

## RELAZIONE DI STIMA

Il Comune di Cupra Marittima ( AP ), con delibera della Giunta Comunale n. 44 del 02.04.2009, ha incaricato il sottoscritto dott. Giovanni Massicci , Agronomo ( n. 48 Albo Dottori Agronomi e Forestali di Ascoli Piceno – studio in Grottammare, V.le F.lli Rosselli , 129 ) di stimare il valore derivato dall’impegno che la Società Vinci S.p.A. , in attuazione al piano Attuativo del comprensorio Villa Vinci in variante al P.R.G. di detto comune, deve sottoscrivere in merito alla riqualificazione finalizzata alla fruizione del parco della villa da parte del Comune nei giorni feriali per tutto l’anno, oltre alla fruizione di una porzione della villa per un massimo di 30 giorni annui.

Quanto sopra per una durata di anni dieci.

La complessità del quesito impone anzitutto una identificazione del contesto valutativo in cui si andrà ad operare. Se chiaro, infatti, si evidenzia il contesto pubblicistico, vista la natura del Committente , per cui la stima risolve conflitti relativi all’uso di risorse pubbliche scarse, l’indagine non può prescindere dal contesto economico nel cui ambito realizzare una relazione tecnica basata su un fatto non conflittuale, che trova nel parere lo strumento per risolvere il quesito del Committente.

Non si può, infine, non delineare un contesto estimativo , nel cui ambito realizzare una stima basata su fatti di natura privata – o, meglio, in questo caso privatistica – conflittuali, che solo una perizia può risolvere.

La necessità di inquadrare metodologicamente le modalità di soluzione dell’incarico, si evidenziano nell’excursus dello stesso, legato ai fatti sotto descritti.

Con domanda in data 24/10/2005, la Società ‘Vinci ‘ S.p.A., presentava al Comune di Cupra Marittima la proposta di un Piano Attuativo del comprensorio di Villa Vinci, di cui la richiedente era proprietaria, finalizzato alla trasformazione edilizia dell’area, in variante al P.R.G.

Il Piano Attuativo proposto, veniva approvato previa stipula di una Convenzione-Disciplinare , in data 11.06.2008, n. Rep. 2652.

La suddetta Convenzione, all'art. 4, impegnava la Soc. ' Vinci' S.p.A., a:

- comma 7 ) *Provvedere alla manutenzione del previsto Parco urbano ed alla realizzazione al suo interno di interventi di riqualificazione ( restauro botanico, percorsi pedonali, apposizione di cartelli indicatori con finalità didattico scientifiche, piccole aree per la sosta) assicurando la fruizione controllata del Parco e della Villa attraverso un successivo disciplinare, da parte di scolaresche e gruppi organizzati. Il Comune programmerà, con apposito disciplinare, la fruizione del parco così come richiesto dall'Amministrazione Provinciale con un programma da concordare tra le parti ( Comune di Cupra Marittima e società lottizzante ) ;*
- comma 8 ) *Consentire, attraverso un successivo disciplinare con previsioni di tariffe differenziate ( con agevolazioni per scolaresche e residenti) , l'uso al pubblico degli impianti realizzati nel Verde attrezzato convenzionato.*

Successivamente veniva redatta una bozza del regolamento attuativo : nelle more, la società 'Vinci' S.p.A. esprimeva la volontà di monetizzare tale impegno al fine di liberare dal vincolo la proprietà.

Da qui, le regioni del presente incarico, per lo svolgimento del quale, dopo aver preso visione di tutti gli atti relativi, e dopo accurati sopralluoghi sui luoghi de quo ed indagini, si esplicita la seguente risoluzione.

Preliminarmente, sono stati individuati gli spazi ed i limiti temporali del diritto comunale, sovrapponendo il testo della convenzione in attesa di firma , alla realtà dei beni interessati.

