



COMUNE di VADO

Settore V - Tecnico Urbanistica e
Gestione del Territorio

Responsabile

Arch. A. Veronese

E
COMUNE DI VADO LIGURE
Protocollo N.0007617/2026 del 13/04/2026
Class. : 4.8 «BENI IMMOBILIARI»

EDIZIONE

MARZO 2026

PAGLIA
&
ASSOCIATI



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

CONGRUITA' CANONE CONCESSORIO CAVA MEI



Paglia & Associati s.a.s.
di Patrizia Carvelli
Via Ottava Società Case 8/10
16153 GENOVA
P.IVA 01558720999



Cash flow editing, Overview di mercato
Rating Immobiliare
Sviluppo processo estimativo



OGGETTO

A seguito di Determinazione Dirigenziale del competente Ufficio comunale la scrivente società, con il presente documento, interviene per congruire il più probabile canone di conduzione applicabile al sito in oggetto, per le attività in oggi già presenti e già riconosciute dal Comune [escavazione materiali e abbancamento terre] e per il solo prossimo periodo di tempo che, a seguito di quanto espresso dalla Civica Amministrazione, potrebbe attestarsi su di un lasso di di tempo di circa 3/6 anni.

Come meglio vedremo in altri paragrafi del presente lavoro l'alea temporale risulta essere incerta in quanto direttamente discendente dai quantitativi di scavo, dalla qualità dei materiali escavati e dalla conseguente, ma non trascurabile, domanda di mercato.



Secondo quanto comunicato dall'Amministrazione comunale, per il sito in esame è stata approvata anche una variante sostanziale al piano di coltivazione della cava che prevede, tra l'altro, anche l'integrale riempimento della cava con terre e rocce da scavo.

Più recentemente, con gli attuali gestori, è stato sottoscritto un contratto di conduzione rinnovato fino a tutto il 30 giugno 2026.

Sulla base dei dati comunali [salvo variante al Piano territoriale regionale delle attività di cava] sembrerebbe che il materiale da poter estrarre ammonti, ancora, a circa 40.000/50.000 mc, corrispondenti – probabilmente – a soli 2/3 anni di attività estrattiva [dato comunale].

Per il residuo periodo contrattuale, l'attività principale dovrebbe quindi consistere, nel solo abbancamento di terre e rocce da scavo.

Naturalmente non rientrano nell'incarico ricevuto né la stima dei quantitativi ancora scavabili né, tantomeno, la verifica dei materiali in oggi già abbancati o in fase di abbancamento all'interno della cava.



Trattasi quindi di solo ragionamento peritale volto all'individuazione del possibile canone rivolto all'estrazione + abbancamento e, successivamente all'esaurimento, al solo abbancamento.

Il percorso peritale di cui alle prossime pagine, come già evidenziato nel *disclaimer* annesso al preventivo della scrivente società, non prevede nessuna funzione di Due Diligence immobiliare. La congruità verrà quindi eseguita sulla base della sola documentazione acquisita e trasmessa al nostro ufficio da parte dei competenti uffici comunali. In particolare, la presente relazione non contempla nessuna verifica in merito alla classificazione catastale, urbanistica, dimensionale e di effettiva conduzione del medesimo bene. Parimenti esclusa qualsiasi riflessioni in merito alla regolarità giuridico amministrativa del procedimento e ad eventuali criticità urbanistiche o normative non comunicate dal Comune. La congruità viene realizzata sul presupposto dell'assoluta regolarità di tutti i dati necessari.

A titolo rammentativo e prudenziale, occorrerà che il nuovo testo contrattuale da redigersi a cura dell'Amministrazione comunale, evidenzi, con certezza, il termine della coltivazione da cava [ad esempio tre anni dalla sottoscrizione] introducendo, in caso di continuità di scavo dopo il terzo anno o dopo la soglia volumetrica sopra accennata, un articolato capace di riallineare automaticamente l'importo contrattuale alle nuove modalità operative.

La stima, di per sé, evidenzia il quantum inerente le attività di scavo e di abbancamento, ma – da sola – non può disciplinare il dettato contrattuale né individuare tempistiche effettive e giuridiche di sfruttamento.

Parimenti escluse dalla presente valutazione anche le ulteriori attività prettamente sviluppabili sul sito come, ad esempio, l'installazione di un impianto cementifero.

Nel dettaglio operativo del presente lavoro, occorre quindi e questa è un'ulteriore difficoltà procedurale, che la congruità da svilupparsi determini **separatamente** il canone da cava e il canone da abbancamento così da semplificare il contenuto contrattuale a codesto Comune.

Il percorso in esame, come già accennato, non prevede nessun approfondimento giuridico procedurale. Rimangono quindi escluse dal presente lavoro tutte le considerazioni in merito alla prelazione, al diritto di insistenza dell'attuale conduttore, alle modalità di aggiudicazione, ecc.



CONSIDERAZIONI GIURISPRUDENZIALI IN MERITO ALLA STIMA DELLE CAVE

La Corte di Cassazione, sezione 1 civile n.6884 del 20/03/2013, ancorché in materia ablativa, è recentemente intervenuta disponendo che *"Se è esatto che non è necessaria l'autorizzazione all'esercizio perché un'area che abbia nel suo sottosuolo materiali inerti da sfruttare sia definita cava"* è necessario che **il suo valore venga individuato in considerazione delle "capacità estrattive e commerciali e industriali del bene oggetto di esproprio"**.

Naturalmente, il dettato sopra indicato, oltre che al valore di esproprio, può essere correttamente applicato anche nella disamina del canone concessorio da applicarsi.

Sulla base di quanto sentenziato, se è esatto che non è necessaria l'autorizzazione all'esercizio della cava perché un'area che abbia nel suo sottosuolo materiali inerti da sfruttare sia definita cava anche ai fini della espropriazione [in tal senso, la recente Cass. 23 novembre 2012 n. 20760] quanto sopra sancisce che *per liquidare l'indennità deve tenersi conto anche dei caratteri fisici dell'area espropriata che per il ricorrente era, alla data del decreto ablatorio, una "cava" da valutare in base alle capacità estrattive [Cass. 16 marzo 2010 n. 6309] e per la eventuale utilizzazione industriale e commerciale di essa [Cass. 23 settembre 2011 n. 19433].*

Sostanzialmente e come meglio vedremo nell'ampio Outlook dei prossimi paragrafi, il valore di una cava o di un canone ad esso connesso non è solo dipendenza del quantitativo estraibile, ma anche e forse soprattutto, funzione dell'eventuale utilizzazione industriale e commerciale di essa.

Il valore di una cava non è quindi semplicemente connesso al quantitativo estraibile, ma anche al mercato di assorbimento del medesimo materiale¹.

In altre parole, è quindi possibile che da una cava siano estraibili enormi quantità di materiale, ma – in parallelo - è anche necessario che il medesimo materiale trovi effettiva rispondenza e assorbimento nel mercato [da qui la necessità del successivo Outlook].

¹ Naturalmente, la commercializzazione di un prodotto non è solo legata alle tipicità del mercato, ma anche e forse soprattutto alle capacità imprenditoriali del gestore che, nell'ambito di un andamento economico conosciuto, può, alternativamente alle proprie capacità, dilatare o contrarre il proprio reddito.



La Corte d'appello di Lecce, sezione civile, con propria Sentenza del 15/07/2015 ha stabilito che *"Le regole di mercato attribuiscono ai terreni suscettibili di sfruttamento come cava un valore sicuramente superiore a quello dei terreni agricoli, **anche in considerazione della redditività dell'attività estrattiva in quanto direttamente strumentale a quella edilizia e per essa indispensabile**"*.

Lo studio di cui alle prossime pagine dovrà quindi svilupparsi anche con esplicito riferimento ai dati dell'edilizia ligure dell'ultimo periodo.

Peraltro, la Corte di Cassazione con ordinanza, sezione civile n.16614 del 03/07/2013 ha stabilito che *"Il compenso spettante al proprietario di una cava soggetta ad espropriazione deve apprestare un serio ristoro per l'ablazione di tali beni e, quindi, **il medesimo deve essere determinato sulla base del razionale riferimento ai proventi che l'espropriato sarebbe stato in grado di ricavare, in una libera contrattazione, per effetto dell'esercizio dell'attività estrattiva** [Cass. 25 luglio 2006 n. 16983]"*.

Il rimando al libero mercato è quindi richiamato dall'intero orientamento giurisprudenziale.

Gli immobili contenenti una cava o un giacimento dai quali è possibile estrarre specifici prodotti suscettibili di particolari utilizzazioni industriali o commerciali, si caratterizzano, non già in alternativa alle aree edificabili o a quelle agricole, quali sottospecie settoriali della più ampia categoria delle aree suscettibili di espropriazione, ma in contrapposizione all'insieme di esse, **per la concomitante presenza dell'aspetto negativo della inedificabilità e del dato positivo della possibilità di una utilizzazione economica diversa ed ulteriore rispetto all'una ed all'altra categoria** [Corte di Cassazione, Sezione I Civile N.13911 Del 02/08/2012].

Su questo, incomincia a delinearsi un principio di prossimità con il concetto peritale di **"bene veicolo"**, specie per l'attività di abbancamento che contraddistinguerà prossimamente il medesimo sito.

In questi casi, l'indennità di espropriazione [o il canone di conduzione], in alternativa al valore venale del suolo secondo la sua destinazione legale, **può essere parametrata alle capacità estrattive della cava o del giacimento secondo le potenzialità materiali ed economiche**



degli stessi, quale fonte dei proventi che il proprietario poteva, in una libera contrattazione, conseguire per effetto dell'esercizio dell'attività estrattiva nel corso della sua presumibile durata materiale e giuridica e fino a totale esaurimento della cava medesima [su questo si veda anche: Cass. sez. un. 6309/2010, nonché: 19433/2011; 16983/2006].

La sentenza Corte di Cassazione, sezione I civile n.13911 del 02/08/2012 appena sopra richiamata, nell'exkursus in fase di elaborazione, introduce un concetto fondamentale; ovvero, accanto alla necessità di vagliare il canone con peculiare attenzione al mercato, occorre determinare il medesimo canone anche con riferimento alla **durata presumibile, materiale e giuridica, della capacità estrattiva e, naturalmente, fino al totale esaurimento della medesima.**

Le direttrici di studio sono quindi: il mercato [ad esempio il prezzo di vendita del materiale scavato] e la possibile durata estrattiva [40.000/50.000 metri cubi].

La cava, secondo le direttrici della predominante giurisprudenza, deve *"essere considerata produttiva di reddito per tutto [e soltanto] il tempo di prevista utilizzabilità e questo deve essere rapportato alla ipotizzata estrazione di materiali, continuativa, ma nel tempo limitata"* [Sull'argomento si vada a vedere: Cass. 7862/1997, - 12534/1999, - 1975/2000]².

In parallelo, la Corte di Cassazione con sentenza sezione civile n.8229 del 06/04/2009 ha stabilito che *"in ipotesi di bene per natura produttivo, quali le cave e le miniere, il reddito correlato all'estrazione del materiale per tutto il tempo della sua prevista utilizzabilità, **costituisce il razionale riferimento ai fini indennitari.***

² Su tale argomento si veda anche la Sentenza della Corte di Cassazione n° Cass. 12354/99 ove spiega la sentenza, «la cava viene tenuta in considerazione quale strumento di produzione del reddito correlato alla estrazione del materiale per tutto il tempo [e solo per il tempo] della sua prevista utilizzabilità, e tale reddito costituisce il razionale riferimento da tener presente ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione dovuta per l'ablazione di tale fonte reddituale».



Al fine di proseguire nell'approfondimento peritale di cui all'oggetto del presente percorso, risulta utile richiamare anche quanto pubblicato nella rivista di Paolo loro *Espropionline - L'espropriazione per pubblica utilità maggio/Giugno 2009, rivista n° 3/2009* ove viene correttamente sottolineato il sillogismo disciplinare e i punti critici nell'applicazione a casi concreti di stima.

In primo luogo, vi è il problema della definizione dell'intervallo temporale entro cui sviluppare l'accumulazione dei redditi prevedibili, periodo che è ordinariamente condizionato da almeno due fattori: l'esaurimento naturale del filone minerario e la durata dell'autorizzazione a coltivare la cava.

La combinazione di questi due elementi produce una casistica articolata, che in *extrema ratio* può condurre addirittura alla contraddittoria attribuzione del titolo di cava per terreni sovrastanti giacimenti potenziali, ma non sfruttati né autorizzati.

Nel nostro caso il periodo di effettiva estrazione viene, dal Comune, limitato ad un lasso di tempo di circa 3/6 anni o forse, meglio, quantificato in soli 40.000/50.000 metri cubi³.

Di regola, la giurisprudenza nega la possibilità di ricomprendere nell'indennità componenti legate al valore del soprassuolo e dell'area di sedime.

Profilo questo che contrasta, in termini teoretici, con l'assunto originario dell'art. 39 L.2359/1865, il quale si richiama esplicitamente e senza limitazioni al valore venale del bene, cui la stessa Corte di Cassazione [sentenza 12354/99] si riferisce direttamente nella definizione della logica ermeneutica del caso.

Peraltro, nel caso in esame, come meglio indicato nel primo paragrafo del presente lavoro, il *subject* di stima, nel prossimo futuro, si comporterà anche come **"bene veicolo"** per l'abbancamento di rocce e terreni da scavo, **richiedendo quindi anche la specifica valutazione di detta ulteriore attività.**

³ La durata di escavazione è naturale conseguenza anche del quantitativo escavato. Incontri informali tra il Comune e l'attuale conduttore **hanno portato gli uffici tecnici dell'Amministrazione ad ipotizzare un periodo conduttivo prossimo anche ai 6 anni.**



BREVE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





I RIFERIMENTI ESTIMATIVI E PROCEDURALI

La letteratura in argomento

Le Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili [giunte alla 5ª edizione nel 2024] costituiscono lo standard bancario italiano per le perizie, definendo il "valore dell'immobile" e i metodi di stima [mercato, reddito, costo] per la garanzia dei crediti.

A lato pratico, dette norme, integrano gli standard europei [EVS] e internazionali, valorizzando efficienza energetica e sostenibilità.

