovranno: Prevedere delle attività e/o opere precauzionali che possano escludere del tutto il pericolo che possibili sversamenti di olii e carburanti da parte dei macchinari utilizzati (escavatori, ruspe, dumper, camion) s'infiltrino nel sottosuolo;
 - d) il progetto dovrà essere attuato nel rispetto di quanto previsto agli artt. n. 81 e n. 82 della L.R. n. 1/2015 e in coerenza con la DGR n. 2003/2005
 - e) ai sensi dell'art. 8 della L.R. 2/2000, il titolare dell'autorizzazione, è tenuto al rispetto degli obblighi stabiliti dall'art. 11 della L.R. 2/2000 (ove le competenze provinciali sono state riallocate presso la Regione Umbria in applicazione della L.R. 10/2014), con particolare riferimento alla trasmissione del progetto autorizzato al Servizio Risorse idriche, Acque



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche della Regione Umbria, sia in forma cartacea (vidimata dal Comune di Gualdo Tadino) che digitale, al fine di rendere possibile la vigilanza dei lavori di competenza della Sezione regionale Risorse Minerarie e Vigilanza nonché il coordinamento sulla vigilanza stabilito dal "Piano Operativo dei Controlli di Cave e Miniere", approvato con DGR n. 1507/2016;

- f) ai fini della determinazione della non contaminazione delle terre, quali il terreno vegetale ed il cappellaccio (terra non inquinata), preventivamente alla loro asportazione da qualsiasi area della cava non ancora oggetto di coltivazione, dovranno essere eseguite le procedure di campionamento, caratterizzazione chimico-fisica e accertamento delle qualità ambientali stabilite dagli Allegati 2 "Procedure di campionamento in fase di progettazione" e 4 "Procedure di caratterizzazione chimico-fisiche e accertamento delle qualità ambientali" del D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120 con particolare riferimento al set analitico minimale riportato in Tabella 4.1 dello decreto medesimo;
- g) l'accumulo dei materiali non utili derivanti dalla coltivazione, quali il terreno vegetale, il cappellaccio, le terre non inquinate, gli sterili di coltivazione, i trovanti di terre e rocce da scavo non utilizzabili come materiali di cava o loro associati, e non inquinati, venga effettuato solo all'interno delle aree di cava e gli stessi siano completamente riutilizzati per i lavori di recupero delle aree coltivate. Il loro periodo di deposito non dovrà, in ogni caso, essere superiore ai tre anni. L'eventuale loro esubero sia trattato secondo i dettami stabiliti dalla normativa specifica vigente per il riutilizzo all'esterno del luogo di produzione;
- h) per lo stoccaggio temporaneo in cumuli sia garantita la stabilità delle scarpate ed impedito qualsiasi scivolamento e/o rotolamento dei materiali stoccati e gli stessi siano utilizzati, gestiti e mantenuti in efficienza senza creare pericoli per la salute umana e senza usare procedimenti o metodi che possano recare pregiudizio all'ambiente e, in particolare, senza creare rischi per l'acqua, per l'aria, per il suolo, per la fauna e per la flora, senza causare inconvenienti da rumori o odori e senza danneggiare il paesaggio e i siti di particolare interesse. A tal fine detti cumuli dovranno essere obbligatoriamente rinverditi quando il loro periodo di deposito superi i dodici mesi;
- i) per i lavori di recupero ambientale della cava, riempimento dei vuoti e delle volumetrie prodotti dall'attività estrattiva, riambientamento, rimodellazione delle scarpate, sistemazioni ambientali e similari, siano utilizzati prioritariamente i materiali non utili preventivamente stoccati e di cui al precedente punto 3.2), mentre l'utilizzo eventuale di terre e rocce da scavo provenienti da cantieri esterni, che soddisfino i requisiti disposti dal D.Lgs. 117/2008 e dalla normativa specifica vigente sul riutilizzo di terre e rocce da scavo (D.P.R. n. 120/2017), siano utilizzate solo nel caso che i predetti materiali non utili presenti in cava risultino insufficienti;



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

- j) venga tenuto un registro delle quantità esatte di rifiuti di estrazione solidi e liquidi prodotti, pena la revoca dell'autorizzazione all'attività estrattiva, ai sensi del punto 5-bis dall'art. 5 del D.Lgs. 117/08;
- k) La ditta [REDACTED] e [REDACTED] è tenuta al rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. 117/2008. In particolare, si rammenta che ai sensi dell'art. 11 comma 2 del D.Lgs. 117/2008, "in conformità all'articolo 6, comma 2, del decreto legislativo n. 624 del 1996, il titolare dell'attività estrattiva attesta annualmente che i cumuli, le dighe, i bacini di decantazione e le strutture di deposito dei rifiuti di estrazione sono progettati, utilizzati e mantenuti in efficienza in modo sicuro e che è stata implementata una politica di prevenzione degli incidenti ed adottato un sistema di gestione della sicurezza tali da garantire che i rischi per la salute umana e l'ambiente siano stati eliminati o, ove ciò non sia praticabile, ridotti al minimo accettabile e adeguatamente tenuti sotto controllo";
- l) Il PGRE, approvato dalla Regione Umbria con D.D. n. 4667 del 03.05.2023, dovrà nuovamente essere approvato qualora intervengano modifiche sostanziali, di cui al punto 4 dell'art. 5 del D.Lgs. 117/2008 e, comunque, il Piano medesimo è oggetto di riesame ogni cinque anni. A tal fine, le eventuali modifiche sono notificate alla Regione Umbria;
- m) La ditta [REDACTED] e [REDACTED] è tenuta al rispetto di tutte le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria con i precedenti pareri che vengono di seguito riepilogati:
- obbligo di ottemperare alle norme del D.Lgs. 42/2004, che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza (art. 90). In tale eventualità le modalità di prosecuzione dei lavori dovranno essere concordate con questa Soprintendenza, che, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, si riserva il diritto di chiedere un'assistenza continua e di tipo professionistico alle attività di movimento terra e approfondimenti o ampliamenti volti alla comprensione della situazione stratigrafica del contesto individuato, nonché, se necessario, modifiche o varianti al progetto;
- 3) DI DARE ATTO** che tutti gli interventi dovranno essere condotti secondo quanto previsto dall'Autorizzazione n.1/2010 e dalle normative vigenti;
- 4) DI TRASMETTERE** il presente atto a:
- [REDACTED] e [REDACTED] in quanto titolare dell'autorizzazione;
 - Ing. [REDACTED] in qualità di Direttore dei Lavori;
 - [REDACTED] quale compagnia di assicurazioni che ha rilasciato la polizza fideiussoria a garanzia;
 - Avv. [REDACTED] e Dott. [REDACTED] in qualità di Commissari Giudiziari del Concordato [REDACTED] e Gualdo;



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

- Dott. [REDACTED] in qualità di Liquidatore del Concordato [REDACTED] e Gualdo
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria;
- Regione Umbria - Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile - Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche - Sezione Risorse minerarie e vigilanza per l'esercizio delle funzioni attribuite dalla L.R. n. 2/2000 e smi;
- Carabinieri Forestali – Comando Stazione di Gualdo Tadino, Arpa Umbria, Polizia Municipale, ciascuno per le proprie funzioni di controllo e vigilanza;
- Provincia di Perugia – Ufficio Ambiente;

5) **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Ambiente Geol. [REDACTED] provvederà a dare attuazione alla presente deliberazione.

Il presente atto, con successiva separata votazione unanime, viene dichiarato **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n°267/2000.

fm



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

PROPOSTA DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE DEL 12-05-2023 N.133

Oggetto: AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI CAVA N. 1_2010 RILASCIATA A FAVORE DI [REDACTED] ORA TRASFORMATA IN [REDACTED] E [REDACTED] APPROVAZIONE DELLA VARIANTE ALL'AMBITO N. 2

Su iniziativa di: **Assessore Urbanistica - Patrimonio - Transizione ecologica ed energetica**

Ufficio istruttore: **SETTORE LAVORI PUBBLICI AMBIENTE**

Operatore: [REDACTED]

Premesso che

- relativamente all'intervento in oggetto in data 18.06.2009 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 6 ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 per la quale, con nota prot. n. 1910 del 13.07.2009 (Ns. Rif. Prot. n. 20220 del 16.07.2021) la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria ha comunicato la non ricorrenza di motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento dell'autorizzazione suddetta;
- in data 24.11.2010 veniva rilasciata a favore di [REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED] l'Autorizzazione all'esercizio di attività di Cava n. 1 in località Colle dè Mori - Pian delle Quaglie anche sulla base del parere favorevole del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con prot. n. 3757 del 13/05/2009 (Ns. Rif. Prot. n. 14558 del 19.05.2009);
- con Determinazione n. 428 del 05.06.2015, visto il venir meno delle condizioni di cui all'art. 10 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i. e dell'art. 27 del R.R. n. 5/2003 così come modificato dal R.R. n. 10/2006 e dal R.R. n. 8/2013 (Garanzie Fidejussorie), è stata sospesa l'efficacia dell'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di Cava n. 1 del 24.11.2010 rilasciata a favore di [REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED] e [REDACTED] fino alla produzione di idonea fidejussione;
- con Determinazione n. 481 del 10.06.2019, verificata la validità della Polizza Serie IM n. 6019 emessa in data 09.05.2019 da [REDACTED] (nel frattempo prodotta dalla ditta [REDACTED] e [REDACTED] si è provveduto a:
 - Revocare la Determinazione n. 428 del 05.06.2015, con la quale era stata sospesa l'efficacia dell'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di Cava n. 1 del 24.11.2010 rilasciata a favore di [REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED] e [REDACTED] fino alla produzione di idonea fidejussione;
 - Disporre che i lavori avrebbero potuto riprendere ponendo:
 - il limite areale del 7° lotto così come individuato nella planimetria allegata ferma restando l'acquisizione, da parte di [REDACTED] e

██████████ della disponibilità (ai sensi R.R. n. 3 del 17.02.2005 art. 12 comma 2 lett. b e s.m.i.) dei terreni interessati ove nel frattempo siano intervenute variazioni e/o subentri nei titoli di proprietà;

- il limite temporale del 23.11.2020, data di scadenza dell'Autorizzazione n. 1/2010, fatte salve eventuali proroghe, formalmente richieste entro 30 giorni dalla scadenza e preventivamente autorizzate ai sensi della L.R. n. 2/2000 Art. 8 comma 4 e s.m.i.;

Visto che con nota prot. n. 22947 del 20.10.2020 la ditta ██████████ e Gualdo ha richiesto, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i., la proroga dell'Autorizzazione n. 1/2010 per un periodo di 2 anni;

Visto che la ditta ██████████ e Gualdo ha presentato la proroga fino al 23.11.2022 della Polizza Serie IM n. 6019 emessa da ██████████

Visto che con DGC n. 270 del 26.11.2020 è stata prorogata, ai sensi l'art. 8 comma 4 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i., fino al 22.11.2022 l'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di cava n. 1/2010 rilasciata favore di ██████████

██████████ (ora trasformata in ██████████ con le seguenti prescrizioni:

- a. Gli interventi dovranno essere limitati ai terreni censiti al Foglio n. 29 Part. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 80, 81, 82, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 144, 145, 186, 187, 203, 204, 205, 206, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 496, 497, 754, 798;
- b. Le aree oggetto d'intervento, come individuate al punto 1, dovranno essere dotate di idonea recinzione perimetrale in modo tale da distinguerle da quelle per le quali la ditta ██████████ e ██████████ non è in possesso di un titolo di disponibilità;
- c. Entro il termine di 3 mesi dalla scadenza dell'Autorizzazione n. 1/2010 (22.02.2021) dovrà essere prodotta a cura e spese della ditta idonea variante - da sottoporre ad approvazione (a seconda dei casi) ai sensi del comma 5 o del comma 6 dell'art. 8 della L.R. n. 2/2000 e smi – che escluda dalle previsioni di intervento i terreni per i quali la ditta non è in possesso di un titolo di disponibilità. Qualora detta variante non pervenga entro il termine di cui sopra, i lavori di escavazione dell'Ambito 2 dovranno essere immediatamente sospesi. La redazione della variante è indispensabile al fine delle verifiche di cui all'art. 13 della L.R. n. 2/2000 e smi e dell'art. 28 del R.R. n. 3/2005 e smi;
- d. Il Direttore dei Lavori provvederà a disporre l'esecuzione dei lavori (se del caso anche mediante sospensioni parziali o totali) in modo tale che gli stessi non siano di pregiudizio né per la redigenda variante né per i terreni finitimi per i quali la ditta non possiede un titolo di disponibilità ;

Visto che

- In data 22.02.2021 con nota prot. n. 4969 la ditta ██████████ e ██████████ ha prodotto una perizia di variante all'Autorizzazione n. 1/2010 prevedente l'esclusione dall'intervento dei terreni per i quali la ditta non è in possesso di un titolo di disponibilità.
- Con nota prot. n. 5118 del 24.02.2021 il Comune di Gualdo Tadino, accertata la mancanza di documentazione relativa all'aggiornamento dello Studio di Impatto Ambientale, Rapporto Ambientale, Sintesi non Tecnica e Monitoraggio allegati alla D.D. n. 2957 del 30.03.2009 della Regione Umbria, richiedeva alla Sezione VIA della Regione Umbria di voler esprimere un proprio parere circa la necessità o meno di assoggettare, alla luce delle modifiche progettuali proposte, la variante ad un aggiornamento del parere di VIA espresso con D.D. n. 2957

del 30.03.2009. Con la stessa nota, in attesa dell'espressione del parere della Sezione VIA della Regione Umbria, la ditta [REDACTED] e Gualdo veniva informata che all'interno dell'ambito 2 (completamento dell'attività estrattiva e riassetto morfologico degli ex cantieri [REDACTED] e [REDACTED] avrebbe potuto svolgere esclusivamente lavori che non fossero oggetto di variante dando mandato al Direttore dei Lavori di disporre l'esecuzione dei lavori (se del caso anche mediante sospensioni parziali o totali) in modo tale da ottemperare a quanto disposto.

- In data 23.03.2021 è stato acquisito al protocollo comunale con il n. 7703 il parere con il quale la Regione Umbria ha informato che la modifica progettuale era ascrivibile al punto 8, lettera t) dell'Allegato IV al D.Lgs. 152/2006 e che pertanto è da sottoporre a procedura di Verifica di assoggettabilità a VIA. Con la stessa nota la Sezione VIA della Regione Umbria, ai sensi di quanto stabilito dall'art.6, comma 9 del D.Lgs. 152/2006, ha concesso al proponente la facoltà di presentare istanza di valutazione preliminare.
- Con nota prot.n. 7767 del 24.03.2021 il parere della Sezione VIA veniva quindi trasmesso alla ditta [REDACTED] e Gualdo, ricordando che in attesa dell'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA e dell'approvazione del progetto di variante ai sensi del comma 5 o del comma 6 dell'art. 8 della L.R. n. 2/2000 e smi, la ditta [REDACTED] e Gualdo, all'interno dell'ambito 2 (completamento dell'attività estrattiva e riassetto morfologico degli ex cantieri [REDACTED] e [REDACTED] avrebbe potuto svolgere esclusivamente lavori nelle aree non oggetto variante o interferenti con la stessa ed in conformità al progetto allegato all'autorizzazione n. 1/2010, ponendo sempre in capo al Direttore dei Lavori l'autorità di disporre l'esecuzione dei lavori (se del caso anche mediante sospensioni parziali o totali) in modo tale da ottemperare a quanto disposto dal Comune.
- Con nota prot. n. 15834 del 15.06.2021 è stato richiesto al Direttore dei Lavori Ing. [REDACTED] di produrre una dichiarazione, resa in forma giurata, attestante:
 - lo stato di esecuzione dei lavori rispetto alle disposizioni impartite dal Comune di Gualdo Tadino con note prot. n. 5118 del 24.02.2021 e prot. n. 7767 del 24.03.2021;
 - la non interferenza dei lavori svolti sino ad oggi con le previsioni della variante prot. n. 4969 del 22.02.2021;
 - la congruità e la conformità dei lavori eseguiti sino ad oggi con il progetto assentito allegato all'autorizzazione n. 1/2010;
 Rimanendo sempre in capo al Direttore dei Lavori l'autorità di disporre l'esecuzione dei lavori (se del caso anche mediante sospensioni parziali o totali) in modo tale da ottemperare a quanto disposto dal Comune
- In data 17.06.2021 veniva acquisita al protocollo comunale con il n. 16252 la perizia giurata con la quale il D.L. Ing. [REDACTED] ha attestato, tra le altre cose, la congruità e la conformità dei lavori sinora eseguiti al progetto assentito allegato all'autorizzazione n. 1/2010;
- In data 25.06.2021 (Ns. rif. Prot. n. 16741, 16742, 16743, 16744) la Ditta [REDACTED] Gualdo ha inoltrato alla Sezione VIA della Regione Umbria istanza di Valutazione preliminare ai sensi dell'art.6, comma 9 del D.Lgs. 152/2006 relativa alla Variante al progetto "Interventi di reinserimento dei cantieri estrattivi Ex [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale dell'ex cantiere [REDACTED]

Considerato che nel frattempo, a seguito di una verifica documentale, veniva riscontrata la sopravvenuta scadenza della validità dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 6/2009 e che la stessa non era stata sottoposta a nuova procedura autorizzativa come previsto dal D.L. n. 42/2004 art. 146 comma 4;

Ravvisato che la scadenza della validità dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 6/2009 costituiva una ragione di interesse pubblico per l'annullamento ai sensi della L. n. 241/1990 art. 21-nonies della proroga dell'Autorizzazione n. 1/2010 avvenuta con DGC n. 270 del 26.11.2020;

Considerato che, malgrado la sopravvenuta scadenza della validità dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 6/2009, i lavori nel frattempo eseguiti sono risultati comunque in conformità al progetto assentito e di cui all'autorizzazione paesaggistica sopra citata (riferimento ultima perizia giurata prodotta dall'Ing. [REDACTED] in data 17.06.2021 ed acquisita al protocollo comunale con il n. 15252);

Considerato che, visto l'interesse pubblico di tutela del paesaggio, e ravvisata la necessità di riallineare le procedure autorizzative a quanto previsto dalle normative vigenti con Determina n. 517 del 08.07.2021 si è provveduto a:

- **Annullare** in autotutela, ai sensi della L. n. 241/1990 art. 21-nonies la proroga dell'Autorizzazione n. 1/2010 avvenuta con DGC n. 270 del 26.11.2020 fino all'ottenimento di una nuova Autorizzazione Paesaggistica rilasciata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 146 su istanza della ditta [REDACTED] e Gualdo;
- **Disporre** l'immediata sospensione dei lavori di cui all'Autorizzazione n. 1/2010 fino all'emissione di idoneo provvedimento da predisporre, a cura di questa Amministrazione, a seguito del rilascio di nuova Autorizzazione Paesaggistica.

Considerato che in data 29.09.2021 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n. 6 a favore della ditta [REDACTED] e [REDACTED]

Visto pertanto il venir meno delle condizioni che avevano determinato l'annullamento della proroga dell'Autorizzazione n. 1/2010 avvenuta con DGC n. 270 del 26.11.2020 con DGC n. 217 del 01.10.2021 è stato confermato quanto già stabilito con DGC n. 270 del 26.11.2020, prorogando, ai sensi l'art. 8 comma 4 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i., fino al 22.11.2022 l'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di cava n. 1/2010 rilasciata favore di [REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED])

Considerato che nel frattempo, in data 20.07.2021 la Commissione Tecnica Regionale per le Valutazioni Ambientali (CTR-VA) della Regione Umbria ritendendo che *“il progetto possa comportare notevoli ripercussioni negative sull'ambiente”* ha espresso il parere unitario disponendo che lo stesso *“debba essere assoggettato a procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA (Art. 19 D.Lgs. 152/2006)”*

Considerato che in data 12.10.2021 con nota prot. n. 28499 ed in data 29.10.2021 con nota prot. n. 30410 questo Comune - anche per rispondere ai quesiti posti dal Servizio Risorse idriche, Acque

pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche della Regione Umbria (vedi nota ns. Rif. Prot. n. 29206 del 20.10.2021 con la quale al Comune di Gualdo Tadino è stato richiesto *“al fine di rendere possibile la vigilanza ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 2/2000, di definire operativamente le modalità e le morfologie di coltivazione nella porzione a ridosso dei terreni non più in disponibilità del titolare ovvero valutare la sospensione dei lavori nell'Ambito 2 in attesa dell'eventuale approvazione della variante”*) – ha richiesto alla ditta [REDACTED] e [REDACTED] ed al D.L. Ing. [REDACTED] di produrre:

- rilievo planovolumetrico dal quale siano confrontabili lo stato di progetto allegato all'autorizzazione n. 1/2010, lo stato attuale e le previsioni della perizia di variante;

- Programma operativo delle modalità di coltivazione nelle aree di cava:
 - a ridosso dei terreni non più in disponibilità della ditta;
 - nelle aree di cava interferenti con le previsioni della perizia di variante;detto programma operativo dovrà prendere in considerazione anche le morfologie delle aree sopra elencate.
- Dettagliata documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi alla data di redazione del rilievo planovolumetrico e del programma operativo.

Considerato che in data 24.11.2021 è stata acquisita al protocollo Comunale con il n. 32534 la documentazione richiesta;

Visto che in data 02.12.2021 la ditta [REDACTED] e [REDACTED] ha presentato al Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali della Regione Umbria Istanza di Verifica di Assoggettabilità a VIA (istanza pervenuta al Comune in data 09.12.2021 ed acquisita al protocollo comunale con il n. 34220)

Visto che, una volta esaminati i documenti prodotti, in data 07.12.2021 con nota prot. n. 34181 il rilievo planovolumetrico ed il Piano di Lavoro presentati dal D.L. Ing. [REDACTED] con nota prot. n. 32534 del 24.11.2021 sono stati trasmessi al Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche della Regione Umbria al fine di rendere possibili le funzioni di vigilanza ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 2/2000 e la formulazione di eventuali osservazioni.

Considerato che in data 14.12.2021 è stata acquisita al protocollo comunale con il n. 34664 una nota con la quale il Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche della Regione Umbria ha evidenziato la *“opportunità di sospendere l'attività di cava sino agli esiti (e non alla presentazione) della medesima e sino alla successiva e conseguente approvazione comunale del progetto di variante i cui contenuti sono, ad oggi, tutti da valutare e definire a livello ambientale”*;

Visto che con nota prot. n. 35046 del 20.12.2021 è stato comunicato l'Avvio del Procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 art. 8 finalizzato alla sospensione dell'efficacia dell'Autorizzazione n. 1/2010 e successive proroghe rilasciata a favore della ditta [REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED] [REDACTED] fino alla definitiva approvazione del progetto di variante presentato in data 22.02.2021 con nota prot. n. 4969 e successivamente integrato con la documentazione allegata all'istanza di Verifica di Assoggettabilità a VIA (istanza pervenuta al Comune in data 09.12.2021 ed acquisita al protocollo comunale con il n. 34220).

Visto che in data 15.01.2022 sono state acquisite al protocollo comunale con il n. 1229 le osservazioni formulate dall'Avv. [REDACTED] in nome e per conto della ditta [REDACTED] e [REDACTED] alla comunicazione di Avvio del Procedimento prot. n. 35046 del 20.12.2021 e relativi allegati;

Visto che in data 19.01.2022 con nota prot. n. 1824 le osservazioni formulate dall'Avv. [REDACTED] sono state trasmesse al Servizio Risorse Idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e

Bonifiche ed al Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali della Regione Umbria;

Visto che in data 21.01.2022 è stata acquisita al protocollo comunale con il n. 2100 con la quale il Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali della Regione Umbria ha comunicato che: *“fino all'esito positivo della procedura di valutazione ambientale in corso, qualsiasi modifica al progetto di escavazione e ricomposizione ambientale già valutato con favorevole giudizio di VIA con DD n.2957*

del 30/03/2009 (prorogato con DD n.11274 del 30/11/2020) non può essere approvata e realizzata”.

Visto che con nota prot. n. 2734 del 28.01.2022, considerati i notevoli risvolti economici, sociali ed

occupazionali (evidenziati anche nelle osservazioni formulate dall’Avv. [REDACTED] [REDACTED] che la chiusura del procedimento potrebbe determinare, Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali della Regione Umbria è stato richiesto - per una corretta e completa istruttoria di chiusura del procedimento - di chiarire se il piano operativo prodotto dalla ditta [REDACTED] e Gualdo prevedente lavorazioni esclusivamente all’interno dei limiti del progetto per il quale è stato espresso un favorevole giudizio di VIA con DD n. 2957 del 30.03.2009, andasse in conflitto con il parere di cui alla DD n. 2957/2009 e pertanto rendesse indispensabile la sospensione

dell’efficacia dell’Autorizzazione n. 1/2010 fino all’esito positivo della procedura di valutazione ambientale in corso ed alla successiva e conseguente approvazione comunale del progetto di variante.

Vista la D.D. n. 1737 del 18.02.2022 della Regione Umbria con la quale lo stesso Ente: Ha ritenuto che la realizzazione del Progetto in argomento determina

- impatti ambientali significativi e negativi.
- disposto conseguentemente che il progetto: “Variante al progetto interventi di reinserimento

dei cantieri estrattivi Ex [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale dell’ex cantiere

[REDACTED] nel Comune di Gualdo Tadino, Loc. Colle dei Mori – Pian delle Quaglie”,

debba essere sottoposto al procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale (PAUR - Art.

27- bis, D. Lgs. 152/06)

Visto che in data 23.02.2022 è stata acquisita al protocollo comunale con il n. 5402 la risposta del Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali della Regione Umbria ai chiarimenti richiesti con nota prot. n. 2734 del 28.01.2022 con la quale lo stesso Servizio ha chiarito di ritenere necessaria la sospensione dell’Autorizzazione per l’Esercizio dell’Attività di cava nell’Ambito 2 fermo restando le operazioni di ricomposizione ambientale delle aree già interessate dall’attività estrattiva

Vista la determinazione n. 169 del 02.03.2022 con la quale è stato disposto:

1. La chiusura del procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 art. 8 - avviato 1. con not con nota prot. n. 35046 del 20.12.2021 – diffidando, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e smi, art. 29 comma 2 lett. b), la ditta [REDACTED] e [REDACTED] alla prosecuzione - fino alla definitiva approvazione del progetto di variante presentato in data 22.02.2021 con nota prot. n. 4969 e successivamente integrato con la documentazione allegata all’istanza di Verifica di Assoggettabilità a VIA (istanza pervenuta al Comune in data 09.12.2021 ed acquisita al protocollo comunale con il n. 34220) - dell’esercizio dell’attività di cava nell’Ambito 2 (come individuato nel progetto approvato ed allegato all’Autorizzazione n. 1/2010) ferma restando la possibilità di eseguire le operazioni di ricomposizione ambientale delle aree già interessate dall’attività estrattive;
2. La contestuale sospensione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e smi, art. 29 2. comma 2 lett. b), limitatamente all’Ambito 2 (completamento dell’attività estrattiva e riassetto morfologico degli ex cantieri [REDACTED] e [REDACTED] e dell’efficacia dell’Autorizzazione n. 1/2010 e successive proroghe rilasciata a

favore della ditta [redacted] (ora trasformata in [redacted] fino alla definitiva approvazione del progetto di variante presentato in data 22.02.2021 con nota prot. n. 4969 e successivamente integrato con la documentazione allegata all'istanza di Verifica di Assoggettabilità a VIA (istanza pervenuta al Comune in data 09.12.2021 ed acquisita al protocollo comunale con il n. 34220).

3. Dare atto che potranno essere eseguiti, nel rispetto del progetto già a suo tempo approvato ed allegato all'Autorizzazione n. 1/2010, i lavori di ricomposizione ambientale delle aree già interessate dall'attività estrattiva.
4. Trasmettere il presente atto a: [redacted] Ing. [redacted] Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche della Regione Umbria; Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali della Regione Umbria; Carabinieri Forestale Comando Stazione di Gualdo Tadino; Polizia Municipale; Provincia di Perugia Ufficio Ambiente; ARPA Umbria; Concordato [redacted] e [redacted] 21/2015 CPLo, al Liquidatore Dott. [redacted] alla Societatea de Asigurare - Reasigurare [redacted] alla Società [redacted]

Visto che con nota prot. n. 6041 del 02.03.2022 la Determinazione n. 169/2022 e relativi allegati è stata trasmessa a tutti i soggetti elencati al precedente punto 4;

Considerato che in data 03.03.2022 è stata acquisita al protocollo comunale con il n. 6210 una nota con la quale la Società di Gestione Sinistri Italia – Omnia Consulting ha informato che la [redacted] è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Bucarest con sentenza n.507 del 9.2.2022;

Considerato che il fallimento della [redacted] ha determinato la decadenza della validità della fidejussione e che pertanto la mancanza uno dei requisiti (art. 8 comma 8 lett. g) L.R. n. 2/2000 e s.m.i.) che hanno permesso il rilascio dell'Autorizzazione n. 1/2010,

Considerato quindi che con nota prot. n. 6435 del 07.03.2022

- La Sig.ra [redacted] (c.f.: [redacted] in qualità di Legale rappresentante della ditta [redacted] e [redacted] con sede in [redacted] È stata diffidata a presentare entro 30 giorni una polizza fidejussoria rilasciata da idonea Società in possesso di tutti i requisiti necessari per prestare fidejussioni a favore di Enti Pubblici ed iscritta nell'elenco degli intermediari finanziari;
- E' stato avviato il procedimento ai sensi della L. n° 241/90, artt. 7 e 8, per la sospensione cautelativa di tutte le attività connesse all'autorizzazione n. 1/2010 in quanto la decadenza della validità della fidejussione ha comportato il venir meno di uno dei requisiti (art. 8 comma 8 lett. g) L.R. n. 2/2000 e s.m.i.) che hanno permesso il rilascio dell'Autorizzazione n. 1/2010,

Visto che in data 12.04.2022 è stata acquisita al protocollo comunale con il n. 10790 nota con la quale la ditta [redacted] e [redacted] ha trasmesso la [redacted]

[redacted] del 11.04.2022 rilasciata dalla [redacted] con sede [redacted] per un importo garantito pari a 1.881.296,00 €

Visto che con Determinazione n. 276 del 14.04.2022, è stato concluso il Procedimento avviato con nota prot. n. 6435 del 07.03.2022 prendendo atto della presentazione da parte della ditta [redacted] e [redacted] del 11.04.2022 rilasciata dalla [redacted] con sede in 221 [redacted] 1st floor, office 6, 3036, [redacted] per un importo garantito pari a 1.881.296,00 €;

Considerato che nel frattempo in data 05.03.2022 è stato acquisito al protocollo comunale con il n. 6391 il ricorso presentato dalla ditta [REDACTED] e Gualdo al TAR Umbria avverso la Determina n. 169 del 02.03.2022 del Comune di Gualdo Tadino

Visto che con Ordinanza n. 32 del 16.03.2022 il TAR Umbria ha accolto l'istanza cautelare richiesta dalla ditta [REDACTED] e Gualdo disponendo che:

- a) la prosecuzione dell'attività di cava dovrà anteporre la previa lavorazione e commercializzazione dei materiali già abbattuti stoccati all'interno dell'area di cava;
- b) la prosecuzione dell'attività di cava dovrà essere svolta nel pieno rispetto del progetto di escavazione e ricomposizione ambientale già valutato con favorevole giudizio di VIA con D.D. n. 2957 del 30 marzo 2009 (prorogato con D.D. n. 11274 del 30 novembre 2020) e limitatamente alle aree non interessanti il fronte cui è riferita la proposta di variante;
- c) la procedura di Valutazione di impatto ambientale da parte dell'Amministrazione competente dovrà proseguire nelle more del giudizio.

Visto che in data 05.09.2022 il TAR Umbria ha emesso la sentenza n. 655/2022 ha annullato la Determinazione n. 169/2022 per una errata applicazione, sulla base dei rilievi regionali, dello strumento previsto dall'art. 29, comma 2, D.Lgs. n. 152/2006, utilizzando la sospensione quale strumento cautelare piuttosto che sanzionatorio. Il TAR ha infatti evidenziato che, l'applicazione delle sanzioni di cui al D.Lgs. n. 152/2006 art. 29 comma 2, ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. p) dello stesso D.Lgs. n. 152/2006 va individuata nella "*pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di assoggettabilità a VIA*". Il TAR Stesso ha altresì ricordato che il Comune può disporre la sospensione e la decadenza dell'autorizzazione solo quale conseguenza di un'accertata inosservanza come rubricata dall'art. 15 della L.R. n. 2/2000;

Visto che in data 08.07.2022 la ditta [REDACTED] e [REDACTED] ha presentato alla Regione Umbria il progetto "*Interventi di reinserimento dei cantieri estrattivi Ex [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale dell'ex cantiere [REDACTED]*" richiedendo, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 152/2006, di sottoporre il progetto in argomento a procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VIA.