Per quanto concerne il fabbricato indicato come 'villa Vinci ', si rileva come solo 'alcuni spazi' saranno concessi in uso. Indagini su utilizzi passati da parte dell'Ente Pubblico, hanno permesso di accertare, al di là della indeterminatezza dei termini, che solo una porzione del piano terra, per circa 300-350 metri quadrati, potranno essere oggetto del diritto.

Spazi in cui, in passato, con molta buona volontà, per manifestazioni varie, si sono potuti approntare fino ad un massimo di 220-230 posti a sedere, glissando sulle norme di sicurezza vigenti.

L'uso futuro, nella bozza di convenzione esaminata, sarebbe rigidamente limitato dalle esigenze della proprietà: una sovrapposizione temporale di esigenze diverse, potrebbe essere fonte di attriti e contenziosi.

Detti spazi, sarebbero disponibili per le esigenze comunali, per trenta giorni l'anno.

Il 'Parco' interessa quasi esclusivamente la vegetazione piantumata sulle scarpate della strada di accesso al fabbricato principale, per circa 800 metri di lunghezza, una profondità da 3-4 a 14 metri, ed una residua porzione dell'ormai quasi scomparso parco originariamente presente nello spazio ad Est della villa.

Tutta la vegetazione rilevata ha origine antropica con flora di sostituzione ed essenze piantumate di scarso o nullo interesse botanico. L'orografia delle strisce di vegetazione è tale che non consente un utilizzo di alcun genere : anche un allenato cercatore di asparagi ha difficoltà a percorrere il sottobosco.

Il lavoro di riqualificazione, oltre che oneroso, potrebbe risultare inutile ai fini di una fruibilità da parte di scolaresche, vista la mancanza di valenza didattica e ricreativa.

Il 'parco', con le prescrizioni della inagibilità in occasioni di concomitanti eventi organizzati dalla proprietà, sarebbe teoricamente a disposizione del Comune, tutti i giorni feriali dell'intero anno, con una disponibilità teorica, quindi , di (  $5 \times 52 = 260$  ) duecentosessanta giorni all'anno.

Il diritto derivato sui due beni sopra descritti da parte del Comune di Cupra Marittima, avrebbe una durata di anni 10 ( dieci ).

La richiesta della proprietà di monetizzare il diritto del Comune, a fini liberatori, fa focalizzare l'attenzione sulla funzione sociale che , nella fattispecie, il complesso ' fruibilità villa- fruibilità parco' svolge in quanto, oltre a dare un'utilità economica ai titolari di diritti reali di godimento, (utilizzatori diretti o interni ), ne fornisce un'altra ai membri della collettività ( utilizzatori indiretti o esterni ). Nel contesto degli ambiti valutativi pubblici, economici ed estimativi, si tratta di individuare quali aspetti economici possano tenere conto della polivalenza del ' diritto derivato ' sul parco e sulla villa Vinci, il cui valore deve tenere conto dell'utilità che i beni Parco e Villa , manifestano nei confronti della totalità dei fruitori.

Un primo aspetto economico individuabile è il **valore d'uso sociale** ( VUS ) che considera tutte le forme di utilizzo diretto ed indiretto che il diritto può fornire.

L' estimo individua nel valore di capitalizzazione l'equivalente attuale di una serie di benefici futuri. In armonia con questo principio, si può definire come valore d'uso sociale del diritto 'villa Vinci', l'accumulazione iniziale delle utilità future che da esso trarranno tutti i possibili fruitori diretti o indiretti. Tale valore può essere espresso dalla formula :

$$\text{VUS} = \sum u \text{ per } 0 < u > 10,$$

utilizzando come saggio di attualizzazione ( saggio di preferenza sociale ) o 'r', un saggio che corrisponda al livello medio dei saggi di rendimento di tutti i possibili investimenti. Poiché la ragione pratica della stima è quello di conoscere il valore di una risorsa di fronte all'alternativa della sua conservazione ( anche se per un periodo limitato di tempo ) o del suo sacrificio, il saggio, che verrà, esplicitamente ed implicitamente usato nelle considerazioni che seguono, sarà pari al saggio legale corrente, e cioè al 3,0 ( tre virgola zero ).