Dette Linee guida, al punto N.2.3.3.2 stabiliscono che:

Il canone di mercato dell'immobile deve essere valutato in base alla definizione, senza tenere conto del canone corrente laddove non si ritenga appropriato e sulla base dei dati derivanti dal mercato.

Per immobili nei quali si svolge un'attività produttiva speciale e per i quali non è attivo il mercato degli affitti, il canone annuo di mercato può essere calcolato tramite un bilancio estimativo, medio, ordinario, annuo riferito all'attività di impresa esercitata nell'immobile.

In "Questioni estimative di rilievo nella stima del valore di cave per l'espropriazione" di Gianluigi De Mare, Antonio Nesticò e Maria Macchiaroli [rivista *valori e valutazioni* n. 18 - 2017] viene evidenziato come nello svolgimento della stima in esame si debbano prendere in considerazione due elementi essenziali.

Come già accennato nel precedente paragrafo, il primo concerne la precisa determinazione del periodo di sfruttamento e, il secondo, riguarda la dimensione del giacimento.



Naturalmente, la corretta determinazione del periodo di sfruttamento è possibile in relazione alla identificazione della capacità estrattiva annuale e alla potenza complessiva del giacimento.

Come abbiamo già detto, nel caso in itinere, trattasi – probabilmente - di circa 40.000 – 50.000 metricubi.

“La correlazione e la combinazione dei tre parametri [periodo di sfruttamento, capacità estrattiva annuale, potenza della vena], in aggiunta alle indicazioni di prezzo unitario che il materiale spunta sul mercato, conducono alla quantificazione dei flussi di reddito derivanti dall’attività e quindi, tramite accumulazione finanziaria [anticipata o posticipata a seconda dei momenti rilevanti nella procedura occupativa ed espropriativa], al valore di mercato del bene”⁴

I tre parametri sopra citati sono dipendenti da una serie di fattori di natura fisico-economica [caratteristiche della vena, facilità di estrazione, struttura organizzativa imprenditoriale, domanda di mercato, ecc.], oltre che assoggettati ai limiti di logicità propri di ogni valutazione di convenienza per progetti di investimento. Per cui, secondo gli autori sopra richiamati, ad esempio, non ha senso spingersi oltre i 20-25 anni in prospettiva, per almeno due ordini di motivi.

In *primis* perché l’effetto meteora⁵ [Nesticò e Galante, 2015] consuma talmente i valori finanziari disposti oltre i 20 anni a venire da rendere praticamente trascurabile la loro computazione

⁴ “Questioni estimative di rilievo nella stima del valore di cave per l’espropriazione” di Gianluigi De Mare, Antonio Nesticò e Maria Macchiaroli [rivista valori e valutazioni n. 18 - 2017]

⁵ Sulla base delle pubblicazioni di Annamaria Nesticò e Alfredo Galante in ambito estimativo [con particolare riferimento a studi del periodo 2013-2015], l’**effetto meteora** si inserisce nel contesto della valutazione immobiliare e dei progetti di trasformazione urbana, descrivendo un fenomeno legato al valore dei beni nel tempo. Ecco i punti chiave dell’effetto meteora nelle loro analisi:

L’**effetto meteora** descrive un incremento di valore temporaneo ed effimero [spesso esponenziale, ma di breve durata] che un immobile o un’area subisce a seguito di un annuncio, un progetto di riqualificazione o un evento mediatico, prima che il mercato si stabilizzi.

Come una meteora che brilla intensamente per un attimo prima di scomparire, i prezzi influenzati da questo effetto tendono ad alzarsi rapidamente a causa di speculazioni o aspettative irrazionali, per poi crollare o tornare a livelli ordinari non appena l’entusiasmo diminuisce o il progetto subisce ritardi.



all'attualità, anche in presenza di saggi di sconto particolarmente contenuti come consiglia l'attuale congiuntura economica.

Ed in *secundis* perché ipotizzare la validità della legge di Jevons [Jevons, 1871] o di permanenza delle condizioni, per un periodo di tempo troppo esteso è in sé paradossale⁶.

Secondo gli autori in argomento "ogni prospettazione sulla durata utile dell'attività di scavo deve rapportarsi all'ordinarietà che, nel tempo e nel luogo di analisi, indica tendenzialmente i valori considerati congrui dagli operatori del mercato di riferimento, anche a costo di stimare un periodo di vita che in ragione delle quantità estraibili ed assorbibili dal mercato non porti al completo esaurimento della vena".

Il caso in itinere è, senza alcun dubbio più semplice poiché l'esaurimento della vena, a detta del Comune, viene visualizzato in un periodo temporale di massimo 6 anni [in funzione del quantitativo annuo di scavo].

Per quanto concerne il confronto con il mercato, il prossimo paragrafo interviene per disegnare un Outlook economico e finanziario senz'altro più favorevole di quello del 2017 [data della nostra ultima stima].

Nel processo estimativo occorre poi soffermarsi sugli esiti societari dell'imprenditore medio depurando l'analisi in corso da soggettività positive o negative marcatamente lontane dall'andamento del mercato.

Nesticò e Galante evidenziano che basare una stima immobiliare [o un'analisi di fattibilità] su prezzi "meteora" porta a sovrastimare il valore del bene [*overvaluation*]. Gli autori suggeriscono di depurare il valore di mercato dagli effetti speculativi passeggeri, puntando su una valutazione che consideri la sostenibilità del valore nel medio-lungo periodo.

Il concetto è spesso applicato a trasformazioni urbane, grandi opere o interventi in aree degradate, dove l'aspettativa di riqualificazione crea "bolle" di prezzo localizzate.

In sintesi, il termine evidenzia la necessità di distinguere, nell'analisi economica-estimativa, tra **valore fondamentale** [basato sui redditi e caratteristiche reali] e **valore speculativo**.

⁶ William Stanley Jevons e l'analisi dell'utilità marginale. Nel suo fondamentale trattato, *The Theory of Political Economy* [1871], Jevons propose che **il valore di un bene non risiede tanto nel lavoro incorporato, quanto nella capacità di quel bene di soddisfare un bisogno umano [persistere della domanda di bene]**



Come già accennato, la vendita di un bene [nel nostro caso gli inerti] **è quindi connessa alle direttrici del mercato, ma anche e soprattutto alle peculiari capacità imprenditoriali del titolare.** Una stretta analisi del solo bilancio societario potrebbe quindi inficiare, nel bene o nel male, la medesima valutazione.

Le indicazioni utili ad analisi di merito sono naturalmente riposte nel piano di coltivazione [come definito dai Piani Regionali delle Attività Estrattive o nelle leggi regionali preesistenti] che ogni impresa redige all'atto della richiesta autorizzativa e nel quale illustra le modalità di sfruttamento in termini di tecniche, tecnologie, capitale umano e finanziario investito, di arco temporale utile e soprattutto conveniente per l'attività estrattiva a farsi.

Proseguendo nell'individuazione della corretta metodologia estimativa, occorre altresì ricordare come gli *International Valuation Standards*⁷ IVS [Basis of Value], al paragrafo 140 intervengano per evidenziare un postulato fondamentale di ogni valutazione estimativa, ovvero la necessità – **inderogabile** – di procedere mediante “**Highest and Best Use**” ovvero **il bene deve essere stimato secondo “L'uso più conveniente e migliore che dal punto di vista di un operatore di mercato, produrrebbe il valore massimo per un bene”.**

Or bene, nel caso in disamina, la dottrina estimativa interviene per precisare che **ogni valutazione deve sottendere alla ricerca del miglior valore del bene**, il tutto – naturalmente – in ragione della migliore destinazione possibile [nel caso in esame ben determinata].

In questo senso, anche la Suprema Corte di Cassazione, più volte, è intervenuta ribadendo la possibilità di affiancare ai metodi sintetico comparativi anche possibili processi analitici.

La giurisprudenza della Cassazione ha infatti ripetutamente affermato che la determinazione del valore di un fondo può seguire, indifferentemente, la via del metodo sintetico-comparativo, volto

⁷ Criteri estimativi approvati e fatti propri non solo da tutti gli ordini peritali italiani [geometri, architetti, ingegneri, ecc...], ma anche e soprattutto da ABI, Tecnoborsa, Confindustria, Agenzia delle Entrate, ecc...



ad individuare il prezzo di mercato dell'immobile attraverso il confronto con quelli di beni aventi caratteristiche omogenee, quanto quella del metodo analitico-ricostruttivo⁸.

Tale presupposizione ha trovato indifferente applicazione in campo espropriativo, nel campo del riconoscimento delle indennità di occupazione, nel contenzioso tributario a diverso titolo, ecc... [Cassazione sentenza n. 25381 del 09/10/2019, Cassazione 7288/2013, Cassazione 6243/2016].

Sostanzialmente, allorquando non si renda possibile procedere per via sintetica comparativa l'intero quadro dottrinale [norme IVS - International Valuation Standards, RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors, Codice Italiano delle Valutazioni Immobiliari, ABI, ecc...] e l'intero quadro giurisprudenziale propendono per la corretta applicazione del percorso analitico.

Le *Linee guida per la valutazione immobiliare ABI* al capitolo R.1.1.4 stabiliscono che "Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare. **I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato** comprendono il metodo del confronto di mercato, **il metodo finanziario o reddituale e il metodo dei costi** [R.3; N.1; N.2; N.3]. **La scelta del metodo valutativo è legata** alla

⁸ Corte di Cassazione, Sezione I civile n.2552 del 05/02/2014: Sintesi: La determinazione del valore del fondo può avvenire sia con metodi analitico-ricostruttivi, tesi ad accertarne il valore di trasferimento; sia con metodi sintetico-comparativi, volti invece a desumerne dall'analisi del mercato il valore commerciale attraverso il riferimento alle aree omogenee".

Corte di Cassazione, Sezione I civile n.4488 del 05/03/2015: Sintesi: In tema di liquidazione dell'indennità di espropriazione, l'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo, volto a determinare il valore di mercato dell'immobile espropriato mediante la comparazione con il prezzo di vendita di altri immobili situati nella medesima zona ed aventi caratteristiche omogenee, non si pone in rapporto di regola ad eccezione rispetto all'adozione del metodo analitico-ricostruttivo, fondato sulla detrazione del costo di trasformazione dal valore dell'edificio, non esistendo alcuna norma che prescriva l'uso dell'uno o dell'altro criterio, e restando quindi devoluta al prudente apprezzamento del giudice la scelta di un metodo di stima improntato per quanto possibile a canoni di effettività.

TAR Umbria n.164 del 07/04/2015: Sintesi: Il metodo sintetico - comparativo non ha carattere preminente, potendo in realtà il giudice ed il suo ausiliario utilizzare anche il metodo analitico - ricostruttivo, che muove dalle caratteristiche specifiche del fondo espropriato.

Corte di Cassazione, Sezione I civile n.10748 del 05/06/2020: Sintesi: Nessuno dei metodi di valutazione elaborati dalla scienza estimativa per determinare il valore dei suoli espropriati può essere considerato astrattamente prevalente o prioritario rispetto agli altri,



disponibilità dei dati, alle dinamiche del mercato, **alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.**

Accanto al quadro ABI occorre ricordare anche quanto evidenziato dagli European Valuation Standards [EVS] di TEGOVA ove al capitolo "Valuation Methodology 7.1 " intervengono per stabilire che "**In termini generali, il metodo di stima reddituale è una forma di analisi dell'investimento. Si basa sulla capacità di un immobile di generare un beneficio [in genere un utile monetario] e sulla conversione di tale beneficio nel suo valore attuale.**"
IVS 2022 - 105 par. 40⁹.

Le norme EVS sopra richiamate evidenziano molto bene come l'analisi del flusso reddituale, al netto dei costi sostenuti per la realizzazione del medesimo, debba essere alla base delle valutazioni immobiliari escluse dal possibile percorso sintetico comparativo, ma comunque riferibili ad immobili capaci di produrre reddito.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari, V Edizione, capitolo 5, nota 2.5 interviene per rammentare che "*la caratteristica immobiliare è ciascuna qualità peculiare costituente la componente distintiva di un immobile, da utilizzarsi ai fini della stima*".

Il caso in esame evidenzia molto bene le peculiarità del cespite che, sprovvisto di qualsiasi valore significativo al termine della *coltivazione*, è in grado – invece - di esprimere un buon valore sia durante le fasi di escavazione e sia durante le fasi di abbancamento del materiale da scavo.

Complessivamente, il procedimento in esame, sulla base dell'Outlook di mercato di cui ai prossimi paragrafi mirerà ad individuare un canone di locazione che si sviluppa sulla base della redditività ritraibile dall'attività in oggi sviluppata presso il sito in disamina.

La compressione del periodo di estrazione e il dimensionamento del possibile abbancamento contraggono le alee di stima del presente procedimento e scongiurano la possibile presenza di *effetti meteora*.

⁹ "The income approach provides an indication of value by converting future cash flow to a single current value. Under the income approach, the value of an asset is determined by reference to the value of income, cash flow or cost savings generated by the asset"; e 50 "Under the DCF method the forecasted cash flow is discounted back to the valuation date, resulting in a present value of the asset"; (iii) IVS recepiti nello Standard RICS 2022.



I RIFERIMENTI ESTIMATIVI E PROCEDURALI

Assenza di riconducibilità del bene al concetto di capitale fondiario

Come noto, il capitale fondiario è uno dei fattori produttivi dell'azienda agraria. Il medesimo è costituito dalla terra nuda più gli investimenti fondiari, altrimenti definiti "miglioramenti". Nel capitale fondiario sono quindi individuate due fondamentali componenti, una naturale [la terra con tutte le sue caratteristiche] e una connessa alla specifica volontà dall'uomo ovvero i cosiddetti miglioramenti.

Come è altresì noto il Beneficio fondiario consiste nella rendita attribuibile all'uso del Capitale fondiario [terra nuda + investimenti fondiari].

Quanto sopra in termini di estimo agrario coincide con il compenso che spetta al proprietario del fondo.

Tuttavia, una delle condizioni fondamentali per il persistere del beneficio fondiario [inteso come remunerazione della componente terra] consiste nella continuità dell'azienda agraria. In altre parole, il beneficio fondiario esiste se l'azienda agraria è in grado di produrre beni nel tempo.