Visto che con Determinazione Dirigenziale n. 9523 del 20.09.2022 il Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria ha:

- Ritenuto che il progetto proposto dalla ditta [REDACTED] e [REDACTED] non determina impatti significativi e negativi nel rispetto delle condizioni ambientali del Quadro Prescrittivo Ambientale approvato con la stessa determinazione
- Disposto l'esclusione dalla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale del progetto "*Interventi di reinserimento dei cantieri estrattivi Ex [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale dell'ex cantiere [REDACTED]*"
- Precisato che il Proponente, dovrà presentare al Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche in qualità di Autorità di Vigilanza e Controllo, l'Istanza di Verifica di ottemperanza delle condizioni ambientali redatta sulla base del format reso disponibile sul portale delle Valutazioni Ambientali, demandando al Servizio Risorse Idriche, Acque Pubbliche, Attività Estrattive e Bonifiche la comunicazione degli esiti della verifica stessa;
- Precisato che in merito agli obblighi di pagamento di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 6323 del 22/06/2022 "L.R. 28/01 art. 7 comma 2 – Interventi di compensazione ambientale. Recupero credito regionale € 52.321,13. Ingiunzione di pagamento" nei confronti della Sig.ra [REDACTED], gli stessi dovranno essere comunque assolti prima dell'approvazione del progetto da parte del Comune di Gualdo Tadino.

Visto che in data 21.10.2022 con nota prot. n. 29599 la ditta [REDACTED] e [REDACTED] ha richiesto, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L.R. n. 2/2000 così come modificato dall'art. 3 lett. c) della L.R. n. 3/2021, la proroga dell'autorizzazione n. 1/2010 fino al 22.11.2026;

Visto che con nota prot. n. 29984 del 25.10.2022 ai fini della concessione della proroga richiesta, è stato richiesto alla ditta [REDACTED] e Gualdo delle integrazioni e la proroga della polizza [REDACTED] del 11.04.2022 rilasciata dalla [REDACTED] [REDACTED] almeno fino al 31.12.2026;

Visto che in data 16.11.2022 sono state acquisite al protocollo comunale con il n. 31931 le integrazioni richieste;

Visto che con nota prot. n. 32115 del 17.11.2022 la ditta [REDACTED] e [REDACTED] ha rettificato la richiesta prot. n. 29599 del 21.10.2022, riducendo da 4 anni a 2 anni la durata della proroga dell'Autorizzazione n. 1/2010 ponendo quale termine la data del 22.11.2024;

Visto che con nota prot. n. 32863 del 24.11.2022 la ditta [REDACTED] e Gualdo ha trasmesso la Polizza [REDACTED] del 23.11.2022 rilasciata dalla [REDACTED] [REDACTED];

Visto che in data 02.12.2022 la ditta [REDACTED] e [REDACTED] ha presentato presso ARPA Umbria e Regione Umbria la Verifica di ottemperanza delle condizioni ambientali richiesta Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria con Determinazione Dirigenziale n. 9523 del 20.09.2022;

Visto che la Determinazione Dirigenziale n. 6323 del 22/06/2022 "L.R. 28/01 art. 7 comma 2 – Interventi di compensazione ambientale. Recupero credito regionale € 52.321,13. Ingiunzione di pagamento" nei confronti della Sig.ra [REDACTED] è stata annullata con D.D. n. 11658 del 11.11.2022

Visto l'esito della preventiva verifica della corretta esecuzione dei lavori di cui alla L.R. n. 2/2000 art. 8 comma 4 eseguito in data 05.12.2022 dal Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche della Regione Umbria, pervenuto in data 14.12.2022 ed acquisito al protocollo comunale con il n. 34718;

Visto che la ditta [REDACTED] e [REDACTED] ha avanzato opposizione (Ns. Rif. Prot. n. 34243 del 09.12.2021) avverso l'elevazione della sanzione della Regione Umbria di cui al Verbale di infrazione n. 3 del 09/07/2021 (art. 17 comma 6 della L.R. n. 2/2000) riferita al mancato versamento degli oneri di "compensazione ambientale" ed alla conseguente Ordinanza di

Ingiunzione al pagamento di cui alla D.D. n. 10746 del 29/10/2021 emessa dalla Regione Umbria ai sensi della L. 689/1981;

Considerato quindi che, in attesa delle decisioni del Giudice (non ancora pervenute al Comune di Gualdo Tadino), il Comune di Gualdo Tadino ha ritenuto opportuno non adottare i provvedimenti a norma dell'art. 15 comma 1 lett. a) della L.R. n. 2/2000

Visto che, come da dichiarazione riportata nella perizia giurata prot. n. 31931 del 16.11.2022:

- in merito ai terreni censiti al Foglio n. 29 Particelle n. 60, 61 e 424, la Società [REDACTED] e [REDACTED] possiede il diritto alla detenzione ed allo sfruttamento per l'esercizio dell'attività di cava fino al 09.09.2024. Nella stessa perizia giurata viene attestato che nella nuova perizia di variante oggetto di valutazione di assoggettabilità a VIA non saranno più interessate dall'intervento di reinserimento ambientale;
- in merito ai terreni censiti al Foglio n. 29 Particella n. 101, nella perizia giurata viene precisato che gli stessi terreni non saranno più interessati dall'intervento di reinserimento ambientale;

Visto che con D.G.C. n. 278 del 15.12.2022 è stata prorogata ai sensi l'art. 8 comma 4 della L.R. n. 2/2000 e s.m.i., fino al 22.11.2024 l'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di cava n. 1/2010 rilasciata favore di [REDACTED]

[REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED] con le seguenti prescrizioni:

- a. Gli interventi nell'Ambito 2 dovranno essere limitati ai terreni censiti al Foglio n. 29 Part., 103, 104p, 105, 106p, 107, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123p, 129p;
- b. Per quanto stabilito con la prescrizione 1.3.c dettata con la D.D. regionale n. 2957 del 30/30/2009, con la quale si è concluso il procedimento di VIA del progetto vigente, le eventuali coltivazioni nell'Ambito 2 al disotto di quota 543 metri s.l.m. non potranno essere eseguite prima del completamento delle opere di recupero ambientale dell'Ambito 1
- c. nelle more della presentazione e dell'approvazione della perizia di variante i lavori di coltivazione dovranno essere condotti:
 - anteponendo la previa lavorazione e commercializzazione dei materiali già abbattuti stoccati all'interno dell'area di cava (vedi Ordinanza n. 32/2022 del TAR Umbria);
 - nel pieno rispetto del progetto di escavazione e ricomposizione ambientale già valutato con favorevole giudizio di VIA con D.D. n. 2957 del 30 marzo 2009, prorogato con D.D. n. 11274 del 30 novembre 2020 (vedi Ordinanza n. 32/2022 del TAR Umbria) e compatibilmente agli elaborati sottoposti al "Procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VIA" il cui esito è stato approvato dalla Regione Umbria con DD n. 9523 del 20.09.2022;
 - Nel rispetto delle Disposizioni Operative del 12.04.2022 della Regione Umbria (Ns. Rif. Prot. n. 10875 del 12.04.2022) ed eventuali modifiche e/o integrazioni dello stesso che la Regione Umbria vorrà eventualmente disporre;
- d. Gli interventi negli Ambiti 1 e 3 dovranno essere condotti conformemente al progetto approvato allegato all'Autorizzazione n. 1/2010;
- e. Le aree oggetto d'intervento dovranno essere dotate di idonea recinzione perimetrale in modo tale da distinguerle da quelle per le quali la ditta [REDACTED] e [REDACTED] non è in possesso di un titolo di disponibilità;

disponendo allo stesso tempo che il Direttore dei Lavori provvedesse a disporre l'esecuzione dei lavori (se del caso anche mediante sospensioni parziali o totali) in modo tale che gli stessi non siano di pregiudizio né per la redigenda variante né per i terreni finitimi per i quali la ditta non possiede un titolo di disponibilità;

Visto che in data 14.03.2021 con note prot. n. 7305, 7321, 7322, 7323, 7324, 7325 integrate in data 16.03.2023 con nota prot. n. 7790 la ditta [REDACTED] e [REDACTED] ha presentato il progetto definitivo della "Interventi di reinserimento dei cantieri estrattivi ex [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale dell'ex cantiere [REDACTED] - Variante all'Ambito 2 del Progetto autorizzato con Autorizzazione n. 1 del 24.11.2010"

Visto che in data 21.03.2023 con nota prot. n. 8270 è stata convocata ai sensi della L. 241 del 07.08.1990 e smi art. 14 bis la Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona relativamente all'esame del progetto definitivo di "Interventi di reinserimento dei cantieri estrattivi ex [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale dell'ex cantiere [REDACTED] - Variante all'Ambito 2 del Progetto autorizzato con Autorizzazione n. 1 del 24.11.2010"

Visto che con Atto n. 406 del 11.05.2023 è stata adottata la determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 c. 2 della Legge 241/1990 s.m.i., in forma semplificata e asincrona la Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona relativamente all'esame del

progetto definitivo di “Interventi di reinserimento dei cantieri estrattivi ex [redacted] e [redacted] e di recupero ambientale dell’ex cantiere [redacted] - Variante all’Ambito 2 del Progetto autorizzato con Autorizzazione n. 1 del 24.11.2010”

Considerato che da verifiche effettuate in data 12.05.2023 sul sito [redacted]

- risulta essere inserita dal 14.03.2018 nell’elenco II dell’IVASS al n. 01500 (codice ISVAP 40799) come impresa di assicurazione con sede legale in un altro Stato membro ammesse ad operare in Italia in LPS (regime di Libera Prestazione di Servizi) anche nel ramo 15 – cauzioni
- non risulta essere oggetto di annotazioni o inserita:
 - nell’elenco degli avvisi imprese autorizzate o non abilitate;
 - nell’elenco degli avvisi dei casi di contraffazione

Vista la L.R. n. 2/2000 e s.m.i.

PROPONE DI

1. **Dare atto** che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **Approvare** il progetto definitivo della “Interventi di reinserimento dei cantieri estrattivi ex [redacted] e [redacted] e di recupero ambientale dell’ex cantiere [redacted] - Variante all’Ambito 2 del Progetto autorizzato con Autorizzazione n. 1 del 24.11.2010” presentato dalla ditta [redacted] e [redacted] in data 14.03.2021 con note prot. n. 7305, 7321, 7322, 7323, 7324, 7325 integrate in data 16.03.2023 con nota prot. n. 7790 con le seguenti prescrizioni:
 - a. la Società [redacted] [redacted] dovrà ottemperare alle condizioni ambientali riportate nel “*Quadro prescrittivo ambientale*” allegato alla D.D. n. 9523 del 20/09/2022 della Regione Umbria;
 - b. il terreno vegetale utilizzato per il riambientamento del piazzale di fondo cava dell’Ambito n. 2 dovrà avere uno spessore minimo di cm 30;
 - c. nell’ambito dei sistemi di attenzione mirati alla salvaguardia e protezione delle acque sotterranee, considerato che sussiste il vincolo condizionante legato alla presenza di acquiferi dei complessi carbonatici e che l’area è classificata come zone di protezione degli acquiferi calcarei dal Piano di Tutela delle Acque, si dovranno: Prevedere delle attività e/o opere precauzionali che possano escludere del tutto il pericolo che possibili sversamenti di olii e carburanti da parte dei macchinari utilizzati (escavatori, ruspe, dumper, camion) s’infiltrino nel sottosuolo;
 - d. il progetto dovrà essere attuato nel rispetto di quanto previsto agli artt. n. 81 e n. 82 della L.R. n. 1/2015 e in coerenza con la DGR n. 2003/2005
 - e. ai sensi dell’art. 8 della L.R. 2/2000, il titolare dell’autorizzazione, è tenuto al rispetto degli obblighi stabiliti dall’art. 11 della L.R. 2/2000 (ove le competenze provinciali sono state riallocate presso la Regione Umbria in applicazione della L.R. 10/2014), con particolare riferimento alla trasmissione del progetto autorizzato al Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche della Regione Umbria, sia in forma cartacea (vidimata dal Comune di Gualdo Tadino) che digitale, al fine di rendere possibile la vigilanza dei lavori di competenza della Sezione regionale Risorse Minerarie e Vigilanza nonché il coordinamento sulla vigilanza stabilito dal “Piano Operativo dei Controlli di Cave e Miniere”, approvato con DGR n. 1507/2016;
 - f. ai fini della determinazione della non contaminazione delle terre, quali il terreno vegetale ed il cappellaccio (terra non inquinata), preventivamente

alla loro asportazione da qualsiasi area della cava non ancora oggetto di coltivazione, dovranno essere eseguite le procedure di campionamento, caratterizzazione chimico-fisica e accertamento delle qualità ambientali stabilite dagli Allegati 2 “Procedure di campionamento in fase di progettazione” e 4 “Procedure di caratterizzazione chimico-fisiche e accertamento delle qualità ambientali” del D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120 con particolare riferimento al set analitico minimale riportato in Tabella 4.1 dello decreto medesimo;

- g. l'accumulo dei materiali non utili derivanti dalla coltivazione, quali il terreno vegetale, il cappellaccio, le terre non inquinate, gli sterili di coltivazione, i trovanti di terre e rocce da scavo non utilizzabili come materiali di cava o loro associati, e non inquinati, venga effettuato solo all'interno delle aree di cava e gli stessi siano completamente riutilizzati per i lavori di recupero delle aree coltivate. Il loro periodo di deposito non dovrà, in ogni caso, essere superiore ai tre anni. L'eventuale loro esubero sia trattato secondo i dettami stabiliti dalla normativa specifica vigente per il riutilizzo all'esterno del luogo di produzione;
- h. per lo stoccaggio temporaneo in cumuli sia garantita la stabilità delle scarpate ed impedito qualsiasi scivolamento e/o rotolamento dei materiali stoccati e gli stessi siano utilizzati, gestiti e mantenuti in efficienza senza creare pericoli per la salute umana e senza usare procedimenti o metodi che possano recare pregiudizio all'ambiente e, in particolare, senza creare rischi per l'acqua, per l'aria, per il suolo, per la fauna e per la flora, senza causare inconvenienti da rumori o odori e senza danneggiare il paesaggio e i siti di particolare interesse. A tal fine detti cumuli dovranno essere obbligatoriamente rinverditi quando il loro periodo di deposito superi i dodici mesi;
- i. per i lavori di recupero ambientale della cava, riempimento dei vuoti e delle volumetrie prodotti dall'attività estrattiva, riambientamento, rimodellazione delle scarpate, sistemazioni ambientali e similari, siano utilizzati prioritariamente i materiali non utili preventivamente stoccati e di cui al precedente punto 3.2), mentre l'utilizzo eventuale di terre e rocce da scavo provenienti da cantieri esterni, che soddisfino i requisiti disposti dal D.Lgs. 117/2008 e dalla normativa specifica vigente sul riutilizzo di terre e rocce da scavo (D.P.R. n. 120/2017), siano utilizzate solo nel caso che i predetti materiali non utili presenti in cava risultino insufficienti;
- j. venga tenuto un registro delle quantità esatte di rifiuti di estrazione solidi e liquidi prodotti, pena la revoca dell'autorizzazione all'attività estrattiva, ai sensi del punto 5-bis dall'art. 5 del D.Lgs. 117/08;
- k. La ditta [REDACTED] e [REDACTED] è tenuta al rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. 117/2008. In particolare, si rammenta che ai sensi dell'art. 11 comma 2 del D.Lgs. 117/2008, “in conformità all'articolo 6, comma 2, del decreto legislativo n. 624 del 1996, il titolare dell'attività estrattiva attesta annualmente che i cumuli, le dighe, i bacini di decantazione e le strutture di deposito dei rifiuti di estrazione sono progettati, utilizzati e mantenuti in efficienza in modo sicuro e che è stata implementata una politica di prevenzione degli incidenti ed adottato un sistema di gestione della sicurezza tali da garantire che i rischi per la salute umana e l'ambiente siano stati eliminati o, ove ciò non sia praticabile, ridotti al minimo accettabile e adeguatamente tenuti sotto controllo”;

- l. Il PGRE, approvato dalla Regione Umbria con D.D. n. 4667 del 03.05.2023, dovrà nuovamente essere approvato qualora intervengano modifiche sostanziali, di cui al punto 4 dell'art. 5 del D.Lgs. 117/2008 e, comunque, il Piano medesimo è oggetto di riesame ogni cinque anni. A tal fine, le eventuali modifiche sono notificate alla Regione Umbria;
- m. La ditta [REDACTED] e [REDACTED] è tenuta al rispetto di tutte le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria con i precedenti pareri che vengono di seguito riepilogati:
 - obbligo di ottemperare alle norme del D.Lgs. 42/2004, che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza (art. 90). In tale eventualità le modalità di prosecuzione dei lavori dovranno essere concordate con questa Soprintendenza, che, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, si riserva il diritto di chiedere un'assistenza continua e di tipo professionistico alle attività di movimento terra e approfondimenti o ampliamenti volti alla comprensione della situazione stratigrafica del contesto individuato, nonché, se necessario, modifiche o varianti al progetto
3. **Dare atto** che tutti gli interventi dovranno essere condotti secondo quanto previsto dall'Autorizzazione n. 1/2010 e delle normative vigenti;
4. **Trasmettere il presente atto a:**
 - [REDACTED] e [REDACTED] in quanto titolare dell'autorizzazione;
 - Ing. [REDACTED] in qualità di Direttore dei Lavori;
 - [REDACTED] quale compagnia di assicurazioni che ha rilasciato la polizza fideiussoria a garanzia;
 - Avv. [REDACTED] e Dott. [REDACTED] in qualità di Commissari Giudiziari del Concordato [REDACTED] e Gualdo
 - Dott. [REDACTED] in qualità di Liquidatore del Concordato [REDACTED] e Gualdo
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria;
 - Regione Umbria - Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile -
 - Regione Umbria - Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile - Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche - Sezione Risorse minerarie e vigilanza per l'esercizio delle funzioni attribuite dalla L.R. n. 2/2000 e smi;
 - Carabinieri Forestali – Comando Stazione di Gualdo Tadino, Arpa Umbria, Polizia Municipale, ciascuno per le proprie funzioni di controllo e vigilanza;
 - ARPA Umbria
 - Provincia di Perugia – Ufficio Ambiente

IL RESPONSABILE

(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)

Parere di regolarità tecnica:

Favorevole

IL RESPONSABILE



(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)



COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di Perugia

Approvato e sottoscritto.

IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE



(documento sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)

Contratto di aree in disponibilità tra [REDACTED] e
[REDACTED] e [REDACTED]

CONTRATTO DI SFRUTTAMENTO DI TERRENI

Tra:

- [redacted] residente a

[redacted] quale Amministratore unico della so-
cietà [redacted]

via [redacted] 16;

da una parte e dall'altra:

- [redacted]

[redacted] della Società

[redacted]

[redacted]

[redacted], in virtù dei poteri a lei spettanti in virtù dei patti sociali;

si premette

- che la società [redacted] è proprietaria di
appezzamenti di terreno siti in Comune di Gualdo Tadino, località Pian delle
Quaglie, meglio descritti catastalmente infra;

- detti terreni sono interessati da un progetto presentato dalla ditta [redacted]

[redacted]

di reinserimento ambientale delle [redacted] i

[redacted] ai sensi dell'art. 8

comma 1 della L.R. 2/2000 approvato dal Comune di Gualdo Tadino con
delibera C.C. n°128 del 06.11.2009.

Con delibera della Giunta Comunale del 30 dicembre 2009 n. 358 esecutiva
ai sensi di legge, è stato altresì approvato in relazione a tali interventi lo
schema di convenzione;

- che la società [redacted] si è dichiarata disponibile a concedere alla ditta [redacted] il diritto di sfruttamento di tali terreni al fine dell'attuazione degli interventi di cui sopra così come approvati dal Comune di Gualdo Tadino.

Tanto premesso e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, e parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

La società [redacted] come sopra rappresentato, concede alla Società [redacted] che, come sopra rappresentata, a tale titolo accetta, il diritto alla detenzione ed allo sfruttamento, finalizzato all'esecuzione di tutti gli interventi previsti nel progetto approvato dal Comune di Gualdo Tadino con delibera C.C. n° 128 del 06.11.2009, dell'area sita in Comune di Gualdo Tadino, al Foglio 29 con la particella:

- 115,122,127,126,125,144,128,124;

Art. 2

La società [redacted] come rappresentata dichiara di aver preso cognizione dello stato del terreno, riconoscendolo di proprio gradimento.

Art. 3

Il contratto ha la durata di 48 mesi a decorrere dal presente atto del 22/11/2022.



Il presente contratto potrà essere prorogato e rinnovato, su espressa richiesta formulata per iscritto della società locataria da far pervenire al locatore

almeno tre mesi della scadenza naturale del presente contratto.

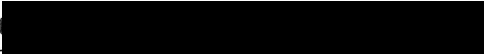
Il presente contratto sarà prorogato, inoltre, laddove la società locataria, alla scadenza del contratto, non abbia terminato tutto quanto previsto nel progetto degli interventi approvati dal Comune.

Alla scadenza del termine di durata del presente contratto l'area sarà riconsegnata al proprietario con tutte le ricomposizioni ed i ripristini previsti nel progetto approvato e meglio citato in premessa.

Art. 4

In cambio del diritto di sfruttamento la   si impegna alla manutenzione ordinaria del sito per tutto il periodo di durata del presente contratto.

Art. 5

La Società , in ogni caso, si obbliga a tenere indenne il locatore da ogni responsabilità di danni diretti e/o incidenti che dovessero occorrere a terzi in conseguenza di venti derivanti dall'attività estrattiva dalla stessa esercitata.

Art. 6

E' fatto espresso divieto alla Società locataria di cedere, a qualsiasi titolo, il presente contratto e di sublocare i beni oggetti dello stesso.

Art. 7

La società locataria viene espressamente autorizzata dal locatore lungo le strade che conducono ai terreni oggetto del presente contratto, con l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle stesse.

La Società locataria viene, inoltre, espressamente autorizzata dal locatore a

realizzare sui terreni oggetto del presente contratto tutte le opere connesse all'esecuzione degli interventi approvati quali la realizzazione di recinzioni, l'installazione di impianti mobili (come da progetto presentato al Comune in data 15 dicembre 2009 ed assunto al protocollo n. 35255) nonché quant'altro si rendesse necessario per l'esecuzione degli interventi previsti in progetto.

Art. 8

Tutti gli interventi devono essere eseguiti ed ultimati nel rispetto delle condizioni stabilite dal Comune di Gualdo Tadino.

Art. 9

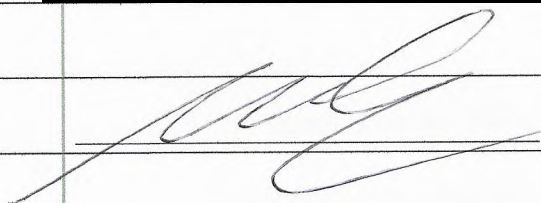
Per tutti i rapporti nascenti o comunque dipendenti dal presente contratto, le parti eleggono domicilio come in epigrafe. A tale domicilio eletto dovranno essere fatte pervenire tutte le comunicazioni e notificazioni dipendenti o conseguenti al presente contratto.

Art. 10

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.

Castellino, 10/11/2022

Letto confermato e sottoscritto.



ALL. 10

Perizia giurata escavazioni 2022



PERIZIA GIURATA

AI SENSI DELLA L.R. 2/2000 E SS.MM.II.



CAVA IN LOC. Colle dei Mori – Pian delle Quaglie DEL COMUNE DI GUALDO TADINO(PG)

DITTA TITOLARE DELL'AUTORIZZAZIONE: [REDACTED]

RAPPRESENTANTE LEGALE DELLA DITTA TITOLARE DELL'AUTORIZZAZIONE:

DIRETTORE DEI LAVORI DI CAVA: Ing. [REDACTED]

ANNUALITÀ 2022 – (01.01.2022 – 31.12. 2022)

1. Descrizione delle attività svolte riferite alle singole fasi del progetto (art. 26 comma 1 lett. a) del R.R. 3/2005 e s.m.i.).

Con determinazione del Responsabile del Servizio del Comune di Gualdo Tadino n. 481 del 10/06/2019 è stata autorizzata la ripresa dell'attività estrattiva in località *Colle dei Mori – Pian delle Quaglie* (autorizzazione originaria n. 1/2010) dopo aver preso atto della trasformazione sociale della [REDACTED] in Cave [REDACTED]

La ripresa effettiva dell'attività (come da denuncia di rito) è avvenuta il 10/07/2019.

Le attività messe in atto nell'anno 2022 nel cantiere estrattivo ex cave [REDACTED]

[REDACTED] sono consistite essenzialmente in:

- Prosecuzione della coltivazione per trincee orizzontali discendenti a partire dal piazzale a mezza costa presente fine 2021, con utilizzo di soli mezzi meccanici;
- Rimodellamento delle scarpate di abbandono mediante microgradonatura, riempimento della stessa mediante cappellaccio calcareo e terreno vegetale e successivi interventi di idrosowing e piantumazioni.

I lavori di recupero della ex cava [redacted] con riporti costituiti da terre e rocce provenienti da cantieri diversi sono stati nulli per tutto l'anno 2022.

2. Quantità dei volumi estratti/riportati come risultante dal calcolo di cui al comma 2, lettera d) del R.R. 3/2005 e s.m.i. (art. 26 comma 1 lett. b) del R.R. 3/2005 e s.m.i.).

Dai computi metrici eseguiti dal Geom. [redacted] confrontando la situazione topografica al dicembre 2021 con la situazione topografica rilevata al Dicembre 2022, risulta che:

- il materiale escavato nel 2022 nella ex [redacted] assomma a mc. 50.563,43, il materiale di scoperta assomma a mc 701,40 per un totale complessivo di materiale estratto da assoggettare al pagamento del contributo ambientale di **mc 49.862,03** (vedi Tav. 01 planimetria a curve di livello e calcolo volumetrico e Tav. 02 sezioni topografiche, allegata a parte della presente);
- il materiale riportato nel 2022 nella ex [redacted] assomma a **mc. 0;** (vedi Tav. 03 planimetria a curve di livello e calcolo volumetrico e Tav. 04 sezioni topografiche, allegata a parte della presente);

3. Categoria di materiale di cava di cui all'articolo 12, comma 2, della L.R. 2/2000 e ss.mm.ii. (art. 26 comma 1 lett. c) del R.R. 3/2005 e s.m.i.).

- Ghiaie e Sabbie Argille Arenarie e Calcareniti
 Ghiaie e Sabbie Calcari Basalti
 Altri

3bis. Contributo dovuto per la tutela dell'ambiente (art. 3 comma 1 del R.R. 8/2008 come modificato dal R.R. 10/2012 e dalla L. n. 06/15)

€. 17.452

[Calcare pari a mc. 49.862,03 x € 0,35 /mc = € 17.452 (arrotondamento per eccesso)]

Allegata a parte della presente, richiesta di rateizzazione.

4. Planimetria a curve di livello dello stato attuale di avanzamento da eseguire alla stessa scala del progetto approvato, con indicate le stesse fasi e lotti di coltivazione, le aree di escavazione e di ricomposizione ambientale oggetto degli interventi eseguiti nel periodo di riferimento, traccia delle sezioni dei

vertici del giacimento e dei caposaldi di riferimento(art. 26 comma 2 lett. b) del R.R. 3/2005 e s.m.i.)

Allegata Tav. 01 del Geom. [REDACTED], a parte della presente.

- 5. Le sezioni topografiche del - 1) profilo iniziale del terreno; - 2) profilo di progetto a termine coltivazione; - 3) profilo dello stato attuale di avanzamento; - 4) profilo dello stato di avanzamento precedente. (art. 26 comma 2 lett. c) del R.R. 3/2005 e s.m.i.)**

Allegata Tav. 02 del Geom. [REDACTED] a parte della presente.

- 5 Bis : CD contenente le tavole di cui ai precedenti p.ti 4, 5 .**

Allegato a parte della presente.

- 6. Calcolo dei volumi di scavo e riporto di cui comma 1, lettera b) estratti nel periodo gennaio-dicembre dell'anno precedente (art. 26 comma 2 lett. d) del R.R. 3/2005 e s.m.i.)**

Allegato Tav. 01 del Geom. [REDACTED] a parte della presente

- 7. Aggiornamento del quadro riassuntivo di cui all'articolo 14, comma 2, lettera g), nel caso di ulteriori prove sui materiali o prodotti di cava; (art. 26 comma 2 lett. f) del R.R. 3/2005 e s.m.i.)**

Presente (Allegato) Assente

- 8. Eventuale documentazione attestante la certificazione dei materiali o prodotti di cava; (art. 26 comma 2 lett. g) del R.R. 3/2005 e s.m.i.)**

Presente (Allegato) Assente

- 9. Scheda debitamente compilata redatta sulla base dello schema adottato dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera c). (art. 26 comma 2 lett. h) del R.R. 3/2005 e s.m.i.)**

Allegata a parte della presente

- 10. Informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3 del decreto legislativo 6 settembre 2011, N. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione**

antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136) (art. 26 coma 2 lett. h ter del R.R. 3/2005 e s.m.i.)

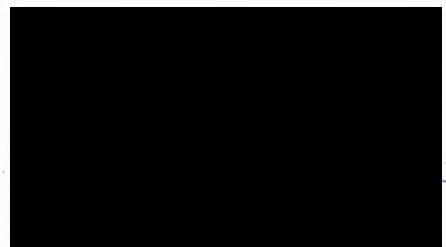
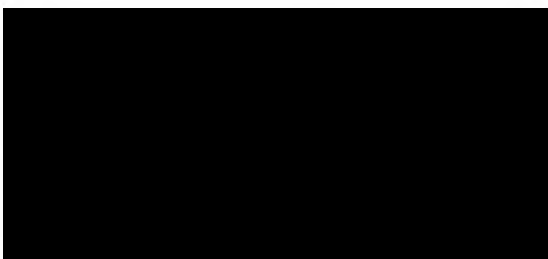
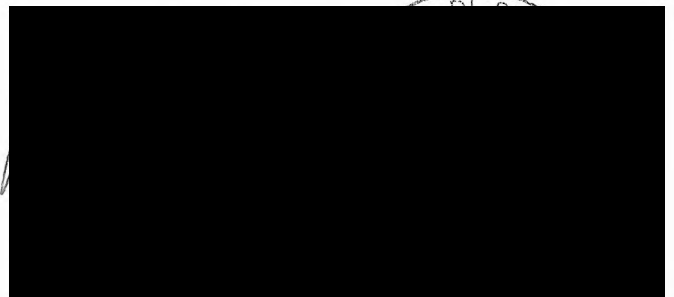
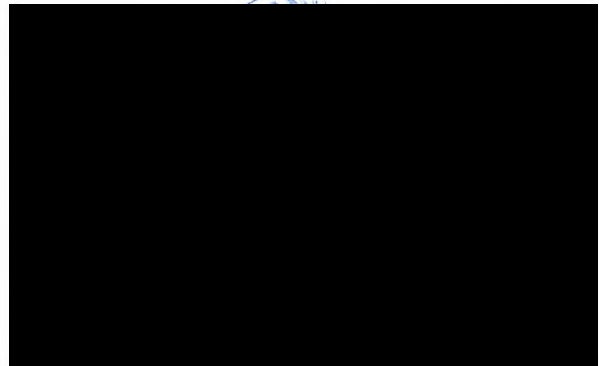
Allegata a parte della presente.

11. Richiesta di rateizzazione

Allegata a parte della presente

Si dichiara inoltre che i lavori eseguiti alla data del 31/12/2022 sono conformi ed in linea con le previsioni del progetto allegato all'Autorizzazione n. 1/2010 come prorogata con DGC n. 270 del 26.11.2020 e DGC n. 271 del 20/12/2022.

Data di compilazione 27/01/23



REPERTORIO N. 2'035

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

Il trenta gennaio duemilaventitre in Roma, Via Ugo Ogetti n. 54.

(30.01.2023)

Innanzi a me Dr. [REDACTED] Notaio in Roma, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, è presente:

-

[REDACTED]
[REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 18503 della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale, unitamente a quanto allegato, che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

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

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale, da me scritto mediante mezzi meccanici su una pagina per un foglio.

Del presente verbale ho dato lettura al comparente, il quale, riconoscendolo conforme alla verità, lo approva e con me notaio lo sottoscrive.