La teoria e la pratica estimativa, hanno, negli ultimi decenni affrontato il problema del VUS, individuando nella ricerca della utilità ( u ) da capitalizzare - o scontare -, come nel caso in esame -, il punto di maggiore difficoltà di tutta la stima.

Le fasi della ricerca, si dovrebbero così articolare :

1. Individuare le diverse categorie di fruitori attuali e potenziali del bene;
2. accertare la composizione numerica di ogni categoria di fruitori;
3. valutare in moneta l'utilità media individuale che i diversi fruitori traggono dalla disponibilità del bene;
4. calcolare l'utilità globale per categorie di fruitori e infine l'utilità complessiva per l'intera collettività degli utenti.

Una volta definita la natura del valore d'uso, occorre analizzare i metodi di stima in grado di fornire una corretta valutazione.

E' possibile suddividere i metodi di valutazione monetari a seconda delle modalità di ottenimento della stima, distinguendo *metodi diretti* e *metodi indiretti*. tanto i primi quanto i secondi soddisfano pienamente le condizioni per poter essere considerati *metodi estimativi*: infatti consentono di giungere alla valutazione di valori che non sono rivelati dal mercato o, il che è lo stesso, non sono *ancora* espressi dal mercato. I metodi diretti

sono immediatamente finalizzati alla valutazione dei beni ed i valori ottenuti giungono a fornire la disponibilità a pagare o ad accettare. Essi hanno tutte le caratteristiche dei prezzi ombra, e tali possono essere definiti, sia nel caso di valutazione di beni pubblici, sia nella stima delle esternalità. Il principale strumento elaborato a questo scopo è la *valutazione contingente* che, basandosi proprio sulla ricerca della disponibilità a pagare o ad accettare, consente di valutare il *surplus* del consumatore ( e della collettività ) e giunge a formulare la curva di domanda del bene ancorché questo non sia scambiato sul mercato.

I metodi indiretti si basano sul tentativo di trovare relazioni di vario genere ( funzionali, di surrogazione , di complementarità ) tra i valori dei beni da stimare e quelli di altri beni. Lo scopo è quello di superare l'assenza di un mercato ma, al contrario dei metodi diretti, non ne viene simulata l'attivazione. Vengono invece ricercati beni spia in grado di evidenziare le funzioni di utilità della collettività. Esempi di metodi indiretti, consolidati nella metodologia, sono le funzioni di spesa, di cui i *prezzi edonici* e i *costi di viaggio*, rappresentano le funzioni più importanti.

Il presente lavoro, impone l'uso di entrambi i metodi sopra descritti, in quanto 'Villa' e 'parco' sono rappresentativi di due tipi di fruizione pubblica che necessitano di approcci diversi, e non sempre pedissequamente conformi alle modalità canoniche, per una serie di ragioni che di seguito si espongono, e che trovano giustificazione nel contesto socio-economico-culturale della collettività che di detti beni dovrebbe fruire.

Il metodo della valutazione contingente, come accennato, è una tecnica di valutazione che consente di quantificare la disponibilità a pagare per fruire di un certo bene pubblico ( in senso economico ). Consiste nel creare un mercato ipotetico per il bene oggetto di stima che sarebbe , in questo caso, lo sfruttamento per trenta giorni l'anno, per dieci anni, di spazi interni di Villa Vinci: in pratica si basa su questionari o su interviste strutturate in diversi modi a seconda della tecnica di indagine adottata e del valore cui si vuole giungere ( disponibilità a pagare o ad accettare ). Il metodo di rilevazione è di per sé semplice, anche se le modalità di richiesta di esplicitazione devono rispondere ad alcuni criteri importanti per ridurre alcune distorsioni che inevitabilmente si presentano e che , come nel caso in esame, assumerebbero livelli significativi tali da pregiudicare il risultato.