Malgrado le modificazioni agrarie che possono intervenire su di un appezzamento, il terreno continua a conservare la propria potenzialità economica e, in ragione delle diverse rotazioni o modifiche d'uso, potrà continuare ad esprimere la propria redditività.

Nel caso in esame, viene meno tale concetto fondamentale. **Il terreno in esame, in oggi, esprime un valore connesso alla coltivazione della cava e all'abbancamento dei materiali da scavo, ma tra un breve periodo di tempo** [al limite quello contrattuale] **raggiungerà una condizione di inutilizzo** [naturale o contrattuale].

Il terreno, al termine della coltivazione, non registrerà alcuna redditività.

In base a quanto comunicato dal competente servizio del Comune di Vado Ligure, al termine della coltivazione, l'area in esame rientrerà nella disponibilità del Comune e tenderà ad essere, urbanisticamente, individuata come Area a standard.



La conformazione montuosa del terreno in esame e l'attuale riconfigurazione del profilo orografico del pendio mediante il progressivo abbancamento, evidenziano la realizzazione di un terrazzamento molto stretto difficilmente riconfigurabile in percorsi redditizi immediati, peraltro esclusi dal contratto di sfruttamento in fase di definizione.

A quanto sopra occorre aggiungere la perifericità del terreno e l'assenza - nelle vicinanze - di servizi complementari o funzionali ad una successiva messa a reddito del territorio.

In altre parole, il caso in esame - da un punto di vista estimativo - evidenzia un terreno che, in oggi, esprime un valore connesso alla coltivazione della cava e all'abbancamento dei materiali da scavo, ma - tra un breve periodo di tempo - raggiungerà, come già detto, una condizione di completo inutilizzo [naturale o contrattuale].

Il terreno inteso come "Bene Veicolo" o "Bene Contenitore"

Come già accennato in più parti del presente lavoro, accanto all'attività di estrazione, presso Cava Mei, verrà sviluppata anche una considerevole attività di abbancamento materiali da scavo.

In questo contesto appare ovvio attribuire al terreno oggetto della valutazione anche una funzione di "*bene Veicolo*" e/o di "Bene Contenitore".

In altre parole, l'esistenza del terreno stesso diviene la "*conditio sine qua non*" principale per poter sviluppare la procedura di abbancamento dei materiali.

Il terreno inteso come contenitore produttivo di reddito

Sulla base di quanto affermato nei paragrafi precedenti, appare ovvia la necessità di accostarsi alla proiezione in itinere mediante l'assunzione del concetto che il terreno in esame risulta essere **il veicolo fondamentale per la creazione o meglio la continuità dell'attività imprenditoriale in esame.**

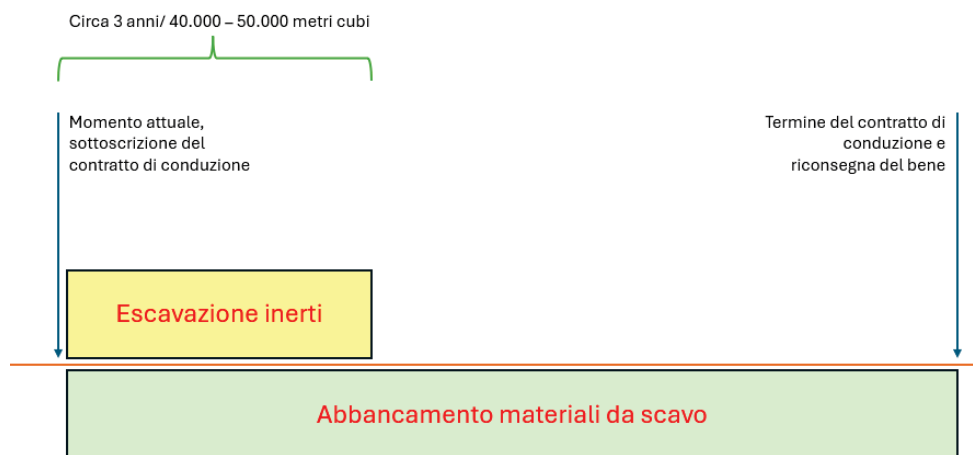


L'attività in essere, lungi dal configurarsi come attività produttiva o agricola, consiste però nella produzione e offerta di un servizio ormai fondamentale in ogni contesto urbano.

In altre parole, tornando al quesito estimativo, l'esistenza del "bene contenitore" o del "bene veicolo" per l'attività di abbancamento consentirà all'attuale gestore di ricevere - annualmente - in cava un conferimento medio almeno proporzionale al quantitativo scavato.

A quanto sopra occorre aggiungere e ricordare il brevissimo periodo di coltivazione degli inerti [3/6 anni in ragione della velocità di scavo]

La proiezione di cui alle prossime pagine dovrà quindi svilupparsi ponendo in seria correlazione i possibili profitti da escavazione e i possibili profitti da abbancamento.



La slide sopra indicata indica con assoluta chiarezza l'aleatorietà estimativa del presente percorso. Il periodo di escavazione rimane assolutamente connesso al permanere di tutte le condizioni progettuali attualmente denunciate. La variazione ancorché minima dei detti presupposti tende ad incidere in modo fondamentale sulla determinazione dei valori in oggi ricercati. La movimentazione, nel tempo, di cifre non trascurabili rimane quindi correlata alla fondatezza, veridicità e permanenza dei medesimi dati [conferimento annuo abbancamento, quantitativo di escavazione annuo, prezzo di acquisizione in cava, prezzo di vendita degli inerti, volume netto a disposizione, ecc...]. **L'attività gestionale dovrà quindi essere opportunamente monitorata dal Comune e la medesima concessione dovrà prevedere la possibilità di modificare e riallineare i valori in oggi determinati** ¹⁰.

¹⁰ La chiusura della coltivazione di possibili competitor [vendita di inerti] potrebbe determinare un innalzamento dei valori medi annui di redditività.



I DATI DEL SETTORE ESTRATTIVO

Dati de: Report finale 2025 [3] Legambiente

Il quadro aggiornato della situazione italiana **ci racconta di un calo delle cave autorizzate** [ossia quelle attive e quelle autorizzate, ma in assenza di attività estrattiva in corso], **scese a 3.378, contro le 4.168 rilevate nel Rapporto Cave 2021, le 4.752 del Rapporto 2017 e le 5.725 del Rapporto 2008.**

Si tratta di una diminuzione pari al 51,3% rispetto alla prima rilevazione e del 20,7% rispetto al 2021.

Nel rilevamento effettuato da Legambiente, incrociando i dati forniti dalle Regioni [e dalle due Province Autonome] con quelli di Istat, risultano 14.640 cave dismesse, in leggero aumento rispetto alle 14.141 del Rapporto 2021 e delle 13.414 evidenziate in quello 2017.

Questa diminuzione, nonostante la conferma di una tendenza iniziata con la crisi del settore edilizio oltre 15 anni fa, non corrisponde ad una flessione dei prelievi in particolare per sabbia e ghiaia.

Infatti, sono 34,6 i milioni di metri cubi di sabbia e ghiaia estratti annualmente, contro i 29,2 rilevati nella precedente edizione del Rapporto.

In deciso aumento gli elevati quantitativi di calcare [51,6 milioni di metri cubi rispetto ai 26,8 milioni rilevati nel 2021], mentre risultano in diminuzione quelli di pietre ornamentali [5,5 milioni di metri cubi rispetto a 6,2].

Il prelievo di aggregati continua ad essere particolarmente rilevante e rimane alto il dato sulle imprese in Italia che si occupano di produzione di sabbia e ghiaia, seppur in diminuzione: 1.120 secondo i dati UEPG al 2022 [associazione europea che rappresenta i produttori di aggregati inerti in 24 Paesi], mentre in Germania, nonostante le differenze di popolazione ed estensione del Paese, sono 1.435.

Nonostante una tendenza nella direzione opposta, una caratteristica di questo settore in Italia rimane la frammentazione della produzione, perché alle **1.120 imprese censite corrispondono**



2.800 siti estrattivi di sabbia e ghiaia, mentre, ad esempio, in Francia vi sono 1.735 produttori per 3.012 siti, in Germania 1.435 imprese per 2.728 siti e in Spagna 1.053 aziende con 1.849 aree di cava.

Secondo i dati UEPG la domanda europea di aggregati al 2021 [Paesi UE27+EFTA] è stata pari a 3 miliardi di tonnellate all'anno, quasi 6 tonnellate pro capite.

I numeri raccontano di un cambiamento importante avvenuto negli anni della crisi iniziata a fine 2008.

Il numero di cave autorizzate si è infatti ridotto notevolmente: -40,6% rispetto al 2017 e -23,3% rispetto al Rapporto cave 2021.

Il lungo periodo pandemico e le guerre tuttora in corso, che influiscono negativamente su domanda e prezzi dei materiali, hanno provocato nuovi impatti sulla produzione di cemento in Italia come in altri Paesi europei, in particolare la Francia.

Ora, tra i cinque Paesi principali in Europa, è la Spagna in testa nel consumo pro-capite, con la Germania al primo posto in valore assoluto.

PRODUZIONE DI CEMENTO E CONSUMO PRO-CAPITE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI (2010-2023)

Paesi	Produzione 2010 (milioni di t)	Consumo pro-capite 2010 (in kg per abitante)	Produzione 2019 (milioni di t)	Consumo pro-capite 2019 (in kg per abitante)	Produzione 2023 (milioni di t)	Consumo pro-capite 2023 (in kg per abitante)
Spagna	19,3	415	17	362	17,4	360
Germania	30,1	368	31,7	381	27,7	332
Italia	34,4	581	19,2	318	10,7	182
Regno Unito	8	128	9,1	136	7,7	113
Francia	26	400	16,5	246	7,1	104

Istituti nazionali di statistica e Associazioni produttori cemento, Rapporto Cave 2025

Tra le Regioni che presentano un maggior numero di siti destinati alle attività estrattive si trovano **Lombardia, Veneto e Puglia**, tutte con almeno 300 cave autorizzate presenti al momento dell'elaborazione dei dati di Legambiente.

Poco al di sotto si trova la Toscana con 292 siti.



Agli ultimi posti per cave in funzione, tutte sotto i 100 siti, si trovano Liguria, Molise, Friuli-Venezia Giulia, Umbria, Basilicata, Marche, Calabria e Valle d'Aosta.

Per le cave dismesse spiccano i dati della Lombardia, con oltre 3.100 siti, ma anche di Toscana [2.400], Puglia [2.000] e Piemonte [1.847].

Sulle cave dismesse e abbandonate bisogna specificare che i dati comprendono anche quelle recuperate, naturalmente o per ripristini ambientali.

Ad esempio, in Liguria su 383 cave chiuse sono circa 100 quelle ancora non recuperate, mentre in Provincia di Trento su 497 cave chiuse ben 435 sono state recuperate con rinverdimento a volte anche spontaneo [specie le cave di inerti], oppure riutilizzate con una nuova destinazione d'uso [agricolo, industriale, sportivo, riempimenti, discariche autorizzate].

CAVE AUTORIZZATE E DISMESSE, PIANI CAVE

	Autorizzate	Attive	Dismesse e/o abbandonate	Piani cave
Liguria	82	63	383	SI

I dati sopra esaminati, nel loro complesso, evidenziano un generale calo delle cave tutt'oggi operative. Il dato, negativo in termini generali [vedi connessioni con crisi economica, pandemica, ecc...], **per controaltare, evidenzia invece una concentrazione, quasi oligopolistica, del prodotto vendibile.**

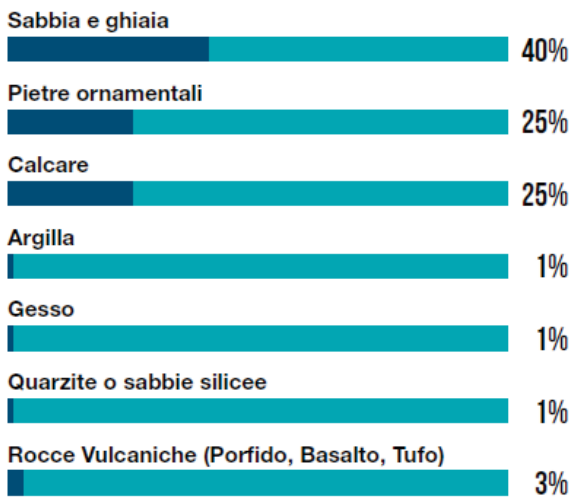
In Liguria, l'osservazione sopra proposta, trova maggiore sottolineatura in quanto i siti in oggi operativi risultano inferiori alle 100 unità.

Tale dimensione, consente alla Cava Mei di estendere lievemente il proprio bacino di utenza. Il tutto anche con riferimento ai successivi dati dell'Outlook che, rispetto allo scenario 2017 [ultima nostra stima], ne evidenzia un complessivo miglioramento.



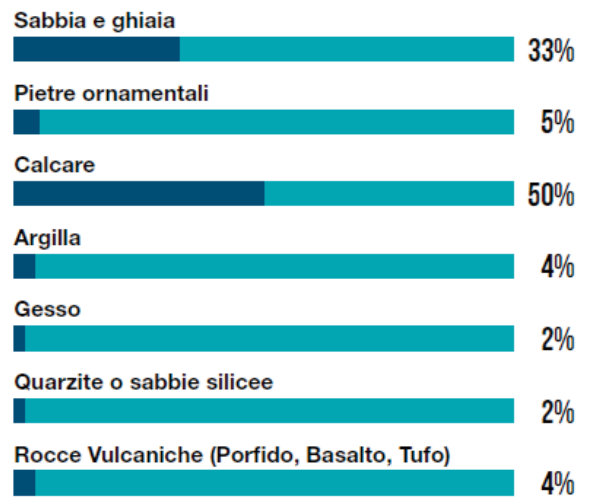
Di seguito, la rappresentazione grafica e percentuale delle tipologie di materiali estratti e il rapporto con il numero di cave autorizzate e funzionanti

RIPARTIZIONE DELLE CAVE PER TIPO DI MATERIALI ESTRATTI NUMERO CAVE AUTORIZZATE



Legambiente, Rapporto Cave 2025

RIPARTIZIONE DELLE QUANTITÀ DI MATERIALI ESTRATTE





ANALISI SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Andamento e correlazioni con richieste di materiali inerti



Ance, sulla base degli scenari regionali elaborati da Prometeia, per la Liguria e per il 2025, stima un calo degli investimenti in costruzioni del -5% in termini reali nel confronto con il 2023.