[REDACTED]

[REDACTED]

ALL. 11

Polizza fidejussoria



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

Settore Lavori Pubblici e Ambiente - Ufficio Ambiente


Gualdo Tadino: 12.03.2019

Destinatari


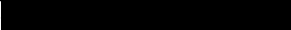
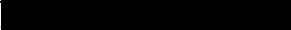


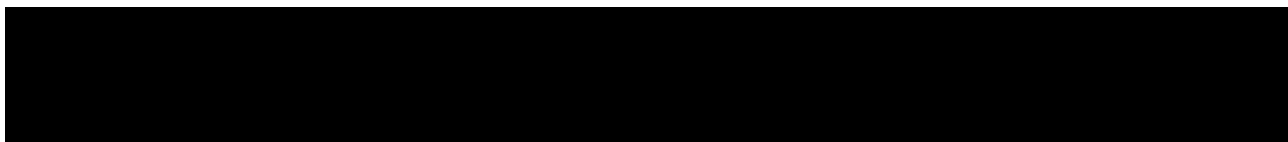
Oggetto: Comunicazione importo Polizza Fidejussoria da porre a garanzia per la ripresa dell'attività estrattiva di cui all'Autorizzazione n. 1 del 24.11.2010

Facendo seguito alla vostra richiesta (Ns. rif. Prot. n. 5504 del 11.03.2019) relativa alla quantificazione dell'importo della Polizza Fidejussoria da porre a garanzia per la ripresa dell'attività estrattiva di cui all'Autorizzazione n. 1 del 24.11.2010,

- Visto che l'originario importo per la realizzazione dello stabile - impegno poi modificato (come previsto dall'art. 14 lett. d della Convenzione Rep. n. 11329/2010) con la realizzazione di 4 parchi tematici regolarmente rendicontati (Vedi comunicazione prot. n. 19396 del 26.07.2016) - può essere decurtato dall'importo della fidejussione;
- Visto che, come da attestazione rilasciata in data 28.01.2016 dal Responsabile del Settore Urbanistica e Manutenzione del Comune di Gualdo Tadino, le strade interne di Vaccara e Palazzo Mancinelli, risultano essere state sistemate e che quindi il relativo importo può essere decurtato dall'importo della fidejussione;
- Visto che la ditta  ha comunicato che entro la scadenza del 23.11.2020 i lavori non andranno oltre il 7° lotto progettuale e che quindi, ai sensi del comma 1 dell'art. 10 della L.R. n. 2/2000, è possibile sottoporre a garanzia anche solo una parte funzionale dell'area oggetto di lavorazione;

Si comunica che l'importo della Polizza Fidejussoria da porre a garanzia per la ripresa dell'attività estrattiva di cui all'Autorizzazione n. 1 del 24.11.2010 è pari a complessivi 1.881.296,00 € ripartiti secondo la seguente tabella:

Voce	Importo iniziale	Importo attualizzato da garantire
Garanzia per Riambientamento e 	€ 511.680,00	€ 358.176,00
Garanzia per Riambientamento e 	€ 167.760,00	€ 167.760,00
Garanzia per Riambientamento e 	€ 87.600,00	€ 87.600,00
Garanzia per compensazione arborea	€ 50.640,00	€ 50.640,00
Garanzia per la realizzazione dello stabile	€ 250.000,00	€ 0,00
Garanzia per sistemazione strade Vaccara e Palazzo M.	€ 115.200,00	€ 0,00
Garanzia per sistemazione finale della strada del cimitero	€ 228.222,34	€ 228.222,34
Garanzia per sistemazione finale della Strada Com. S. Facondino	€ 43.200,00	€ 43.200,00
Garanzia per sistemazione finale della Str. Vic. di Piano delle Quaglie	€ 72.000,00	€ 72.000,00
Altre somme poste a garanzia per eventuali danni ambientali, smantellamento cantiere varie	€ 873.697,66	€ 873.697,66
TOTALE	€ 2.400.000,00	€ 1.881.296,00



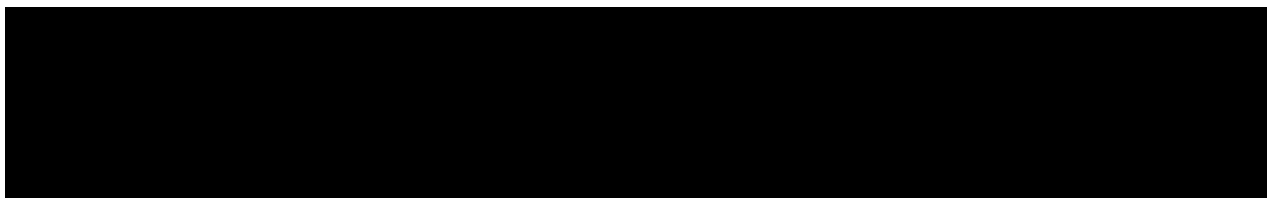
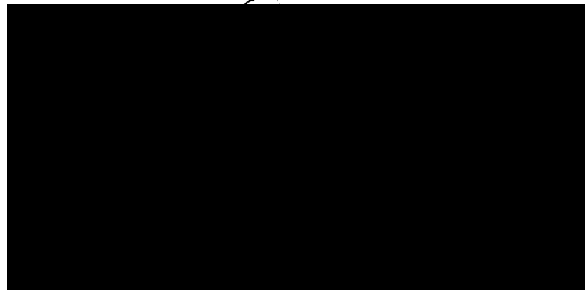


Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

Settore Lavori Pubblici e Ambiente - Ufficio Ambiente

Rimanendo a disposizione per ogni utile chiarimento l'occasione è gradita per porgere Cordiali Saluti



ALL. 12

CDU



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

Settore Territorio – Ufficio Edilizia



CERTIFICATO N° 142

PROT. N° 33521

- **VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gualdo Tadino, approvato in via definitiva in data 04/08/06, esecutivo dal 24/01/07 e successive modificazioni ed integrazioni;
- **VISTA** la variante al P.R.G. approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 29 del 29/07/2013
- **VISTA** l'adeguamento P.R.G. e del R.E. Comunale in attuazione di quanto previsto dell'art. 20 comma 5 e 6 della L.R. 1/2015 approvato con deliberazione di C.C. n° 37 del 20/07/2015
- **VISTO** l'art 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;
- **VISTA** la pianificazione attuativa vigente;
- **VISTA** la richiesta presentata da [REDACTED] in data 04/12/2023 con allegata cartografia catastale;

SI CERTIFICA

Che i terreni distinti in Catasto al Foglio 29 con le particelle 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 82 – 103 – 105 – 107 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 124 – 125 – 126 – 127 – 418 – 419 – 420 – 421 – 422 – 423 – 424 – parte della particella 50 per mq 2567 circa – parte della particella 51 per mq 2054 circa – parte della particella 52 per mq 2036 circa - parte della particella 80 per mq 403 circa – parte della particella 81 per mq 357 circa – parte della particella 104 per mq 3209 circa – parte della particella 106 per mq 1899 circa – parte della particella 123 per mq 5458 circa – parte della particella 128 per mq 2201 circa – parte della particella 129 per mq 11261 circa agli effetti dei vigenti Strumenti Urbanistici, risulta avere la seguente destinazione:

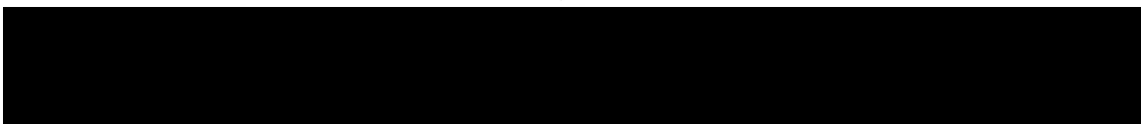
Aree interessate da cave in essere

Che i terreni distinti in Catasto al Foglio 29 con parte della particella 50 per mq 463 circa – parte della particella 51 per mq 226 circa – parte della particella 52 per mq 184 circa - parte della particella 80 per mq 817 circa – parte della particella 81 per mq 743 circa – parte della particella 101 per mq 2131 circa – parte della particella 123 per mq 712 circa – parte della particella 128 per mq 419 circa agli effetti dei vigenti Strumenti Urbanistici, risulta avere la seguente destinazione:

Zone agricole E 4 – Aree Boscate

Che i terreni distinti in Catasto al Foglio 29 con parte della particella 101 per mq 2119 circa – parte della particella 104 per mq 2131 circa – parte della particella 106 per mq 2141 circa – parte della particella 129 per mq 3829 circa agli effetti dei vigenti Strumenti Urbanistici, risulta avere la seguente destinazione:

Zone agricole E 1 – Territorio extraurbano a dominante agricola





Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

Settore Territorio – Ufficio Edilizia

Note: per la relativa regolamentazione e attuazione valgono le prescrizioni e le Norme di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. fatti salvi ed impregiudicati altri eventuali dispositivi di legge di carattere sovraordinato.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

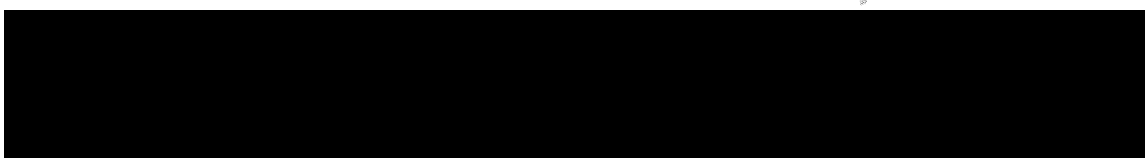
Gualdo Tadino li, 14 DIC 2023

IS/AP



Il Responsabile

del Settore Territorio



ALL. 13

Terreni di proprietà della [REDACTED] e [REDACTED]

**REINSERIMENTO AMBIENTALE DELLE EX CAVE [REDACTED] E [REDACTED] E DI
RECUPERO AMBIENTALE DELLA EX CAVA [REDACTED]**

ELENCO DEI TERRENI DI PROPRIETA' [REDACTED] E [REDACTED]

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Superficie</i>	<i>Intestazione</i>
29	50		30.30	[REDACTED] e [REDACTED]
29	52		22.20	[REDACTED] e [REDACTED]
29	53		15.00	[REDACTED] e [REDACTED]
29	54		3.60	[REDACTED] e [REDACTED]
29	55		12.00	[REDACTED] e [REDACTED]
29	56		2.50	[REDACTED] e [REDACTED]
29	57		5.60	[REDACTED] e [REDACTED]
29	58		2.60	[REDACTED] e [REDACTED]
29	59		5.30	[REDACTED] e [REDACTED]
29	103		63.90	[REDACTED] e [REDACTED]
29	104		53.40	[REDACTED] e [REDACTED]
29	105		45.00	[REDACTED] e [REDACTED]
29	106		40.40	[REDACTED] e [REDACTED]
29	107		1.04.00	[REDACTED] e [REDACTED]
29	113		58.80	[REDACTED] e [REDACTED]
29	114		26.40	[REDACTED] e [REDACTED]
29	116		40.50	[REDACTED] e [REDACTED]
29	117		84.30	[REDACTED] e [REDACTED]
29	118		40.10	[REDACTED] e [REDACTED]
29	119		33.00	[REDACTED] e [REDACTED]
29	120		28.10	[REDACTED] e [REDACTED]
29	121		25.50	[REDACTED] e [REDACTED]
29	123		61.70	[REDACTED] e [REDACTED]
29	129		1.50.90	[REDACTED] e [REDACTED]
29	145	c.f.	73.10	[REDACTED] e [REDACTED]
29	186		18.90	[REDACTED] e [REDACTED]
29	187		1.64.10	[REDACTED] e [REDACTED]
29	203		1.81.40	[REDACTED] e [REDACTED]
29	204		55.70	[REDACTED] e [REDACTED]
29	205		2.20	[REDACTED] e [REDACTED]
29	206		39.30	[REDACTED] e [REDACTED]
29	419		10.50	[REDACTED] e [REDACTED]
29	420		4.90	[REDACTED] e [REDACTED]
29	421		4.00	[REDACTED] e [REDACTED]
29	422		2.10	[REDACTED] e [REDACTED]
29	423		2.00	[REDACTED] e [REDACTED]
29	496		5.80	[REDACTED] e [REDACTED]
29	497		2.90	[REDACTED] e [REDACTED]
29	754	c.f.	1.63.69	[REDACTED] e [REDACTED]
29	798		10.20	[REDACTED] e [REDACTED]



*Tribunale di Ancona
Sezione Fallimentare*

[REDACTED]

[REDACTED]

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
N.21/2015 C.P. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Perizia di stima cave:

- **Cava di calcare in loc. "Colle Mori e Pian delle Quaglie" del comune di Gualdo Tadino (PG)**
- **Cava di calcare in loc. "Rocchetta" del comune di Fabriano (AN)**

Titolare Società " [REDACTED] [REDACTED] "

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Imola, 08 febbraio 2017



INDICE

1. PREMESSA	4
2. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE	5
2.1. Cava Gualdo Tadino:	6
2.2. Cava Fabriano:.....	6
3. NORME DI RIFERIMENTO	8
3.1. Cava Gualdo Tadino:	8
3.2. Cava Fabriano:.....	8
4. RISULTANZE DEGLI ATTI.....	8
4.1. Sulle perizie di parte e d'ufficio.....	9
4.1.1 Perizie [REDACTED]	9
4.1.2. Perizie [REDACTED]	14
4.1.3. Altre risultanze	16
5. DESCRIZIONE BENE IMMOBILE DA STIMARE.....	17
5.1. Cava Gualdo Tadino.....	17
5.2. Cava di Fabriano.....	19
6. RISOLUZIONE DEL QUESITO.....	21
6.1. Quesito.....	21
6.2. Scelta del metodo di stima dei giacimenti estrattivi in argomento	21
6.2.1. Sulla stima	21
6.2.2. Scelta del metodo.....	23
6.3. Oggetto della stima.....	26
6.4. Stima della cava in comune di Gualdo Tadino	27
6.4.1. Premessa.....	27
6.4.2 Consistenza della autorizzazione di cava alla data del 1 gennaio 2017.....	29
6.4.3. I prevedibili tempi per lo sfruttamento del giacimento estrattivo.....	32
6.4.4. Minerale estraibile annualmente e determinazione del Plv.....	33
6.4.5. Costi e beneficio fondiario.....	34
6.4.6. Valore della cava.....	35
6.5. Stima della cava in comune di Fabriano.....	35
6.5.1. Consistenza della autorizzazione di cava alla data del 1 gennaio 2017.....	36



6.5.2	<i>I prevedibili tempi per lo sfruttamento del giacimento estrattivo.....</i>	40
6.5.3.	<i>Minerale estraibile annualmente e determinazione del Plv.....</i>	43
6.5.4.	<i>Costi e beneficio fondiario.....</i>	44
6.5.5.	<i>Valore della cava.....</i>	45
7.	STIMA DELLA VOCAZIONE ESTRATTIVA.....	46
8.	CONCLUSIONI	48
8.1.	<i>cava di Gualdo Tadino.....</i>	48
8.2.	<i>cava di Fabriano.....</i>	50
BIBLIOGRAFIA		52
ALLEGATI		53



1. PREMESSA

In data 9 dicembre 2016 il **GIUDICE DELEGATO** nel procedimento nr 21/2015 CP proposto da [REDACTED], decreta di “disporre un supplemento di accertamento peritale sul valore dei due siti, e quindi di differire ulteriormente, all’esito di tale valutazione, l’adunanza dei creditori, dispone:

1- Il differimento dell’adunanza dei creditori al 22 febbraio 2017 ore 12,30

2- La nomina come stimatore dell’Ingegnere minerario Raffaele Poidomani di Imola, a cui i Commissari daranno incarico di valutare i siti estrattivi in questione, anche tenendo conto delle perizie , di parte e d’ufficio, già in atti.” (All. 1)

I Commissari con mail del 14 dicembre 2016 (All. 2) affidano allo scrivente Ing. Raffaele Poidomani “l’incarico di valutare i siti estrattivi in questione, anche tenendo conto delle perizie , di parte e d’ufficio, già in atti.”

Il termine assegnato per la consegna dell’elaborato peritale è stato fissato per il giorno 8 febbraio 2017, mentre le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 14 dicembre 2016 con la presa in carico degli atti trasmessi dai Commissari e la disamina degli stessi.

Con la mail del 14 dicembre 2016, in particolare, venivano trasmessi allo scrivente:

- le due perizie del perito di parte, [REDACTED] sia quella concernente la Cava Rocchetta di Fabriano, sia quella concernente la Cava di Gualdo Tadino.
- provvedimento del Comune di Gualdo Tadino che ha sospeso l’autorizzazione estrattiva e l’ordinanza del TAR che l’ha confermato.
- elaborato peritale su entrambi i siti estrattivi del perito dei [REDACTED]



2. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- studio degli atti trasmessi dai commissari relativi al procedimento;
- studio degli atti dei progetti relativi ai due siti estrattivi e della documentazione formata in fase di esercizio dei due siti;
- analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
- stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Allo stesso fine, nel corso dell'attività peritale sono stati svolti alcuni sopralluoghi e/o accessi presso uffici, come di seguito riportato:

- in data 29 dicembre 2016 sopralluogo presso i due siti estrattivi per ispezione dei luoghi di causa in compagnia del [REDACTED];
- in data 4 gennaio 2017 incontro, in Ancona, con consulente del Tribunale [REDACTED] per chiarimenti sulla perizia di stima;
- in data 11 gennaio 2017:
 - accesso presso il comune di Gualdo Tadino (PG) per acquisire documentazione ed informazioni relativi alla pianificazione in materia di attività estrattiva e sullo stato dell'arte dei rapporti con il titolare in relazione al provvedimento di sospensione dei lavori;
 - accesso presso il comune di Fabriano (AN) per acquisire documentazione ed informazioni relativi alla pianificazione in materia di attività estrattiva e situazione amministrativa dell'autorizzazione;
 - accesso presso gli uffici della ditta [REDACTED] per acquisire documentazione e incontro con perito di parte [REDACTED] e [REDACTED] per informazioni e chiarimenti su perizia di stima e progetto in rapporto al bacino estrattivo "Le Cone";
- in data 12 gennaio 2017 accesso presso gli uffici della Regione Marche per chiarimenti inerenti il PRAE e la gestione amministrativa dei bacini estrattivi;
- in data 18 gennaio 2017 incontro con i [REDACTED] per confronto sulle risultanze delle attività svolte dallo scrivente e prime considerazioni sui risultati raggiunti;



- in data 26 gennaio 2017 incontro con [REDACTED]
[REDACTED] per confronto:
- sui costi di estrazione, lavorazione, movimentazione dei materiali e costi gestione amministrativa;
 - somme dovute al comune di Gualdo Tadino.

Nel corso delle operazioni peritali è stata, inoltre, formata o acquisita documentazione attinente al quesito posto dal Giudice, di cui si elencano i più significativi:

2.1. Cava Gualdo Tadino:

- Progetto dell'attività estrattiva;
- Autorizzazione n. 1 del 24 novembre 2010;
- Convenzione rep. n. 11329 del 17 settembre 2010;
- Appendice rep. n. 11574 del 24 giugno 2013 alla convenzione rep. n. 11329 del 17 settembre 2010;
- Det. 428 Sospensione Efficacia Autorizzazione n. 1_2010;
- Perizia a firma dell'[REDACTED] - Cava Gualdo Tadino;
- Ordinanza 24.9.15 n° 13315 Reg. Prov. Cau., n° 64015 Reg. Ric. del TAR Umbria;
- Perizia di stima siti estrattivi - Fabriano e Gualdo Tadino a firma [REDACTED]
- Considerazioni stato attuale Autorizzazione consistenza cava al 01.01.2017;
- Dichiarazione circa la devoluzione di materiale lapideo al Comune di Gualdo Tadino;
- Nuovo Cronoprogramma Approvato con Determinazione n. 181_2013;
- Ulteriore Nuovo Cronoprogramma Approvato con DGC n. 37_2015 (non firmato);
- Schema Calcolo importo fidejussione;
- Relazione attestante i contenziosi in essere con [REDACTED] comprensivo di obblighi e relativi costi;
- Ordinanza del comune di Gualdo Tadino n. 6 del 20.01.2014 relativa alla contestazione di discarica abusiva in area di cava;
- Ordinanza del comune di Gualdo Tadino n. 24 del 10.04.2015 relativa alla contestazione della qualità dei rifiuti utilizzati per il ripristino dell'area di cava;

2.2. Cava Fabriano:

- Progetto dell'attività estrattiva;



- Autorizzazione n. 1 del 30 luglio 2013;
- Convenzione rep. n. 7062 del 30 luglio 2013;
- Perizia a firma dell' [REDACTED] - Cava Rocchetta;
- Perizia di stima siti estrattivi - Fabriano e Gualdo Tadino a firma [REDACTED]
- Decreto n 38 del 18072013_ripartizione fideiussione per fasi;
- Promemoria fornito da [REDACTED] [REDACTED] consistenza 01.01.2017;
- Cronoprogramma aggiornato 2016;



3. NORME DI RIFERIMENTO

3.1. Cava Gualdo Tadino:

- DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 9 febbraio 2005, n. 465 - Piano regionale delle attività estrattive (P.R.A.E.) Umbria;
- LEGGE REGIONALE 3 gennaio 2000 , n. 2 - Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni;
- REGOLAMENTO REGIONALE 17 febbraio 2005 ,n. 3 - Modalità di attuazione della legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 - Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni;
- LEGGE REGIONALE 12 febbraio 2010 , n. 9 - Disposizioni collegate alla manovra di bilancio 2010 in materia di entrate e di spese;
- LEGGE REGIONALE 4 aprile 2012 , n. 7 - Disposizioni collegate alla manovra di bilancio 2012 in materia di entrate e di spese - Modificazioni ed integrazioni di leggi regionali.

3.2. Cava Fabriano:

- DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 9 aprile 2002, n. 66 - Piano regionale delle attività estrattive (P.R.A.E.) Marche;
- DELIBERA DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N. 14 del 13.04.2005 – Programma Provinciale delle Attività Estrattive Ancona;
- LEGGE REGIONALE 1 dicembre 1997, n. 71 - Norme per la disciplina delle attività estrattive e s.m.i.

4. RISULTANZE DEGLI ATTI

Degli atti acquisiti sono stati consultati quelli che, a giudizio dello scrivente, avevano una qualche rilevanza ai fini del mandato ricevuto e del quesito posto dal Giudice.



4.1. Sulle perizie di parte e d'ufficio

Dalla consultazione delle perizie di stima redatte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] su incarico della ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] su incarico del Tribunale di Ancona si è evinto quanto segue:

4.1.1 Perizie [REDACTED]

Le perizie del consulente di parte [REDACTED] contengono scelte che incidono in modo rilevante sul valore di stima, portando a sottostimare la cava di Gualdo Tadino e a sovrastimare la cava di Fabriano. manca anche una verifica sui tempi di attuazione del progetto. In particolare:

1. Per la cava di Gualdo Tadino [REDACTED] [REDACTED] imposta la sua stima prendendo a riferimento il metro cubo (mc) abbattuto e gli attribuisce correttamente un peso specifico di 15 quintali/mc ma in modo erroneo asserisce la esatta uguaglianza tra i metri cubi in posto autorizzati che hanno un peso specifico di 24ql/mc ed i metri cubi dell'abbattuto che hanno un peso specifico di 15ql/mc.

Nel caso specifico la relazione [REDACTED] [REDACTED] indica in 2.756.875 mc i volumi previsti in progetto (pag. 32 della relazione tecnica generale di progetto **(all. n. 3)** e sono mc in posto con peso specifico di 24ql/mc ed indica con lo stesso valore di 2.756.875 i mc di stima, diminuito dei mc di spettanza del comune, considerandoli non più in posto ma "sfuso e lavorato" attribuendogli un peso specifico di 15 ql/mc. (pag. 7 della perizia)

In realtà i 2.756.875mc in posto equivalgono a:

$$2.756.875mc * 24ql = 66.165.000ql$$

Che corrispondono a:

$$(2.756.875mc * 24ql) : 15ql = 66.165.000ql : 15ql = 4.411.000mc$$

di sfuso e lavorato

Inoltre, non è chiarito ne vengono indicate le fondi da cui si deduce che del totale autorizzato 2.756.875mc i volumi a disposizione del comune sono 1.253.450mc, differenza tra potenzialità dichiarata in progetto 2.756.875mc e quota della [REDACTED] dichiarata in perizia 1.503.425mc. (pag. 4 della perizia) In realtà, come si evince dal progetto, i volumi da mettere a disposizione del comune sono:



476.640mc

come risulta dagli elaborati di progetto a pag. 33 (**all. n. 3**) della relazione tecnica generale di progetto.

Nulla viene detto dei volumi già estratti e non più disponibile alla data di stima.

Si attribuisce all'ente competente un contributo di 0,525€/mc anziché 0,35€/mc come previsto dall'art. 12 della L.R. n. 2/2000 e s.m.ei..

I rilievi sopra richiamati hanno determinato una sottostima dell'attività estrattiva; in effetti incidono notevolmente sul valore di stima: la mancata attribuzione alla ditta [REDACTED] di 776.810mc e l'attribuzione di un peso specifico di 15ql anziché 24ql che non sono compensati dalla mancata detrazione, dai volumi disponibili, dei volumi coltivati a tutto il 2014 pari a 425.054mc. risultanti dalla perizia giurata relativa all'anno 2015 redatta dal Direttore dei lavori (**all. n. 4**)

Inoltre, non risulta che sia stata effettuata verifica sull'entità delle somme dovute dalla ditta [REDACTED] al Comune di Gualdo Tadino.

2. Per la cava di Fabriano [REDACTED] [REDACTED] fa la stessa erronea attribuzione del peso specifico di 15ql al metro cubo di roccia in posto anziché 24ql/mc che porterebbe anche in questo caso a sottostimare l'attività estrattiva; tuttavia detta erronea attribuzione diventa irrilevante in relazione all'effetto di sovrastima conseguente alla ulteriore erronea scelta di considerare estraibili nei dieci anni di vigenza dell'autorizzazione l'intera potenzialità dell'area di proprietà della ditta [REDACTED] quantificata negli elaborati di progetto (pag. 2 della relazione di quantificazione del giacimento in disponibilità) (**all. n. 5**) pari a:

8.694.788mc

Questa scelta è assolutamente erronea per i motivi che di seguito si espongono:

- I volumi estraibili a seguito di specifica autorizzazione sono solo quelli previsti nel progetto di coltivazione autorizzato e riportati nel documento autorizzativo, (**all. n. 6**) nel caso specifico **1.868.000mc** in dieci anni; eventuali volumi estratti oltre tale limite o comunque al di fuori dei limiti di



progetto autorizzati si configurano come scavo abusivo ed è soggetto alle sanzioni previste dalla L.R. n. 71/97 art. 20

"Art. 20 Sanzioni.

1. Chiunque eserciti attività di escavazione senza autorizzazione o concessione ovvero lo prosegua dopo la notifica di un provvedimento di sospensione, revoca o decadenza, è soggetto alla sanzione amministrativa di ammontare compreso tra il doppio e il quintuplo del valore commerciale del materiale abusivamente estratto (49). Qualora vi sia danno ambientale vi è altresì obbligo di provvedere alla ricomposizione ambientale, secondo le prescrizioni dettate dagli organi competenti;....."

- Gli eventuali ulteriori volumi estraibili dalle aree in disponibilità della ditta [REDACTED] [REDACTED] sono regolamentati dagli atti di pianificazione del territorio di emanazione Regionale e Provinciale.

In particolare si fa riferimento al Piano Regionale Attività Estrattive (PRAE) ed al Programma Provinciale Attività Estrattive (PPAE) i due documenti pianificatori fissano limiti quantitativi estraibili inderogabili per provincia nel termine temporale di valenza dei piani fissato in 10 anni.

Nel caso in esame come emerge dalla lettura della "Relazione Tecnica Illustrativa Generale", elaborato "b" del PPAE approvato con delibera consiliare n. 14 del 13.04.2005, di cui si riporta di seguito le specifiche previsioni, sono definiti esattamente i volumi annuali autorizzabili:

"La stima del fabbisogno della Provincia di Ancona, suddivisa secondo le varie tipologie di materiale estratto, risulta essere, dai dati del PRAE, sulla base del trend esaminato nel periodo 1985-1996:

<i>Stima del livello produttivo della Provincia di Ancona (mc/anno)</i>	
<i>Ghiaia e sabbia</i>	<i>690.000</i>
<i>Argille e aggregati argilloso e sabbiosi</i>	<i>42.000</i>
<i>Calcari massicci, stratificati, ecc...</i>	<i>465.000</i>
<i>Totale</i>	<i>1.197.000</i>

Tale quantitativo, secondo il PRAE, costituisce il preciso riferimento per la programmazione provinciale.

Il PPAE, in relazione a quanto definito dal PRAE, può autorizzare quindi l'estrazione annuale massima di circa 1.200.000 mc./anno utili in banco di materiali di cava costituenti il fabbisogno accertato della Provincia di Ancona.

La Provincia con il PPAE intende rimodulare all'interno del quantitativo totale previsto, le quantità da assegnare ad ogni tipologia di materiale in virtù delle esigenze di modifica del sistema insediativo tendendo a riequilibrare, all'interno del quantitativo assegnato, il



materiale inerte proveniente dai depositi alluvionali e quello proveniente dai materiali calcarei.

IL PPAE conformemente al PRAE ed alla L.R. 71/97 considera inoltre il calcare massiccio con purezza superiore al 98% come materiale strategico d'interesse regionale per i quali il Piano Regionale Attività Estrattive riconosce particolari sviluppi produttivi esclusivamente per segmenti di mercato ad elevato valore aggiunto così come definito dall'art.1 della L.33/1999 e quindi non compreso nei quantitativi del fabbisogno di materiale destinato agli inerti per costruzioni.

Con queste premesse il quantitativo autorizzabile per ciascuna tipologia di materiale, sulla base di quello assegnato dal PRAE, fatte salve le autorizzazioni in essere, viene distribuito nel seguente modo:

argille, sabbie ed aggregati argillosi e sabbiosi	(mc. 20.000)
pietre da taglio	(mc. 5.000)
calcarei stratificati	(mc 450.000)
ghiaia, sabbia e materiali detritici	(mc. 725.000)
Totale	(mc 1.200.000)

Non sono compresi in tale fabbisogno i calcari massicci con purezza superiore al 98%, considerati risorsa strategica regionale ed utilizzati per segmenti di mercato ad alto valore aggiunto, ed i materiali provenienti da demolizioni.”

I suddetti quantitativi vengono normati dall'art. 7 delle NTA del PPAE:

“Il PPAE, in relazione al fabbisogno definito dal PRAE, può autorizzare l'estrazione annuale massima di 1.200.000 mc./anno utili in banco di materiali di cava così suddivisi:

argille, sabbie ed aggregati argillosi e sabbiosi	(mc. 20.000)
pietre da taglio	(mc. 5.000)
calcarei stratificati	(mc 450.000)
ghiaia, sabbia e materiali detritici	(mc. 725.000)

I quantitativi di ghiaie eventualmente non utilizzati per esaurimento dei giacimenti potranno essere aggiunti a quelli dei calcari stratificati.”

Inoltre l'art. 10 delle NTA indica i limiti quantitativi dei singoli progetti:

“Ciascun soggetto potrà presentare un solo progetto per ognuna delle tipologie di materiale di cui all' art.7 e per i calcari massicci con purezza superiore al 98%.

I progetti dovranno essere dimensionati nel seguente modo:

Materiale	Quantitativo minimo annuo in mc	Quantitativo massimo annuo in mc
argille, sabbie ed aggregati argillosi e sabbiosi	5.000	20.000
pietre da taglio	2.000	5.000
calcarei stratificati	30.000	150.000
ghiaia, sabbia e materiali detritici	30.000	100.000
calcarei massicci con purezza superiore al 98%.	100.000	150.000

Qualora più soggetti, in accordo tra loro, o le società derivanti dalla loro unione, presentassero un unico progetto, esso potrà essere dimensionato in base alla somma dei quantitativi teoricamente spettanti a ciascuno dei soggetti, fermo restando che in tale caso le singole ditte facenti parte del raggruppamento perdono il diritto a presentare individualmente un progetto per la stessa tipologia di materiale.

Inoltre non risulta che la Determina del Dirigente del VII Settore Assetto del Territorio e Difesa del Suolo della Provincia di Ancona n. 610 del 28/11/2005



determini per l'area di proprietà della ditta [REDACTED] & [REDACTED] un volume totale pari a 8.694.788,07mc.

La determina appena richiamata ha ad oggetto:

"Oggetto: Programma Provinciale Attività Estrattive: definizione dei criteri di valutazione delle schede di qualificazione del progetto e di qualificazione dell'impresa (art.10 delle NTA del Programma Provinciale delle Attività Estrattive)"

In particolare per quanto riguarda la qualificazione del progetto prevede:

".....- nella scheda di qualificazione del Progetto alla voce A CARATTERISTICHE DELL'AREA IMPEGNATA: Minimizzazione dell'area impegnata, per area impegnata si intende quella effettivamente impegnata dall'escavazione, per potenzialità del giacimento si intende la dimostrazione tecnica che il giacimento oggetto di attività estrattiva, e fuori dai divieti di cui all'art.6 L.R.71/97, abbia una potenzialità ulteriore pari a tre volte la quantità richiesta per i materiali di difficile reperibilità e due volte per quelli di non difficile reperibilità"

In adempimento al suddetto principio e al fine di ottenere idoneo punteggio per fare prevalere la propria scelta progettuale rispetto ad altre concorrenti la ditta [REDACTED] con gli atti di progetto ha dimostrato che l'area in disponibilità ha una potenzialità estrattiva ben superiore a tre volte la quantità richiesta, senza, con ciò, acquisire particolari diritti o vantaggi nel probabile sfruttamento futuro di detti volumi che, eventualmente vanno ottenuti attraverso una nuova progettazione in concorrenza con altri nel rispetto delle previsioni degli atti di pianificazione come sopra accennato.

A seguito di quanto sopra evidenziato si vuole osservare che eventuali volumi da autorizzare oltre il limite decennale del PPAE passano attraverso una revisione del PRAE e del PPAE e la presentazione di nuovi progetti in concorrenza tra loro; pertanto i volumi di possibile estrazione futura sono solo ipotetici.