Senza entrare nei dettagli delle tipologie di questionario ipotizzate ( sia *open ended* – *iterative bidding game* - che *close ended* con le versioni *payment card* e *check list*

*method* ), ostacoli insormontabili hanno imposto un approccio diverso alla problematica valutativa di cui all'incarico:

1. anzitutto la necessaria dilatazione temporale della procedura di indagine, non si concilia con i tempi brevissimi concessi per la risoluzione dell'incarico;
2. ciò comporta anche l'esclusione di una parte consistente dei destinatari l'indagine, cioè la popolazione turistica che, nel caso in esame, avrebbe rappresentato, viste le presenze nei mesi estivi, ben oltre la metà dei potenziali fruitori : non farli partecipare all'indagine, ne avrebbe fortemente inficiato i risultati;
3. non sarebbe possibile, nel breve lasso di tempo concesso, allo scopo di migliorare l'attendibilità dei risultati, verificare:
  - la familiarità da parte degli intervistati con il bene da stimare;
  - presenza di esperienze precedenti da parte degli intervistati in procedimenti di scelta e valutazione;
  - mantenimento di alcuni livelli di incertezza, per consentire una più libera espressione di disponibilità;
  - precedenza, nei processi valutativi, alla ricerca della disponibilità a pagare rispetto alla disponibilità ad accettare, che presenta maggiori problemi discorsivi..

Quanto sopra è tanto più vero in piccole comunità, dove forte, nel caso specifico, sarebbe stato il manifestarsi di distorsioni sia strategiche che informative.

La distorsione strategica più importante , riguarda il comportamento del tipo *free rider*, che consiste nella tendenza a mimetizzare l'utilità del bene fornito dichiarando una bassa disponibilità a pagare – con una sottostima dell'utilità complessiva del bene- , oppure una risposta forzata sperando di ricavarne un vantaggio particolare e sperando di condizionare l'esito dell'indagine – con una sovrastima del livello di utilità attribuito alla risorsa. Parimenti si potrebbero manifestare distorsioni *di condiscendenza* che si verificano allorquando l'intervistato, anziché fornire risposte corrispondenti alla propria disponibilità a pagare , cerca di accontentare altri soggetti, specificatamente l'intervistatore o il promotore dello studio. La distorsione dovuta all'intervistatore dipende, di solito da una certa sudditanza nei confronti di chi pone le domande, dipendente dalla convinzione che vi sia comunque una risposta migliore di altre: l'intervistato cercherà allora di dare

quella risposta, cercando di cogliere nell'intervistatore un segnale che fornisca la risposta 'giusta'.

La distorsione dovuta al promotore riguarda il fatto che, se l'intervistato conosce l'orientamento delle opinioni dell'organismo promotore dello studio – e ciò in una piccola comunità come Cupra Marittima è altamente probabile -, può essere tentato di fornire risposte in linea con le idee del promotore, o in disaccordo per motivazioni assolutamente personali.

Fortissima sarebbe stata, infine, nel caso in esame, la tendenza a sovrapporre, nelle risposte, il cosiddetto 'valore di lascito' – concetto implicito quando si parla di risorse pubbliche -, e che concerne il desiderio di perpetuare per le generazioni future quanto riesco ad ottenere oggi, anche con una opinione espressa in un questionario- ad una risorsa che comunque è limitata nello spazio e nel tempo, stante le condizioni della convenzione che il Comune dovrebbe firmare.

Il superamento delle condizioni dell'incarico e delle considerazioni conseguenti, sopra espresse, ha portato ad un mutamento prospettico della situazione, pur nell'ambito di valenze dottrinali consolidate.

Si è partiti dall'assunto che, in una comunità di circa 5.000 residenti, gli amministratori democraticamente eletti rappresentano, molto meglio che in grandi aggregati urbani, idee, pulsioni e sensibilità degli amministrati cui devono rendere conto se non ora per ora, quasi quotidianamente.

Senza entrare nel merito di scelte 'politiche' di programmazione e sviluppo, un amministratore opera affinché i suoi amministrati non perdano ciò che la storia e lo sviluppo contemporaneo degli eventi ha messo e mette a loro disposizione..