Questo risultato negativo è attribuibile al forte ridimensionamento degli incentivi fiscali legati all'efficientamento energetico [noto come Superbonus] e al venire meno della possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura.

I dati del monitoraggio ENEA-MASE evidenziano un deciso calo nell'utilizzo dello strumento fiscale legato agli incentivi edilizi.

In particolare, i lavori realizzati in Liguria, dopo aver raggiunto un picco di 1 miliardo nel 2023, hanno sperimentato un notevole ridimensionamento nel 2024, attestandosi a 679 milioni, dei quali la quasi totalità si concentra, peraltro, nei primi tre mesi dell'anno.

In virtù di tali incentivi, **sono stati effettuati circa 8.000 interventi** [pari al 6,2% dello stock edilizio residenziale in Liguria], che hanno consentito di avviare un primo importante processo di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, passando da una logica della singola unità abitativa a quella di intero edificio, necessaria per massimizzare gli obiettivi di contenimento dei consumi energetici e di riduzione delle emissioni in atmosfera di gas serra.

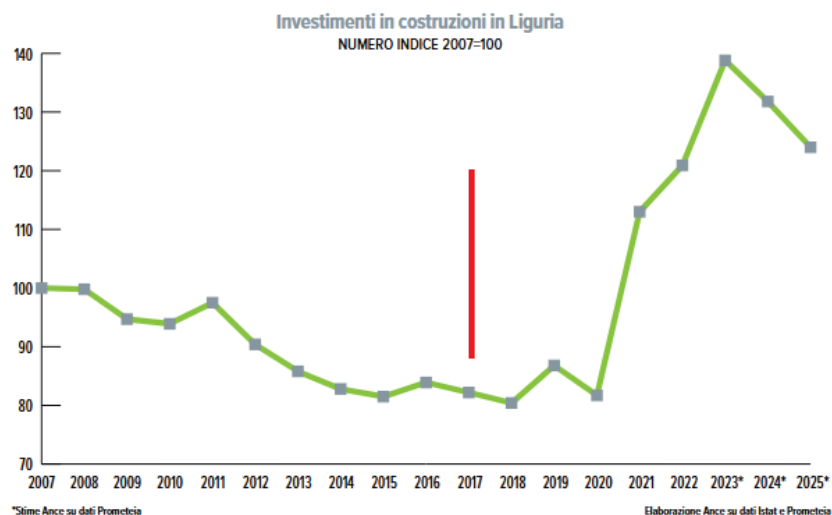


La stima di calo degli investimenti in costruzioni [-5%], discende dal combinato disposto di tendenze non univoche all'interno dei principali segmenti di attività che compongono il settore.

Da un lato, come detto, si osservano i primi importanti segnali di flessione negli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare, un comparto che finora aveva sostenuto l'attività del settore.

Dall'altro, si sta delineando una nuova fase, caratterizzata da un'accelerazione delle opere pubbliche: i progetti infrastrutturali e gli investimenti nel settore pubblico, infatti, stanno acquisendo un ruolo sempre più centrale, condizionando in modo molto più incisivo rispetto al passato le dinamiche complessive del settore [trattandosi di infrastrutture, queste ultime, incidono beneficamente sulla richiesta di inerti e sulla necessità di abbancaggio materiale].

Pertanto, la crescita, fino al 2024 trainata soprattutto dalla riqualificazione abitativa, nel 2025 ha trovato un nuovo motore **nella costruzione e nell'ammodernamento delle infrastrutture pubbliche per il Paese.**



Tuttavia, nonostante il calo complessivo dell'ultimo biennio, il grafico sopra riportato evidenzia molto bene l'enorme crescita degli investimenti in costruzione rispetto all'intero periodo precedente. **Specie con riferimento alla nostra ultima valutazione sul medesimo sito [2017].**



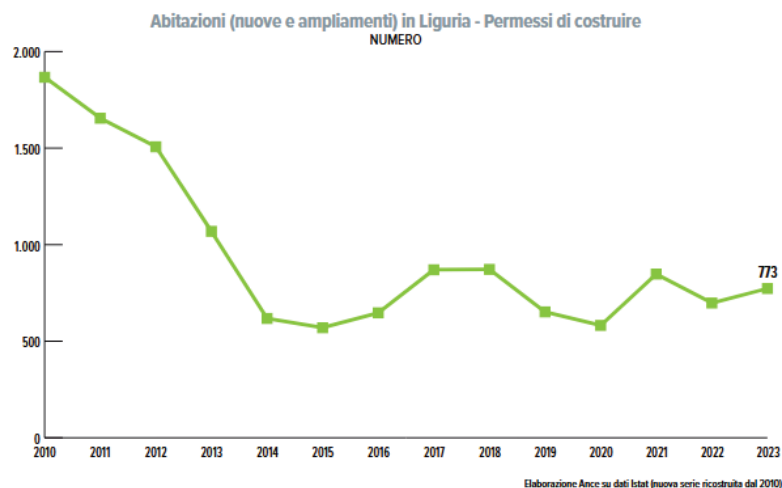
Le stime tengono ovviamente conto dell'andamento dei principali indicatori settoriali.

In alcuni casi, questi ultimi, evidenziano andamenti divergenti legati, presumibilmente, alla disponibilità di informazioni ancora parziali tali da renderli provvisori e soggetti a revisioni, così come accaduto frequentemente negli ultimi due anni.

Con riferimento all'occupazione nel settore delle costruzioni, i dati elaborati dalla CNCE sulle casse edili denotano nel 2024 per la Liguria un aumento del +2,8% nel numero delle ore lavorate e del +3,6% per quello dei lavoratori iscritti [trattasi di dati favorevoli e che rafforzano la domanda di prodotti inerti per costruzioni].

L'analisi mensile rileva, tuttavia, un rallentamento del trend positivo a partire dalla seconda metà del 2025, riscontrabile in segni negativi nelle ore lavorate e in tassi di crescita di minore intensità per i lavoratori iscritti.

I dati Istat sui permessi di costruire riferiti all'edilizia residenziale, indicano nel 2023 un aumento del +10,7% su base annua, dopo la flessione registrata l'anno precedente [-17,7% nel 2022].



Il risultato positivo è la sintesi di un aumento del nuovo [+12,7%], a fronte di una diminuzione delle concessioni per ampliamenti [-13,7%].



La tendenza positiva si riscontra nelle province di Imperia [+14%], di Genova [+18,9%] e **Savona [+19,6%]**, con l'unica eccezione di La Spezia, che riporta una diminuzione del -12,7%.

Nell'insieme e ancora una volta, trattasi di dati e valori sorprendentemente più positivi rispetto a quelli registrati nel 2017 [nostro precedente intervento peritale].

Dinamiche degli ultimi anni

Nel 2023 prosegue l'espansione dell'offerta produttiva settoriale, in atto ormai dal 2020, dopo un decennio di forti flessioni che avevano comportato la scomparsa di oltre 140mila imprese di costruzioni, con perdite particolarmente intense tra le classi dimensionali più elevate.

In quattro anni [2020-2023], il numero di realtà operanti nel settore è aumentato del +11,5%, ovvero di oltre 56.000 imprese [dato più recente].

Gli incrementi si rilevano in tutte le classi e risultano particolarmente intensi nelle realtà con 10 addetti e oltre, a conferma di un settore che, **dopo la grave crisi, sta tornando ad essere maggiormente strutturato.**

In tal senso, negli ultimi anni, si evidenzia una crescita, seppur contenuta, della dimensione media, che passa da circa 2,7 addetti per impresa nel 2019 ai 3 di quattro anni dopo.

Per il 2024, i dati Movimprese-Unioncamere, sebbene non omogenei e confrontabili con i dati Istat, possono fornire indicazioni comunque utili a delineare l'andamento dell'offerta produttiva settoriale.

Tali dati segnalano un ulteriore risultato positivo, con un incremento di oltre 11.600 imprese di costruzioni rispetto a un anno prima [+1,3%], quasi il 30% dell'intero *plus* registrato per l'insieme dei settori di attività economici [+37mila realtà]



L'incremento delle imprese operanti nel mercato delle costruzioni è sintomo di una maggiore richiesta di lavoro con conseguente dilatazione della richiesta delle materie prime necessarie al settore.

Finanziamenti nel mercato delle costruzioni

Nel corso degli ultimi anni e nel contesto generale della regione Liguria, l'evoluzione delle erogazioni di finanziamenti destinati agli investimenti nel settore residenziale ha evidenziato un andamento spesso caratterizzato da marcata volatilità

L'anno 2024 si inserisce coerentemente in questo trend altalenante, registrando una flessione significativa pari al -59,9% rispetto all'anno precedente, durante cui, invece, si era riscontrato un incremento del +22,9%.

La contrazione osservata nel 2024 ha interessato tutte le province liguri, sebbene con intensità differenti, con particolare evidenza nella provincia di Genova, dove si è rilevato un calo particolarmente marcato pari al -77,7% rispetto al 2023



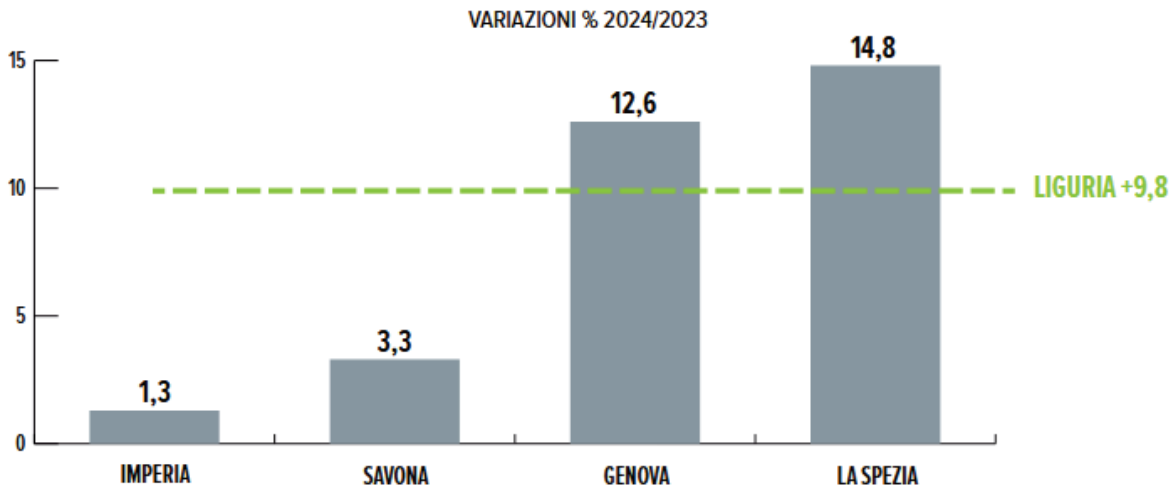
Flusso di nuovi mutui per investimenti residenziali

MILIONI DI EURO

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GENOVA	48,9	64,4	48,7	56,2	52,6	112,4	81,3	136,5	62,7	106,5	23,8
IMPERIA	23,0	19,1	20,2	20,2	27,3	15,6	17,3	33,3	27,8	17,1	14,0
LA SPEZIA	21,6	18,0	14,3	14,0	16,1	24,1	11,4	30,7	21,5	16,1	12,9
SAVONA	46,0	38,5	51,2	51,5	87,0	43,8	33,9	42,8	36,6	42,8	22,5
LIGURIA	139,5	140,1	134,4	141,8	183,1	195,9	143,9	243,3	148,5	182,5	73,2
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente											
GENOVA		31,6	-24,3	15,2	-6,3	113,4	-27,7	67,9	-54,1	70,0	-77,7
IMPERIA		-16,7	5,8	-0,3	35,5	-42,8	11,0	92,3	-16,7	-38,4	-18,0
LA SPEZIA		-16,6	-20,8	-2,0	15,3	49,6	-52,9	169,7	-30,0	-25,3	-19,6
SAVONA		-16,3	32,9	0,6	68,9	-49,7	-22,5	26,0	-14,4	17,0	-47,6
LIGURIA		0,4	-4,0	5,5	29,1	7,0	-26,5	69,0	-38,9	22,9	-59,9

In termini positivi, con riferimento ai finanziamenti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni in Liguria, l'anno 2024 ha registrato un incremento delle erogazioni pari al **+9,8%**, segnando un'inversione di tendenza rispetto al forte calo del -36% osservato nel 2023.

L'aumento ha interessato tutte le province della regione, seppur con intensità differenti.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Anche questa, nonostante la riduzione annua, è comunque una riflessione positiva poiché **un incremento delle erogazioni pari al +9,8% determina un parallelo aumento della**



domanda di abitazioni che, se nuove, determinano la richiesta dei materiali prodotti in Cava Mei.

Gli investimenti pubblici

Nel corso del 2024, il comparto delle opere pubbliche in Liguria ha mantenuto un andamento positivo, proseguendo il percorso di crescita già avviato negli anni precedenti.

Considerando i Comuni, che rappresentano i principali attuatori della spesa per investimenti locali, nel 2024, si registra un incremento del +5% rispetto al 2023.