Eventualmente, potrebbe attribuirsi all'area in disponibilità della ditta [REDACTED], sempre se ceduta all'attivo concordatario,



una vocazione estrattiva in quanto ricadente all'interno del bacino estrattivo "Monte le Cone", si può presupporre che le future scelte degli strumenti di pianificazione con molta probabilità confermeranno i bacini estrattivi vigenti in quanto sia ancora disponibile materiale da estrarre salvo evenienze vincolistiche ostative che come abbiamo visto negli ultimi decenni sono sempre in evoluzione.

Quindi, a giudizio dello scrivente, ai fini di una appropriata tutela dei creditori, come si dirà anche in seguito, i volumi su cui tarare la stima sono solo quelli certi ed autorizzati ancora disponibili al 01.01.2017 pari a:

1.647.500 mc

Inoltre, considerando per assurdo che le norme permettessero l'estrazione, non va trascurata la circostanza che, a giudizio dello scrivente, l'attuale organizzazione della ditta [REDACTED] non è in grado di estrarre annualmente i volumi indicati [REDACTED] [REDACTED] pari a:

8.694.788:10 = 869.478mc

In aggiunta, la eventuale improbabile estrazione dei quantitativi previsti dall'Ing. Lucarini non sarebbero certamente assorbiti dall'attuale mercato che langue a causa della generale crisi del settore edile e delle opere pubbliche. Altra considerazione va fatta in relazione alla determinazione dei costi, in particolare, determina in euro 782.530/anno la voce di costo "*imposte tasse e contributi*" dove il solo contributo da corrispondere agli Enti competenti pari a 1,65 euro per metro cubo estratto ammonterebbe a euro 1.434.638/anno.

4.1.2. Perizie [REDACTED]

Le perizie del [REDACTED] adotta lo stesso metodo di stima del perito di parte ed ha preso come unità di misura del materiale da estrarre il metro cubo in posto superando in tal modo la erronea attribuzione del peso specifico al minerale da estrarre.

In particolare, con riferimento alle due cave Gualdo Tadino e Fabriano si può osservare:

1. Per la cava di Gualdo Tadino [REDACTED] a giudizio dello scrivente, non tiene conto dei volumi già estratti a tutto il 2016 non più disponibili e non verifica l'entità degli



importi che la ditta [REDACTED] deve all'amministrazione comunale tra i quali bisogna annoverare anche i costi che la ditta [REDACTED] deve sostenere per estrarre e movimentare i volumi in disponibilità del Comune; inoltre vengono sottostimati i costi relativi ai contributi da versare all'Ente competente; le scelte sopra citate portano a sovrastimare l'attività estrattiva; manca anche una verifica sui tempi di attuazione del progetto.

In effetti, nella relazione di stima si prende a riferimento il totale dei volumi autorizzati 2.756.875 mc (pag. 22 relazione), detti volumi andavano decurtati anche dei quantitativi scavati a tutto il 2016 pari a 469.584mc.

Per quanto riguarda gli importi che la [REDACTED] deve all'Amministrazione Comunale [REDACTED] si limita ad indicare in 681.000 euro i costi di ripristino ambientale a fronte di importi dovuti al comune per circa 2.600.000 euro.

I contributi da versare all'Ente sono stati calcolati sul materiale scavato in un anno, invece sono relativi all'intero volume di materiale utile valutato [REDACTED] in 1.824.180mc che comporterebbe un versamento al Comune di euro $1.824.180mc * 0,525€ = 957.694€$, dove 0,525€/mc è il contributo da cedere all'Ente per ogni metro cubo di materiale utile scavato; detto valore indicato [REDACTED] non è corretto, in effetti il contributo per l'ente competente è di 0,35€/mc come previsto dall'art. 12 della L.R. n. 2/2000.

Nella perizia [REDACTED] si rileva che viene stimato in 20% lo sterile di cava quanto in effetti le attività estrattive condotte hanno evidenziato una quantità di sterile pari al 6%, questo elemento valutativo ed il precedente portano a sottostimare l'attività estrattiva.

2. Per la cava di Fabriano [REDACTED] correttamente ha fatto riferimento ai soli volumi autorizzati che sono i volumi certi ed estraibili nei dieci anni di validità dell'autorizzazione, ma anche in questo caso non tiene conto dei volumi già estratti a tutto il 2016; inoltre vengono sottostimati i costi relativi ai contributi da versare all'Ente competente; ciò porta a sovrastimare l'attività estrattiva.

In effetti, nella relazione di stima si prende a riferimento il totale dei volumi autorizzati 1.868.000 mc (pag. 20 relazione), detti volumi andavano decurtati anche dei quantitativi scavati a tutto il 2016 pari a 80.000mc (pag. 21 relazione); in più il



valore commerciale relativo agli stessi volumi (80.000mc) (pag. 21 relazione) è sommato per la determinazione del valore reale della cava.

I contributi da versare all'Ente sono stati calcolati sul materiale scavato in un anno, invece sono relativi all'intero volume di materiale utile valutato [REDACTED] in 1.488.000mc che comporterebbe un versamento al Comune di euro $1.488.000mc * 1,65€ = 2.455.200€$, dove 1,65€/mc è il contributo da cedere all'Ente per ogni metro cubo di materiale utile scavato come risulta da convenzione artt.5 e 6. **(all. n. 7)**

Si precisa che [REDACTED] per determinare il contributo da cedere all'Ente per ogni metro cubo di materiale utile scavato, ha utilizzato il valore di 1,45€/mc minore del valore previsto in convenzione artt.5 e 6. **(all. n. 7)**

ART. 5 - CONTRIBUTO PER ATTIVITA' ESTRATTIVA-----

La A.T.I. si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a rispettare le seguenti condizioni:-----

a) versare nelle casse comunali a titolo di contributo una somma pari a euro **1,20** per ogni mc (metro cubo) di materiale in banco estratto nell'anno precedente in base a quanto previsto dall'articolo 17 della legge regionale n. 71/1997.-----

ART. 6 - CONTRIBUTI AGGIUNTIVI-----

La A.T.I. si impegna inoltre a versare, a titolo di ulteriore contributo, al Comune di Fabriano una somma di € 0,45 ogni metro cubo di materiale estratto l'anno precedente.-----

4.1.3. Altre risultanze

Sulle risultanze relative ad altri documenti acquisiti o consultati in fase di accertamenti si farà cenno man mano gli stessi verranno richiamati.



5. Descrizione bene immobile da stimare

5.1. Cava Gualdo Tadino

Il bene immobile da stimare, come risulta dalla consultazione dell'atto autorizzativo (**all. n. 10**) e relativa convenzione (**all. n. 8**), della relazione tecnica generale (**all. n. 3**) e della relazione geologica di progetto (**all. n. 9**), riguarda l'opera autorizzata con provvedimento n. 1 del 24 novembre 2010 (**all. n. 10**) "INTERVENTO DI REINSERIMENTO AMBIENTALE DELLE EX CAVE [REDACTED] E DI RECUPERO AMBIENTALE DELLA EX CAVA UMBRIA [REDACTED] AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 1 DELLA L.R. 2/2000.

DITTA RICHIEDENTE: [REDACTED]

L'intervento è da eseguire sui terreni:

- terreni di proprietà della [REDACTED].
distinti in catasto al Fg. 29 con le particelle 55 - 57 - 59 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 103 - 107 - 105 - 117 - 113 114 116 - 118 - 119 - 120 - 121 - 496 - 186 - 497 - 204 - 205 - 206 - 798 - parte della particella 50 per mq 2338 circa - parte della particella 52 per mq 2100 circa - parte della particella 53 per mq. 1420 circa - parte della particella 54 per mq. 269 circa - parte della particella 56 per mq. 209 circa - parte della particella 58 per mq. 221 circa - parte della particella 104 per mq. 3135 circa - parte della particella 123 per mq. 5590 circa - parte della particella 106 per mq. 1832 circa - parte della particella 129 per mq. 11206 circa - parte della particella 754 per mq. 9177 circa - parte della particella 187 per mq. 14841 circa - parte della particella 203 per mq. 12029 circa nonché fabbricato destinato ad opificio industriale e relativa area di pertinenza il tutto distinto in catasto al Fg. 29 con la p.lla 145;
- terreni nella disponibilità della [REDACTED]
in forza di contratti di sfruttamento di terreni autenticati nelle firme dal [REDACTED] rispettivamente in data 09/09/2010 Rep. n076045/25403 ed in data 13/09/2010 Rep. n076053/25409, distinti in catasto al Fg. 29 con le p.lle 61 - 424 - parte della particella 60 per mq. 240 circa - parte della



- particella 101 per mq. 123 circa - parte della particella 247 per mq. 850 circa;
- terreni di proprietà della Ditta [REDACTED] s.r.l. distinti in catasto al Fg. 29 con le p.lle 82 418 - parte della particella 51 per mq. 1823 circa - parte della particella 80 per mq. 430 circa parte della particella 81 per mq. 387, che con la sottoscrizione della convenzione Rep. n. 11329 del 17/09/2010 sono stati messi a disposizione della [REDACTED] [REDACTED] per l'attuazione degli interventi in argomento;
 - terreni di proprietà della Ditta [REDACTED] [REDACTED] distinti in catasto al Fg. 29 con le p.lle 115 - 122 - 127 - 126 - 125 - 144 - parte della particella 128 per mq. 2225 circa parte della particella 124 per mq. 633 circa, che con la sottoscrizione della convenzione Rep. n. 11329 del 17/09/2010 sono stati messi a disposizione della Ditta [REDACTED] [REDACTED] per l'attuazione degli interventi in argomento;
 - terreni di proprietà del Comune di Gualdo Tadino distinti in catasto al Fg. 29 con parte della particella 62 per mq. 1073 circa - parte della particella 63 per mq. 590 circa - parte della particella 64 per mq 10698 circa - parte della particella 108 per mq. 17417. circa, che con la sottoscrizione della convenzione Rep. n. 11329 del 17/09/2010 sono stati messi a disposizione della [REDACTED] [REDACTED] per l'attuazione degli interventi in argomento.

L'intervento si può suddividere in più ambiti:

- Ambito 1. riqualificazione morfologico-vegetazionale dell'ex cava Umbria [REDACTED] e valorizzazione del sito archeologico;
- Ambito 2. completamento dell'attività estrattiva e riassetto morfologico degli ex cantieri [REDACTED] e [REDACTED] - [REDACTED];
- Ambito 3. delocalizzazione opificio industriale.

Le aree interessate dal progetto di intervento comprendono una superficie complessiva di circa 20. Ha:

- le aree interessate dal solo recupero hanno un'estensione di ca. 4,88 Ha (ambito n. 1) e 1,36 ha (ambito n. 3);



Il progetto presentato dalla A.T.I. prevede l'ampliamento di una cava di calcare stratificato "scaglia rossa" interessante un'area di 32,35 ha di cui 7,43 ha destinati all'estrazione, con uno sviluppo in un arco temporale di 10 anni ed una escavazione complessiva di 1.868.000 mc.

La coltivazione ed il recupero delle aree avverrà per fasi successive suddivise in n. 6 distinte fasi di intervento.

L'area è ubicata lungo il versante occidentale della dorsale Monte le Cone-Monte Vallemontagnana, a valle della frazione Rocchetta Alta del comune di Fabriano. Il sito di escavazione ricade nella valle di un'affluente minore del fosso della Rocchetta.

Il sito è compreso nel foglio 1:100.000 n. 117 Jesi, Quadrante 117 III scala 1:25.000.

All'interno del bacino estrattivo "Monte le Cone", che è l'unico individuato per il calcare stratificato "Scaglia Rossa" in provincia di Ancona, l'area estrattiva della [REDACTED] si colloca nell'area di esenzione individuata in località Noia della Frazione Rocchetta Bassa di Fabriano.

Il calcare stratificato della "Scaglia Rossa" presenta un tenore di CaCO₃ che non supera la percentuale dell'80% e contiene una frazione di materiali argillosi.

Il materiale ottenuto dalla trasformazione primaria a secco del materiale grezzo della cava trova diversi impieghi come sintetizzato nel prospetto sotto riportato:

Tipologia di materiale	Granulometria ϕ mm	Utilizzo
Graniglia	2 - 10	Rifiniture stradali e piazzali
Pietrischetto	10 - 25	
Pietrisco	40 - 70	Massicciate, drenaggi, sottofondi stradali
Pietrisco	70 - 150	Gabbionate
Frantumato	>150	Sottofondi stradali e rilevati



6. RISOLUZIONE DEL QUESITO

6.1. Quesito

“Valutare i siti estrattivi in questione, anche tenendo conto delle perizie, di parte e d’ufficio, già in atti.”.

6.2. Scelta del metodo di stima dei giacimenti estrattivi in argomento

6.2.1. Sulla stima

I procedimenti di stima rappresentano il modo di condurre una operazione estimativa per risolvere un quesito specifico e giungere alla formulazione quantitativa della valutazione.

Nel caso specifico, le trattative per la cessione di attività estrattive sono molto rare quasi assenti, con una conseguente incertezza sulla formazione del relativo prezzo. Posto la quasi inesistenza di venditori e compratori, il prezzo si forma, nella maggior parte dei casi, in un regime di monopolio bilaterale. Il “gioco” della domanda e dell’offerta oscilla dunque tra un massimo, determinato dal prezzo di domanda, ed un minimo rappresentato dal prezzo di offerta. Questo intervallo, spesso molto ampio, può portare ad uno sbilanciamento verso una parte o l’altra, secondo la diversa capacità contrattuale delle parti, in termini di abilità.

Pertanto, la scelta del metodo di stima e del conseguente procedimento è fortemente condizionata dalla quantità di informazioni che si riesce ad acquisire attraverso un’attenta ricerca sul mercato immobiliare nello specifico segmento.

Nel caso in esame, i beni da stimare rappresentano beni unici con caratteristiche difficilmente riscontrabili in altri beni compravenduti all’epoca di riferimento per la presente relazione. Nell’area di riferimento, da informazioni assunte, non esistono aree simili a quella in argomento, in relazione alla situazione dei luoghi ed alle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale vigente.

Nella risoluzione del quesito, che chiede di “valutare i siti estrattivi” e, pertanto, la determinazione del “valore di mercato” o meglio del “più probabile valore di mercato” del bene oggetto del quesito, si cercherà, per quanto possibile, di seguire i principi indicati dagli standard internazionali di valutazione.

Tralasciando di riportare in questa sede definizioni e richiami estratti dalla letteratura, di seguito si riportano solo brevi riferimenti ai metodi di stima generalmente applicati per la



risoluzione di quesiti valutativi.

Per tali valutazioni si attinge ad alcuni testi, per i quali si rimanda alla bibliografia riportata a fine relazione.

Aspetto rilevante per la scelta del metodo di valutazione è la definizione dello scopo della stima che, nel caso in esame, è quello della **determinazione del più probabile valore di mercato**; ne consegue che i metodi più appropriati possono essere individuati in:

- metodo del confronto di mercato
- metodo per capitalizzazione del reddito
- metodo dei costi
- metodo del valore di trasformazione.

Il metodo del confronto La condizione imprescindibile per l'applicazione è rappresentata dall'esistenza di un mercato attivo nello specifico segmento; consente di stimare il valore di mercato di un immobile quando, appunto, il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione; i dati immobiliari devono appartenere allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso segmento di mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il metodo per capitalizzazione del reddito simula il mercato attraverso la costruzione della serie di redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Il procedimento si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta, nel metodo della capitalizzazione finanziaria e nel metodo dell'analisi del flusso di cassa scontato.

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo illimitato per il saggio di capitalizzazione.



Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei costi e dei ricavi che un bene immobiliare è in grado di generare dall'inizio all'esaurimento, tenendo conto, eventualmente, del valore residuo del bene stimato.

L'analisi del flusso di cassa scontato si applica allo studio dei flussi di cassa immobiliari atipici nella distribuzione temporale dei ricavi e dei costi e per la periodicità delle scadenze

Il metodo dei costi è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione di un immobile eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile ed al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente oggetto di stima.

Il metodo del valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

6.2.2. Scelta del metodo

L'analisi condotta per la scelta del metodo di stima ha fatto emergere che tra i metodi di stima sopra richiamati il più appropriato è il metodo per capitalizzazione dei redditi, ciò in relazione alla atipicità del bene da valutare.

In particolare, preso atto che i due siti sono gestiti dalla stessa ditta titolare e che non *esiste una contabilità separata per i due siti ne un cronoprogramma ricavi e costi*, inoltre la capacità del bene di produrre reddito è limitata nel tempo, si procederà alla stima dei due siti attraverso il metodo della capitalizzazione finanziaria che calcola il valore attuale della



serie dei ricavi e dei costi dell'immobile da stimare dal momento in cui questi si presentano fino al momento in cui si esauriscono.

In sostanza per la stima economica dei due siti estrattivi si considera innanzi tutto la peculiarità dell'attività svolta che è finalizzata all'utilizzazione del bene disponibile in sito a seguito di autorizzazione da parte dell'ente territoriale competente, fino al suo massimo sfruttamento consentito nel rispetto della pianificazione qualitativa e quantitativa vigente.

Con il metodo scelto, che si attua attraverso un procedimento di stima analitico, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene accumulando all'attualità il reddito netto annuo del proprietario. Per conoscere il più probabile valore di mercato occorre quindi calcolare il **beneficio fondiario** e il **saggio di capitalizzazione**. Le condizioni di validità sono la costanza del reddito, posticipazione del reddito, costanza e ordinarietà del saggio di attualizzazione. Nel caso in esame non si ha una assoluta certezza del rispetto di dette condizioni dipendenti da varie circostanze aleatorie tipo: concorrenza, mercato, organizzazione aziendale, evoluzione dell'attuale crisi economica generalizzata, ecc., tuttavia, a giudizio dello scrivente, il risultato ottenuto è rappresentativo del più probabile valore di mercato del bene.

Il beneficio fondiario (**Bf**) rappresenta il reddito annuo posticipato che il titolare dell'autorizzazione di cava può ordinariamente ricavare con la coltivazione del giacimento minerario. Si ottiene applicando la formula

Bf = Plv – costi diretti ed indiretti per estrarre i materiali vendibili

La produzione lorda vendibile (**Plv**) è il reddito complessivo a fine anno del titolare ed è composto dal ricavo della vendita del minerale estratto per il quale si prevede una estrazione costante annuale. I **costi diretti ed indiretti per estrarre i materiali vendibili**, sono rappresentati dai costi di estrazione, lavorazione, movimentazione, gestione amministrativa, ecc., comprendenti tutti i costi necessari per rendere il minerale commerciabile; a detti costi vanno aggiunti gli ulteriori costi riguardanti contributi da corrispondere ad enti territoriali, spese per recuperi ambientali e ripristini, fidejussioni.

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione esso esprime la capacità reddituale annua, posticipata di un investimento e si calcola come rapporto tra il reddito dell'immobile e il suo valore di mercato.

Quindi si renderebbe necessario procedere ad un confronto analitico tra redditi e valori di mercato di beni dello stesso segmento di mercato secondo la formula:



$$r = (R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n) / (V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n)$$

La sua ricerca nel metodo di capitalizzazione finanziaria deve riflettere i dati di informazione di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend evolutivi.

Pertanto, la ricerca del saggio di capitalizzazione richiede la rilevazione dei prezzi e dei canoni di beni immobili di confronto dello stesso segmento di mercato del bene da valutare o segmenti di mercato comparabili.

Nel caso specifico gli accertamenti condotti dallo scrivente hanno fatto emergere che nel segmento di mercato di riferimento sono quasi assenti transazioni che permettano di rilevare redditi e valori di mercato, pertanto si rende impossibile determinare il saggio di capitalizzazione per lo specifico segmento di mercato.

Preso atto di ciò, lo scrivente, considerato che, al di là della attuale crisi del settore edile e delle opere pubbliche che rappresentano i maggiori fruitori del bene in argomento, non sussistono particolari rischi per eventuali acquirenti dei beni di cui si tratta, ritiene corretto adottare un saggio di capitalizzazione del 2% come indicato [REDACTED] nella sua relazione di stima, questo, infatti, è abbastanza in linea con i rendimenti dei Btp a 10 o 15 anni come si riscontra da fonti internet:

Fonte MEF dipartimento del tesoro

TASSO DI INTERESSE BTP ITALIA 2016	
Tipologia titoli	Rendimento medio ponderato
BTP 10a	1,40%
BTP 15a	1,85%

RENDIMENTI Titoli di stato europei 17.01.2017 [REDACTED]

Dati forniti da [REDACTED]

Tipologia titoli	Rendimento
BTP 10A Italia	1,87%

Inoltre, il bene oggetto di stima non è ad elevato rischio per un eventuale compratore in quanto, al di là della attuale situazione di crisi del settore, il materiale prodotto risulta comunque necessario per una vasta gamma di lavorazioni e sarà certamente totalmente



Gualdo Tadino (ex cave [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed ex Cava Umbria [REDACTED]) autorizzata con provvedimento n. 1 del 24/11/2010 (**all. n. 10**) avente come oggetto: *"intervento di reinserimento ambientale delle ex cave [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e di recupero ambientale della ex cava Umbria [REDACTED] ai sensi dell'art.8 comma 1 della L.R. 2/2000 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]"*

Trattasi di due attività estrattive dove si coltiva calcare da utilizzare nell'industria e nell'edilizia.

La coltivazione mineraria avviene con l'ausilio di mezzi meccanici ed eventualmente con esplosivo come nel caso della cava di Fabriano.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico i beni di cui sopra sono esattamente definiti negli elaborati progettuali e nella relativa autorizzazione di cui il progetto è parte integrante. L'ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'Ente competente è obbligatorio per procedere all'estrazione del minerale.

Si precisa che il rilascio dell'autorizzazione prevede che l'Ente autorizzante verifichi preventivamente le capacità tecnico economiche della ditta richiedente.

Le attività di estrazione in assenza di autorizzazione sono abusive e sono perseguite ai sensi di Legge.

Il progetto analizza nel dettaglio tutti gli elementi che caratterizzeranno la futura attività estrattiva, in particolare i limiti topografici di scavo, i volumi estraibili, il metodo di coltivazione, il recupero finale, ecc.

6.4. Stima della cava in comune di Gualdo Tadino

Per la stima del giacimento estrattivo di Gualdo Tadino, si procederà con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi come in precedenza descritto al paragrafo 6.2.2..

6.4.1. Premessa

Si precisa che la cava di Gualdo Tadino autorizzata in data 24.11.2010 (**all. n. 10**) dal Comune di Gualdo Tadino allo stato attuale è gravata da un provvedimento di sospensione dei lavori n. 428 del 05.06.2015, già in atti, a firma del Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Ambiente, visto il mancato riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale, della validità della polizza fideiussoria presentata dalla [REDACTED] [REDACTED].



Avverso tale decisione, la Ditta ha presentato ricorso al Tribunale Regionale dell'Umbria che ha respinto il ricorso, documentazione già in atti.

Inoltre sono pendenti dei contenziosi con l'amministrazione comunale che ha contestato alla ditta titolare la non conformità dei materiali utilizzati per il recupero ambientale con ordinanza n. 6 del 20.01.2014 (**all. n. 12**) e n. 24 del 10.04.2015 (**all. n. 13**).

Pertanto, allo stato attuale nella cava di che trattasi non sono in corso lavorazioni e potranno riprendere solo dopo la revoca del provvedimento di sospensione, revoca che potrà essere emanata a seguito della risoluzione dei contenziosi e della stipula di idonea fideiussione da parte della ditta titolare.

Ciò, a giudizio dello scrivente, non esclude che il bene abbia un reale valore economico in quanto i volumi autorizzati ancora da estrarre sono tuttora estraibili a condizione che la ditta [REDACTED] provveda a fornire al comune una idonea polizza fideiussoria e sani gli obblighi già scaduti a tal proposito (estraibilità dei materiali ancora disponibili) si precisa anche che la ditta, con riferimento all'autorizzazione ed alle previsioni delle norme specifiche, non ha particolari limiti temporali per il completamento del progetto di estrazione approvato.

In effetti può fruire della:

- proroga biennale di cui all'art. 8, comma 4 della L.R. n. 2/2000

“4. Il termine massimo di durata dell'autorizzazione è fissato in anni dieci, prorogabile per non più di due anni nel solo caso in cui alla data prevista per la scadenza non siano state estratte le quantità autorizzate. La domanda di proroga è inoltrata al Comune trenta giorni prima della data di scadenza, con indicazione delle quantità non estratte e dei tempi occorrenti per completare l'escavazione.”

- proroga biennale di cui all'art. 4, comma 1 della L.R. n. 9/2010

“1. Le autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva vigenti alla data del 31 dicembre 2009 possono essere ulteriormente prorogate rispetto ai termini di cui all' articolo 8, comma 4 della l.r. 2/2000 con le modalità stabilite dallo stesso comma 4 per un periodo non superiore ad anni due, nel rispetto della superficie e dei volumi autorizzati.”

- proroga biennale di cui all'art. 5, comma 1 della L.R. n. 7/2012

“1. Le autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva vigenti alla data del 31 dicembre 2011 e per le quali è in corso ovvero si è concluso positivamente il procedimento di accertamento di giacimento di cava possono essere ulteriormente prorogate rispetto ai termini di cui all' articolo 8, comma 4 della legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 (Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni), e di cui all' articolo 4, comma 1 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 9 (Disposizioni collegate alla manovra di bilancio 2010 in materia di entrate e di spese), con le modalità stabilite dallo stesso comma 4 dell'articolo 8 per un periodo non superiore ad anni due, nel rispetto della superficie e dei volumi autorizzati.”



- Ulteriore autorizzazione di cui all'art. 5, comma 2 della L.R. n. 7/2012

“2. Le autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva vigenti alla data del 31 dicembre 2011, per le quali non sia stato completato il progetto autorizzato e non sia stata presentata richiesta di accertamento di giacimento di cava possono essere ulteriormente prorogate rispetto ai termini di cui all' articolo 8, comma 4 della l.r. 2/2000 , e di cui all' articolo 4, comma 1 della l.r. 9/2010 , con le modalità stabilite dallo stesso comma 4 dell'articolo 8 per un periodo non superiore ad anni due, ovvero possono essere ulteriormente autorizzate ai sensi dell' articolo 8 della l.r. 2/2000 , nel rispetto della superficie e dei volumi autorizzati e per un periodo commisurato al volume residuo da estrarre.”

6.4.2 Consistenza della autorizzazione di cava alla data del 1 gennaio 2017

Nell'atto autorizzativo (**all. n. 10**) non sono riportati i volumi estraibili ma si fa riferimento al progetto che è parte integrante dell'autorizzazione.

La lettura del progetto, *“relazione tecnica generale – agosto 2007 pag. 31 e successive”*, (**all. n. 3**) permette di rilevare le sotto riportate informazioni:

Computo dei volumi da estrarre

La valutazione documentata della consistenza del giacimento e della movimentazione totale di materiale è stata effettuata nella maniera seguente:

- si sono scelte come sezioni rappresentative, 5 sezioni trasversali (dalla A-A' alla E-E'), parallele tra loro;
- si è misurata su ogni sezione la superficie di scavo lordo confrontando il profilo finale di scavo e quello attuale da rilievo;

Applicando il criterio sopra accennato il progetto riporta i seguenti quantitativi di materiale estraibile:

Totale scavo 2.756.875mc

Parte di questi volumi estratti sono del Comune in quanto vengono estratti su aree di proprietà comunale ed in particolar modo sulle part.ile catastali n° 62p, 63p, 64p, 108p, del Foglio Catastale n° 29 del Comune di Gualdo Tadino, per una estensione di circa 3 ha.

Nel progetto sono stati stimati a parte i volumi di scavo Comunali pari a:

Totale scavo 476.640mc

Altri volumi non commercializzabili sono rappresentati dai volumi di riprofilatura in fascia di rispetto su proprietà [REDACTED] pari a:

Totale scavo 6.960mc

Per differenza, i volumi di progetto in disponibilità della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] sono pari a:

$$2.756.875 - 476.640 - 6.960 = 2.273.275 \text{ mc}$$

Si deve rilevare però che il dato del totale da estrarre (2.756.875) non viene confermato nelle perizie giurate annuali redatte dal Direttore dei lavori (**all. n.4**); in dette perizie si fa riferimento ad un volume autorizzato pari a:

$$2.705.820 \text{ mc.}$$

Pertanto, nel prosieguo della stima si farà riferimento ad un volume totale autorizzato pari a:

$$2.705.820 \text{ mc}$$

E a volumi di progetto in disponibilità della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] pari a:

$$2.705.820 - 476.640 - 6.960 = 2.222.220 \text{ mc}$$

Una parte di detti volumi sono stati estratti come risulta dalle perizie giurate (**all. n. 4**) previste dall'atto autorizzativo, art. 4, comma 12.

"12. Al fine di monitorare sistematicamente la conformità dei lavori al progetto allegato, la [REDACTED] [REDACTED] dovrà presentare entro il 31 gennaio ed entro il 31 luglio di ogni anno idonea perizia giurata corredata dalla seguente documentazione:

- a. Elaborati planimetrici rappresentativi dello stato di avanzamento dei lavori comparato con lo stato originario e lo stato finale;
- b. Sezioni rappresentative dello stato di avanzamento dei lavori comparato con lo stato originario e lo stato finale;
- c. Quantitativi (quantificati in banco) estratti dall'inizio dei lavori fino alla data della perizia e nell'arco dell'anno solare corrente;
- d. La tipologia del materiale estratto.

La perizia del 31 gennaio di ogni anno dovrà essere resa anche ai sensi e per gli effetti dell' art. 18bis della L.R. n. 2/2000 e s.m.i.. Copia della stessa andrà altresì trasmessa alla Regione e alla Provincia competenti.

Il sottostante prospetto sintetizza i volumi estratti a tutto il 2016

MATERIALE ESTRATTO AL 31.12.2016				
ID	anno	volumi estratti	Volume sterile	Volume netto
1	2010			



2	2011	45497,60	2.720,40	42.777,20
3	2012	109030,00	13.880,00	95.150,00
4	2013	190490,38	6.350,00	184.140,38
5	2014	80036,19	2.310,00	77.726,19
6	2015	44530,58	1.280,00	43.250,58
TOTALI		469584,75	26540,40	443044,35

Pertanto, consistenza autorizzazione al 01.01.2017

$$\mathbf{2.222.220-469.584 = 1.752.636 \text{ mc}}$$

Tutto ciò premesso si precisa che viene utilizzato il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi come sopra descritto e come dato di partenza è stato preso quello relativo alla potenzialità estrattiva come risultante dall'Autorizzazione N.1 del 24 novembre 2010 rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino (**all. n. 10**).

I volumi autorizzati non sono espressamente richiamati nell'atto autorizzativo ma si fa riferimento al progetto che fa parte integrante dell'atto autorizzativo.

Il progetto indica in 2.756.875,00 mc il materiale da estrarre in un arco temporale di 10 anni; lo scrivente, come detto sopra anche con riferimento alle perizie giurate redatte dal Direttore dei lavori fissa in 2.705.820mc il materiale totale da estrarre.

Di detto materiale 476.640,00mc sono da cedere al Comune in quanto ricade su proprietà intestata a detta Amministrazione, pertanto la volumetria totale a disposizione della ditta titolare è pari 2.222.220mc. Invece, per i 476.640mc da cedere al comune la ditta [REDACTED] deve sostenere l'onere dell'estrazione e della movimentazione del minerale.

Come sopra evidenziato, tenuto conto che ad oggi sono stati estratti 469.584,00 mc il residuo a disposizione della ditta titolare è di:

$$\mathbf{1.752.636,00 \text{ mc}}$$

Tale volume va depurato del quantitativo di materiale inutilizzabile (cappellaccio e materiali marnosi di minor pregio e pertanto di difficile inserimento nel mercato) che viene stimato sulla base dei dati riportati sulle perizie giurate (**all. n. 4**) sintetizzati nel prospetto sopra riportato.

Da detto prospetto abbiamo:

materiale estratto nel periodo 2010-2016: **469.584,75mc**

materiale sterile estratto nel periodo 2010-2016: **26.540,4mc**

Si ottiene che lo sterile del periodo di riferimento corrisponde a:



$$(26.540,40/469.584,75)*100 = 0,056*100 = 5,6\% \text{ arrotondato a } \mathbf{6\%}$$

Pertanto si valuta in 6% lo sterile presente sul materiale da scavare, quindi la reale potenzialità estrattiva che genera reddito è pari a

$$\mathbf{1.752.636mc*0,94 = 1.647.477mc.}$$

6.4.3. I prevedibili tempi per lo sfruttamento del giacimento estrattivo

L'autorizzazione reca la data del 24.11.2010 e tale data coincide con la data di inizio lavori.

La stessa autorizzazione fissa la validità dell'autorizzazione in anni 10 dalla data del rilascio quindi con scadenza al 23.11.2020.

Pertanto, ad oggi restano 3 anni e sei mesi per lo sfruttamento dell'intero giacimento, in detto limite si è tenuto conto di un margine di 5 mesi per il riavvio dei lavori di coltivazione che sono assolutamente ragionevoli in quanto l'eventuale interessato a riprendere i lavori deve solo fornire al comune una idonea fideiussione a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi posti dall'atto autorizzativo e sanare gli obblighi già scaduti anche in relazione a conteziosi.