Il valore dei diritti derivati dal Piano Attuativo di Villa Vinci, è quindi pari ai costi che l'Amministrazione dovrebbe sostenere per fornire alla popolazione lo stesso beneficio generato dal diritto.

Una puntuale disamina delle circostanze attuative del beneficio 'uso di parte degli spazi per trenta giorni all'anno', porta alla ricerca di strutture che possano soddisfare le stesse esigenze di manifestazioni-convegni-spettacoli che l'Ente potrebbe realizzare negli spazi messi a disposizione., non dimenticando che tali spazi sono posizionati a 3 (tre) chilometri dal centro città, e che una fruibilità degli stessi – piena fruibilità – per i trenta giorni a disposizione, comunque comporterebbe per l'Ente una serie di costi legati al

trasporto delle fasce deboli della popolazione ( anziani e disabili ) , oltre che i costi di allestimento e sgombero di eventuali scenografie e posti a sedere.

La soluzione più ovvia per dare alla popolazione di Cupra Marittima le stesse opportunità, è rappresentata dall'affitto di una delle due strutture teatrali presenti nei comuni confinanti, e cioè Grottammare, con il 'Teatro delle Energie' e San Benedetto del Tronto con il 'Teatro Concordia '.

Dai disciplinari d'uso dei locali e delle attrezzature dei due teatri, nonché dai regolamenti per la concessione in uso, si ricava che il rimborso spese per l'utilizzo delle strutture è pari a € 1.000/ giorno per il teatro delle Energie, e a € 830/ giorno + iva per il Teatro Concordia..

Eventuali utilizzazioni parziali, a rimborso spese ridotto, sono compensate dalle maggiorazioni per eventuali utilizzi nei giorni festivi.

Poiché il teatro Concordia dista dal centro di Cupra + 3 km rispetto al Teatro delle Energie, si può tranquillamente equalizzare la spesa per i due teatri a € 1000,00 /giorno.

Si perviene quindi ad un costo annuo di € ( 1.000 x 30 ) = € 30.000. che l'Amministrazione Comunale di Cupra Marittima dovrebbe sostenere per rendere neutra la perdita del diritto sull'utilizzo di Villa Vinci.

Il VUS del diritto, applicando come saggio di sconto il saggio legale di interesse vigente, cioè il 3%. porta alla formula di capitalizzazione finanziaria

$$\text{VUS} = \text{€ } 30.000 \times (1,03^{10} - 1 / 0,03 \times 1,03^{10}) = 30.000 \times 8,530203 = \text{€ } 255.906,09$$

Fatte salve le considerazioni relative alla maggiore distanza ( + 4 e +6 km, rispettivamente ) che potrebbero essere bilanciate dalla maggiore capienza delle due strutture rispetto alla capienza ottenibile a Villa Vinci, al di là di questioni di puro campanile, siffatta soluzione , pur tecnicamente ineccepibile quanto alla razionalità delle strutture sopra citate, soprattutto in termini di sicurezza, rappresenterebbe un'abdicazione alla identità culturale e sociale della popolazione di Cupra , per cui farebbe sicuramente nascere l'esigenza di una soluzione nel territorio comunale, nel breve-medio periodo.

Per quanto concerne la stima del diritto 'fruibilità del parco previa sistemazione dello stesso' si ribadiscono alcune considerazioni espresse in precedenza, relativamente allo scarso o nullo interesse botanico dell'area, alla orografia particolarmente accidentata delle sottili scarpate su cui si sviluppa il 'parco', ed anche la difficoltosa fruibilità dello stesso, in virtù del fatto che la distanza dal centro e dal nucleo recettivo turistico, pur se non

enorme in termini assoluti, ( circa 3 km ), è molto difficilmente copribile da quei soggetti ( bambini, scolaresche, anziani ) che più se ne avvantaggerebbero, dovendo percorrere un consistente tratto sulla banchina della Strada Statale 16, la cui pericolosità farebbe sicuramente desistere molti.