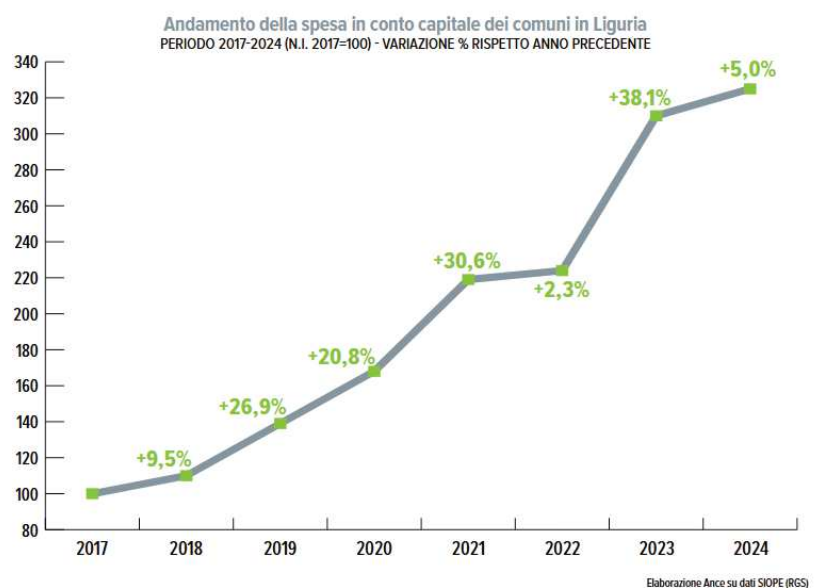
Questo risultato consolida il forte aumento rilevato nell'anno precedente [+38,1%], in cui si è evidenziata una decisa accelerazione, anche per effetto della chiusura della programmazione 2014–2020 e dell'attuazione delle misure del PNRR.

Concentrando l'attenzione sulle componenti della spesa relative agli investimenti infrastrutturali, i dati riferiti al 2024 mostrano un aumento del +9,2% rispetto al 2023, pari a maggiori investimenti per opere pubbliche per circa 51,8 milioni di euro.

Per converso, nel primo trimestre del 2025 si registra una flessione significativa degli investimenti pubblici locali, pari a -19,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Al momento, non esistono dati più significativi.

Ad ogni buon conto, la disamina in corso, rispetto al 2017, registra un andamento della spesa SEMPRE POSITIVO E SEMPRE IN CRESCITA. Dato senza alcun dubbio positivo e trainante la domanda di inerti.





LA VALUTAZIONE IN MERITO AL QUANTITATIVO ESTRATTO

Considerazioni in merito alla procedura da adottarsi

A seguito di ripetuti confronti e richieste al competente ufficio Comunale, la Giunta dell'Amministrazione cittadina, nell'ambito del contesto estimativo in esame, si è espressa a favore di una valutazione del canone di conduzione non già ancorato alle potenzialità estrattive della cava, ma più semplicemente calcolato e determinato sulla base dei quantitativi effettivamente prodotti dalla medesima società conduttrice [scelta a seguito di gara].

Nel corso della nostra precedente stima [2017] erano stati individuati i quantitativi espressi in tonnellate del materiale estratto negli anni 2014-2015-2016-2017.

I valori in allora acquisiti risultavano essere i seguenti:

2014: 88.819,94 tonnellate

2015: 154.721,00 tonnellate

2016: 165.628,22 tonnellate

2017: 124.546,33 tonnellate

Come facilmente evincibile, le tonnellate estratte dall'attuale conduttore sono altamente variabili da anno ad anno. Secondo quanto in allora esaminato i quantitativi spaziavano dalle 89.000 tonnellate circa del 2014 alle 165.000 tonnellate circa del 2016 con successiva consistente flessione nel 2017 .

I dati recentemente richiesti al medesimo conduttore e riferibili alle annualità successive hanno consentito [mediante interessamento del Comune] di reperire i seguenti valori:

2022: 89.778,00 tonnellate

2023: 92.496,00 tonnellate

2024: 54.188,00 tonnellate

2025: 34.385,00 tonnellate



Nel contesto in esame, occorre ricordare come le tonnellate sopra richiamate derivino – direttamente – da autocertificazioni prodotte dal conduttore Mantobit e non già da precisi rilievi da parte comunale.

Secondo interlocuzioni intercorse con l'Ente proprietario sembrerebbe che Regione Liguria, nell'ambito delle proprie competenze [atteso anche il contributo connesso] intervenga, autonomamente, con verifiche topografiche atte a confermare i dati dichiarati dal conduttore.

Ad oggi, non sono segnalate osservazioni negative da parte di regione Liguria, confermando - di fatto - i dati comunicati dal conduttore.

Indubbiamente, i dati sopra riportati evidenziano – SENZA ALCUN DUBBIO – un forte rallentamento dell'attività di scavo.

Percorso, peraltro, contro-tendente rispetto ai dati economici riportati nelle pagine precedenti.

Non è compito della scrivente società intervenire nel merito dei dati sopra richiamati, ma una così forte compressione delle volumetrie di scavo dovrebbe comunque spingere ad un migliore confronto con il conduttore e ad una migliore analisi dei medesimi dati [forse da richiedersi una verifica topografica alla Regione].

Da valutare anche il coefficiente di ragguaglio tra tonnellate e metri cubi escavati in oggi attestato a 2,3 t/mc.

Tuttavia, le motivazioni che possono comportare una diminuzione del quantitativo di scavo sono davvero molte e spaziano: dal confronto con il mercato [mancato assorbimento del prodotto], alla diminuzione della qualità della coltivazione [maggiore materiale di scarto], dalla contrazione della mano d'opera impiegata, allo sviluppo di attività collaterali [abbancamento materiale].

Sostanzialmente, il dato fornito da Mantobit, in assenza di incarichi specifici di analisi e di controllo è di per sé non contestabile e, con l'assenso del Comune, si procederà comunque allo sviluppo estimativo.

In termini generali e sulla base dei dati raccolti, l'esaurimento della cava MEI tende a divenire aleatorio e incerto. Il percorso potrebbe accorciarsi in ragioni di volumi di scavo prossimi a quelli del 2015/16 o allungarsi in ragione delle odierne rendicontazioni.



Nella dissertazione "Problematiche giuridiche in tema di accatastamento di cave" redatto dall'Avv.to Claudio Toniolo nell'ambito dell'Associazione Regionale Albo dei Cavatori del Veneto [Tavola rotonda : CAVE E IMU Vicenza, 27 marzo 2015] viene correttamente sottolineato che **la fruttuosità annua di una cava rimane collegata a molteplici fattori contingenti, tra i quali gli investimenti fatti, la quantità e la qualità del materiale estratto, nonché i limiti estrattivi derivanti dal provvedimento autorizzativo regionale.**

Quanto preannunciato dal Comune [durata probabile 3/6 anni] nel contesto attuale assume poca rispondenza tecnica evidenziando la necessità di una valutazione che, indipendentemente da condizioni soggettive del momento, possa calmierare e mediare tutti i dati dell'ultimo decennio.

D'altra parte, in altre pagine, si è già fatto riferimento alla necessità di operare nel percorso in esame mediante un approccio prossimo all'"**Highest and Best Use**" ovvero **il bene deve essere stimato secondo "L'uso più conveniente e migliore che dal punto di vista di un operatore di mercato, produrrebbe il valore massimo per un bene"** [*International Valuation Standards*¹¹ IVS Basis of Value].

Naturalmente, come meglio precisato nella determina di incarico, l'oggetto della presente valutazione coincide con la sola determinazione del canone di conduzione orientativamente applicabile, ALLE CONDIZIONI ATTUALI DI FUNZIONAMENTO, per un periodo abbastanza compreso e comunque non esteso oltre il sessennio.

Quanto sopra NON comporta l'interruzione o la cessazione dell'attività di scavo o di abbancamento al sesto anno.

Più semplicemente, sulla base di quanto preannunciato da Gianluigi De Mare, Antonio Nesticò e Maria Macchiaroli in "*Questioni estimative di rilievo nella stima del valore di cave per l'espropriazione*" [rivista *valori e valutazioni* n. 18 - 2017], oltre tale periodo occorrerà intervenire con una ridefinizione del canone capace di recepire le ulteriori modifiche del mercato e dello sviluppo produttivo in loco.

¹¹ Criteri estimativi approvati e fatti propri non solo da tutti gli ordini peritali italiani [geometri, architetti, ingegneri, ecc...], ma anche e soprattutto da ABI, Tecnoborsa, Confindustria, Agenzia delle Entrate, ecc...



Le riflessioni di cui sopra, in oggi, non risultano supportate da alcuna bozza contrattuale rendendo, inevitabilmente, più estesa l'alea di valore applicabile al presente percorso.

In oggi non risulta identificabile nessun costo inerente la fase di sistemazione e recupero ambientale del sito che, secondo quanto disciplinato da Regione Liguria, dovrà iniziare non oltre un anno dalla fine della coltivazione. In questa fase, il percorso di abbancamento deve necessariamente considerarsi come attività profittevole e non come costo operativo.

In altre parole, l'oggetto della presente valutazione [coincidente con il calcolo del canone applicabile al prossimo breve periodo [3/6 anni]], non prevede nessun costo di risistemazione ambientale e **l'eventuale abbancamento di materiale deve o dovrà considerarsi come attività fruttifera del conduttore.**

In termini generali e di puro confronto dottrinale con il committente del presente lavoro, occorre evidenziare come il processo di stima richiesto [posticipi a data futura qualsiasi calcolo inerente il costo della bonifica ambientale.

In altre parole e fatta salva una precisa articolazione contrattuale che al momento attuale non è stata comunicata, il prossimo periodo non evidenzierà nessun costo inerente all'ottemperamento alla L.R. in data 5-4-2012 n°12. Appare quindi evidente come il residuo tempo di coltivazione [eccedente il 2028] comporti costi di risanamento assai superiori a quelli direttamente proporzionati al materiale scavato.

Come già accennato, in ragione di quanto evidenziato dall'Associazione Regionale Albo dei Cavatori del Veneto, il valore di una cava non è mai costante nel tempo, ma il medesimo è destinato a decrescere in ragione del suo effettivo utilizzo e della sua residua esistenza, sulla base dei contenuti della autorizzazione regionale. In questo senso, la compressione del valore è parzialmente calmierata dal crescente abbancamento materiali.

Tale aspetto, nell'ambito di una valutazione complessiva della cava e non già del singolo canone, andrebbe opportunamente vagliato e considerato. Indubbiamente il progressivo depauperamento della cava ne indebolisce il valore residuale che potrebbe dilatarsi ulteriormente in assenza dei predetti interventi di abbancamento.



La determinazione del canone di locazione per il solo prossimo breve periodo deve necessariamente tener conto anche dei minori costi di gestione dell'area, del già avvenuto ammortamento dei mezzi ivi operanti e dell'ottimale organizzazione del lavoro in atto.





ABBANCAMENTO MATERIALI

Indicazioni operative, valori di riferimento

Il confronto con il conduttore e con gli uffici comunali non ha consentito di individuare una tabella dei prezzi di incameramento materiale in cava Mei.

L'assenza di tale obiettivo riscontro spinge l'attuale percorso congruitivo in direzione di un'analisi di mercato impostato sulle attività similari prossime al subject di studio.

1 Siti e cave che ricevono terre e rocce da scavo [area Liguria / Savona]

Provincia di Savona

1. **VAL S.r.l.** – Cisano sul Neva (SV)

Località Cenesi, Cisano sul Neva

Attività: conferimento e smaltimento di inerti, terra e rocce da scavo provenienti da cantieri.
[valcenesi.it]

2. **Sancarmine Cave – Liguria** [impianti di cava con ripristino ambientale]

Attività: ricezione di terre e rocce da scavo per opere di ripristino ambientale di cava.
[sancarminecave.it]

Liguria / Nord Italia [utili come benchmark di prezzo]

3. **Cave Rossetti** – impianto di gestione terre e rocce da scavo ricezione materiale di scavo per recuperi ambientali. [cave.it]

4. **Nuova Demi** – conferimento CER 170504 accettazione terre e rocce da scavo da cantieri.
[nuovademi.com]



5. **Cava Capannelle** – conferimento per recupero ambientale di cava autorizzata al conferimento di terre e rocce da scavo. [cavacapannelle.com]

2 Prezzi medi di abbancamento [benchmark tecnico]

In termini generali, si può afferrare come le tariffe reali di conferimento risultino diverse tra loro in funzione di un aggregato di motivazioni che sospingono il prezzo di conferimento in direzione di importi più o meno dilatati.

Tra i criteri differenziativi del prezzo richiesto troviamo:

- qualità del materiale
- analisi chimiche
- distanza
- volumetria
- gestione come sottoprodotto o rifiuto

Indicativamente, sulla base delle ricerche effettuate i prezzi di conferimento in discarica sembrerebbero attestarsi attorno ai seguenti range:

Tipologia materiale	Prezzo medio
Terre da scavo pulite [sottoprodotto DPR 120/2017]	5 – 10 €/m ³
Terre con controllo analitico	10 – 18 €/m ³
Materiale classificato CER 170504	10 – 20 €/m ³
Smaltimento come rifiuto [con discarica]	fino a 13 €/q [~20–25 €/m ³] [prezzi.info]

In generale i costi di conferimento dipendono da tariffe applicate dagli impianti, trasporto e analisi del materiale. [fonte novaecologica]

**3 Cave reali o areali estrattivi presenti nel Piano cave della Regione Liguria [Savona, Genova, Imperia] e con prezzi plausibili di mercato per abbancamento di terre e rocce da scavo.**

In Liguria le cave sono disciplinate dal Piano Territoriale Regionale delle Attività di Cava (PTRAC) e molte attività estrattive prevedono recuperi ambientali mediante conferimento di inerti e terre da scavo. [fonte Regione Liguria]

N°	Cava / sito	Comune	Provincia	Tipologia	Prezzo indicativo abbancamento €/m ³
1	Cava Trevo	Vado Ligure	Savona	cava calcare - recupero morfologico	8 - 12
2	Cava Bricco Biscea	Savona	Savona	cava inerti	9 - 14
3	Cava Beata	Savona	Savona	cava inerti	8 - 12
4	Cava Veriusa	Cairo Montenotte	Savona	cava calcare - riempimento morfologico	7 - 12
5	Cava Monte Gazzo	Genova (Sestri Ponente)	Genova	cava calcari e inerti	10 - 15
6	Cava Costa dei Sergi	Ne	Genova	cava calcare (Val Fontanabuona)	8 - 13
7	Cava Ceisena	Ne	Genova	cava ardesia / calcare	8 - 12
8	Cava Acquafredda	Castiglione Chiavarese	Genova	cava inerti	8 - 12
9	Cava Isola / Lampada (Zuccarello)	Zuccarello	Savona	grande polo calcareo ligure	9 - 15

**Fasce di prezzo realistiche in Liguria**

Per terre e rocce da scavo non contaminate [DPR 120/2017]:

Tipo materiale	Prezzo medio
terre da scavo pulite	6 - 10 €/m ³
terre miste con controlli analitici	8 - 14 €/m ³
conferimento CER 17 05 04	10 - 18 €/m ³

[solo abbancamento – escluso trasporto]

Ad integrazione di quanto sopra evidenziato occorre ricordare come il vigente contratto preveda, in merito alla qualità dei materiali per il riempimento, la possibilità di utilizzare le sole terre e rocce da scavo ammesse dal T.U. della Regione Liguria in materia di attività estrattive - L.R. 12/2012 e s.m. e dal D.P.R. 120 del 13.06.2017.