Si precisa, nuovamente, che il limite posto dall'autorizzazione è prorogabile e può essere chiesta una nuova autorizzazione fino all'esaurimento del giacimento; quindi, come già detto, la ditta, con riferimento all'autorizzazione ed alle previsioni delle norme specifiche, non ha particolari limiti temporali per il completamento del progetto di estrazione approvato.

In effetti, come già riportato sopra, che qui si ripete, la ditta può fruire della:

- proroga biennale di cui all'art. 8, comma 4 della L.R. n. 2/2000

“4. Il termine massimo di durata dell'autorizzazione è fissato in anni dieci, prorogabile per non più di due anni nel solo caso in cui alla data prevista per la scadenza non siano state estratte le quantità autorizzate. La domanda di proroga è inoltrata al Comune trenta giorni prima della data di scadenza, con indicazione delle quantità non estratte e dei tempi occorrenti per completare l'escavazione.”

- proroga biennale di cui all'art. 4, comma 1 della L.R. n. 9/2010

“1. Le autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva vigenti alla data del 31 dicembre 2009 possono essere ulteriormente prorogate rispetto ai termini di cui all' articolo 8, comma 4 della l.r. 2/2000 con le modalità stabilite dallo stesso comma 4 per un periodo non superiore ad anni due, nel rispetto della superficie e dei volumi autorizzati.”

- proroga biennale di cui all'art. 5, comma 1 della L.R. n. 7/2012



“1. Le autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva vigenti alla data del 31 dicembre 2011 e per le quali è in corso ovvero si è concluso positivamente il procedimento di accertamento di giacimento di cava possono essere ulteriormente prorogate rispetto ai termini di cui all' articolo 8, comma 4 della legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 (Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni), e di cui all' articolo 4, comma 1 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 9 (Disposizioni collegate alla manovra di bilancio 2010 in materia di entrate e di spese), con le modalità stabilite dallo stesso comma 4 dell'articolo 8 per un periodo non superiore ad anni due, nel rispetto della superficie e dei volumi autorizzati.”

- Ulteriore autorizzazione di cui all'art. 5, comma 2 della L.R. n. 7/2012

“2. Le autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva vigenti alla data del 31 dicembre 2011, per le quali non sia stato completato il progetto autorizzato e non sia stata presentata richiesta di accertamento di giacimento di cava possono essere ulteriormente prorogate rispetto ai termini di cui all' articolo 8, comma 4 della l.r. 2/2000 , e di cui all' articolo 4, comma 1 della l.r. 9/2010 , con le modalità stabilite dallo stesso comma 4 dell'articolo 8 per un periodo non superiore ad anni due, ovvero possono essere ulteriormente autorizzate ai sensi dell' articolo 8 della l.r. 2/2000 , nel rispetto della superficie e dei volumi autorizzati e per un periodo commisurato al volume residuo da estrarre.”

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto della attuale situazione di crisi del settore edile e delle opere pubbliche lo scrivente ritiene che i quantitativi ancora da estrarre possono essere assorbiti dal mercato nell'arco di 10 anni.

Pertanto, si stimano in **anni 10** i tempi per il completamento del progetto di cava di cui all'autorizzazione n. 1 del 24.11.2010 (**all. n. 10**).

6.4.4. Minerale estraibile annualmente e determinazione del Plv

Con riferimento a quanto sopra detto si determina in:

$$\begin{aligned} 1.647.477:10 &= 164.747 \text{ mc/anno (materiale netto commercializzabile)} \\ 1.752.636:10 &= 175.263 \text{ mc/anno (materiale lordo estratto)} \end{aligned}$$

Il quantitativo del materiale netto commercializzabile moltiplicato per il prezzo di vendita fissato in 12,00€/mc in posto corrispondente a 0,50 €/quintale desunto da accertamenti effettuati presso gli operatori del settore e già fisato dai consulenti di parte e del tribunale, fornisce il valore della Produzione Lorda Vendibile:

$$\text{PLV} = 164.747 * 12,00 = 1.976.964,00\text{€}$$

Il Beneficio Fondiario Bf è la differenza tra la Produzione Lorda Vendibile e la somma delle spese e degli oneri fiscali:

$$\text{Bf} = \text{Plv} - \text{costi diretti ed indiretti per estrarre i materiali vendibili}$$



6.4.5. Costi e beneficio fondiario

I costi possono essere quantificati in rapporto ai volumi da estrarre; in particolare in relazione al metodo di coltivazione previsto in progetto si può stimare in euro 3,00 il costo di estrazione, lavorazione e movimentazione del minerale comprensivo di gestione amministrativa.

$$175.263 * 3,00 = 525.789,00 \text{ €/anno}$$

A queste spese vanno aggiunti i costi per garantire gli adempimenti ad obblighi e prescrizioni poste dagli atti autorizzativi o dagli Enti di controllo in fase di esercizio dell'attività estrattiva quantificati in:

Riepilogo somme dovute da Cava Mancini al Comune di Gualdo Tadino

Mancata sottoscrizione contratto di vendita materiale lapideo	100.000,00 €
Sostituzione per inottemperanza all'Ordinanza n. 6/2014	€ 653.916,04
Sistemazione della Strada Comunale del Cimitero	200.000,00 €
Sostituzione per inottemperanza all'Ordinanza n. 24/2015	481.041,74 €
Mancata vendita materiale lapideo escavato su proprietà comunale	1.100.000,00 €
Spese di domiciliazione	1.268,80 €
TOTALE	€ 2.536.226,58

come da relazione prodotta dall'amministrazione comunale di Gualdo Tadino in data 12 gennaio 2017. **(all. n. 14)**

Alla eventuale ripresa dei lavori detti valori devono essere garantiti con polizza fideiussoria quantificabile in:

$$25.000,00\text{€/anno}$$

Ulteriore spesa a carico della ditta titolare è il costo di estrazione del materiale di proprietà del comune pari a:

$$(476.640 * 2,80) : 10 = 133.459,00\text{€/anno}$$

Dove è stato fissato in euro 2,80 il costo di estrazione e movimentazione del mc di minerale come indicato nella relazione tecnica generale pag. 38. **(all. n. 3)**

Costi totali:

$$525.789,00 + 25.000,00 + 133.459,00 = 684.248,00\text{€/anno}$$

Pertanto:

$$B_f = Plv - \text{costi} = 1.976.964,00 - 684.248,00 = 1.292.716,00\text{€/anno}$$

6.4.6. Valore della cava

Applicando la formula che caratterizza il metodo di stima prescelto e fissando il saggio di capitalizzazione pari al 2% come esplicitato in precedenza, il valore della cava è:

$$\begin{aligned}
 V_C &= B_f * [(q^n - 1) : (r * q^n)] = \\
 &1.292.716,00 * [(1,02^{10} - 1) : (0,02 * 1,02^{10})] = \\
 &1.292.716,00 * [(1,2190 - 1) : (0,02 * 1,2190)] = \\
 &1.292.716,00 * [(0,2190) : (0,0244)] = \\
 &1.292.716,00 * 8,975 = \mathbf{11.602.126,00\text{€}}
 \end{aligned}$$

$$q = 1,02$$

Come si è già premesso il valore reale del sito estrattivo è pari a :

$$V_{\text{Cava}} = V_C + A - K - C$$

dove (A) rappresenta i materiali già estratti e lavorati, presenti in deposito sui piazzali, (K) le spese per il ripristino ambientale, obbligatorio per legge e (C) i crediti per l'ente autorizzante derivanti dai canoni, proporzionali alla quantità di materiale escavato.

Nel caso in esame:

A = 0€ (visto che non esistono scorte)

K = 1.436.226,00€ (Costi per il ripristino ambientali e oneri vari come da relazione del comune del 12.01.2017) **(all. n. 14)**

C = 576.616,00€ (Valore ottenuto sulla base di quanto stabilito dalla Regione Umbria L.R. n. 2/2000 art. 12 che fissa come contributo da cedere all'Ente una cifra pari a 0,35€/mc di materiale commerciabile scavato) $1.647.477 * 0,35$.

Pertanto il valore della Cava di Gualdo Tadino è pari a:

$$\begin{aligned}
 V_{\text{Cava}} &= V_C + A - K - C = \mathbf{11.602.126,00 + 0,00 - 1.436.226,00 - 576.616,00 =} \\
 &\mathbf{9.589.284,00\text{€}}
 \end{aligned}$$

che si arrotonda a:

$$\mathbf{9.589.000,00\text{€ (novemilionicinquecentoottantamila/00)}}$$

6.5. Stima della cava in comune di Fabriano

Per quanto riguarda la valutazione del giacimento estrattivo di Fabriano, si procederà con lo stesso metodo di stima per capitalizzazione dei redditi come descritto al paragrafo 6.2.2..



6.5.1. Consistenza della autorizzazione di cava alla data del 1 gennaio 2017

Si precisa che la Proprietà [REDACTED] [REDACTED] si estende per una superficie ben oltre i limiti dell'area autorizzata a cava ed è caratterizzata da una potenzialità estrattiva maggiore rispetto ai volumi autorizzati; in particolare il progetto evidenzia una potenzialità estrattiva di 8.694.788,07mc; ma sulla base di quanto riportato nell'autorizzazione N.1 del 30/07/2013 (**all. n. 6**) rilasciata dal Comune di Fabriano la coltivazione del materiale calcareo stratificato " Scaglia Rossa" al momento è limitata ad un volume pari a 1.868.000 mc per un arco temporale di 10 anni a partire dall'anno 2013

L'atto autorizzativo definisce in maniera certa i volumi autorizzati; in particolare, la lettura del prospetto estratto dall'autorizzazione e sotto riportato consente di definirli in:

1.868.000,00 mc

- la coltivazione e il recupero delle aree avverrà per fasi successive suddivise in n. 6 distinte fasi di intervento, secondo il seguente schema di cui all'elaborato di progetto 2D1 – 2D2 – 2D3 – 2D4 (55), così come indicato nella nota prot. n. 34420 del 16/07/2013:

Fasi lavorative – Operazioni (escavazione + recupero)		Cubature (m ³)	Tempi (mesi)
	1	90.462,32	5,7
	2	314.917,14	20
	3	362.600,72	23
	4	33.486,71	2,1
	5	314.695,39	20
6	6 a	195.821,67	14,5
	6 b	387.710,69	24
	6 c	168.305,36	10,7
			12

I volumi di cui alla tabella sopra riportata, come si evince dalla lettura della relazione di progetto a pag. 20 (**all. n. 11**), sono volumi totali da scavare e quindi comprendono anche lo sterile e volumi non commercializzabili relativi alla rinaturazione del fosso stimati complessivamente in circa 50.000,00 mc. Come da prospetto estratto dalla relazione di progetto e sotto riportato.



Da cui il volume di sbancamento

VOLUME	VOLUME	VOLUME	Sterile	UTILE
SCAVO	PROGETTO RINATURAZIONE FOSSO	PROGETTO ESCAVAZIONE		
1.881.863,86	29.000,00	1852863,86	19.377,578	1.833.486,28

Lo scrivente rileva che a seguito del sopralluogo effettuato il 29.12.2016 ha potuto constatare che la situazione geomineraria del giacimento emersa a seguito dell'avvio dei lavori ha presentato delle anomalie rispetto alle previsioni di progetto; in particolare, fa emergere una presenza di sterile ben oltre i 19.377mc previsti in progetto; in effetti, nel 2016 ne sono stati estratti già 49.500mc come da comunicazione del progettista e Direttore dei lavori del 10 gennaio 2017 (**all. n. 15**).

Con successiva comunicazione del 30.01.2017 (**all. n. 16**) il progettista Dott. Burattini indica in 100.000mc lo sterile.

Lo scrivente, anche con riferimento a quanto constatato in sede di sopralluogo del 29.12.2016, prudenzialmente, ritiene opportuno considerare che lo sterile sia da quantificare nei 50.000mc previsti in progetto (comprendono sterile e materiale non commercializzabile per rinaturazione fosso) integrato con ulteriori 120.000mc (comprensivo dei 49.500mc già estratti) attribuibili alla situazione geologica anomala dell'attuale area di scavo non rilevata in fase di progettazione; pertanto lo sterile totale, comprensivo della quota non commercializzabile in quanto relativi al progetto di rinaturazione fosso, è:

170.000mc.

Si ottiene un volume commercializzabile pari a:

1.868.000,00 – 170.000,00 = 1.698.000,00 mc

Dalla informativa della società in data 10 gennaio 2017 (**all. n. 15**) emerge che nel 2016 sono stati estratti:

50.500,00 mc di materiale commercializzabile

49.500,00 mc di materiale sterile

Pertanto, consistenza autorizzazione al 01.01.2017:

1.698.00 – 50.500 = 1.647.500 mc

La consistenza sopra definita rappresenta il minerale certo estraibile alla data del 01.01.2017.

Come già detto al paragrafo 4.1.1. che si ripete, gli eventuali ulteriori volumi estraibili dalle aree in disponibilità della ditta [REDACTED] [REDACTED] sono regolamentati dagli atti di pianificazione del territorio di emanazione Regionale e Provinciale.

In particolare si fa riferimento al Piano Regionale Attività Estrattive (PRAE) ed al Programma Provinciale Attività Estrattive (PPAE) i due documenti pianificatori fissano limiti quantitativi estraibili inderogabili per provincia nel termine temporale di valenza dei piani fissato in 10 anni.

Nel caso in esame come emerge dalla lettura della "Relazione Tecnica Illustrativa Generale", elaborato "b" del PPAE della provincia di Ancona approvato con delibera consiliare n. 14 del 13.04.2005 sono definiti esattamente i volumi annuali autorizzabili:

"La stima del fabbisogno della Provincia di Ancona, suddivisa secondo le varie tipologie di materiale estratto, risulta essere, dai dati del PRAE, sulla base del trend esaminato nel periodo 1985-1996:

<i>Stima del livello produttivo della Provincia di Ancona (mc/anno)</i>	
<i>Ghiaia e sabbia</i>	<i>690.000</i>
<i>Argille e aggregati argilloso e sabbiosi</i>	<i>42.000</i>
<i>Calcarei massicci, stratificati, ecc...</i>	<i>465.000</i>
<i>Totale</i>	<i>1.197.000</i>

Tale quantitativo, secondo il PRAE, costituisce il preciso riferimento per la programmazione provinciale. Il PPAE, in relazione a quanto definito dal PRAE, può autorizzare quindi l'estrazione annuale massima di circa 1.200.000 mc./anno utili in banco di materiali di cava costituenti il fabbisogno accertato della Provincia di Ancona.

La Provincia con il PPAE intende rimodulare all'interno del quantitativo totale previsto, le quantità da assegnare ad ogni tipologia di materiale in virtù delle esigenze di modifica del sistema insediativo tendendo a riequilibrare, all'interno del quantitativo assegnato, il materiale inerte proveniente dai depositi alluvionali e quello proveniente dai materiali calcarei.

IL PPAE conformemente al PRAE ed alla L.R. 71/97 considera inoltre il calcare massiccio con purezza superiore al 98% come materiale strategico d'interesse regionale per i quali il Piano Regionale Attività Estrattive riconosce particolari sviluppi produttivi esclusivamente per segmenti di mercato ad elevato valore aggiunto così come definito dall'art.1 della L.33/1999 e quindi non compreso nei quantitativi del fabbisogno di materiale destinato agli inerti per costruzioni.

Con queste premesse il quantitativo autorizzabile per ciascuna tipologia di materiale, sulla base di quello assegnato dal PRAE, fatte salve le autorizzazioni in essere, viene distribuito nel seguente modo:

<i>argille, sabbie ed aggregati argillosi e sabbiosi</i>	<i>(mc. 20.000)</i>
<i>pietre da taglio</i>	<i>(mc. 5.000)</i>
<i>calcarei stratificati</i>	<i>(mc 450.000)</i>
<i>ghiaia, sabbia e materiali detritici</i>	<i>(mc. 725.000)</i>
<i>Totale</i>	<i>(mc 1.200.000)</i>



Non sono compresi in tale fabbisogno i calcari massicci con purezza superiore al 98%, considerati risorsa strategica regionale ed utilizzati per segmenti di mercato ad alto valore aggiunto, ed i materiali provenienti da demolizioni.”

I suddetti quantitativi vengono normati dall’art. 7 delle NTA del PPAAE:

“Il PPAAE, in relazione al fabbisogno definito dal PRAE, può autorizzare l’estrazione annuale massima di 1.200.000 mc./anno utili in banco di materiali di cava così suddivisi:

<i>argille, sabbie ed aggregati argillosi e sabbiosi</i>	<i>(mc. 20.000)</i>
<i>pietre da taglio</i>	<i>(mc. 5.000)</i>
<i>calcari stratificati</i>	<i>(mc 450.000)</i>
<i>ghiaia, sabbia e materiali detritici</i>	<i>(mc. 725.000)</i>

I quantitativi di ghiaie eventualmente non utilizzati per esaurimento dei giacimenti potranno essere aggiunti a quelli dei calcari stratificati.”

Inoltre l’art. 10 delle NTA indica i limiti quantitativi dei singoli progetti:

“Ciascun soggetto potrà presentare un solo progetto per ognuna delle tipologie di materiale di cui all’ art.7 e per i calcari massicci con purezza superiore al 98%.

I progetti dovranno essere dimensionati nel seguente modo:

<i>Materiale</i>	<i>Quantitativo minimo annuo in mc</i>	<i>Quantitativo massimo annuo in mc</i>
<i>argille, sabbie ed aggregati argillosi e sabbiosi</i>	<i>5.000</i>	<i>20.000</i>
<i>pietre da taglio</i>	<i>2.000</i>	<i>5.000</i>
<i>calcari stratificati</i>	<i>30.000</i>	<i>150.000</i>
<i>ghiaia, sabbia e materiali detritici</i>	<i>30.000</i>	<i>100.000</i>
<i>calcari massicci con purezza superiore al 98%.</i>	<i>100.000</i>	<i>150.000</i>

Qualora più soggetti, in accordo tra loro, o le società derivanti dalla loro unione, presentassero un unico progetto, esso potrà essere dimensionato in base alla somma dei quantitativi teoricamente spettanti a ciascuno dei soggetti, fermo restando che in tale caso le singole ditte facenti parte del raggruppamento perdono il diritto a presentare individualmente un progetto per la stessa tipologia di materiale.

Inoltre non risulta che la Determina del Dirigente del VII Settore Assetto del Territorio e Difesa del Suolo della Provincia di Ancona n. 610 del 28/11/2005 determini per l’area di proprietà della [REDACTED] un volume totale pari a 8.694.788,07mc.

La determina appena richiamata ha ad oggetto:

"Oggetto: Programma Provinciale Attività Estrattive: definizione dei criteri di valutazione delle schede di qualificazione del progetto e di qualificazione dell’impresa (art.10 delle NTA del Programma Provinciale delle Attività Estrattive)"

In particolare per quanto riguarda la qualificazione del progetto prevede:

".....- nella scheda di qualificazione del Progetto alla voce A CARATTERISTICHE DELL’AREA IMPEGNATA: Minimizzazione dell’area impegnata, per area impegnata si intende quella effettivamente impegnata

dall'escavazione, per potenzialità del giacimento si intende la dimostrazione tecnica che il giacimento oggetto di attività estrattiva, e fuori dai divieti di cui all'art.6 L.R.71/97, abbia una potenzialità ulteriore pari a tre volte la quantità richiesta per i materiali di difficile reperibilità e due volte per quelli di non difficile reperibilità”

In adempimento al suddetto principio e al fine di ottenere idoneo punteggio per fare prevalere la propria scelta progettuale rispetto ad altre concorrenti la ditta [REDACTED] [REDACTED] con gli atti di progetto ha dimostrato che l'area in disponibilità ha una potenzialità estrattiva ben superiore a tre volte la quantità richiesta, senza, con ciò, acquisire particolari diritti o vantaggi nello sfruttamento future di detti volumi che, eventualmente vanno ottenuti attraverso una nuova progettazione in concorrenza con altri nel rispetto delle previsioni degli atti di pianificazione come sopra accennato.

A seguito di quanto sopra evidenziato si vuole osservare che eventuali volumi da autorizzare oltre il limite decennale del PPAE passano attraverso una revisione del PRAE e del PPAE e la presentazione di nuovi progetti in concorrenza tra loro; pertanto i volumi di possibile estrazione futura sono solo ipotetici.

Quindi, a giudizio dello scrivente, ai fini di una appropriata tutela dei creditori, i volumi su cui tarare la stima sono solo quelli certi ed autorizzati ancora disponibili al 01.01.2017 pari a

1.647.500 mc

Tuttavia, per completezza di informazione, lo scrivente propone in calce alla presente relazione un breve paragrafo che analizza e quantifica la probabile vocazione estrattiva del sito.

6.5.2 I prevedibili tempi per lo sfruttamento del giacimento estrattivo

L'autorizzazione (**all. n. 6**), con validità decennale dalla data di inizio lavori, reca la data del 30.07.2013, nella stessa data la ditta titolare presenta comunicazione di inizio lavori integrata in data 01.08.2013.

In data 30.01.2014 la ditta titolare presenta istanza di sospensione temporanea dei lavori.

In data 25.01.2015 la ditta titolare comunica la ripresa dei lavori (all. n. 17) allegando un cronoprogramma che prevede il completamento dei lavori al 31.12.2026 (all. n. 18).



Detta comunicazione è stata recepita dall'amministrazione comunale e, per quanto a conoscenza dello scrivente, non sono state sollevate obiezioni, Quindi è da considerarsi una variante non sostanziale ai sensi dell'art. 13bis della L.R. 71/97

"Art. 13-bis Varianti ai progetti.

1. Si intendono sostanziali le varianti ai progetti autorizzati che modificano:

- a) lo stato finale dei luoghi;*
- b) i quantitativi estraibili oltre il totale autorizzato;*
- c) i perimetri delle aree di intervento.*

2. Le varianti di cui al comma 1 sono disciplinate con le modalità ed i termini previsti dall'articolo 13.

3. Fuori dai casi disciplinati dal comma 1, il titolare dell'autorizzazione comunica la variante al Comune interessato. Il Comune entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione si esprime sulla sostanzialità della variante."

In ogni caso la L.R. n. 71/97 art. 13, comma 8 prevede la possibilità di proroga fino all'esaurimento del giacimento autorizzato.

"Art. 13 Procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione.

8. L'autorizzazione non può superare di norma i dieci anni, ed è prorogabile nel solo caso in cui alla data di domanda di proroga non siano state estratte le quantità autorizzate. L'autorizzazione può superare i dieci anni, qualora si tratti di coltivazione in sotterraneo."

Ciò detto, si ritiene che il periodo per lo sfruttamento del minerale autorizzato possa essere fissato in 13 anni per le motivazioni si seguito richiamate.

L'attuale depressione del mercato nel settore specifico (edilizia e opere pubbliche) non riesce ad assorbire i volumi che si scavano in provincia; ciò emerge:

- da un esame critico dei volumi scavati dalla ditta nelle due attività estrattive di cui alla presente relazione negli ultimi anni di attività come sotto riportati, in nessun anno sono stati estratti i quantitativi previsti nel cronoprogramma. In particolare per l'anno 2016, pur essendo ferma l'attività di Gualdo Tadino, non si è riusciti ad estrarre i 172.682mc previsti nella cava di Fabriano:

CAVA GUALDO TADINO MATERIALE ESTRATTO AL 31.12.2016				
ID	anno	volumi estratti	Volume sterile	Volume netto
1	2010			
2	2011	45497,60	2.720,40	42.777,20

3	2012	109030,00	13.880,00	95.150,00
4	2013	190490,38	6.350,00	184.140,38
5	2014	80036,19	2.310,00	77.726,19
6	2015	44530,58	1.280,00	43.250,58
7	2016	0,00	0,00	0,00
TOTALI		469584,75	26540,40	443044,35

CAVA FABRIANO MATERIALE ESTRATTO AL 31.12.2016				
ID	anno	volumi estratti	Volume sterile	Volume netto
1	2010	33.600,00		
2	2011	0,00		
3	2012	0,00		
4	2013	0,00		
5	2014	0,00		
6	2015	0,00		
7	2016	100.000,00	49.500,00	50.500,00
TOTALI		100.000,00	49.500,00	50.500,00

Inoltre, come emerso a seguito dell'incontro avuto il 12 gennaio 2017 con i tecnici della Regione Marche e da informazioni assunte presso le province risulta che in nessuna provincia il materiale annuale previsto per il decennio di validità dei relativi programmi sia stato assorbito dal mercato.

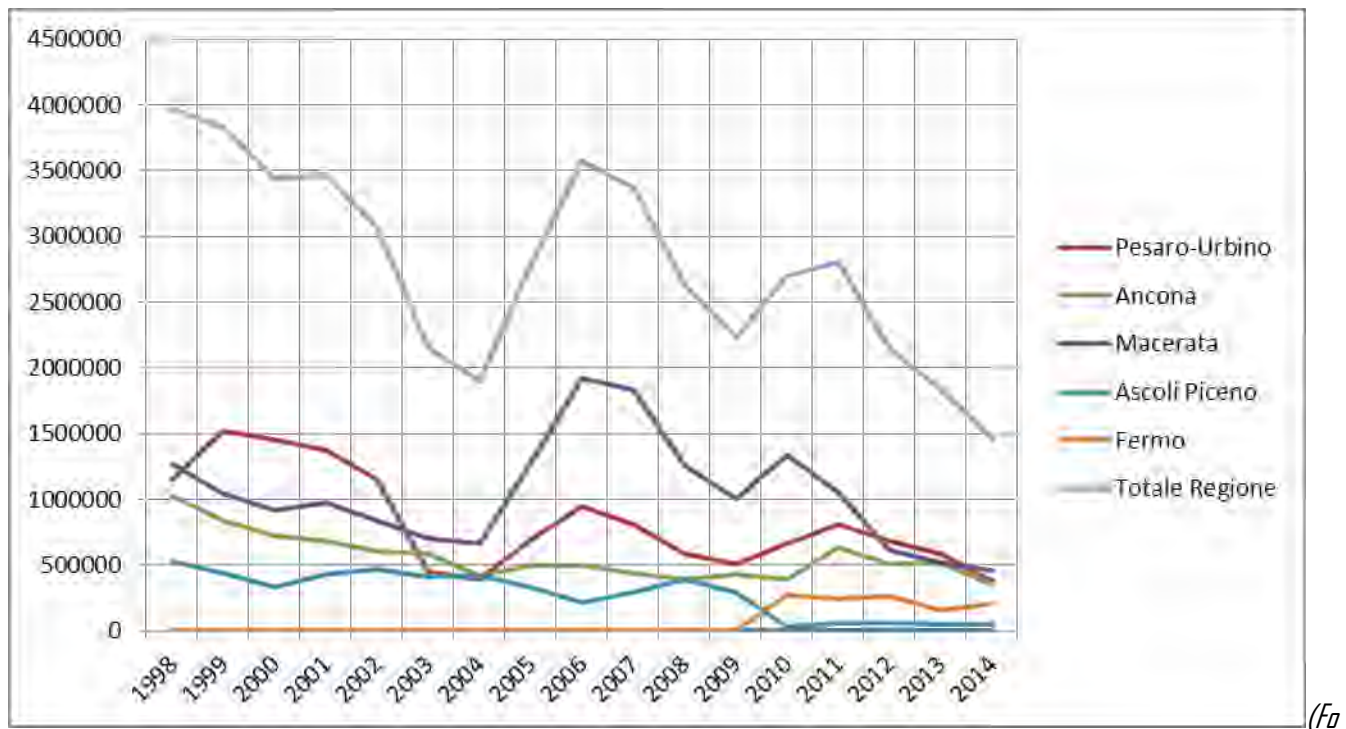
Il prospetto sotto riportato evidenzia, con riferimento al periodo di vigenza del PPAE, la percentuale di materiale estratto in rapporto al totale previsto nel PPAE.

Provincia e anno di approvazione programma	Anni di vigenza del programma al 31.12.2015	Totale volumi estraibili mc nel periodo di validità del programma (10 anni)	Volumi estratti Al 31.12.2015	% volumi estratti
Ancona (13.04.2005)	10	12.000.000 mc	4.767.919	39,7
Ascoli (07.04.2005)	10	9.200.000 mc	2.823.719	30,7
Macerata (05.08.2003)	12	12.240.000 mc	12.321.919	100,6
Pesaro (20.10.2003)	12	17.790.000 mc	7.480.418	42,0

Come evidenzia il prospetto, anche la provincia di Macerata che è stata la più attiva ha impiegato 12 anni per estrarre il materiale autorizzato nell'arco temporale decennale.

I dati della tabella sopra riportata ed il grafico di seguito sono tratti dal rapporto della regione Marche "Le cava nella regione Marche 2015" scaricabile dal sito della Regione Marche (**all. n. 19**)





nte: scheda informativa sulle attività di cava "allegato B" della L.R. n. 71/1997)

Pertanto, lo scrivente ritiene corretto fissare almeno in 13 anni dal 01.01.2016 il tempo necessario per il completo sfruttamento del materiale autorizzato.

Quindi, restano **12 anni circa** dal 01.01.2017 per la completa estrazione del minerale residuo.

Salvo proroga come previsto dall'art. 13, comma 8 della L.R. n. 71/97 sopra richiamato.

A conclusione di quanto appena detto, si fissano in **anni 12** i tempi per il completamento del progetto di cava di cui all'autorizzazione n. 1 del 30.07.2013 (**all. n. 6**).

6.5.3. Minerale estraibile annualmente e determinazione del Plv

Con riferimento a quanto riportato nei precedenti paragrafi il volume certo estraibile alla data del 01.01.2017 è quantificato in :

1.647.500 mc

Pertanto si determina in:

1.647.500:12 = 137.291 mc/anno (materiale netto commercializzabile)

1.768.000:12 = 147.333 mc/anno (materiale scavato)

Il valore del materiale netto commercializzabile moltiplicato per il prezzo di vendita fissato in 12,00€/mc in posto corrispondente a 0,50 €/quintale desunto da accertamenti effettuati presso gli operatori del settore e già fisato dai consulenti di parte e del tribunale, fornisce la Produzione Lorda Vendibile:

$$\text{PLV} = 137.291 * 12,00 = 1.647.492,00\text{€}/\text{anno}$$

Dunque essendo il Beneficio Fondiario Bf la differenza tra la Produzione Lorda Vendibile e la somma delle spese e degli oneri fiscali:

$$\text{Bf} = \text{Plv} - \text{costi diretti ed indiretti per estrarre i materiali vendibili}$$

6.5.4. Costi e beneficio fondiario

I costi possono essere quantificati in rapporto ai volumi da estrarre; in particolare in relazione al metodo di coltivazione previsto in progetto si può stimare in euro 3,00 il costo di estrazione, lavorazione e movimentazione del minerale comprensivo di gestione amministrativa.

$$147.333 * 3,00 = 441.999,00 \text{€}/\text{anno}$$

A queste spese vanno aggiunti i costi per garantire gli adempimenti ad obblighi e prescrizioni poste dagli atti autorizzativi o dagli Enti di controllo in fase di esercizio dell'attività estrattiva quantificati in:

- a. relativamente alle polizze a garanzia di quanto previsto all'art. comma 4 della legge regionale n. 71/97 e s.m.i.:

fase di coltivazione	Superficie recupero per fase (mq)	Computo ricomposizione amb.le per fasi
FASE 1	2.267,37	€ 88.195,29
FASE 2	4.457,34	€ 173.380,04
FASE 3	14.757,82	€ 574.044,00
FASE 4	2.561,30	€ 99.628,46
FASE 5	5.694,84	€ 221.515,69
FASE 6a	43975,44	€ 193.532,75
FASE 6b	11.101,67	€ 431.828,49
FASE 6c	8695,02	€ 338.215,54
		€ 2.120.340,26

Come da Decreto del Dirigente del Comune di Fabriano n. 38 del 18.07.2013 (**all. n. 20**).

Detti importi devono essere garantiti con polizze fideiussorie che il decreto stesso limita alle singole fasi.

Pertanto, considerato che devono essere garantiti da fideiussione anche gli importi di cui al prospetto sotto riportato, tratto sempre dal decreto sopra richiamato

- b. relativamente alle polizze a garanzia del contributo aggiuntivo da versare al Comune, di cui all'art. 6 dello schema di convezione:

fasi		cubature	contributo al mc	totale contributo
1		90 462.32	0.45	40 708.05
2		314 917.14	0.45	141 712.71
3		362 600.72	0.45	163 170.32
4		33 486.71	0.45	15 069.02
5		314 695.39	0.45	141 612.93
6	6a	195 821.67	0.45	88 119.75
	6b	387 710.69	0.45	174 469.81
	6c	168 305.36	0.45	75 737.41
	Tot. approvato	1 868 000.00		840 600.00

si stima il costo della fideiussione in:

10.000,00€/anno

Inoltre sono a carico della ditta titolare i costi per il tecnico nominato dal comune per rilievo in contraddittorio dei volumi scavati annualmente fissati in:

10.000,00€/anno

Costi totali:

441.999,00+10.000,00+10.000,00 = 461.999,00€/anno

Pertanto:

B_f = 1.647.492,00 – 461.999,00 = 1.185.493,00€/anno

6.5.5. Valore della cava

Applicando la formula che caratterizza il metodo di stima prescelto e fissando il tasso di capitalizzazione pari al 2% il valore della cava è:

$$\begin{aligned}
 V_c &= B_f * [(q^n - 1) : (r * q^n)] = \\
 &1.185.493,00 * [(1,02^{12} - 1) : (0,02 * 1,02^{12})] = \\
 &1.185.493,00 * [(1,2682 - 1) : (0,02 * 1,2682)] = \\
 &1.185.493,00 * [(0,2682) : (0,02536)] = \\
 &1.185.493,00 * 10,5757 = \mathbf{12.537.418,00€}
 \end{aligned}$$

$$q=1,02$$

Come si è già premesso il valore reale del sito estrattivo è pari a:

$$V_{Cava} = V_C + A - K - C$$

dove (A) rappresenta i materiali già estratti e lavorati, presenti in deposito sui piazzali, (K) le spese per il ripristino ambientale obbligatorio per legge e (C) i crediti per l'ente autorizzante derivanti dai canoni, proporzionali alla quantità di materiale escavato.