L'uso del 'parco' ricadrebbe in termini di maggiori oneri proprio sull'Amministrazione comunale: nell'ipotesi che, tra periodo scolastico e stagione turistica, nella migliore delle ipotesi il Comune debba mettere a disposizione un mezzo ( p.e. pulmino scuolabus ) con relativo autista, ed un responsabile della visita, così come chiaramente indicato nella convenzione, per almeno un giorno a settimana su un totale di almeno 40 settimane l'anno ( sperando che nei mesi invernali e nei giorni di pioggia nessuno faccia richiesta specifica ) ciò si tradurrebbe in un esborso per la fruibilità del 'parco' di non meno di € 200 per giorno di visita, con ricadute aleatorie in termini di effettivo e diffuso beneficio sociale e, per quanto riguarda la didattica, sicuramente nulle, vista la assoluta dozzinalità delle essenze arboree presenti .

Per quanto sopra, la fruibilità del 'parco' di Villa Vinci, viene stimato sulla base di un *opportunity cost* che è il risultato di quanto sicuramente il Comune di Cupra andrà a spendere per l'esercizio di un diritto , la cui monetizzazione, creerebbe risorse per la creazione di percorsi botanici in zone boschive periurbane ( p.e. S.Andrea e/o collina di S.Basso ), molto più interessanti e scientificamente e didatticamente valide, capaci di qualificare un soggiorno turistico , una visita didattica o una semplice passeggiata naturalistica.

Per quanto sopra, la risorsa 'parco' di Villa Vinci viene così stimata :

- Spesa per giorno di visita = € 200 ;
- Giorni di visita gestiti dal Comune /anno = n. 40 ;
- Costo annuo per lo sfruttamento della risorsa 'parco' = € 200 x 40 = € 8.000 ;
- Durata del diritto : anni 10 ;
- **VUS ' parco Villa Vinci ' = € 8.000 x ( 1,03<sup>10</sup> - 1 / 0,03 x 1,03<sup>10</sup> ) = € 68.241,62.**

Il valore sopra ricavato, trova ulteriori giustificazioni, anche se esulano dall'incarico, sia nell'onere che la Società Vinci S.p.A. dovrebbe sostenere per la riqualificazione e per l'accessibilità degli spazi identificati come 'parco' nella convenzione, e che si stimano , a vista, in non meno di € 50.000, ed anche nel costoper la realizzazione ex novo di percorsi

botanico-naturalistici- didattici-ricreativi in ambito perturbano, per circa 7-800 metri , la realizzazione dei quali può essere stimata in € 100ml , per un totale di € 70-80.000.

Conclusioni. Sulla base delle indagini e considerazioni sopra esposte, si risolve l'incarico affidatomi dall'Amministrazione Comunale di Cupra Marittima, di stimare il diritto derivato dalla stipula della Convenzione dell' 11.06.2008 rep. 2652, reg in San Benedetto del Tronto il 25.06.2008 al n. 216 sez. 1, con la Società ' Vinci ' S.p.A. , diritto inerente l'uso da parte del Comune di alcuni spazi del fabbricato denominato ' Villa Vinci' per trenta giorni all'anno e per dieci anni, nonché la possibilità di fruire nei giorni feriali del 'parco' circostante la suddetta villa , di durata anch'esso decennale – diritti da esercitare nell'ambito di limitazioni descritte in una specifica Convenzione in fieri- io sottoscritto Dott. Agronomo Giovanni Massicci, iscritto all'Albo Professionale di Categoria della provincia di Ascoli Piceno, al n. 48, sono pervenuto alle seguenti conclusioni.

**Il valore monetario del diritto del Comune, deriva dalla somma dei valori calcolati per ogni singolo cespite ( villa + 'parco' ), e cioè, riprendendo le cifre sopra espresse : € 255.906,09 + 68.241,62 = € 324.147,71, che si arrotondano ad € 325.000 ( dicono Euro trecentoventicinquemila ).**

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Grottammare 17 Aprile. 2009.

Dottore Agronomo

Giovanni Massicci