Non potranno pertanto essere introdotti materiali potenzialmente inquinanti.

Detta attività, oltre a consentire un primo avvio del risanamento ambientale di cui all'articolo 10 della già citata legge regionale, consentirà al gestore della cava di dilatare ulteriormente i propri ricavi.

Fonti utilizzate per la ricerca di mercato:

- Piano territoriale regionale delle attività di cava - ptrac
- Discariche operative in regione Liguria
- Cave dismesse e areali di cava non disciplinati dal piano territoriale delle attività estrattive sc. 1:5000 - d.c.r. n. 7/2020 e successivi decreti dirigenziali
- Disciplina attività di recupero inerte in cava
- Delibera della giunta regionale n.672 del 26 luglio 2019
- The quarries in the coastal municipalities of western Liguria: reflections on landscape Lorenza Comino, Simona Giovanna Lanza
- ANCE indagine relativa al recupero ambientale di areali di cave dismesse e attive mediante ricomposizione morfologica



CONTO ECONOMICO GESTIONE CAVA

Estrazione e vendita materiali

Come già accennato in altre pagine del presente lavoro, il confronto con l'attuale conduttore non ha consentito di reperire l'attuale tabella prezzi di vendita inerti.

I riferimenti procedurali sono stati quindi reperiti sul mercato latitante, senza dimenticare il prezzo imposto nel percorso estimativo del 2017 e già accettato in ambito contrattuale da parte dell'attuale conduttore.

Con la mail sotto riportata l'attuale conduttore ha trasmesso all'ufficio comunale il listino prezzi medi della Regione Liguria

Da: Mantobit Spa - Amministrazione <amministrazione@mantobit.com>

Inviato: lunedì 23 febbraio 2026 12:12

A: patrimonio@comune.vado-ligure.sv.it

Oggetto: Contratto affitto attività estrattiva - Cava Mei Vado Ligure (SV) - Prot. 0014394/2022 del 28/06/2022

7. Natura materiale commercializzato proveniente da attività di cava

Tipo Materiale	Forma	Quantità (t)	Prezzo medio unitario (euro/t)	Prvovenienza da altra cava
Rocce sedimentarie - Calcare	Blocchi	-	26,00	NO
Rocce sedimentarie - Calcare	Ghiaia	932,62	15,00	NO
Rocce sedimentarie - Calcare	Sabbia	671,98	17,50	NO
Rocce sedimentarie - Calcare	Stabilizzati	496,70	10,00	NO

I valori sopra indicati hanno trovato sufficiente riscontro nell'indagine sviluppata dalla scrivente società che, ancorché non dettagliata al "franco cava", nello scorporo delle diverse incidenze, ricalca in modo sufficiente ed attendibile i valori della Regione



CONGRUITA' CANONE CONCESSORIO CAVA MEI

Provincia	Operatore	Localizzazione	Materiali dichiarati sul sito
Savona	Mantobit S.p.A.	Savona / Cava Mei, Vado Ligure (SV)	Sabbia di fiume, sabbia di cava 0-4, sabbia fine mulino 0-4, pietrisco 2-8 / 8-12 / 10-20 / 16-32, stabilizzato 0-32, tout-venant, massi, pietrame, misto per getto.
Genova	Cava Acquafredda S.r.l.	Castiglione Chiavarese (GE)	Sabbie, pietrischetti e pietrisco basaltici; estrazione, lavorazione e commercio di inerti basaltici.
Genova	Grandi Calcestruzzi S.r.l.	Serra Riccò (GE)	Cava di proprietà nei pressi di Serra Riccò; pietre, massi, sabbia, pietrisco, pietrame per gabbioni, stabilizzato.
Savona	Impresa Cerruti S.p.A.	Varazze / Bastia d'Albenga / Zuccarello / Savona (SV)	Produzione e vendita materiali inerti di cava e alluvionali come sabbia, pietrisco, ghiaia; elenco granulometrie a Bastia d'Albenga.
Savona	ICOSE S.p.A.	Zuccarello (SV) / Valbormida	Inerti, sabbie, ghiaie e pietra da costruzione da cava a cielo aperto di calcare; processi certificati per produzione inerti.

Categoria	Materiale / voce	Codice	Provincia / ambito	U.M.	Prezzo 2026	Resa	Utilizzabilità per stima franco cava
Sabbia	Sabbia del Po	PR.A01.A01.015	Liguria	m ³	€ 47,59	Franco cantiere	Benchmark da depurare del trasporto
Sabbia	Sabbia di frantoio 0/3	PR.A01.A01.020	Liguria	m ³	€ 46,07	Franco cantiere	Benchmark da depurare del trasporto
Sabbia	Sabbia di frantoio 0/4-05	PR.A01.A01.025	Liguria	m ³	€ 39,37	Franco cantiere	Benchmark da depurare del trasporto
Ripascimenti	Materiale inerte per ripascimenti	PR.A01.A02.010	Città Metropolitana di Genova	m ³	€ 69,58	Reso (ripascimenti)	Usabile solo se la stima riguarda ripascimenti
Ripascimenti	Materiale inerte per ripascimenti	PR.A01.A02.030	Provincia di Savona	m ³	€ 73,37	Reso (ripascimenti)	Usabile solo se la stima riguarda ripascimenti
Pietrisco / simili	Pietrisco 10/20, 15/30, 30/50, 50/80	PR.A01.A06.010	Liguria	m ³	€ 34,91	Franco cantiere	Benchmark da depurare del trasporto
Pietrame	Pietrame di cava per murature	PR.A01.A10.010	Liguria	m ³	€ 70,84	Franco cantiere	Benchmark da depurare del trasporto
Pietrame	Pietrame di cava per gabbioni	PR.A01.A10.020	Liguria	m ³	€ 31,03	Franco cantiere	Benchmark da depurare del trasporto
Pietrame	Pietrame per opere marittime 5-50 kg	PR.A01.A10.030	Liguria	t	€ 37,05	Franco cava caricato su automezzo	Direttamente usabile come franco cava
Tout-venant	Tout-venant di cava 0-120 mm	PR.A01.A15.010	Liguria	m ³	€ 30,51	Franco cantiere	Benchmark da depurare del trasporto
Tout-venant	Tout-venant stabilizzato 0-30 circa	PR.A01.A15.020	Liguria	m ³	€ 28,12	Franco cantiere	Benchmark da depurare del trasporto

Sostanzialmente, il prezzo di vendita di una tonnellata di ghiaia in cava si aggira solitamente tra i 10€ e i 20€+IVA, a seconda della tipologia [spaccata, tonda, drenante] e della specifica cava. Il prezzo è inteso "franco cava" [ritiro a carico del cliente],

Il valore applicabile al presente percorso congruitivo, in assenza di dati specifici comunicati dal conduttore e verificati dall'Amministrazione Comunale, sembra, franco cava, attestarsi per la ghiaia e gli inerti comuni su di un prezzo arroccabile attorno ai 10 - 15 euro per tonnellata.



Da non escludere la possibilità, per l'attuale conduttore, di consegnare il materiale *franco cantiere* con conseguente aumento del prezzo di vendita e profitto più alto rispetto al *franco cava* [incremento del prezzo di vendita più che proporzionale rispetto all'aumento dei costi].

Tuttavia, trattasi di condizione non comune e che spinge l'attuale congruità in direzione di una valutazione quasi completamente identificabile nel *franco cava*.

A completamento del percorso è stata altresì sviluppata una ricerca di mercato mediante ausilio *Chat GPT livello Pro* su tutta la Liguria e il basso Piemonte [possibili competitor] sinteticamente riportata nella sottostante tabella:

Prodotti soggetti a marcatura CE (Direttiva 89/106/CE)

Sabbia di frantoio lavata € 17,00 a ton.

Misto di frantoio 1 / 2 (Sabbia - Pietrisco) € 17,00 a ton.

Sabbia asciutta (Polverone) € 17,00 a ton.

Sabbia fina € 22,00 a ton.

Risetta € 13,00 a ton.

Pietrisco 1 / 2 / 3 € 13,00 a ton.

Pietrisco 4 / 7 € 12,00 a ton.

Stabilizzato (Spurgo Fino) € 8,00 a ton.

Complessivamente trova quindi riscontro l'applicabilità di un prezzo medio sui prodotti vendibili di circa 15 euro/tonnellata.



CONTO ECONOMICO GESTIONE CAVA

Costi incidenti

I costi incidenti sulla gestione di una cava di inerti variano in funzione dello sviluppo della cave e in funzione del progressivo completo ammortamento dei macchinari utilizzati.

Il percorso storico che contraddistingue Cava Mei evidenzia un conduttore ormai radicato sul sito da numerosissimi anni con un'organizzazione di cantiere collaudata, rodata e plasticamente modellata agli attuali fronti di scavo.

Tale aspetto incide beneficamente sull'attività estrattiva ottimizzandone le procedure operative, ma soprattutto consente di avere dei costi unitari di produzione largamente più contratti.

Il semplice sopralluogo ha consentito di individuare macchinari operativi sicuramente già ammortizzati o comunque in avanzata fase di ammortamento.

Una ricerca più scrupolosa potrebbe, senza alcun dubbio, svilupparsi in presenza dei bilanci operativi dell'azienda, ma anche la semplice documentazione fotografica riportata in queste pagine evidenzia il collaudato percorso operativo e la longevità dei mezzi ivi operanti.

Una voce *revamping*, probabilmente inutile in questo ultimo scorcio di conduzione [esaurimento entro i prossimi sei anni circa] potrebbe, invece, divenire necessaria in caso di allargamento del fronte di scavo in direzione della direttrice Bergeggi o Ecosavona.

Al momento, non esistono supporti giuridici o contrattuali tali da progettare una continuità temporale estesa oltre il breve periodo [3/6 anni circa].

Anche tale aspetto avvalorava la necessità di un contratto medio breve capace di recepire, in un periodo successivo, i possibili cambiamenti operativi. Non da ultimo la necessità di inserire nel computo dei costi anche una voce *Revamping generale*.

Tuttavia, l'attuale gestione esclude anche la presenza di ulteriori costi che, come ben noto, contraddistinguono, invece i nuovi fronti di scavo. Nello specifico trattasi del *overburden removal* [scopertura], della preparazione piazzali e piste di cava e della movimentazione sterile del materiale.



La documentazione fotografica riportata a margine ne sottolinea la trascurabile o completa assenza.

La tabella riepilogativa dei costi è stata quindi sviluppata in considerazione di quanto sopra premesso, non escludendo, da ultimo l'importo già contabilizzato nella stima 2017 [opportunamente raggugliato al contesto attuale].

Da non dimenticare, la correlazione di detti costi con la crescita del prezzo di vendita e con il positivo Outlook dei paragrafi precedenti.

Escavazione		t.	1,40 €	ciclo escavatore/pala
Trasporto interno		t.	1,10 €	dumper o nastri
Vagliatura/frantumazione		t.	1,60 €	impianto inerti
Energia elettrica		t.	0,70 €	impianti
Gasolio mezzi		t.	1,10 €	escavatori, pale, dumper
Officina e ricambi		t.	0,20 €	macchinari esistenti
Usura parti impianto		t.	0,40 €	vagli, martelli, ecc..
Operatori cava	0,90 €	t.		
Operatori impianto	0,50 €	t.		
Tecnici / manutentori	0,30 €	t.		
Amministrazione	0,20 €	t.		
Totale personale		t.	1,90 €	
Monitoraggi ambientali		t.	0,15 €	
Gestione acque e polveri		t.	0,20 €	
Assicurazioni, sicurezza, ecc...		t.	0,20 €	
Pompaggi e regimentazione acque		t.	0,10 €	
Contributo di estrazione		t.	0,70 €	
Carico materiale in uscita		t.	1,00 €	
Profitto imprenditore [20% costi]		t.	2,15 €	
Sistemazione finale cava		t.	[non richiesto]	
Sommano costi		t.	12,90 €	



TABELLA RIEPILOGATIVA COLTIVAZIONE CAVA

COLTIVAZIONE CAVA				
Media estrattiva ultimo periodo	[A]	t.	67.000,00	Annualità '22 '23 '24 '25
Proiezione contributo art.14 calcolato su base [a] pari a 0,5887 €/t.			39.442,90 €	oltre indicizzazione
Ricavo da vendita unitario	[B]	t.	15,00 €	
[Dato medio di mercato]				
RICAVO ANNUO COLTIVAZIONE			1.005.000,00 €	[A]*[B] presunto
A DEDURRE costi per tonnellata:				
Escavazione		t.	1,40 €	ciclo escavatore/pala
Trasporto interno		t.	1,10 €	dumper o nastri
Vagliatura/frantumazione		t.	1,60 €	impianto inerti
Energia elettrica		t.	0,70 €	impianti
Gasolio mezzi		t.	1,10 €	escavatori, pale, dumper
Officina e ricambi		t.	0,20 €	macchinari esistenti
Usura parti impianto		t.	0,40 €	vagli, martelli, ecc..
Operatori cava	0,90 €	t.		
Operatori impianto	0,50 €	t.		
Tecnici / manutentori	0,30 €	t.		
Amministrazione	0,20 €	t.		
Totale personale		t.	1,90 €	
Monitoraggi ambientali		t.	0,15 €	
Gestione acque e polveri		t.	0,20 €	
Assicurazioni, sicurezza, ecc...		t.	0,20 €	
Pompaggi e regimentazione acque		t.	0,10 €	
Contributo di estrazione		t.	0,70 €	
Carico materiale in uscita		t.	1,00 €	
Profitto imprenditore [20% costi]		t.	2,15 €	
Sistemazione finale cava		t.	[non richiesto]	
Sommano costi		t.	12,90 €	
Incidenza Fattore area [Bf]		t.	2,10 €	
Valore arrotondato Bf		t.	2,10 €	
Proiezione su media ultimo biennio			140.700,00 €	
COLTIVAZIONE CAVA				
Valore arrotondato Bf		t.	2,10 €	
Valore minimo [- 15%]		t.	1,79 €	
Valore massimo [+10%]		t.	2,31 €	

TABELLA DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER ABBANCAGGIO DI
MATERIALE

I paragrafi precedenti hanno evidenziato un range di acquisizione delle terre da scavo pulite oscillante tra i 6 e i 10 €/m³.