Nel caso in esame:

A = 0,00€ (visto che non esistono scorte)

K= 2.120.340,00€ (Costi per il ripristino ambientale come da Decreto del Dirigente del Comune di Fabriano n. 38 del 18.07.2013 **(all. n. 20)**)

C= 2.718.375,00€ (Valore ottenuto sulla base di quanto stabilito dalla L.R. e dalla convenzione con il comune **(all. n. 7)** che fissa come contributo da cedere agli Enti una cifra pari a 1,65€/mc di materiale commercializzabile scavato) $1.647.500 \cdot 1,65$.

Pertanto il valore della Cava di Fabriano è pari a:

$$V_{Cava} = V_C + A - K - C = 12.537.418,00 + 0,00 - 2.120.340,00 - 2.718.375,00 = 7.698.703,00€$$

che si arrotonda a:

7.698.000,00€ (euro settemilioniseicentonovantaottomila/00)

7. STIMA DELLA VOCAZIONE ESTRATTIVA

Con il fine di completezza di informazione si riporta di seguito una breve disamina con relativa stima del valore commerciale dell'area in disponibilità della ditta [REDACTED] [REDACTED] in relazione alla sua vocazione estrattiva attribuibile in quanto ricadente all'interno del bacino estrattivo "Monte le Cone".

Il progetto presentato dalla A.T.I. prevede l'ampliamento di una cava di calcare stratificato "scaglia rossa" interessante un'area di 32,35ha di cui 7,43ha destinati all'estrazione, con uno sviluppo in un arco temporale di 10 anni ed una escavazione complessiva autorizzata di 1.868.000 mc.

Da dette informazioni risultanti dall'atto autorizzativo **(all. n. 6)** emerge che la ditta titolare ha una disponibilità di 32,35ha di cui 7,43ha utilizzati per la estrazione dei materiali di cui all'autorizzazione n. 1 del 31.07.2013 **(all. n. 6)**; pertanto l'area futura disponibile è di 24,92ha.



L'area interessata è zonizzata in bosco ceduo degradato, pascolo di zona rupestre come risulta dalla relazione di Valutazione di Impatto Ambientale di progetto inoltre, buona parte risulta classificato seminativo da atti catastali e ricade nella regione agraria n. 2 della provincia di Ancona per la quale si deducono i valori agricoli medi dal prospetto pubblicato da Agenzia delle Entrate anno 2016 come sotto riportati

Coltura	Valore agricolo medio €/ha	Note (risultanze progettuali)
Bosco ceduo	3.520,00	Bosco ceduo degradato
Pascolo arborato	3.520,00	Pascolo di zona rupestre
seminativo	13.820,00	Da catasto

Gli stessi valori sono riscontrabili in altre fonti

Lo scrivente stima in 50% della superficie a seminativo ed il restante 50% a pascolo arborato e bosco ceduo ottenendo un valore medio di 8.670,00€/ha

Con il dato sopra riportato si ottiene un valore medio del bene pari a:

$$24,92 * 8.670 = 216.056,00€$$

Ai fini di valutare il parametro incrementale legato alla potenzialità estrattiva si pongono uguali ad 1 tutti i parametri specifici del terreno in esame: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza, mentre si definisce un nuovo parametro incrementale legato alla specifica vocazione estrattiva dell'area in esame:

- **Parametro di vocazione di piano - futura produttiva**

Per la definizione di questo parametro lo scrivente tiene conto delle situazioni di rischio già evidenziate in precedenza in questa relazione:

- Incertezza dei tempi per ottenere le future autorizzazioni che certamente saranno molto lunghi e comunque vanno oltre il 2027;
- Incertezza dell'esito della istanza di autorizzazione la cui istruttoria viene condotta in concorrenza con altre istanze per la stessa tipologia di materiale da estrarre;
- Incertezza legata alla emanazione dei nuovi PRAE e PPAE.

Inoltre si fa riferimento alla potenzialità estrattiva definita in progetto pari a 8.694.788mc, ai volumi autorizzati con il provvedimento n. 1 del 31.07.2013 pari a 1.868.000mc ed ai volumi eventualmente autorizzabili con il futuro PPAE quantificabili in via teorica in 2.000.000mc



Con riferimento a quanto sopra evidenziato, lo scrivente ritiene corretto fissare il parametro di vocazione estrattiva in:

1,30

Pertanto, il valore di mercato dell'area in argomento è pari a:

216.056,00*1,30 = 280.872,00€

Nei valori di stima riportati nel paragrafo che segue non si è tenuto conto dell'importo relativo alla vocazione estrattiva appena determinato.

8. CONCLUSIONI

L'indagine peritale è stata condotta ricorrendo a documenti ufficiali resi disponibili dall'Autorità giudiziaria o acquisiti all'uopo dallo scrivente, provvedendo altresì ad integrare i dati in essi contenuti con i risultati di alcune attività svolte *ad hoc*, quali:

- esame dello stato dei luoghi mediante svolgimento di sopralluoghi;
- confronto con tutte le figure coinvolte: Commissari, progettisti, direttori dei lavori periti di parte e del tribunale, titolare, Enti preposti al rilascio dell'autorizzazione, Enti preposti alla emanazione degli atti di pianificazione del territorio.

Dall'esame comparativo dei dati esposti nei paragrafi precedenti, dalla valutazione analitica degli atti e della documentazione acquisita, nonché dalle elaborazioni all'uopo svolte, rinviando a quanto già ampiamente riportato nei paragrafi precedenti per un più puntuale riscontro delle argomentazioni addotte, si evincono alcune considerazioni conclusive che di seguito si sintetizzano.

8.1. cava di Gualdo Tadino

Per questa cava si è riscontrato:

Sulla relazione dell' [REDACTED] si è rilevato che il consulente:

Rilievi	Note
Ha posto l'uguaglianza tra metri cubi in posto e metri cubi dell'abbattuto	La scelta comporta una sottostima
Ha attribuito al comune un volume pari a 1.253.875mc anziché 476.640mc	La scelta comporta una sottostima
Ha attribuito al comune un contributo di 0,525€/mc	La scelta comporta una



anziché 0,35€/mc	sottostima
Non ha tenuto conto dei volumi già estratti alla data di stima e non più disponibili	La scelta comporta una sovrastima

L'insieme delle scelte valutative appena richiamate hanno comportato una sottostima del valore del bene che è stato valutato in 2.900.000 €.

Sulla relazione [REDACTED] si è rilevato che il consulente:

Rilievi	Note
Non ha tenuto conto dei volumi già estratti alla data di stima e non più disponibili	La scelta comporta una sovrastima
Ha attribuito al comune un contributo di 0,525€/mc anziché 0,35€/mc	La scelta comporta una sottostima
determina i contributi da versare al comune con riferimento ai volumi estratti in un anno anziché ai volumi totali autorizzati	La scelta comporta una sovrastima
indicare in 681.000 euro i costi di ripristino ambientale a fronte di importi dovuti al comune per circa 2.600.000 euro	La scelta comporta una sovrastima
Indica in 20% lo sterile di cava anziché in circa il 6% come risulta da perizie giurate	La scelta comporta una sottostima

L'insieme delle scelte valutative appena richiamate, a giudizio dello scrivente, si compensano e portano ad una valore di stima pari a 9.520.000 €

Con riferimento alla cava di Gualdo Tadino lo scrivente ha adottato lo stesso metodo di stima per capitalizzazione dei redditi adottato dai consulenti di Parte e del Giudice per le motivazioni riportate nella presente relazione sintetizzabili nella circostanza di assenza di informazioni commerciali nello specifico segmento di mercato e assenza di contabilità che permettesse di rilevare in modo preciso costi e ricavi, separata per le due cave in argomento.

Pertanto si è proceduto a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima col metodo per capitalizzazione dei redditi superando le scelte valutative fatte dai due consulenti di Parte e del Giudice che comportavano sovrastima o sottostima.



L'analisi e la definizione dei vari parametri che concorrono alla definizione della stima ha portato alla determinazione del più probabile valore di mercato in:

più probabile valore di mercato della cava di Gualdo Tadino 9.589.000 €

8.2. cava di Fabriano

Per questa cava si è riscontrato:

Sulla relazione dell'[REDACTED] si è rilevato che il consulente:

Rilievi	Note
Ha posto l'uguaglianza tra metri cubi in posto e metri cubi dell'abbattuto	La scelta comporta una sottostima
Considera estraibili in 10 anni l'intera potenzialità del sito pari a 8.694.788mc anziché i volumi realmente estraibili che sono solo ed esclusivamente quelli previsti in autorizzazione pari a 1.868.000mc	La scelta comporta una sovrastima
determina in euro 782.530/anno la voce di costo "imposte tasse e contributi" dove il solo contributo da corrispondere agli Enti competenti pari a 1,65 euro per metro cubo estratto ammonterebbe a euro 1.434.638/anno	La scelta comporta una sovrastima

L'insieme delle scelte valutative appena richiamate hanno comportato una sovrastima del valore del bene che è stato valutato in 25.000.000 €.

Sulla relazione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] si è rilevato che il consulente:

Rilievi	Note
Non ha tenuto conto dei volumi già estratti alla data di stima e non più disponibili	La scelta comporta una sovrastima
Ha attribuito al comune un contributo di 1,45€/mc anziché 1,65€/mc	La scelta comporta una sovrastima
Calcola i contributi da versare al comune con riferimento al quantitativo annuo e non al totale autorizzato ed ancora disponibile	La scelta comporta una sovrastima
Indica in 20% lo sterile di cava anziché in circa 50.000 mc come risulta dagli atti di progetto	La scelta comporta una sottostima



Anche in questo caso l'insieme delle scelte valutative appena richiamate, a giudizio dello scrivente, si compensano e portano ad una valore di stima pari a 7.111.000 €.

Con riferimento alla cava di Gualdo Tadino lo scrivente ha adottato lo stesso metodo di stima per capitalizzazione dei redditi adottato dai consulenti di Parte e del Giudice per le motivazioni riportate nella presente relazione sintetizzabili nella circostanza di assenza di informazioni commerciali nello specifico segmento di mercato e assenza di contabilità che permettesse di rilevare in modo preciso costi e ricavi, separata per le due cave in argomento.

Pertanto si è proceduto a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima col metodo per capitalizzazione dei redditi superando le scelte valutative fatte dai due consulenti di Parte e del Giudice che comportavano sovrastima o sottostima.

L'analisi e la definizione dei vari parametri che concorrono alla definizione della stima ha portato alla determinazione del più probabile valore di mercato in:

più probabile valore di mercato della cava di Fabriano 7.698.000,00€

Con quanto esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale precisazione afferente al presente elaborato.

Imola li 8 febbraio 2017

[REDACTED]

[REDACTED]



BIBLIOGRAFIA

- Prezzi per tipologie edilizie ed. DEI
- Codice delle Valutazioni Immobiliari promosso da Tecnoborse
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari promosso dall’Agenzia delle Entrate
- Stima dei Beni Produttivi di Graziano Castello, ed. Grafil
- Stima dei Beni Residenziale di Graziano Castello, ed. Grafil
- Il nuovo Manuale del CTU di Massimo Aleo, ed. Grafil
- Sintesi operativa d’estimo urbano ecc di Faust Romano., ed. Maggioli
- manuale OMI, Agenzia delle Entrate



ALLEGATI

- All. n. 1 - Decreto differimento adunanza
- All. n. 2 - affidamento incarico
- All. n. 3 - Sez_A_Rel._Tecn._Generale-_ago_2007 gualdo
- All. n. 4 - Perizie_Giurate_Gualdo_dal_2012_al_2016
- All. n. 5 - 2.C.2_2.C.3_2.C.4 quantificazione del giacimento in disponibilità fabriano
- All. n. 6 - AUTORIZ.N.1_ Comu. Fabriano CavaM. [REDACTED] Ampliam. CavaRocchetta
- All. n. 7 - Convenz.Comu.Fabriano=CavaM.SAS_AMPLIAM.CavaRocchetta_0509'13
- All. n. 8 - Convenzione cava gualdo tadino
- All. n. 9 - Sez_B-_Rel_Geologica_-_ago_2007 gualdo
- All. n. 10 - Autorizzaz. Lavori Ex Cave [REDACTED] & Umbria [REDACTED] Gualdo Tadino
24Nov2010
- All. n. 11 - 2.D.1_2.D.2_2.D.3_2.D.4 relazione tecnica generale fabriano
- All. n. 12 - ordinanza n. 6 del 20.01.2014 gualdo tadino
- All. n. 13 - ordinanza n. 24 del 10.04.2015 gualdo tadino
- All. n. 14 - Relazione attestante i contenziosi in essere con [REDACTED]
comprensivo di obblighi e relativi costi
- All. n. 15 - promemoria fornito da dott Burattini consistenza 01.01.2017
- All. n. 16 - Relaz.Mater.Sterile_CavaFabriano_30.01.'17 comunicazione burattini
- All. n. 17 – denunciaInizioAttività
- All. n. 18 - CRONOPROGRAMMA 2016
- All. n. 19 - Le Cave nella regione Marche 2015
- All. n. 20 - Decreto n 38 del 18.07.2013_ripartizione fideiussione per fasi





TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE


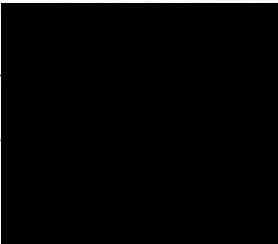
Concordato Preventivo n. 21/2015



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA STIMA DEL VALORE DEI BENI
IMMOBILI DI PROPRIETA'**



Il Consulente Tecnico incaricato



Geom. Alfredo Frati

Geom. Alfredo Frati

INDICE

Premessa	4
Lotto 1 – Area per la lavorazione inerti con vari fabbricati a servizio dell’attività, contrada Molino, Castelbellino	8
Lotto 2 – Terreno agricolo, frazione Stazione, Castelbellino	18
Lotto 3 – Terreno confinante con un’area di lavorazione inerti, contrada Molino, Castelbellino	20
Lotto 4 – Immobili ed aree esterne in Contrada Molino n. 16, Castelbellino	22
Lotto 5 – Terreni agricoli, contrada Molino, Castelbellino	29
Lotto 6 – Terreni agricoli, contrada Molino, Monte Roberto	32
Lotto 7 – Terreni agricoli con locale deposito ed altri manufatti, Monte Roberto	34
Lotto 8 – Porzione di capannone industriale in via del Lavoro n. 20, Monte Roberto	38
Lotto 9 – Area edificabile residenziale in via Iginò Rizzi, Fabriano	42
Lotto 10 – Area agricola nei pressi di via Iginò Rizzi, Fabriano	47
Lotto 11 – Area agricola presso frazione Rocchetta, Fabriano	49
Lotto 12 – Area agricola ad est di Fabriano, nei pressi di frazione Rocchetta	51
Lotto 13 – Terreni con fabbricati limitrofi ad una cava, località Pian delle Quaglie, Gualdo Tadino	53
Lotto 14 – Terreni industriali con fabbricato in corso di costruzione, località Categge, Gualdo Tadino	58
Lotto 15 – Terreni agricoli situati nel comune di Matelica	62

Geom. Alfredo Frati



Conclusioni.....64

Elenco allegati70

Geom. Alfredo Frati

PREMESSA

Su istanza dei

, il sottoscritto veniva incaricato in data 16/08/2016 di redigere una perizia di stima del valore di mercato di alcuni immobili appartenenti alla ditta in Concordato Preventivo " " e di altri immobili appartenenti al socio accomandatario . Lo stesso giorno veniva inoltre incaricato della stima dei beni mobili della società in concordato e di un giudizio di stima sul valore di alcuni immobili condotti in locazione finanziaria.

La relazione relativa ai beni immobili del socio accomandatario e quella relativa ai beni mobili della vengono prodotte separatamente.

Gli immobili (fabbricati, ultimati ed in corso di costruzione, terreni agricoli e aree edificabili) sono ubicati in varie località: Castelbellino (AN), Monte Roberto (AN), Fabriano (AN), Matelica (MC), Gualdo Tadino (PG), come anche alcuni beni mobili (arredi da ufficio, impianti di lavorazione e di estrazione inerti, macchinari ed attrezzature, autoveicoli e mezzi meccanici). Alcuni macchinari e attrezzature e mezzi erano inoltre presso cantieri situati nei comuni di Castelplanio (AN), Corinaldo (AN), Ancona, Chiaravalle (AN), Cingoli (MC).

Sulla base dell'incarico ricevuto, insieme ad un mio collaboratore ed accompagnato da personale messo a disposizione dall'azienda, sono stati eseguiti vari sopralluoghi, presso la sede aziendale, presso gli immobili

Geom. Alfredo Frati

oggetto di stima, e nei luoghi dove sono custoditi i beni mobili, nelle date:

- 5 ottobre 2016 a Castelbellino: uffici, aree lavorazione inerti, terreni, impianti, autocarri e mezzi meccanici, macchinari, attrezzature e arredi
- 6 ottobre 2016 a Gualdo Tadino: terreni, immobili, impianti, macchinari e attrezzature, nei due siti di Pian delle Quaglie e Categge
- 8 ottobre 2016 a Castelbellino e Monte Roberto: immobili, autoveicoli e mezzi meccanici
- 10 ottobre 2016 a Fabriano, nelle località Cantia e Rocchetta, e Matelica: area edificabile e terreni
- 12 ottobre 2016 a Fabriano: impianti, autocarri e mezzi meccanici in località Rocchetta
- 13 ottobre 2016 a Castelbellino, Monte Roberto e Chiaravalle: terreni, capannone industriale, autoveicoli, mezzi meccanici ed attrezzature varie
- 4 novembre 2016, alcuni beni mobili siti in vari comuni

Sono stati eseguiti nelle date 31 agosto 2016 e 1/6/8 settembre 2016 gli accessi agli atti degli Uffici dell’Agenzia del Territorio per identificare i beni e reperire mappe e visure aggiornate prima di effettuare i sopralluoghi, in data 31 agosto 2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per le visure ipotecarie, e nei giorni 14/15/22/23/27/29 e 30 settembre e 3 e 12 ottobre 2016 gli accessi presso gli Uffici Tecnici dei vari comuni per reperire la documentazione riguardante la situazione urbanistica.

Si sono svolte poi ricerche di mercato e consultazioni varie,

Geom. Alfredo Frati

acquisendo tutta la documentazione disponibile, al fine di basare le valutazioni su dati attendibili.

Gli immobili sono stati stimati in base al valore di mercato. Il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo di stima analitico diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione e di finitura. E' utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Dalle quotazioni correnti di mercato reperite sul luogo quando disponibili, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al primo semestre 2016, e dall'analisi delle offerte di immobili posti in vendita e pubblicizzate anche su web è stato stabilito un valore unitario medio di mercato. Il valore medio prescelto è stato adeguato ai casi in esame tramite dei coefficienti di ponderazione riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Il metodo di stima del confronto di mercato è quello che viene ritenuto più affidabile, in quanto richiede un minor numero di dati di incerta valutazione, e il più adatto allo scopo della stima, che richiede un valore da assegnare agli immobili nell'ottica di una liquidazione.

Per i terreni edificabili ubicati nella periferia ovest di Fabriano il valore è stato determinato col metodo di trasformazione, determinando il valore a nuovo del costruibile sul lotto in esame e applicando a questo un coefficiente che rappresenta l'incidenza percentuale del costo dell'area

Geom. Alfredo Frati

rispetto al valore finito.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale lorda è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio determinati in questo caso in base alle indicazioni contenute nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e negli standard di misurazione delle superfici per uffici e immobili industriali dell'Istituto Nomisma.

In particolare per le superfici accessorie dirette degli stabilimenti produttivi come bagni, depositi, locali per il personale e di servizio in genere e per i locali tecnici, viene utilizzato il coefficiente $c = 1$.

Le superficie riportate per i fabbricati sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali, con misure verificate a campione sul posto.

Nella relazione che segue verrà fornita innanzitutto una descrizione degli immobili, poi l'indicazione della proprietà e dello stato di possesso o di detenzione, l'identificazione catastale e la situazione catastale, la situazione urbanistica ed infine la stima del valore di mercato.

Per facilitare l'individuazione dei beni, la presente relazione verrà sviluppata raggruppando gli stessi in lotti omogenei per quanto riguarda tipologia e ubicazione.

Alla fine, tra le conclusioni, verranno riepilogati i valori di stima dei singoli lotti ed il valore complessivo del compendio immobiliare

Geom. Alfredo Frati

**LOTTO 1 – Area per la lavorazione inerti con vari fabbricati
a servizio dell’attività, contrada Molino, Castelbellino**

L’area si trova nei pressi dello svincolo “Castelbellino” della SS 76 Val d’Esino, in direzione Stazione di Castelbellino, con accesso diretto dalla SP 11 dei Castelli, e si sviluppa lungo la sponda sinistra del fiume Esino.

Il lotto è composto dall’area per la lavorazione inerti coi relativi fabbricati, da una cabina elettrica con annesso magazzino, e da un’area di scarpata a ridosso della SP 11. Il tutto è censito al catasto del comune di Castelbellino al foglio 1 particelle 106, 1117 e 758 rispettivamente.

Vi si svolge l’attività di riciclo, recupero e messa in riserva di rifiuti inerti con successiva frantumazione e macinazione. Gran parte della superficie è in ghiaia, altre parti sono pavimentate in cemento.

Sono presenti alcuni manufatti a servizio dell’attività, consistenti in fabbricati vari ed impianti per la lavorazione degli inerti. Una parte dell’area è adibita allo stoccaggio dei rifiuti inerti che saranno poi avviati al riciclo.

Alcuni manufatti, realizzati spesso appoggiando semplice tettoie metalliche su blocchi di calcestruzzo utilizzati in origine come strutture di contenimento non vengono valutati, anche se in alcuni casi sono stati accatastati (come quelli indicati ai numeri 12 e 13 nel quadro d’insieme della planimetria catastale), in quanto non sono stati reperiti i relativi titoli edilizi, e perciò se ne consiglia la rimozione

Descrizione degli immobili

Oltre a varie strutture amovibili a carattere temporaneo, i fabbricati suscettibili di una valutazione economica sono i seguenti:

Geom. Alfredo Frati

1) Fabbricato adibito ad uffici. L'edificio è identificato col n. 10 sul quadro d'insieme della planimetria catastale allegata. Consiste in una costruzione in calcestruzzo armato composta da piano seminterrato e piano terra: nel seminterrato trovano posto gli spogliatoi ed un bagno, al piano terra due uffici con bagno e antibagno. E' accessibile da una scala esterna in calcestruzzo armato. Lungo i due lati principali sono disposte due strutture per la pesa degli inerti in transito. L'altezza esterna in gronda è pari a circa 4 metri. Gli infissi sono in profilati metallici, le pavimentazioni sono in monocottura. L'altezza interna del piano seminterrato è pari a 2,50 m, quella del piano terra è pari a 2,70 m. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile e delle finiture è buono.

Le superfici lorde, arrotondate, sono le seguenti:

- | | |
|---|-------|
| - piano seminterrato | 50 mq |
| - piano terra | 50 mq |
| - scala esterna d'ingresso con pianerottolo | 18 mq |

2) Officina. Il fabbricato è identificato col n. 11 sul quadro d'insieme della planimetria catastale allegata. Consiste in un volume tecnico utilizzato per la manutenzione e la riparazione di attrezzature, macchinari e automezzi operanti sul posto. E' stato realizzato su platea in calcestruzzo armato con struttura in acciaio, tamponato con pannelli sandwich e composto da tre campate dove nelle due esterne è stato installato un carroponete di classe A5 Tecmer da 10 t e da 6,3 t. La struttura di copertura è in travi di acciaio a sezione variabile a doppia pendenza. Internamente è stato realizzato e tamponato un soppalco a struttura metallica, utilizzato come deposito attrezzi e ricambi, di superficie pari a circa 28 mq, con altezza interna pari a

Geom. Alfredo Frati

2,50 m al piano terra e pari a 2,90 m al piano superiore. Gli infissi sono in profilati metallici, la pavimentazione è in cemento. L'altezza interna media dell'edificio è pari a circa 8,5 m, con altezza libera pari a circa 7 m sotto il carroponte. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile e delle finiture è discreto.

La superficie lorda, arrotondata, trascurando quella realizzata col soppalco, ammonta a circa 600 mq

3) *Ricovero di mezzi e di attrezzature varie con officina.* Si tratta di un complesso di fabbricati identificati coi nn. 2-3-4 sul quadro d'insieme della planimetria catastale allegata.

Il blocco n. 2 è composto da tre strutture metalliche tamponate su 3 lati realizzate con struttura portante in pilastri e travi in acciaio e coperte con lamiera grecata, le prime due usate per il ricovero di autocarri e mezzi d'opera, la terza utilizzata come magazzino, per ricovero gruppo elettrogeno e per stoccaggio oli esausti. Le pavimentazioni sono in cemento.

Il fabbricato identificato col n. 3 consiste in un ricovero automezzi chiuso su tutti i lati dove all'interno è stato ricavato un magazzino, il tutto con struttura metallica di forma rettangolare con copertura a capanna. Le tamponature, così come la copertura, sono realizzate in lamiera ondulata.

Il blocco n. 4 è composto da un officina con una tettoia sul lato ovest e da 2 manufatti prefabbricati utilizzati per ospitare i quadri elettrici ed un piccolo ufficio con wc annesso. Le strutture sono realizzate in acciaio e tamponate e coperte con lamiera ondulata.

Lo stato di conservazione delle strutture, visto anche il limitato compito che devono assolvere, può ritenersi discreto.

Geom. Alfredo Frati

Le superfici lorde, arrotondate, sono le seguenti:

- autorimesse blocco 2	227 mq
- magazzino blocco 2	56 mq
- ricovero automezzi n. 3	104 mq
- officina blocco 4	72 mq
- tettoia blocco 4	26 mq
- locale quadri elettrici blocco 4	8 mq
- box ufficio blocco 4	13 mq

per una superficie lorda complessiva pari a 506 mq

4) Locale a servizio del depuratore. Il fabbricato è identificato col n. 1 sul quadro d'insieme della planimetria catastale allegata. Consiste in un edificio di servizio per il vicino impianto di depurazione. E' stato realizzato con struttura in acciaio, tamponato con pannelli sandwich e coperto con pannelli di lamiera grecata coibentata a doppia pendenza, non pavimentato. Occupa un'area a ridosso della vasca "fango" dell'impianto di depurazione, e ospita la centralina di controllo dello stesso ed un magazzino per le attrezzature necessarie alla manutenzione. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Le relative vasche "fango" e "decantazione" verranno stimate tra gli impianti nella relazione riguardante i beni mobili. Nella perizia allegata alla proposta di concordato il valore era compreso invece in quello dell'immobile.

La superficie lorda del fabbricato, arrotondata, ammonta a circa 125 mq

5) Cabina elettrica con magazzino. E' individuata dalla particella 1117 ed è situata nei pressi del varco di accesso dell'area. E' realizzata con

Geom. Alfredo Frati

struttura prefabbricata in calcestruzzo armato ed è composta da un volume più basso che ospita un locale deposito e il locale misura, e da un volume più alto, per una superficie complessiva lorda di 20 mq. La particella, di superficie totale pari a 121 mq, ha superficie libera pari a circa 101 mq

6) Aree libere di stoccaggio inerti e di circolazione mezzi, compresa l'area a ridosso della SP 11. Le superfici catastali ammontano a 37.952 mq e 1.674 mq rispettivamente, e la superficie libera totale, tolte le aree di sedime dei fabbricati pari a 1.281 mq, ammonta a 38.345 mq. Si presenta in gran parte senza una pavimentazione, con un fondo ghiaioso. Viene utilizzata per la circolazione dei mezzi, per lo stoccaggio dei rifiuti edili e degli inerti lavorati, e come area di sedime per gli impianti e le attrezzature utilizzate per l'attività di frantumazione e macinazione, selezione, lavaggio e pesatura degli inerti. Alcune porzioni sono state compartimentate con blocchi di calcestruzzo per suddividere le aree di operatività dei vari impianti e per realizzare le relative rampe di accesso. L'ingresso all'area è delimitato da una recinzione con cancello metallico

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area e le costruzioni realizzate risultano di proprietà della società [redacted]; l'attività è attualmente condotta in affitto d'azienda dalla [redacted] in comodato gratuito per quanto riguarda gli immobili

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune

Geom. Alfredo Frati

di Castelbellino in data 31/08/2016 e 01/09/2016 il lotto è così identificato:

- l'area e i relativi fabbricati sono censiti con la categoria catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 106
- la cabina elettrica con magazzino sono censiti con la categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), distinti al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 1117
- l'area a confine con la Strada Provinciale 11 è distinta al Catasto Terreni al foglio 1, particella 758.

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate.

La rappresentazione catastale è in parte difforme per quanto riguarda il fabbricato officina (le tre campate che lo compongono hanno misure leggermente diverse, così come l'altezza, ed il soppalco non è stato riportato). Inoltre i due magazzini per materiali e ricambi indicati nel quadro d'insieme in posizione 2 sono stati demoliti per far posto ad un unico manufatto prefabbricato metallico di superficie simile a quella complessiva dei due demoliti. Anche il locale a servizio dell'impianto di depurazione presenta dimensioni leggermente differenti.

I manufatti indicati coi numeri 12 e 13 nel quadro d'insieme della planimetria catastale, sono stati accatastati ma non sono stati reperiti i relativi titoli abilitativi edilizi. Consistono in due ricoveri per automezzi realizzati coprendo con lamiera grecate sostenute da travi e pilastri di acciaio degli spazi ricavati tra i blocchi di calcestruzzo utilizzati per suddividere le aree di pertinenza dei vari impianti.

Geom. Alfredo Frati

Sarà quindi necessaria una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale.

Risultano poi accatastati gli impianti individuati in planimetria coi numeri 5-6-7-8-9 e col numero 1 che consistono rispettivamente in un impianto di frantumazione e selezione inerti con relativi silos e deposito materiali (che sarà oggetto della relazione riguardante i beni mobili) e nell'impianto di depurazione delle acque di lavaggio e di lavorazione degli inerti

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

L'area ricade in zona D5 "Zone produttive – Aree per la lavorazione di inerti" ed è disciplinata dall'art. 16/5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbellino. Una parte della particella 106 (pari a circa 7.000 mq, porzione a sud verso la sponda del fiume Esino) ricade nei vincoli del Piano per l'Assetto Idrogeologico "Area a rischio esondazione - Rischio elevato R3 e pericolosità moderata E/P1".

Vengono di seguito riportati gli estremi dei documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale riguardanti i vari fabbricati:

1) Fabbricato adibito ad uffici

- DIA in variante presentata in data 18/09/2000, ritirata in data 11/11/2000 n. 2477, riguardante le opere realizzate in forza della C.E. 2394 del 29/04/2000

- Abitabilità in data 05/12/2000

2) Officina. E' stata realizzata in base ad Autorizzazione del SUAP 1/2005 del 31/03/2005 come volume tecnico a carattere temporaneo per la

Geom. Alfredo Frati

manutenzione di impianti e attrezzature. Dovrà essere rimossa qualora cessi

l'attività se nel frattempo non interverranno nuove norme urbanistiche.

Presenta, oltre ad alcune variazioni dimensionali, anche delle differenze riguardanti forma e distribuzione delle aperture

3) Ricovero di mezzi e di attrezzature varie con officina

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 31 del 25/02/2005

- Agibilità del 01/04/2005

4) Locale a servizio del depuratore

- Permesso di Costruire n. 2698 in data 11/12/2002, pratica n. 6608

- DIA in data 31/12/2003 pratica n. 2849 in variante del P.C.

- Richiesta del rilascio del Certificato di Agibilità del 26/07/2004

Presenta alcune differenze dimensionali rispetto al progetto approvato

5) Cabina elettrica con magazzino. E' stata reperita la Concessione

Edilizia in variante n. 1815 del 08/07/1992

Le spese per la regolarizzazione dei manufatti, come indicato a proposito della situazione catastale, verranno decurtate dal valore di stima

Stima del valore

Data la tipologia di fabbricati e la particolarità della destinazione urbanistica dell'area, non sono reperibili immobili comparabili nella zona coi quali confrontare quelli oggetto di stima. Verranno quindi presi come riferimento i valori che si possono reperire da pubblicazioni specializzate nel settore o da enti di ricerca, mediati con le conoscenze che si hanno a proposito di compravendite effettuate in zona di immobili che, anche se diversi, possano avvicinarsi a quelli oggetto di studio. Il database

Geom. Alfredo Frati

attualmente più aggiornato risulta quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per la zona in questione, e per il primo semestre del 2016, fornisce per capannoni in normale stato di manutenzione una forbice di valori oscillante tra 320 Euro /mq e 450 Euro /mq di superficie commerciale lorda, e per magazzini in normale stato di manutenzione una forbice di valori oscillante tra 275 Euro /mq e 420 Euro /mq di superficie commerciale lorda. I valori unitari prescelti sono stati poi confrontati con i costi di ricostruzione a nuovo determinabili attraverso pubblicazioni edite dai diversi ordini professionali, ed opportunamente vetustati con l'ausilio della formula proposta dall'UEEC per detrarre il valore dovuto alla vetustà che tiene conto anche della durata probabile dei manufatti (vita utile). Infine si è tenuto conto anche dell'obsolescenza funzionale dei manufatti.

Per ogni fabbricato verrà calcolata la superficie lorda commerciale omogeneizzata, definita come in premessa, alla quale sarà applicato il valore unitario di stima determinato:

1) Fabbricato adibito ad uffici. La superficie lorda commerciale è pari ad 80 mq. Viene determinato un valore unitario di 500 Euro /mq, per cui il valore è pari a 40.000 Euro

2) Officina. La superficie lorda commerciale è pari a 600 mq. Viene determinato un valore unitario di 220 Euro /mq, per cui il valore è pari a 132.000 Euro

3) Ricovero di mezzi e di attrezzature varie con officina. La superficie lorda commerciale complessiva è pari a 506 mq. Viene determinato un valore unitario di 120 Euro /mq, per cui il valore è pari a

Geom. Alfredo Frati

60.720 Euro

4) Locale a servizio del depuratore. La superficie lorda commerciale complessiva è pari a 125 mq. Viene determinato un valore unitario di 200 Euro /mq, per cui il valore è pari a 25.000 Euro

5) Cabina elettrica con magazzino. La superficie lorda commerciale indicata in visura è pari a 30 mq, in quanto tiene conto della quota di corte esclusiva libera di pertinenza. Viene determinato un valore unitario di 300 Euro /mq, per cui il valore è pari a 9.000 Euro

6) Aree libere di stoccaggio inerti e di circolazione mezzi, compresa l'area a ridosso della SP 11. La superficie libera totale è pari a 38.345 mq. Tenendo conto anche dei valori stabiliti ai fini IMU dal Comune di Castelbellino per le aree industriali, considerando che l'area è al di fuori di una zona industriale ed è utilizzabile solo per svolgervi l'attività presente, viene determinato un valore unitario di 6 Euro /mq, per cui il valore è pari a 230.070 Euro.

Il valore totale degli immobili e della relativa area di lavorazione ammonta quindi a:

$$V = 496.790 \text{ Euro}$$

che, arrotondato, viene posto pari a 497.000 Euro.

A questo valore vanno detratti gli importi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale, quantificabili in 15.000 Euro, per cui il valore finale è pari a:

$$V = 482.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

**LOTTO 2 – Terreno agricolo, frazione Stazione,
Castellino**

L'area si trova poco a nord del sito descritto al Lotto 1, distante circa duecento metri, compresa tra la linea ferroviaria Ancona – Roma ed un canale artificiale. Ha accesso da una strada che si dirama dalla SP 11

Descrizione

E' un terreno pianeggiante di forma allungata con orientamento est-ovest. Non sono presenti alberi ad alto fusto. Lungo il lato sud vi passa un tratto di pista ciclabile. La superficie catastale è pari a 14.948 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area risulta di proprietà della ██████████ ██████████ ██████████ ██████████; secondo quanto riferito dalla società il terreno è attualmente lavorato da terzi senza contratto di affitto. Per tale motivo la società ne ha chiesto formalmente la restituzione

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle visure in data 31/08/2016 risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Castellino al Foglio 1 particella 1163. Per una completa descrizione si rimanda alla visura catastale allegata

Situazione urbanistica

Una parte dell'area, stimabile in circa metà del totale, è inserita in Zone Agricole E - Area esterna ai centri edificati, disciplinata dall'art. 17/1

Geom. Alfredo Frati

delle NTA del PRG del Comune di Castibellino; la restante parte è in Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale F4 - Zone ferroviarie, disciplinata dall'art. 18/4 delle stesse NTA

Stima del valore

Il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita suggeriti da operatori del settore immobiliare, verificando altresì coi valori medi indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area, viene stabilito un valore unitario di 1,8 Euro /mq, per un valore totale di 26.906 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 27.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

**LOTTO 3 – Terreno confinante con un'area di lavorazione
inerti, contrada Molino, Castelbellino**

Il terreno si trova nei pressi della sponda destra del fiume Esino, compresa tra il fiume e il rilevato stradale della SS76, a ridosso di un'area dove è installato un impianto per la lavorazione inerti appartenente ad un'altra società, sulla sponda opposta in corrispondenza a dove è sita l'area descritta al Lotto 1. Vi si accede quindi o attraverso i terreni di altra proprietà o da una strada che si dirama dalla SP 11 circa 500 m più a valle

Descrizione

E' un'area di forma pressappoco rettangolare allungata con orientamento nord-sud dalle dimensioni di circa 60 x 150 m, ad andamento irregolare. Non sono presenti alberi ad alto fusto. La superficie è occupata in parte da materiale ghiaioso proveniente dalla vicina area di lavorazione inerti. La superficie catastale è pari a 9.090 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area risulta di proprietà della società [REDACTED]; il terreno viene in parte utilizzato per deposito materiali dalla società proprietaria dell'impianto di lavorazione inerti, riconducibile alla società in oggetto

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalla visura in data 31/08/2016 risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Castelbellino al Foglio 5 particella 403. Per una completa

Geom. Alfredo Frati

descrizione si rimanda alla visura catastale allegata

Situazione urbanistica

Una fascia di terreno a sud, stimabile in circa 1.000 mq di superficie, è inserita in Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale F3 - Aree di rispetto e di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 18/3 delle NTA del PRG del Comune di Castelbellino; una piccola parte ad est ricade in Zone produttive D5 – Aree per la lavorazione di inerti ed è disciplinata dall'art. 16/5 delle NTA, la restante parte è in Zone Agricola E5 (1) - Corsi d'acqua, disciplinata dall'art. 17/6 delle NTA. Quest'ultima zona ricade anche nelle previsioni dell'art. 29 del PPAR (Piano Paesistico Ambientale Regionale) "Corso d'acqua di classe 1": è inedificabile ed è di tutela integrale per una fascia di 175 m dalla sponda del fiume, interessando quindi di fatto tutta la particella

Stima del valore

Il valore viene stimato tenendo conto del fatto che la particella non può aver grande interesse commerciale, perché può essere funzionale solo come area di supporto all'attività della limitrofa attività di lavorazione inerti. Viene stabilito pertanto un valore unitario di 0,50 Euro /mq, per un valore totale di 4.545 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 5.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

**LOTTO 4 – Immobili ed aree esterne in Contrada Molino n.
16, Castelbellino**

Il complesso immobiliare si trova di fronte allo svincolo “Castelbellino” della SS 76 Val d’Esino, con accesso diretto dalla SP 11 dei Castelli, e consiste in un fabbricato edificato agli inizi degli anni ’80 all’interno del quale sono presenti varie attività commerciali e del terziario.

I beni appartenenti alla società in concordato consistono in:

- un appartamento utilizzato come ufficio dalla società
- un locale utilizzato come magazzino ed archivio al piano sottostante
- un box prefabbricato posto sul retro dell’immobile
- posto auto scoperto nei pressi dell’ingresso all’immobile
- un’area posta all’estremità opposta dell’edificio su una particella confinante

Descrizione degli immobili

L’immobile che ospita i beni in oggetto consiste in un fabbricato con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato edificato con Concessione Edilizia del 1980 per uso industriale con annessi uffici ed abitazione del custode. Gran parte del fabbricato si sviluppa al solo piano terra; nella zona sud, dove sono ubicati i beni in oggetto, ha tre piani fuori terra. Dispone di una corte comune asfaltata che lo circonda, dove sono stati ricavati i posti auto e le vie di circolazione. La parte posteriore ha l’accesso delimitato da due cancelli carrabili in ferro.

Gli immobili di proprietà consistono in:

- 1) Appartamento. L’ingresso avviene dal lato sud da un accesso

Geom. Alfredo Frati

condominiale che conduce anche al sottostante locale deposito. E' composto da quattro stanze dove sono collocati gli uffici, da un bagno e da un disimpegno.

Gli infissi sono realizzati con profilati metallici di colore bianco, le pavimentazioni sono in monocottura di colore chiaro, i rivestimenti nel bagno in ceramica di colore beige. L'altezza interna è pari a 2,80 m. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile e delle finiture è discreto.

La superficie lorda, arrotondata, è pari a 102 mq

2) Magazzino/archivio. L'ingresso avviene dal lato sud da un accesso condominiale che conduce anche al soprastante appartamento adibito ad uffici. E' composto da un'unica stanza e da un servizio igienico. Un divisorio lo separa da un vano chiuso su tutti i lati e perciò reso inaccessibile.

Gli infissi sono realizzati con profilati metallici di colore bianco, le pavimentazioni sono in monocottura di colore beige, i rivestimenti nel bagno in ceramica di colore marrone. L'altezza interna sotto la soletta dei tegoli di copertura è pari a 2,80 m. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile e delle finiture è discreto.

La superficie lorda, arrotondata, è pari a 66 mq

3) Box prefabbricato sul retro. Si tratta di un prefabbricato avente accesso sul retro dalla corte comune, utilizzato come deposito, con due accessi realizzati con profilati in alluminio.

Ha dimensioni in pianta di circa 9,70 x 5,20 m, per una superficie lorda di 51 mq

Geom. Alfredo Frati

4) Posto auto scoperto. E' situato di fronte all'ingresso condominiale

degli immobili, ed è stato ricavato da un preesistente box auto realizzato a ridosso di un muro sul confine. E' pavimentato in asfalto.

La superficie, arrotondata, è pari a circa 32 mq

5) Area confinante a nord. E' situata dalla parte opposta rispetto all'ingresso ai due immobili, confinante con la corte comune dei beni descritti. E' asfaltata e utilizzata come area di circolazione.

La superficie, arrotondata, è pari a circa 39 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

I beni indicati risultano di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], e da questa vengono utilizzati

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Castelbellino in data 31/08/2016 il lotto è così identificato:

- l'immobile adibito ad uffici è di categoria catastale A/3 (Abitazione di tipo economico), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 52, sub 19
- l'immobile adibito a magazzino/archivio è di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 52, sub 18
- il box prefabbricato sul retro è di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 52, sub 20

Geom. Alfredo Frati

- il posto auto scoperto è di categoria catastale C/6 (Rimesse e autorimesse), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 52, sub 10

- l'area a nord è accatastata come area urbana, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 574

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate.

La rappresentazione catastale è leggermente difforme per quanto riguarda alcune partizioni nei locali adibiti ad ufficio.

Il posto auto scoperto è ancora accatastato come box chiuso, per cui la rappresentazione catastale andrebbe aggiornata.

Sarà quindi necessaria una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

L'area si trova in "Zone D Produttive - D1 - Destinate ad impianti industriali, artigianali, commerciali di completamento", disciplinate dagli art. 16/1 e 16/2 delle NTA del PRG di Castelbellino. Per quanto riguarda il PPAR ricade in "Aree urbanizzate esenti" disciplinate dall'art. 60 comma 1a. La documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale è la seguente:

- Concessione n. 914, pratica edilizia n. 914, protocollo n. 667/79 per la costruzione di un capannone industriale prefabbricato con annessi uffici ed abitazione del custode in data 17/10/1980

- Concessione n. 1503, pratica edilizia n. 1503, protocollo n. 1532/87 per opere riguardanti l'intero complesso edilizio (modifiche interne ed

Geom. Alfredo Frati

ampliamento per servizi igienici) in data 04/09/1987

- Abitabilità in data 30/11/1981

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica degli immobili verranno decurtate dal valore di stima

Stima del valore

L'area risulta piuttosto isolata rispetto ai centri limitrofi di Stazione e Pianello. Verranno quindi presi come riferimento i valori che si possono reperire da pubblicazioni specializzate nel settore o da enti di ricerca che riguardano un'area più estesa, mediati con le conoscenze che si hanno a proposito di compravendite effettuate in zona. Il database attualmente più aggiornato risulta quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per la zona in questione, e per il primo semestre del 2016, fornisce per gli uffici una forbice di valori oscillante tra 720 Euro /mq e 1.100 Euro /mq di superficie commerciale lorda, per i magazzini una forbice tra 350 Euro /mq e 530 Euro /mq di superficie commerciale lorda, e per i laboratori una forbice tra 495 Euro /mq e 710 Euro /mq di superficie commerciale lorda, tutti considerati in condizioni "normali" come definite dall'Osservatorio OMI. Per i box, nelle stesse condizioni di manutenzione, i valori oscillano tra 360 Euro /mq e 510 Euro /mq di superficie commerciale lorda.

Per ogni immobile verrà calcolata la superficie lorda commerciale omogeneizzata, definita come in premessa, alla quale sarà applicata il valore unitario di stima determinato:

1) Appartamento. La superficie lorda commerciale è pari a 102 mq.

Geom. Alfredo Frati

Viene determinato un valore unitario di 700 Euro /mq, per cui il valore è pari a 71.400 Euro, dal quale verranno tolte spese per un importo di 3.000 Euro per le rettifiche catastali e per la regolarizzazione urbanistica. In definitiva il valore arrotondato è posto pari a:

$$V = 68.000 \text{ Euro}$$

2) Magazzino/archivio. La superficie lorda commerciale è pari a 66 mq. Viene determinato un valore unitario di 550 Euro /mq, per cui il valore è pari a 36.300 Euro, dal quale verranno tolte spese per un importo di 3.000 Euro per le rettifiche catastali e per la regolarizzazione urbanistica. In definitiva il valore arrotondato è posto pari a:

$$V = 33.000 \text{ Euro}$$

3) Box prefabbricato sul retro. La superficie lorda commerciale complessiva è pari a 51 mq. Viene determinato un valore unitario di 200 Euro /mq, per cui il valore è pari a 10.200 Euro. In definitiva il valore arrotondato è posto pari a:

$$V = 10.000 \text{ Euro}$$

4) Posto auto scoperto. La superficie è pari a 32 mq. Viene determinato un valore unitario di 200 Euro /mq, per cui il valore è pari a 6.400 Euro, dal quale verranno tolte spese per un importo di 3.000 Euro per le rettifiche catastali e per la regolarizzazione urbanistica. In definitiva il valore arrotondato è posto pari a:

$$V = 3.000 \text{ Euro}$$

5) Area confinante a nord. La superficie è pari a 39 mq. Viene determinato un valore unitario di 40 Euro /mq, per cui il valore è pari a 1.560 Euro. In definitiva il valore arrotondato è posto pari a:

Geom. Alfredo Frati



V = 2.000 Euro

Il valore totale degli immobili e delle aree ammonta quindi a:

V = 116.000 Euro

Geom. Alfredo Frati

LOTTO 5 – Terreni agricoli, contrada Molino, Castelbellino

Sono situati a circa 300 m dall'area descritta al Lotto 4, risultano compresi tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76, con accesso ad ovest da una diramazione della SP 11, posta poco a nord dello svincolo "Castelbellino" della SS 76, e ad est da una strada che è la prosecuzione di via Esino della vicina frazione Pianello Vallesina di Monte Roberto

Descrizione

Nell'insieme formano un lotto pianeggiante di forma rettangolare allungata con orientamento est-ovest. Sono presenti alcuni alberi ad alto fusto. La superficie catastale totale è pari a 47.961 mq.

Attualmente sono allo stato incolto, in gran parte ricoperti da boscaglia. Sulle particelle 21 e 204, ai confini est del lotto, era stata ricavata una pista da motocross, non autorizzata.

Nei pressi dell'accesso verso ovest è presente una modesta costruzione con struttura in acciaio e copertura in lamiera grecata, non tamponata e senza pavimentazione, utilizzata come deposito di materiali vari, oggetto di segnalazione catastale in quanto non riportata in mappa. Ha superficie pari a circa 150 mq. L'epoca di costruzione non è nota

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area risulta di proprietà della [REDACTED]. Le particelle 13, 202, 203, 205, 293, 294, 349, 534, 536, 537 e 1017 sono state locate ad un'associazione sportiva per l'esercizio dell'attività di softair con contratto registrato in data 20 gennaio 2014. Sui

Geom. Alfredo Frati

terreni a tale scopo verranno installati dei pannelli OSB di tipo rimovibile, senza copertura, per simulare un'ambientazione urbana. Le particelle 21 e 204 sono libere

Identificazione catastale e situazione catastale

I terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelbellino al Foglio 6 con le particelle 13, 21, 202, 203, 204, 205, 293, 294, 349, 534, 536, 537 e 1017 (visure in data 31/08/2016). Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate. La particella 1141 riportata in visura è quella assegnata alla costruzione oggetto di segnalazione catastale, localizzata presso lo spigolo sud-ovest della particella 205, e non risulta riportata in mappa

Situazione urbanistica

Una porzione di circa 4.000 mq del lotto, corrispondente ad una fascia a sud al confine con la SS 76 è in "Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale - F3 Aree di rispetto e di rispetto stradale" (art. 18/3 delle NTA del PRG). Il lotto è disciplinato anche dall'art. 17/6 "Zone Agricola - E5 (1) Corsi d'acqua" e dall'art. 29 del PPAR "Corso d'acqua di classe 1": è inedificabile ed è di tutela integrale una fascia di 175 m dalla sponda del fiume, quindi in pratica tutta la particella. Circa 40.000 mq è all'interno del PAI "Area a rischio esondazione - Rischio elevato R3 (in pratica rimane esclusa la particella 21 e gran parte della 204) con Pericolosità moderata E/P1. L'art. 142 comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" impone un vincolo fino

Geom. Alfredo Frati

a 150 m dalla sponda del fiume. Infine c'è il Galassini (DM 31/07/1985

"Aree di notevole interesse pubblico") su tutto il territorio di Castelbellino

Stima del valore

Il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita suggeriti da operatori del settore immobiliare, verificando altresì coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area, viene stabilito un valore unitario di 1 Euro /mq, per un valore totale di 47.961 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 48.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

LOTTO 6 – Terreni agricoli, contrada Molino, Monte

Roberto

Sono contigui all'area descritta al Lotto 5, e risultano compresi tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76, con accesso da una strada che è la prosecuzione di via Esino della vicina frazione Pianello Vallesina

Descrizione

Nell'insieme formano un lotto pianeggiante di forma rettangolare con orientamento est-ovest. Sono presenti alcuni alberi ad alto fusto. La superficie catastale totale è pari a 27.290 mq.

Sulle particelle 1, 2 e 130 era stata ricavata una pista da motocross, non autorizzata, in prosecuzione della stessa indicata al lotto 5. Le restanti particelle sono rappresentate da terreno agricolo

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area risulta di proprietà della [REDACTED]. Secondo quanto riferito dalla società il terreno identificato con le particelle 131, 132, 133, 357 e 359 è attualmente lavorato da terzi senza contratto di affitto. Per tale motivo la società ne ha chiesto formalmente la loro restituzione

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle visure in data 31/08/2016 i terreni sono censiti al Catasto Terreni al Foglio 1 con le particelle 1, 2, 130, 131, 132, 133, 357 e 359. Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate

Geom. Alfredo Frati

Situazione urbanistica

Circa 1/4 delle particelle 130 e 132 (la fascia a nord ai margini delle sponda destra del fiume Esino) ricade all'interno del PAI "Area a rischio esondazione - Rischio elevato R3", indicate dal PRG del comune di Monte Roberto come "P1 - Area inondabile a pericolosità moderata". Tutto Il lotto ricade all'interno dell'area Fp - E5 del PRG (Aree del parco fluviale, disciplinate dall'art. 20/7, e Aree di tutela delle vallate alluvionali e dei corsi d'acqua, disciplinate dall'art. 19/5 delle NTA) tranne una fascia a sud a ridosso della SS 76 di circa 8.000 mq che ricade in "Rispetto stradale - F6 Aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto del PRG, disciplinate dall'art. 20/4 delle NTA. E' compreso nella zona "Corsi d'acqua - Tutela orientata ed integrale" e Corsi d'acqua - 150 metri disciplinata dall'art. 142 del D. Lgs 42/2004, e alcune zone in "Vegetazione ripariale e dei terrazzi alluvionali, boschi e macchie - Tutela integrale"

Stima del valore

Il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita suggeriti da operatori del settore immobiliare, verificando altresì coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area, viene stabilito un valore unitario di 1 Euro /mq, per un valore totale di 27.290 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 27.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

**LOTTO 7 – Terreni agricoli con locale deposito ed altri
manufatti, Monte Roberto**

Sono terreni che distano circa 500 m da quelli del precedente lotto, e sono compresi come i precedenti tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76, accessibili da via San Pietro e da via Cavour, due strade che si diramano dalla principale via Garibaldi che attraversa la frazione Pianello Vallesina. All'estremità ovest è stato realizzato un locale deposito e due piccole costruzioni adibite originariamente a cabina elettrica e ufficio, tutti realizzati nell'anno 1979 secondo quanto emerge dalla documentazione urbanistica reperita

Descrizione

Nell'insieme i terreni formano un lotto pianeggiante di forma trapezia. Sono presenti alcuni alberi ad alto fusto. La superficie catastale totale dei terreni agricoli è pari a 140.266 mq.

Il deposito è di forma rettangolare, tamponato con blocchi di cemento lasciati a vista e copertura in calcestruzzo, con un ingresso carrabile sulla facciata rivolta a nord. Le dimensioni sono di circa 21,5 x 6,5 m, per una superficie lorda di circa 145 mq e altezza pari a circa 4,5 m.

Le altre due costruzioni sono dei modesti manufatti delle dimensioni di circa 7 x 3,5 m (cabina Enel) e circa 3,5 x 2,5 (locale ufficio), per un'altezza pari a circa 3 m e superficie lorde di circa 25 mq e 9 mq rispettivamente.

Tutti i manufatti hanno condizioni di manutenzione mediocre.

L'ingresso all'area è delimitata da cancelli e da reti su paletti di

Geom. Alfredo Frati

calcestruzzo.

La corte di pertinenza dei fabbricati è incolta, in parte sistemata con ghiaia, mentre i terreni circostanti sono lavorati

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area risulta di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Secondo quanto riferito dalla società i terreni sono attualmente lavorati da terzi senza contratto di affitto. Per tale motivo la società ne ha chiesto formalmente la restituzione

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle visure in data 31/08/016 i terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Roberto al Foglio 1 con le particelle 6, 11, 26, 27, 28, 156, 285, 286, 367 e 372, mentre i manufatti sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto con la particella 154, categoria C/2. Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate. Rispetto alla planimetria catastale del locale deposito, l'ingresso indicato sulla facciata rivolta a sud è stato realizzato su quella ad est, mentre su questa sono state chiuse le tre finestre riportate in planimetria

Situazione urbanistica

Circa metà lotto è all'interno del PAI in "Area a rischio esondazione - Rischio medio R2" e in "P3 - Area inondabile a pericolosità molto elevata" del PRG. Tutto il lotto è in Fp - E5 del PRG ("Aree del parco fluviale", disciplinate dall'art. 20/7 delle NTA, e in "Aree di tutela delle vallate

Geom. Alfredo Frati

alluvionali e dei corsi d'acqua", disciplinate dall'art. 19/5 delle NTA) tranne circa 19.000 mq che ricade in "Rispetto stradale" (Aree F6 destinate alla viabilità e a fasce di rispetto del PRG, disciplinate dall'art. 20/4 delle NTA). L'intero lotto ricade in "Corsi d'acqua - Tutela orientata ed integrale" mentre metà ricade in "Corsi d'acqua - 150 metri" dell'art. 142 D. Lgs 42/2004. Alcune zone inoltre sono in "Vegetazione ripariale e dei terrazzi alluvionali, boschi e macchie - Tutela integrale".

Sulle costruzioni è stata fatta domanda di condono in data 01/04/1986, n. prot. 939, ma non è stata mai rilasciata la concessione in sanatoria. La pratica potrebbe essere ultimata oggi ma, a causa della presenza di numerosi vincoli di carattere ambientale, per ottenere il rilascio potrebbero venir chieste delle modifiche al fabbricato. Della ipotetica spesa per il completamento della pratica se ne terrà conto nella determinazione del valore di stima

Stima del valore

La superficie lorda commerciale totale dei fabbricati è pari a 179 mq. Le quotazioni dell'OMI del 1° semestre 2016 danno valori oscillanti tra 275 e 420 Euro /mq per magazzini in condizioni normali nella zona. Non essendoci immobili paragonabili compravenduti e data la posizione non facilmente raggiungibile e le caratteristiche dei fabbricati, viene stabilito un valore unitario pari a 200 Euro /mq, per cui il valore complessivo ammonta a 35.800 Euro. La superficie catastale della particella 154 è pari a 9.685 mq per cui, tolta l'area complessiva di sedime dei fabbricati, la superficie libera ammonta a 9.506 mq. Date le caratteristiche dell'area, viene stabilito un

Geom. Alfredo Frati

valore unitario di 0,50 Euro /mq. Infine viene stimata una spesa di 15.000

Euro per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, per cui il

valore totale sarà pari a:

$$V = 35.800 + 4.753 - 15.000 = 25.553 \text{ Euro}$$

Per i terreni agricoli il valore viene stimato tenendo conto dei valori

di compravendita in zona, verificando altresì coi valori medi di esproprio

indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per

l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle

caratteristiche dell'area, viene stabilito un valore unitario di 1,6 Euro /mq,

per un valore totale quindi di 224.426 Euro.

In definitiva il valore dell'intero lotto ammonta a 249.979 Euro per

cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 250.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

LOTTO 8 – Porzione di capannone industriale in via del

Lavoro n. 20, Monte Roberto

L'immobile consiste in una porzione di capannone industriale e relativa corte esclusiva situato in via del Lavoro n. 20, nella zona industriale della frazione Pianello Vallesina, poco distante dallo svincolo Monte Roberto – Cupramontana” della SS 76, edificato agli inizi degli anni 2000. Le aree circostanti risultano quasi completamente edificate, con la presenza di altri edifici industriali e artigianali di dimensioni simili

Descrizione dell'immobile

Il capannone è stato realizzato con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato precompresso, tamponato con pannelli prefabbricati con finitura in graniglia bianca e grigia. L'immobile in questione occupa la parte anteriore dell'intero capannone, affacciata su via del Lavoro, rivolta a nord-ovest. Tale porzione rappresenta circa un terzo della superficie dell'intero fabbricato. Ha l'ingresso principale lungo la via, e due ingressi carrabili ai lati. Le finestre sono del tipo a nastro disposte su due file. La corte esterna esclusiva si estende sui tre lati, è recintata con elementi in acciaio tipo orso-grill e con due cancelli carrabili e uno pedonale. E' pavimentata completamente.

Non avendo potuto effettuare l'accesso all'interno dell'immobile, dalla planimetria catastale e dal progetto dell'edificio si nota che l'immobile nella sua parte anteriore si sviluppa su due piani, con al piano superiore una serie di uffici. Al piano terra sulla destra sono presenti locali di servizio, sulla sinistra un magazzino. Da questi locali si accede alla parte posteriore

Geom. Alfredo Frati

destinata a magazzino e laboratorio. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni.

Le dimensioni della porzione in oggetto sono pari a circa 34 x 29,5 m, per una superficie coperta di 1.005 mq. Dalla planimetria catastale il piano superiore si estende per una superficie di 300 mq. La corte libera esterna ha superficie pari a circa 1.170 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

I beni indicati risultano di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED]. Il capannone era concesso in locazione ad una ditta che recentemente ha deciso per la risoluzione del contratto, ma ad oggi la società [REDACTED] sas non è riuscita ancora a rientrare in possesso delle chiavi dell'immobile

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto in data 31/08/2016 il capannone è individuato con la particella 305 sub 1 e 6 del Foglio 2, di categoria catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate.

Non potendo accedere all'immobile, non è stato possibile verificare la corrispondenza con la planimetria catastale

Geom. Alfredo Frati

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

L'area si trova in "Aree di completamento con insediamenti industriali, artigianali e commerciali D1 - Zone produttive di completamento e di espansione D1.1" disciplinate dall'art. 15/1 delle NTA, ed in "Area di interesse archeologico TA", disciplinata dall'art. 20/2 delle NTA. Ricade inoltre in "Area di particolare interesse archeologico - tutela orientata".

Il fabbricato fu edificato in base a Concessione Edilizia n. 1917 del 09/04/2002 e seguente variante con C.E. n. 2000 del 10/12/2002 e relativa Autorizzazione SUAP, rilasciate ad altra ditta e successivamente intestate alla ditta in oggetto, sul Lotto 3 del Piano di Lottizzazione denominato "S. Apollinare".

Seguirono:

- Concessione Edilizia n. 2036 del 14/04/2003 (variante bis) e relativa Autorizzazione SUAP
- DIA 2102/2003 del 05/09/2003 prot. n. 5567
- Agibilità in data 09/12/2003

Stima del valore

La superficie lorda commerciale viene determinata applicando il coefficiente pari a 1,5 alla superficie destinata ad uffici, e pari a 0,1 a quella occupata dalla corte, ottenendo così una superficie lorda commerciale totale di 1.572 mq.

L'OMI per la zona in questione, e per il primo semestre del 2016, fornisce per i capannoni "tipici" una forbice di valori oscillante tra 320 Euro

Geom. Alfredo Frati



/mq e 450 Euro /mq di superficie lorda, considerati in condizioni “normali”
come definite dall’Osservatorio. Considerando il periodo di costruzione
piuttosto recente del fabbricato, la buona posizione, e tenendo conto delle
quotazioni che si riscontrano sul mercato per questa tipologia di immobile,
si stabilisce un valore unitario di 440 Euro /mq, per un valore totale di
691.680 Euro, arrotondato a:

$$V = 692.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

LOTTO 9 – Area edificabile residenziale in via Igino Rizzi,

Fabriano

L'area è situata alla periferia ovest di Fabriano, lungo la direttrice che conduce alle zone industriali di Cà Maiano e Marischio, in un contesto residenziale dotato di attrezzature pubbliche ed attività commerciali varie, oltre a parcheggi e aree a verde

Descrizione dell'area

L'area, pianeggiante, è delimitata da recinzione verso via Rizzi, ad est e a sud, mentre lungo gli altri lati confina con un'area destinata alla viabilità che non è stata ancora realizzata. Sul lotto doveva erigersi un fabbricato a due ali per un totale di 68 unità immobiliari e relative autorimesse interrato, con sviluppo planimetrico in direzione sud ovest – nord est. I lavori furono iniziati, e limitati agli scavi e alla posa di una gabbia di armature per la realizzazione di travi rovesce di fondazione dell'ala a nord est. Dato lo stato di abbandono del cantiere, le armature risultano in cattive condizioni pertanto andranno rimosse. La superficie catastale del lotto in questione ammonta a 5.877 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

I beni indicati risultano di proprietà della società

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle visure effettuate in data 31/08/2016 risulta che il lotto è

Geom. Alfredo Frati

composto dalle particelle 706, 747 e 748 del Foglio 94 del Catasto Terreni del Comune di Fabriano. Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate.

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

L'area si trova in Zona C1 "Zone residenziali intensive" del PRG disciplinate dall'art. 14.1 delle NTA dove sono esplicitati gli indici urbanistici della zona, mentre una fascia di circa 13 m a ridosso della futura strada di lottizzazione ricade in Zona F2VP "Verde pubblico per parchi e giardini" disciplinate dall'art. 25.3.1 delle NTA. Gran parte delle particelle sono poi in "Zone archeologiche" individuate dal PPAR e riportate nel PRG e in parte in "Ambito tutela fiumi".

Con il Comune venne stipulata una convenzione urbanistica in data 24 novembre 2005 (repertorio n. 104689), con la quale la società in oggetto si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria indicate da completare nell'arco di 10 anni dalla data del Programma Costruttivo approvato nell'ottobre 2014, e a vendere gli alloggi realizzati esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa per l'edilizia economica e popolare, riservando 10 alloggi all'assegnazione in locazione con patto di futura vendita e 10 alloggi per giovani coppie. Al riguardo ai termini contenuti nella convenzione, nella stessa sono previste eventuali motivate proroghe. Per quanto riguarda la sua durata, prevista in 10 anni, già per effetto del DL 69/2013 convertito in Legge 98/2013 i termini di scadenza della convenzione si sono prorogati di tre anni. Secondo l'Ufficio Tecnico del Comune sono prorogabili di 3 anni

Geom. Alfredo Frati

anche i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che scadranno quindi nel 2017. Alla scadenza della convenzione, prevista per il 2018, sarà necessario ristipulare accordi col Comune per decidere una eventuale proroga o una sua modifica. Essendo stata presentata dalla società una polizza fideiussoria a garanzia del completo svolgimento delle opere previste, di importo pari a quello stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (213.131,68 Euro), alla scadenza del termine previsto nel 2017 per la realizzazione di dette opere, considerando che ad oggi è stato realizzato poco o nulla, il Comune potrebbe escutere la polizza.