Il dato sopra indicato riportato in tonnellate esprime un possibile prezzo di riferimento prossimo ai pari a ~3-5 €/tonnellata.

Coefficiente di ragguglio	mc/ton	1,8 [a]
Prezzo conferimento a mc.	8,00 €	[b]
Prezzo conferimento a ton.	4,44 €	[b]/[a]

L'attività di abbancamento, ancorché contemplata nel canone attuale, di fatto, NON è mai stata avviata e, in oggi, il sito risulta contraddistinto solo da attività da scavo.

L'avvio della nuova attività, peraltro propedeutica al risanamento ambientale comporterà, in termini di libero mercato, il confronto con una *fatica di avviamento* che, in questo momento storico, merita di essere riconosciuta.

Questo aspetto incide e inciderà direttamente sui prezzi di acquisizione in discarica delle terre da abbancarsi. Sostanzialmente, il conduttore nell'avviare la nuova attività dovrà confrontarsi con un mercato sconosciuto, ma soprattutto dovrà porsi sul mercato di riferimento con prezzi di abbancamento assolutamente competitivi e capaci di "strappare" dei clienti ad altri siti di abbancamento.

Naturalmente, la collocazione vicina ai principali assi di scorrimento di fondo valle tende a calmierare la "fatica" sopra accennata.

Parimenti calmieratrice, ma in oggi NON supportata da alcun contratto o contrattazione reale, la possibilità di abbancare in Cava Mei il materiale di scavo proveniente dalla limitrofa discarica. Tuttavia, la vicinanza, ma soprattutto il consistente apporto volumetrico, con buona probabilità, potrebbero far scaturire un prezzo di conferimento più basso di quello mediano sopra evidenziato.

Di seguito, la tabella di dimensionamento del canone:



RIFLESSIONI GENERALI IN MERITO ALLA CONDIZIONE DI MERCATO DERIVATO

Come noto in economia si parla di "teorie del valore" per indicare l'insieme delle concezioni riguardanti la genesi e la determinazione del valore, come proprietà delle merci distinta e logicamente antecedente rispetto al prezzo, che ne costituisce in tale ottica la manifestazione fenomenica.

Un valore attribuito ad un bene tende a divenire oggettivo quando le valutazioni compiute per la determinazione del medesimo riguardano azioni, comportamenti, presunti benefici e utilità derivanti attribuibili ad una larghissima sfera di soggetti.

In altre parole, un valore di un bene diviene tendenzialmente oggettivo quando il medesimo, all'interno di una libera contrattazione, tende ad essere accettato da una pluralità di soggetti.

L'offerta del bene ad un determinato valore, in questo caso, soddisfa le necessità di più soggetti e il valore medesimo, nell'ambito della contrattazione tende a divenire il prezzo di mercato del medesimo bene.

Contrariamente a quanto sopra, il valore soggettivo di un bene rientra invece nella sfera specifica delle condizioni, opportunità e benefici che una singola persona o entità attribuisce al bene in questione.

In altre parole, il valore soggettivo non corrisponde al valore di mercato, ma bensì coincide con il valore e il prezzo che un determinato soggetto, in ragione di proprie singole ed esclusive riflessioni attribuisce al medesimo bene.

In questi casi, nell'ambito delle contrattazioni, non si parla di libero mercato ma di condizione prossima al **mercato derivato**.

Per forme di **mercato derivato** si intendono quelle forme non pure, ma comunque presenti nella realtà quotidiana. Per meglio comprendere queste forme di mercato è opportuno esaminarle attraverso le caratteristiche che meglio le contraddistinguono.



Tali caratteristiche risultano essenzialmente connesse al diverso combinarsi del numero di offerenti e del numero di acquirenti.

La tabella sotto riportata evidenzia tutte le possibili combinazioni economiche che possono venirsi a determinare all'interno del mercato.

	Moltissimi produttori	Pochi produttori	Un produttore
Moltissimi acquirenti	Libera concorrenza	Oligopolio	Monopolio
Pochi acquirenti	Oligopsonio	Oligopolio bilaterale	Quasi monopolio
Un acquirente	Monopsonio	Quasi Monopsonio	Monopolio bilaterale

Il monopsonio è la forma di mercato che ammette un solo possibile acquirente e moltissimi venditori che offrono il bene oggetto di scambio. L'esempio dottrinale più conosciuto è quello del tabacco dove lo stato è l'unico compratore a fronte di una molteplicità di coltivatori.

Tale condizione non appartiene al settore immobiliare, rarissimamente, tale condizione viene confusa con la "condizione di complementarietà del bene" che tuttavia, da un punto di vista estimativo, si differenzia moltissimo dal caso in esame.

In parallelo, ad eccezione dell'industria del tabacco la condizione in esame tende a non appartenere neanche al settore industriale.

Il mercato determina la condizione di monopolio [che può essere pubblico o privato] quando la produzione e la vendita di uno o più beni sul mercato è riservata – di diritto o di fatto – ad una sola impresa. Tale soggetto è quindi in grado di determinare la percentuale di produzione e di disponibilità del bene, ma soprattutto è in grado di determinare [entro certi limiti] il prezzo del medesimo bene.

Il produttore del bene è sempre uno mentre i possibili acquirenti sono molti.

Il settore immobiliare, in alcuni casi, può essere condizionato da tale caratteristica.

Quanto sopra, ad esempio, si verifica quando un costruttore possiede l'unico appezzamento di terreno edificabile dell'intero Comune.



Anche l'industria o le attività produttrici di servizi possono trovarsi in situazioni di monopolio. E' questo il caso del possesso di particolarissimi brevetti o la possibilità di detenere il diritto di offrire un determinato servizio in condizione di unicità territoriale.

L'oligopolio "vendita da parte di pochi" appartiene ad una condizione di mercato in cui il numero delle imprese [in genere grandi imprese], che producono grandi quantità di beni, è limitato. Per converso il numero dei possibili acquirenti è sempre molto elevato.

La concentrazione dei capitali in poche imprese, la progressiva difficoltà di poter ottenere cospicue linee di credito hanno determinato un mercato progressivamente dominato da poche società.

La condizione oggetto della presente valutazione corrisponde pienamente al segmento di mercato dell'Oligopolio.

Le cave operative presenti sul territorio di Vado Ligure sono assai poche.

La realizzazione di nuove cave è severamente regolamentata da norme regionali che ne determinano ampiezza, dimensione quantitativa ecc...

La Cava Mei, già in produzione e caratterizzata da un lungo periodo di coltivazione già intercorso, si pone, sul mercato di Vado Ligure, come bene assai singolare e contraddistinto da peculiarità soggettive molto particolari.

Il bacino oggetto di valutazione, come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata, risulta essere già condotto dalla società Mantobit.

La medesima ha installato nell'area oggetto di stima tutte le proprie attrezzature propedeutiche all'ottimizzazione dell'attuale profitto.

Appare ovvio come tale contesto ponga l'attuale conduttore in condizione di assoluta conoscibilità di tutte le difficoltà connesse al mercato di riferimento e alla particolare produzione. Inoltre possibili competitor, in caso di aggiudicazione della gara, si troverebbero costretti [con ogni probabilità] a contrattare con Mantobit l'acquisto delle attrezzature già operanti sul sito.

Ulteriori problemi rimarrebbero connessi anche con l'abbandono dell'area da parte dell'attuale conduttore con inevitabile ritardo per l'avvio della nuova attività imprenditoriale.



Considerato il ridotto periodo di prossima conduzione anche un solo mese di ritardo incide profondamente sull'esito del profitto complessivamente percepibile dall'attività in esame.

Si tratta di condizioni operative fortemente caratterizzanti la presente proposta, in quanto i possibili *competitor* potrebbero sentirsi scoraggiati dal partecipare alla gara.

Tale aspetto – DI ASSOLUTO RILIEVO – potrebbe sospingere la presente contrattazione anche in corrispondenza di una condizione prossima al monopolio bilaterale con l'attuale conduttore capace di comprimere il valore unitario di possibile accettazione della presente proposta [in altre parole la gara, in assenza di possibili *competitor*, potrebbe andare deserta].

Tale aspetto nella contrattazione in esame produce un'alea contrattiva che dovrà essere necessariamente computata in "Relazione di stima".

Per converso, l'assenza degli oneri connessi al ripristino ambientale pongono il bene in esame in condizione di forte privilegio in quanto, come meglio evidenziato nella tabella finale del canone di conduzione, l'assenza di costi di ripristino territoriale contribuisce alla contrazione dei costi di gestione e del rischio direttamente connesso con i medesimi.

In termini di procedura ad evidenza pubblica il Comune di Vado Ligure dovrà attivarsi al fine di raggiungere concretamente tutti i possibili *competitor* dell'attuale conduttore. Il non trascurabile canone conduttivo deve suggerire al comune di Vado Ligure l'utilizzo di un'ampia gamma di canali pubblicitari capaci di coinvolgere nella gara in esame il più ampio numero di concorrenti.

Da non trascurare anche il momento temporale specifico. Cava Mei evidenzia un fine ciclo di vita abbastanza contratto. Le attività di escavazione, in assenza di accordi con Regione Liguria, potrebbero concludersi nell'arco di pochissimi anni.

Tale aspetto, se ragionato dal punto di vista dell'Ente proprietario evidenzia l'esistenza di un bene che potrà produrre un reddito solo ed esclusivamente per un ristrettissimo periodo di tempo.

Logico, in termini di libero mercato, sospingere l'attuale trattativa in direzione dell'alea superiore di stima.



Per converso, l'assenza di un lungo periodo di probabile coltivazione, sospinge il possibile conduttore in una nicchia operativa che contrae qualsiasi percorso di sviluppo ed investimento caratterizzando l'attuale attività solo ed esclusivamente in ragione dell'esistente attrezzatura.

In questo senso, trova fondamento un complessivo valore conduttivo che individua la componente "abbancamento" abbastanza vicina a quella estrattiva [pur in presenza di un prezzo di acquisizione più contenuto]. Tale aspetto trova diretta rispondenza in una minor incidenza dei costi operativi.

Da non dimenticare come ogni percorso valutativo debba prendere in considerazione non già le specifiche condizioni operative del conduttore, ma bensì le modalità operative di un imprenditore medio.

In questo senso, è sufficiente richiamare, al momento attuale, l'assenza di qualsiasi attività di abbancamento benché prevista dal vigente contratto.

Per tutto quanto sopra detto, il presente lavoro risulta direttamente riconducibile ad un contesto di "Mercato derivato" in quanto, contrariamente alla normalità delle filiere pubbliche, la valutazione in oggetto benché soggetta a probabile procedura a evidenza pubblica, risulta fortemente condizionata dalle attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.



RELAZIONE DI CONGRUITA'

Come già evidenziato, di regola, per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

In pratica, l'estimatore interviene a "*bocce ferme*" o, meglio, "*when the dust has settled*" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come abbiamo visto, di una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici.

Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene [il caso in esame], identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

Per quanto detto la congruità in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.



Impossibile l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci.

I valori utilizzati trovano reciproca compensazione nel confronto d'assieme dell'intero quadro valutativo.

Singoli ed isolati aggiustamenti renderebbero incongruo il ragionamento cumulativo ora compiuto.

Come già accennato in principio, il percorso congruitivo riportato nella presente stima si articola su presupposti operativi e di property management sostanzialmente ancora in divenire [il contratto e il bando di gara non sono ancora definiti] e soprattutto trattasi di *valutazione immobiliare proiettata in un futuro incerto e caratterizzato da elevatissime incertezze economiche e geopolitiche*.

Tale aspetto avvalorava l'alea di congruità che caratterizza qualsiasi percorso estimativo.

Parimenti e fortemente incidente la condizione di oligopolio bilaterale ampiamente discussa in apposito paragrafo. Da non dimenticare un fine ciclo di vita assai vicino nel tempo.

L'unicità del percorso estimativo in esame non consente di chiudere la valutazione in esame in assenza di alea discrezionale di congruità [circa 10% - 15%].

Non ancora completamente definita anche la condizione tributaria del percorso in esame [rispetto alla convenzione/contratto da configurarsi].

Appare evidente come una diversa e opposta configurazione del quadro tributario possa modificare e di molto, il valore medio sopra individuato.

Da non trascurare, la crescente crisi del Medio Oriente e del Mar Rosso che potrebbero incidere direttamente sulla congruità in esame [senza tralasciare l'Ucraina e gli ondivaghi dazi].

Tutto ciò premesso, in considerazione di quanto esaminato, discusso e verificato, si propone quale valore medio della seguente congruità la sottostante tabella:

COLTIVAZIONE CAVA			
Valore arrotondato Bf		t.	2,10 €
[incidenza su prezzo di vendita]			14,00%
Valore minimo [- 15%]		t.	1,79 €
Valore massimo [+10%]		t.	2,31 €



ABBANCAGGIO MATERIALE		
Valore arrotondato incidenza area	t.	1,76 €
Valore minimo [- 10%]	t.	1,58 €
Valore massimo [+15%]	t.	2,02 €

La valutazione in esame, prettamente analitica [DCF approach] e NON SOVRAPPONIBILE a nessuna casistica sintetico comparativa o prossima al Market Comparison Approach, risulta contraddistinta da un'alea estremamente ancorata alle valutazioni, studi e analisi riportate nelle pagine precedenti.