Alla convenzione urbanistica segue in stessa data l'atto di cessione aree al Comune come da convenzione (repertorio n. 104690).

Il titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria fu rilasciato col Permesso di Costruire n. 4742/2006, prorogato con il Permesso di Costruire n. 44591 del 22/11/2010.

Per la costruzione dell'edificio fu rilasciato Permesso di Costruire n. 4741 del 17/08/2006 ed il Permesso di Costruire n. 16249 del 23/04/2013 in variante del precedente

Stima del valore dell'area

Il valore viene stimato determinando il valore di trasformazione dell'area, cioè calcolando la potenzialità edificatoria del lotto e quindi il valore a nuovo del costruito, e applicando una percentuale d'incidenza del costo dell'area al prodotto finito. Il valore ottenuto sarà poi paragonato con gli usuali valori di scambio che si praticano sul mercato.

L'indice di fabbricabilità fondiario IF nella zona è pari a 0,95, per

Geom. Alfredo Frati

cui la superficie utile lorda realizzabile sul lotto di 5.877 mq sarà 5.583 mq.

Ipotizzando un'incidenza del 10% in meno di superficie vendibile ottenuta bilanciando gli spazi comuni condominiali e aggiungendo invece le superfici di balconi, terrazze e corti private vendibili, la superficie vendibile scende a 5.025 mq. Ipotizzando di realizzare una palazzina simile a quella del Permesso di Costruire ottenuto, si stabilisce una superficie da destinare a garage interrato di 16 mq per ciascuna delle 68 unità immobiliari, per cui la superficie totale dei garage sarà pari a 1.088 mq.

Il valore di mercato a nuovo della palazzina realizzabile è stata determinato con l'ausilio dei valori pubblicizzati da offerte commerciali e dal riscontro di questi coi valori suggeriti da operatori del mercato che hanno trattato recenti compravendite. Per quanto riguarda i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la zona in questione, e per il primo semestre del 2016, per le abitazioni civili i valori oscillano tra 850 e 1.150 Euro /mq in condizioni di normale manutenzione, mentre per le abitazioni di tipo economico oscillano tra 630 e 910 Euro /mq nelle stesse condizioni. Per le autorimesse la forbice dei valori è tra 395 e 580 Euro /mq, sempre in condizioni di normale manutenzione. Generalmente in questo tipo di quotazioni è possibile avvicinarsi al valore a nuovo degli immobili applicando un coefficiente pari ad 1,30 al valore determinato per le condizioni normali.

In definitiva, considerando le peculiarità della zona e le caratteristiche che potranno avere i fabbricati realizzabili, si stabilisce un valore unitario di 1.000 Euro /mq per il residenziale e di 600 Euro /mq per le autorimesse, per cui il valore totale dell'edificio di nuova realizzazione

Geom. Alfredo Frati

████████████████████
████████████████████
████████████████████

sarà uguale a 5.677.800 Euro. La percentuale d'incidenza del costo del terreno sul valore a nuovo oscilla tra valori più bassi propri delle aree con maggiori possibilità di sfruttamento e valori massimi per aree di tipo industriale, con valore medio pari in genere al 20%. Per l'area in questione viene scelta la percentuale d'incidenza del 15%, per cui il valore sarà pari a 851.670 Euro. In considerazione del fatto che la convenzione è in scadenza, e che ne saranno quindi rivisti i termini col Comune, tale fattispecie determina una certa incertezza sul futuro dell'area, per cui prudenzialmente si abbatte il valore determinato di una percentuale del 30%, ottenendo così il valore di 596.169 Euro, che arrotondato sarà:

$$V = 596.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

LOTTO 10 – Area agricola nei pressi di via Iginò Rizzi,

Fabriano

Sono terreni agricoli limitrofi all'area edificabile residenziale di via Rizzi, posti a confine della strada di lottizzazione ancora da realizzare, accessibili in modo più agevole da via Martiri delle Foibe Istriane

Descrizione

Nell'insieme formano un lotto pianeggiante di forma irregolare che si sviluppa prevalentemente lungo la strada di lottizzazione ancora da realizzare dove sono presenti alberi ad alto fusto. Lo stato attuale è incolto.

La superficie catastale totale è pari a 6.106 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area risulta di proprietà della società

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle visure in data 31/08/2016 i terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al Foglio 94 con le particelle 701, 709, 710, 711, 714, 716 e 718. Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate

Situazione urbanistica

L'area ricade in gran parte in zona Ea "Zona agricola" disciplinata dall'art. 29.1 delle NTA e in "Ambito tutela fiumi", e completamente nella

Geom. Alfredo Frati

legge Galasso (fiumi). La parte superiore del lotto ricade inoltre in “Zone archeologiche” individuate dal PPAR e riportate nel PRG, mentre parte della particella 711, a sud del lotto, è in Zona F2VP “Verde pubblico per parchi e giardini” disciplinate dall’art. 25.3.1 delle NTA e in Zona STR “Zone per la circolazione e la sosta veicolare” disciplinate dall’art. 26 delle NTA

Stima del valore

Il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita dei terreni agricoli in zona, verificando altresì coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l’anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell’area, viene stabilito un valore unitario di 1 Euro /mq, per un valore totale di 6.106 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 6.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

**LOTTO 11 – Area agricola presso frazione Rocchetta,
Fabriano**

Sono terreni agricoli ubicati ai margini della strada comunale di Rocchetta Alta che conduce all'omonima frazione, distanti circa 5 km dalla periferia est di Fabriano, a ridosso della corsia nord della SS 76 Val d'Esino

Descrizione

Si sviluppano planimetricamente in forma rettangolare allungata, a giacitura declive con pendenza di circa il 20%, ad una quota media di 280 m s.l.m., con esposizione a sud ed orientamento nord – sud. Sono presenti alberi ad alto fusto su quasi tutta la superficie. Lo stato attuale è incolto.

La superficie catastale totale è pari a 9.020 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area risulta di proprietà della

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle visure in data 31/08/2016 i terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al Foglio 122 individuati da 12 particelle catastali, come indicato nella mappa catastale allegata.

Per una completa descrizione catastale dei terreni si rimanda alle visure allegate

Geom. Alfredo Frati

Situazione urbanistica

L'area ricade in zona Ea "Zona agricola" disciplinata dall'art. 29.1 delle NTA e una porzione a nord in "Ambito tutela fiumi". Su tutto il lotto sono presenti vari vincoli di natura ambientale: legge Galasso (boschi), Galassino, vincolo idrogeologico

Stima del valore

Il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita dei terreni agricoli in zona, verificando altresì coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area, viene stabilito un valore unitario di 0,5 Euro /mq, per un valore totale di 4.510 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 5.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

**LOTTO 12 – Area agricola ad est di Fabriano, nei pressi di
frazione Rocchetta**

Sono terreni agricoli situati a sud dei precedenti descritti al Lotto 11, sotto la corsia sud della SS 76 Val d'Esino, raggiungibili dalla strada che dalla frazione Borgo Tufico conduce alla frazione Rocchetta Alta

Descrizione

Si sviluppano planimetricamente in forma compatta, a giacitura pianeggiante. Sono presenti pochi alberi ad alto fusto. Lo stato attuale è incolto.

La superficie catastale totale è pari a 3.791 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area risulta di proprietà della

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle visure in data 31/08/2016 i terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al Foglio 122 particelle 378, 383, 388, 393 e 394.

Per una completa descrizione catastale dei terreni si rimanda alle visure allegate

Situazione urbanistica

L'area ricade in zona QL2 – Aree Leader. Su tutto il lotto sono

Geom. Alfredo Frati

presenti vari vincoli di natura ambientale: legge Galasso (fiumi e boschi),
Galassino, vincolo idrogeologico

Stima del valore

Il valore viene stimato partendo dai valori di compravendita dei terreni agricoli in zona, verificati coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza, tenendo conto delle condizioni intrinseche dell'area. In considerazione dell'inserimento dei terreni nell' "Area Leader" della società Quadrilatero per Fabriano che prevedeva, ad ovest dei terreni in oggetto, la realizzazione di un "incubatore d'impresa ed attrezzature produttive" grazie al Piano di Area Vasta, i terreni del lotto sarebbero interessati marginalmente da tale intervento, per lo più destinati ad aree verde a servizio delle strutture. Per questo motivo il valore di mercato come area agricola viene in questo caso leggermente incrementato.

Viene quindi stabilito un valore unitario di 2 Euro /mq, per un valore totale di 7.582 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 8.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

**LOTTO 13 – Terreni con fabbricato limitrofi ad una cava,
località Pian delle Quaglie, Gualdo Tadino**

I terreni sono ubicati lungo il versante ovest dei rilievi a nord - est di Gualdo Tadino, ad una quota media di 650 m s.l.m., poco distanti dal sito estrattivo su cui opera la società in oggetto ma in posizione più elevata. Sono raggiungibili abbastanza agevolmente dalla località San Facondino, a nord di Gualdo Tadino, dalla strada che passa di fianco al locale cimitero. E' presente un fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, un tempo destinato ad ufficio e deposito a servizio alla cava (particella 437). Un altro fabbricato, poco distante, è stato di recente demolito (particella 145), come previsto negli accordi presenti nella convenzione col Comune

Descrizione degli immobili

I terreni planimetricamente hanno un andamento irregolare, suddivisi in due aree dalla strada di Pian delle Quaglie, più un'altra area più a sud. L'area ad ovest, a quota più bassa, dove era presente anche il fabbricato ora demolito, è coperta in buona parte da bosco. L'area ad est, a quota superiore, dove è presente il fabbricato della particella 437, comprende il sedime di una ex cava (Cava Umbria [REDACTED]), ed allo stato attuale è priva di vegetazione. Solo all'estremità sud è presente una zona a bosco. L'area più a sud presenta una copertura boschiva meno densa. La superficie totale catastale delle particelle di terreno, comprese le aree di sedime dei fabbricati, ammonta a 138.479 mq.

Il fabbricato consiste in una modesta costruzione in muratura di epoca di costruzione incerta, suddivisa in un locale ufficio,

Geom. Alfredo Frati

planimetricamente rettangolare, con un piccolo portico antistante, e in locale aperto su un lato per il ricovero di mezzi da cantiere con tetto realizzato con una struttura a travi prefabbricate precomprese in calcestruzzo armato tipo Varese, anche esso a pianta rettangolare. Entrambi hanno la copertura inclinata ad unica falda. Le condizioni del fabbricato sono pessime. La superficie catastale ammonta a 66 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area e il fabbricato risultano di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED]. Al momento sia i terreni che il fabbricato non sono utilizzati. Sull'area a nord dei terreni della ex Cava Umbria [REDACTED] l'Arpa regionale con nota in data 29/05/2015 ha rilevato il superamento di concentrazione soglia per i parametri piombo e arsenico previsti per l'uso a verde e dei parametri arsenico e nichel per i test di cessione. A tale atto è seguita l'Ordinanza Sindacale n. 46 in data 03/06/2015 con la quale viene ordinata la rimozione dei materiali, rifiuti e terre e rocce da scavo depositati, allo stato attuale ancora non rimossi secondo quanto dichiarato dal comune in data 27/09/2016. A tale ordinanza ne è seguita più recentemente una analoga riguardante stavolta il materiale depositato negli strati più profondi (Ordinanza n. 3 del 26/01/2016). Anche l'area sud della ex cava è stata interessata da un'Ordinanza Sindacale (n. 6/2014) di rimozione rifiuti a seguito del rinvenimento di materiali depositati che tuttavia non presentano superamento di valori limite secondo quanto accertato dall'Arpa. Tale area è stata sequestrata dal NIPAF del Corpo Forestale dello Stato a seguito dell'inottemperanza dell'ordinanza

Geom. Alfredo Frati

6/2014. Si sottolinea comunque che la società in concordato è interessata da queste ordinanze solo in qualità di proprietaria dell'area. Anche l'area di sedime del fabbricato demolito è stata posta sotto sequestro per la presenza del materiale risultante dalla demolizione. Attualmente il materiale sembra sia stato rimosso completamente, per cui dovrà attivarsi la procedura di dissequestro

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino in data 31/08/2016 e 08/09/2016 risulta che i terreni sono individuati da n. 30 particelle del Foglio 29, il fabbricato demolito dalla particella 145 dello stesso foglio, mentre il fabbricato è individuato dalla particella 437 dello stesso foglio coi seguenti subalterni:

- sub 1, categoria A/10 (uffici)
- sub 2, categoria C/2 (deposito)

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate.

La rappresentazione catastale del fabbricato è in parte difforme, mentre il fabbricato demolito dovrà essere cancellato in Catasto. Sarà quindi necessaria una regolarizzazione dal punto di vista catastale

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

Le aree sono sottoposte alla seguente disciplina urbanistica:

- parte delle particelle 203, 204, 276, 240, 241, 145, 467, 149, 150, 151, 468, 152, e tutte le 435, 180, 183, 184, 185, 181, 182, 200, 245 e 242

Geom. Alfredo Frati

sono in Zone agricole E 4 - Aree boscate (D.lgs. 42/2004, art.142, c.1, lett. g)

- le restanti particelle sono in Zone Agricole E1 - Territorio extraurbano a dominante agricola

- le particelle 437, 754, 187, 186, 496, 497, 203, 204, 205, 245 e 206 sono in Area di tutela archeologica "Colle dei mori"

Su gran parte delle aree ad est della strada in data 17/09/2010 è stata stipulata una Convenzione (repertorio n. 11329) tra il Comune di Gualdo Tadino e varie società tra cui la "██████████ ██████████" per "intervento di reinserimento ambientale delle ex cave ██████████, ██████████ e ██████████ e di recupero ambientale della ex Cava Umbria ██████████". Oltre alla presente area furono oggetto di Convenzione altre aree di diverse proprietà. Si sottolinea che nella Convenzione è stato stabilito che allo scadere della stessa le aree della ex Cava Umbria ██████████ dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, dopo aver effettuato il recupero.

Alla suddetta convenzione seguì l'Autorizzazione n.1 in data 24/11/2010 all'esecuzione dei lavori.

Attualmente, per vari motivi, la suddetta autorizzazione è stata sospesa dal Comune con Determinazione n. 428 del 05/06/2015.

Il fabbricato sulla particella 145 è stato demolito in forza di Permesso di Costruire n. 37 del 01/04/2011 e relativa Autorizzazione ai fini idrogeologici n. 27 del 21/02/2011

Stima del valore

La tipologia dei terreni e il loro possibile reale sfruttamento

Geom. Alfredo Frati

suggerisce una valutazione prudentiale anche dovuta al fatto che non è possibile reperire compravendite di beni simili. Un riferimento comunque può essere trovato nelle pubblicazioni dell'Agenzia del Territorio. Analogo discorso vale per il fabbricato esistente.

Detraendo dalla superficie catastale totale dei terreni sopra riportata quella relativa alle aree da cedere gratuitamente al comune (48.527 mq) e l'area di sedime del fabbricato stimata in 80 mq, la superficie da valutare residua è pari a 89.872 mq. Viene stabilito un valore unitario di 0,10 Euro/mq, che dà un valore complessivo di 8.987 Euro.

Per il fabbricato viene determinato un valore unitario di 80 Euro/mq, per un valore complessivo di 5.280 Euro.

Il valore totale di stima ammonta pertanto a 14.267 Euro.

A tale importo vengono detratte 2.000 Euro per le spese di rettifica catastale come indicato, per cui il valore totale degli immobili, arrotondato, ammonta a:

$$V = 12.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati

LOTTO 14 – Terreni industriali con fabbricato in corso di costruzione, località Categge, Gualdo Tadino

L'area si trova nella frazione Categge, la località più a nord nel comune di Gualdo Tadino, a nord dell'area industriale. E' raggiungibile da sud da via degli Artigiani e da nord da via Borgo Sant'Antonio, due strade che si diramano dalla vicina Strada Statale 3. Il lotto consiste in due particelle di terreno (particelle 1090 e 1343 del Foglio 11) dove era presente un impianto di betonaggio per calcestruzzo con lavorazione inerti e relative aree di stoccaggio, più un fabbricato in corso di costruzione che doveva essere adibito ad uffici a servizio dell'impianto (particella 1344 del Foglio 11)

Descrizione degli immobili

I terreni formano un lotto quadrangolare che confina con via Borgo Sant'Antonio a nord, ad est con un'area sede di un impianto di lavorazione inerti, ad ovest con un'area agricola e a sud con via degli Artigiani oltre la quale è presente un impianto di betonaggio per la produzione di conglomerati bituminosi. Sono pianeggianti, costituiti da materiale lapideo e suddivisi in due zone poste a quote altimetriche differenti a causa dei lavori effettuati nel sito estrattivo. Nell'insieme le due particelle di terreno hanno superficie catastale pari a 25.606 mq.

Il fabbricato in corso di costruzione, posto all'angolo nord – ovest del lotto, consiste in una struttura in calcestruzzo armato gettata in opera costituita da un piano seminterrato e da un piano terra a copertura piana, collegati da una scala in calcestruzzo armato posta in fondo all'edificio. Lo

Geom. Alfredo Frati

stato di avanzamento dei lavori consiste nella sola realizzazione dell'intelaiatura in calcestruzzo armato con le tamponature esterne in blocchi forati e solai in laterocemento. Planimetricamente è di forma quadrata con dimensioni di circa 18,5 x 6 m, per una superficie coperta di 111 mq. Il piano interrato ha altezza interna allo stato grezzo pari a 3,25 m, il piano terra allo stato grezzo ha altezza interna pari a 3,15 m. Lungo la facciata rivolta a sud era prevista l'installazione di un'attrezzatura per la pesa degli inerti. La struttura è rimasta esposta per circa 10 anni, anche se a prima vista non sembra aver subito grandi danni; la parete contro terra del piano interrato è quella che presenta le condizioni peggiori

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area e il fabbricato risultano di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Al momento sia i terreni che il fabbricato non sono utilizzati

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino in data 31/08/2016 risulta che i terreni sono individuati dalle particelle 1090 e 1343 del Foglio 11, mentre il fabbricato in corso di costruzione è censito con la particella 1344 dello stesso foglio.

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate

Geom. Alfredo Frati

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

L'area ricade in zona produttiva D1, Macroarea n. 26, con i parametri dimensionali riportati nell'Allegato 1 alle NTA della Parte Strutturale del PRG del comune di Gualdo Tadino e con la disciplina urbanistica all'art. 2.7.26 delle NTA della Parte Operativa. Nella "Carta dei vincoli e delle previsioni strutturali" l'area è inserita in "Insediamenti esistenti di impianto recente o che non rivestono valore storico-culturale".

Il fabbricato in corso di costruzione è stato realizzato in base al Permesso di Costruire n. 302/04 del 24/09/2004. Dal progetto allegato non è ben definito il posizionamento del fabbricato sul lotto

Stima del valore

Nella stima del valore del terreno viene considerata la sua potenzialità edificatoria, opportunamente ridotta in quanto si tratta di terreni che necessitano di importanti opere di idoneizzazione e di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Si stabilisce pertanto un valore unitario di 6 Euro /mq, che dà un valore complessivo 153.636 Euro.

Per il fabbricato in corso di costruzione allo stato grezzo viene stabilito un valore unitario di 220 Euro /mq. La superficie commerciale lorda viene calcolata assegnando un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,5 per il piano seminterrato, ottenendo un valore arrotondato di 167 mq, ed un valore complessivo dell'immobile pari a 36.740 Euro. A tale importo verrà applicata una decurtazione del 25% per tenere conto di imprevisti che potranno nascere per l'ultimazione della costruzione, ottenendo un valore di 27.555 Euro.

Geom. Alfredo Frati



Il valore totale di stima del lotto ammonta pertanto a 181.191 Euro.

arrotondato a:

V = 181.000 Euro

Geom. Alfredo Frati

LOTTO 15 – Terreni agricoli situati nel comune di Matelica

Si trovano a nord della zona industriale di via Aristide Merloni, distanti circa 3 km dal centro di Matelica, accessibili da sud da via marco Polo, e da nord da una traversa della Strada Provinciale Muccese 256 con la quale sono confinanti. Sono individuati dalle particelle 15, 128, 161, 560 e 562 del Foglio 41 del Catasto Terreni del comune di Matelica

Descrizione degli immobili

I terreni formano un lotto planimetricamente irregolare che risulta compreso tra la SP Muccese ad est e la sponda destra del fiume Esino ad ovest. Altimetricamente può essere suddiviso in due livelli: la fascia a ridosso della strada provinciale e le due aree di accesso a nord e sud sono a quota più elevata, la parte centrale, di maggiore superficie, è a quota più bassa, con dislivello di circa 10 metri. Lungo i confini con il fiume e con la strada provinciale sono presenti alcuni alberi di alto fusto. I terreni venivano utilizzati un tempo come pista da motocross, non autorizzata; attualmente secondo quanto riferito dall'ufficio tecnico non vi si esercita più alcuna attività.

Nell'insieme la superficie catastale totale è pari a 48.660 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area risulta di proprietà della [REDACTED] [REDACTED]. Al momento i terreni non sono utilizzati

Geom. Alfredo Frati

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle visure reperite al Catasto Terreni del Comune di Matelica in data 31/08/2016 risulta che i terreni sono individuati dalle particelle 15, 128, 161, 560 e 562 del Foglio 41.

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

L'area ricade in zona agricola EA di salvaguardia paesistico-ambientale disciplinata dall'art. 28 delle NTA. Sulla parte centrale era prevista la delocalizzazione di un impianto di lavaggio inerti attualmente ubicato a ridosso del quartiere Manozzini (art. 53 comma g) delle NTA): a tale scopo il Comune era pronto per l'approvazione di un Piano Particolareggiato (PP3 – via Marco Polo) che la società in questione (o altro soggetto riconducibile ad essa) avrebbe dovuto presentare.

Una piccola striscia di terreno a sud, di superficie pari a circa 200 mq, ricade in area DB1 "Zone produttive di completamento" disciplinate dall'art. 21 delle NTA

Stima del valore

Si terrà conto della possibilità prevista di impiantare sull'area l'impianto da delocalizzare presentando il relativo piano particolareggiato. Pertanto verrà determinato un valore unitario dei terreni più elevato rispetto ad una normale area agricola, e posto pari a 4 Euro /mq. Il valore totale ammonta quindi a 194.640 Euro, arrotondato a:

V = 195.000 Euro

Geom. Alfredo Frati

CONCLUSIONI

Si riepilogano i valori di stima dei beni immobili di proprietà della

LOTTO 1. Area per la lavorazione inerti con fabbricati, in contrada

Molino, Castelbellino, nei pressi dello svincolo "Castelbellino" della SS 76

Val d'Esino, in direzione Stazione di Castelbellino, con accesso diretto dalla

SP 11 dei Castelli, adibita ad attività di riciclo, recupero e messa in riserva

di rifiuti inerti con successiva frantumazione e macinazione, sulla quale

sono stati realizzati vari manufatti a servizio dell'attività, consistenti in

fabbricati ed impianti. Più in dettaglio:

1) Fabbricato adibito ad uffici

2) Officina

3) Ricovero mezzi e attrezzature varie con officina

4) Locale a servizio del depuratore

5) Cabina elettrica con magazzino

6) Aree libere di stoccaggio inerti e di circolazione mezzi, compresa

un'area a ridosso della SP 11,

il tutto identificato catastalmente al Foglio 1 particelle 106, 1117 e 758 del

Comune di Castelbellino, con valore stimato totale pari a **482.000 Euro**

LOTTO 2. Terreno agricolo in frazione Stazione, Castelbellino,

compreso tra la linea ferroviaria Ancona – Roma ed un canale artificiale,

identificato catastalmente al Foglio 1 particella 1163 del Comune di

Geom. Alfredo Frati

Castellino, di superficie catastale pari a 14.948 mq, valore stimato pari a

27.000 Euro

LOTTO 3. Terreno confinante con un'area di lavorazione inerti in contrada Molino, Castellino, posto sulla sponda destra del fiume Esino, identificato catastalmente al Foglio 5 particella 403 del Comune di Castellino, di superficie catastale pari a 9.090 mq, valore stimato **5.000**

Euro

LOTTO 4. Immobili ed aree esterne in Contrada Molino n. 16, Castellino. Gli immobili sono ubicati in un fabbricato situato di fronte allo svincolo "Castellino" della SS 76 Val d'Esino, con accesso diretto dalla SP 11 dei Castelli, e consiste in un fabbricato edificato agli inizi degli anni '80 all'interno del quale sono presenti varie attività commerciali e del terziario.

I beni appartenenti alla società in concordato consistono in:

- un appartamento utilizzato come ufficio dalla società
- un locale utilizzato come magazzino ed archivio al piano sottostante
- un box prefabbricato posto sul retro dell'immobile
- posto auto scoperto nei pressi dell'ingresso all'immobile
- un'area posta all'estremità opposta dell'edificio su una particella confinante,

il tutto identificato catastalmente al Foglio 6 particella 52 sub 10, 18, 19, 20 e particella 574 del Comune di Castellino, con valore di stima totale pari a

116.000 Euro

Geom. Alfredo Frati

LOTTO 5. Terreni agricoli in Contrada Molino, Castelbellino.

Risultano compresi tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76, censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelbellino al Foglio 6 con le particelle 13, 21, 202, 203, 204, 205, 293, 294, 349, 534, 536, 537 e 1017, di superficie catastale totale pari a 47.961 mq. Sulla particella 205 è presente una modesta costruzione con struttura in acciaio e copertura in lamiera oggetto di segnalazione catastale in quanto non riportata in mappa. Il valore stimato dell'intero lotto è pari a **48.000 Euro**

LOTTO 6. Terreni agricoli in Contrada Molino, Monte Roberto.

Risultano compresi tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76, censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Roberto al Foglio 1 con le particelle 1, 2, 130, 131, 132, 133, 357 e 359, di superficie catastale totale pari a 27.290 mq, valore stimato pari a **27.000 Euro**

LOTTO 7. Terreni agricoli con locale deposito ed altri manufatti,

siti nel comune di Monte Roberto. Il lotto è compreso tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76. I fabbricati sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto con la particella 154, categoria C/2, di superficie lorda totale pari a 179 mq e area libera di pertinenza di 9.506 mq; i terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Roberto al Foglio 1 con le particelle 6, 11, 26, 27, 28, 156, 285, 286, 367 e 372, di superficie totale pari a 140.266 mq. Il valore complessivo stimato del lotto è pari a **250.000 Euro**

Geom. Alfredo Frati

LOTTO 8. Porzione di capannone industriale in via del Lavoro n. 20, Monte Roberto, con relativa corte esclusiva, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto con la particella 305 sub 1 e 6 del Foglio 2, di superficie lorda totale comprensiva degli uffici pari a 1.305 mq, con corte libera di superficie 1.170 mq, per una superficie commerciale totale di 1.572 mq, valore stimato pari a **692.000 Euro**

LOTTO 9. Area edificabile residenziale sita alla periferia ovest della città di Fabriano, in via Iginio Rizzi, distinta al Catasto Terreni del Comune di Fabriano coi mappali 706, 747 e 748 del Foglio 94, di superficie complessiva pari a 5.877 mq, valore stimato **596.000 Euro**

LOTTO 10. Area agricola limitrofa ad un'area edificabile residenziale della stessa proprietà, posta alla periferia ovest della città di Fabriano nei pressi di via Iginio Rizzi, distinta al Catasto Terreni del Comune di Fabriano coi mappali 701, 709, 710, 711, 714, 716 e 718 del Foglio 94, di superficie complessiva pari a 6.106 mq, valore stimato **6.000 Euro**

LOTTO 11. Area agricola presso frazione Rocchetta, Fabriano, ai margini della strada comunale di Rocchetta Alta che conduce all'omonima frazione, individuata da 12 particelle di terreno del Foglio 122 del Catasto Terreni del Comune di Fabriano, di superficie complessiva pari a 9.020 mq, valore stimato **5.000 Euro**

Geom. Alfredo Frati

LOTTO 12. Area agricola ad est di Fabriano, nei pressi della frazione Rocchetta, ai margini della corsia sud della SS 76 Val d'Esino, individuata dalle particelle 378, 383, 388, 393 e 394 del Foglio 122 del Catasto Terreni del Comune di Fabriano, di superficie complessiva pari a 3.791 mq, valore stimato **8.000 Euro**

LOTTO 13. Terreni limitrofi ad una cava, con fabbricato in scadenti condizioni, in località Pian delle Quaglie, Gualdo Tadino. Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino con la particella 437 sub 1 e 2, Foglio 29, i terreni sono identificati al Catasto Terreni sullo stesso Foglio. La superficie catastale del fabbricato è pari a 66 mq, quella catastale totale dei terreni comprensiva dell'area di sedime è di 138.479 mq. Alcune aree sono state sottoposte a sequestro da parte del Corpo Forestale dello Stato a causa del rinvenimento di rifiuti stoccati illegalmente. Il valore stimato complessivo è pari a **12.000 Euro**

LOTTO 14. Terreni con fabbricato in corso di costruzione in località Categge, Gualdo Tadino. Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino con la particella 1344, Foglio 11, i terreni sono identificati al Catasto Terreni con le particelle 1090 e 1343 dello stesso Foglio. Il fabbricato è a struttura in calcestruzzo armato ed è costituito da un piano fuori terra e da un piano seminterrato, con superficie pari a circa 111 mq per piano. La superficie catastale totale dei terreni, con sedime prevalentemente coperto di ghiaia, è pari a 25.606 mq. Il valore stimato complessivo del lotto è pari a **181.000 Euro**

Geom. Alfredo Frati

LOTTO 15. Terreni agricoli situati nel comune di Matelica, censiti al Catasto Terreni con le particelle 15, 128, 161, 560 e 562 del Foglio 41, di superficie catastale totale pari a 48.660 mq, sui quali era prevista la delocalizzazione di un impianto di lavaggio inerti, valore stimato **195.000**

Euro

Il valore stimato dell'intero compendio immobiliare di proprietà della ██████████ ██████████ in concordato preventivo ammonta a **2.650.000 Euro**.

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferito, rimane a disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere.

Maiolati Spontini, li 02/12/2016

Il Consulente Tecnico incaricato

Geom. Alfredo Frati

Geom. Alfredo Frati

ELENCO ALLEGATI

- | |
|---|
| 1. Ubicazione geografica dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5 nel comune di Castelbellino |
| 2. Visure catastali immobili nel comune di Castelbellino (Lotti 1, 2, 3, 4, 5) |
| 3. Mappe catastali immobili nel comune di Castelbellino (Lotti 1, 2, 3, 4, 5) |
| 4. Stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Castelbellino (Lotti 1, 2, 3, 4, 5) |
| 5. Planimetrie catastali immobili Lotto 1 |
| 6. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica immobili Lotto 1 |
| 7. Allegato fotografico immobili Lotto 1 |
| 8. Allegato fotografico terreno Lotto 2 |
| 9. Allegato fotografico terreno Lotto 3 |
| 10. Planimetrie catastali immobili Lotto 4 |
| 11. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica immobili Lotto 4 |
| 12. Allegato fotografico immobili Lotto 4 |
| 13. Documentazione catastale immobile Lotto 5 |
| 14. Allegato fotografico terreni Lotto 5 |
| 15. Visure catastali immobili nel comune di Monte Roberto (Lotti 6, 7 e 8) |
| 16. Mappe catastali immobili nel comune di Monte Roberto (Lotti 6, 7 e 8) |
| 17. Stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Monte Roberto (Lotti 6, 7 e 8) |

Geom. Alfredo Frati

18. Allegato fotografico terreni Lotto 6

19. Planimetria catastale immobili Lotto 7

20. Domanda di sanatoria immobili Lotto 7

21. Allegato fotografico terreni e immobili Lotto 7

22. Elaborato planimetrico e planimetria catastale immobile Lotto 8

23. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica immobile Lotto 8

24. Allegato fotografico immobile Lotto 8

25. Visure catastali immobili nel comune di Fabriano (Lotti 9, 10, 11
e 12)

26. Mappe catastali immobili nel comune di Fabriano (Lotti 9, 10, 11
e 12)

27. Stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Fabriano
(Lotti 9, 10, 11 e 12)

28. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica area edificabile
Lotto 9

29. Allegato fotografico area edificabile Lotto 9

30. Allegato fotografico terreni Lotto 10

31. Allegato fotografico terreni Lotto 11

32. Allegato fotografico terreni Lotto 12

33. Visure catastali immobili nel comune di Gualdo Tadino

34. Mappe catastali immobili nel comune di Gualdo Tadino

35. Stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Gualdo
Tadino

36. Elaborato planimetrico e planimetria catastale immobili Lotto 13

37. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica immobili Lotto 13

Geom. Alfredo Frati



38. Allegato fotografico immobili Lotto 13

39. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica immobili Lotto 14

40. Allegato fotografico immobili Lotto 14

41. Visure catastali immobili nel comune di Matelica

42. Mappe catastali immobili nel comune di Matelica

43. Stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Matelica

44. Allegato fotografico immobili Lotto 15

45. Elenco delle formalità sui beni della società