Come già accennato, molti autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, F.Paglia, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari [Italian Property Valuation Standard] documento redatto e firmato da tutte le organizzazioni private e pubbliche in materia di estimo e valutazione immobiliare [in primis Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, ABI, CENSIS, Confedilizia, ecc...] al Capitolo 10 paragrafo 3.1 interviene per evidenziare che **"la soggettività di previsione valutativa è un carattere ineliminabile dalla perizia che, nel giudizio razionale permane anche quando ci si serve di modelli formali, matematici e statistici. Nella valutazione razionale [trattasi del nostro caso] è infatti imprescindibile il giudizio soggettivo del valutatore che interviene nella scelta del criterio, del procedimento di stima e nella formulazione del giudizio finale. L'obiettivo del metodo di valutazione è quindi quello di ridurre l'alea della soggettività, nell'impossibilità di eliminarla".**

In altre parole, qualsiasi percorso estimativo, benché sviluppato in ragione di precipue metodologie procedurali [nel nostro caso la filiera IVS Cost Approach e DCF], rimane comunque condizionato dalla soggettività di interpretazione e approccio del tecnico valutatore, ma anche dagli intendimenti del committente la stima e soprattutto dalla precipua finalità del medesimo percorso peritale.



In questo senso, trova quindi applicazione il margine di alea discusso ed approvato in dottrina.

Naturalmente, l'alea di soggettivizzazione valutativa risulta più compressa nel procedimento sintetico comparativo e tende a dilatarsi maggiormente in ragione di destinazioni d'uso molto particolari o anche in ragione di percorsi estimativi di tipo finanziario e/o analitico [caso in esame].

Il giudizio di stima è quindi semplicemente **previsivo** [vedi Codice Valutazioni Capitolo 10 punto 3.15], ovvero **"NON determina un prezzo certo, ma più semplicemente la previsione dei futuri valori che il fenomeno può assumere"**.

Graziano Castello nel suo "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" edizioni Normotecnica interviene affermando che *"Il valore rappresenta una percezione, cioè una sensazione mentale e corporale propria del singolo, attraverso la quale attribuiamo un significato migliore o peggiore a un qualcosa. Il valore è sempre legato al concetto di positività dell'entità cui ci si riferisce. La percezione è, dunque, propria del singolo, dell'individuo. Un giudizio di valore, ancorché sia riferito alla misura del senso comune per un'entità, opera a livello di percezione e, pertanto, non può che essere un processo essenzialmente soggettivo. Il valore è, dunque, un giudizio, il prezzo – contrariamente - rimane solo una misurazione che viene stabilita da due soggetti. La ragione di sussistenza dell'attività estimativa è quella di pervenire a un valore del bene che sia il più prossimo a quello reale"*.

I semplici richiami dottrinali sopra evidenziati manifestano quindi l'esistenza su di ogni singolo percorso estimativo di un'alea estimale che, in ragione delle precipue finalità del committente, della particolarissima finalità di stima e delle specifiche riflessioni del tecnico estensore può comportare in termini di valore un innalzamento e/o una compressione del medesimo.

Peraltro, la necessità di *traghetare* il concetto **valore** in direzione di un possibile **prezzo** di locazione [presupposto fondamentale per giungere al valore di congruità attuale] implica obbligatoriamente, tra le parti, una nuova discussione delle soggettive motivazioni di scambio, con considerazioni che potranno lievemente mutare anche in ragione della **forza contrattuale della controparte** e delle ulteriori **condizioni di convenienza economica** che possono interagire con il medesimo scambio.



Come già detto la totalità della dottrina estimativa evidenzia possibili tolleranze di stima che, per i procedimenti analitici, raggiungono facilmente anche il 15%¹².

Maurizio Michieli e Giovanni Cipollotti nel loro **"Trattato di Estimo edizioni Edagricole"** intervengono per stabilire che *"la previsione di stima è il carattere immanente del giudizio il cui compito è infatti quello **di giudicare a priori**. In pratica, si tratta e si sostanzia della differenza tra prezzo e valore. **Il carattere previsionale della stima sulla scorta dei dati presenti e passati fornisce un dato probabile caratterizzato quindi da una natura previsionale e non di certezza**. La stima è precedente alla definizione del prezzo che eventualmente si formerà su quel bene"*

Sulla base di quanto sopra commentato si confermano quindi le alee minime e superiori sopra determinate.

In questo contesto, la congruità sopra determinata ed estesa tra i valori sopra indicati recepisce tutte le difficoltà attuali del mercato.

L'ampio richiamo all'OUTLOOK iniziale ha evidenziato un mercato che non è ancora uscito dalla crisi economica che contraddistingue l'intero sistema paese.

Validità della presente proiezione economica mesi 8.

IDENTIFICAZIONE DEL CANONE MINIMO ANNUO, TONNELLATE DI RIFERIMENTO

Nell'ambito del percorso peritale in itinere e come già accennato in altre pagine del presente lavoro, è intendimento dell'Amministrazione Comunale di Vado Ligure di allineare il canone richiedibile al quantitativo di materiale estratto o abbancato annualmente.

¹² Per tutti si veda: Carlo Forte, Elementi di estimo Urbano – ETAS LIBRI, 1968

Carlo Forte – Baldo de' Rossi, Principi di Economia ed Estimo – ETAS LIBRI, 1974

Antonio Iovine, Stime speciali e immobili speciali EXEO EDIZIONI, 2012 : *"È importante sottolineare che il valore di libero mercato determinato per l'immobile non rappresenta un valore assoluto dal quale non è possibile discostarsi. **Dottrinalmente tale valore scaturisce sempre da una previsione di stima e come tale è un valore relativo dal quale è possibile divergere nell'alea estimale che, per una stima sommaria, è contenuta nel 15%**. [caso in esame, trattasi di ipotesi progettuale e non di bene esistente]"*



Naturalmente, tale percorso si confronta anche con le capacità imprenditoriali in oggi operanti nel sito e, non per ultimo, con l'Outlook di inizio percorso.

Tuttavia, ai soli fini procedurali, occorre evidenziare come il presupposto di parte comunale allontani, ulteriormente, il ragionamento di cui alle presenti pagine da una condizione di libero mercato per avvicinarla – inevitabilmente – ad una condizione prossima al mercato derivato.

I dati inerenti l'Outlook di lungo periodo, inserito ad inizio del presente lavoro, evidenziano un contesto economico di sicuro interesse, in crescita e – senza alcun dubbio – migliore di quello del 2017.

Su questo, è sufficiente leggere tutte le curve di crescita dei diversi *marker* utilizzati.

Tale aspetto rafforza, innanzitutto, il valore unitario individuato sia per l'attività di escavazione e sia per l'attività di abbancamento, ma – nel contempo – evidenzia come i quantitativi escavati nell'ultimo triennio siano sostanzialmente ampliabili e, con buona probabilità, NON direttamente connessi a crisi congiunturali di tipo economico.

Sulla base di quanto affermato da Paolo Prandi, in *Risk management* [edizioni francoangeli], per rischio imprenditoriale si intende il rischio derivante dall'insieme delle scelte riconducibili alle attività primarie della catena del valore [tipicamente acquisto, trasformazione e vendita] e si misura attraverso gli effetti che ne derivano all'azienda e ai suoi stakeholder.

Per sua stessa natura, il rischio imprenditoriale non può quindi essere trasferito a terzi e neppure "coperto" attraverso i tradizionali strumenti assicurativi.

Nei suoi confronti può essere, semmai, attuata una politica di prevenzione, che si traduce nell'elaborazione di politiche aziendali coerenti e supportate da idonei strumenti di pianificazione, budget e controllo.

Al rischio imprenditoriale si affiancano numerose altre componenti di aleatorietà, la cui gestione professionale rappresenta un presupposto ormai irrinunciabile per le imprese che intendono concentrare la loro attenzione sulle attività primarie della catena del valore, eliminando – per quanto possibile – gli elementi distorsivi a questo estranei e denominati, appunto, *rischi associati*.



Questi ultimi sono normalmente interpretati come elementi di "disturbo" che devono essere conosciuti, gestiti e controllati onde evitare che – nonostante la citata accessorietà – possano incidere negativamente sulle dinamiche dell'azienda.

Le analisi compiute ad inizio lavoro hanno opportunamente evidenziato una scarsa, se non ridotta incidenza di detta alea.

Nel caso in itinere, la solidità del percorso è infatti connessa all'inesistenza di fattori negativi incidenti [crollo dei fronti rocciosi o altro], al forte radicamento operativo dell'attuale conduttore, al già compiuto ammortamento di molti dei macchinari ivi operanti e, non da ultimo, da un quadro di mercato senz'altro più favorevole a quello di inizio percorso [2018].

Se in termini dottrinali i rischi associati – in sostanza – attengono a componenti collaterali alla sfera gestionale e sono influenzati da numerose variabili esterne, nel caso in itinere, il lungo persistere nell'area dell'attuale conduttore ha consentito di mitigare molte delle influenze tipiche dell'incedere societario, riducendo i costi e ampliando la conoscibilità dell'area e delle sue potenzialità.

Tutto ciò premesso e considerato, dovendo esprimere un quantitativo minimo di escavazione su cui modellare un canone da richiedersi ad inizio anno [fatta salva la rimodulazione in aumento del medesimo sulla base del dato consuntivo], si ritiene che il volume di riferimento NON possa essere inferiore ad un valore connesso a quanto recentemente escavato [ultimo quadriennio] ovvero circa **50.000 tonnellate annue.**

Tale volume, risulta sufficientemente in linea con quanto ipotizzato dal Comune in ragione del *fine ciclo di escavazione* dell'ambito in argomento.

A parere dello scrivente, escavazioni inferiori al dato sopra riportato tenderebbero ad esulare da un'analisi prettamente di mercato allineandosi, prevalentemente, sui criteri operativi e soggettivi dell'imprenditore.

Sostanzialmente, riducendo ulteriormente il volume sopra richiamato [50.000 tonnellate annue] si scardinerebbe il criterio fondante del rischio operativo richiamato ad inizio paragrafo spostando, sul proprietario del terreno, **rischi e imprevisti propri del soggetto imprenditore.**



Il canone minimo trova quindi consolidamento su di un volume di circa 50.000 tonnellate annue per dilatarsi, in sede di conguaglio e in caso positivo, in direzione del maggior peso annualmente escavato.

Per quanto concerne l'abbancamento dei materiali si ritiene di introdurre un riferimento volumetrico, per la determinazione del canone minimo di circa 50.000,00 tonnellate per rimodellare, il medesimo canone, in sede di conguaglio, sull'effettiva geometria dell'abbancamento [anche in questo caso, solo in aumento].

L'individuazione di una soglia minima di riferimento volumetrico consente al Comune di Vado Ligure di contrattualizzare un canone minimo **non ulteriormente comprimibile** per poi, eventualmente, dilatarlo in ragione di volumetrie di scavo o abbancamento superiori alle 50.000 tonnellate annue.

Come già accennato, il rischio d'impresa coincide con l'incertezza intrinseca nell'attività economica, rappresentando la possibilità che eventi imprevisi causino perdite economiche, finanziarie o patrimoniali.

Come ben noto, il profitto dell'imprenditore interviene anche per remunerare il rischio connesso alla gestione imprenditoriale.

Nell'analisi di Joseph Alois Schumpeter [Teoria dello sviluppo economico, ETAS, Milano, 2002] il profitto viene inteso come un reddito dinamico che trae origine da innovazioni compiute in **condizioni di incertezza del futuro e remunera i rischi non assicurabili delle imprese.**

La propensione al rischio rappresenta la disponibilità a sopportare perdite patrimoniali dovute all'andamento negativo del mercato, al fallimento dell'operazione in cui abbiamo investito o si prevede di investire [caso in esame] o al semplice fatto che non esista un mercato di riferimento.

Profitto e rischio sono entrambi legati all'incertezza dell'operazione [caso in esame]. **Il rischio, ovvero il fatto di operare in condizioni incerte, proietta l'attività in un futuro difficilmente prevedibile sperando [soltanto] in possibili risultati.**

Appare evidente come il rischio operativo connesso all'attività estrattiva in esame **NON possa e non debba ricadere esclusivamente sul proprietario del terreno.**



L'attività di escavazione e il suo confronto con il mercato latitante [vendita del materiale] è attività e rischio esclusivamente riconducibile sul gestore della medesima attività.

Non dimentichiamoci che in presenza di elevato rischio incidentale, l'attuale gestore potrebbe NON partecipare alla gara di assegnazione o, in assenza di quest'ultima, potrebbe rifiutare qualsiasi proroga o rinnovo contrattuale.

L'individuazione di una soglia minima sotto la volumetria di 50.000,00 tonnellate annue, IN ASSENZA DI PRECISE RENDICONTAZIONI TECNICHE, PROGETTUALI o DI ANALISI GEOLOGICA inciderebbe negativamente sulla valutazione del "bene veicolo" con migrazione dei rischi operativi in capo al Comune.

Ciò detto, indipendentemente dalla quota annua effettivamente scavata, chi scrive, ritiene che il volume minimo su cui calibrare escavazione e abbancamento debba essere circoscritto al peso di 50.000 tonnellate salvo successiva ridefinizione in aumento in caso di escavazioni o abbancamenti superiori alle 50.000 tonnellate annue.

In ultimo

I valori e i risultati di stima riportati nelle pagine precedenti sono il prodotto di anni di studio e di approfondimento della nostra società maturati, peraltro, in numerosissime pubblicazioni.

Il ragionamento compiuto per giungere al valore di stima ritenuto congruo è quindi la naturale conseguenza di un'analisi assai più complessa che per sinteticità di ragionamento non è stato possibile inserire all'interno dell'elaborato.

Tuttavia, non è possibile disgiungere quanto in oggi calcolato e rassegnato dai presupposti dottrinali e procedimentali ampiamente dibattuti e disaminati nelle pubblicazioni sotto riportate.

Va quindi dichiarato che ogni analisi e riflessione riportata nelle pagine precedenti trova naturale approfondimento e chiarimento nei libri già rassegnati alle stampe dall'autore.



I medesimi testi, per semplicità elencati di seguito, anche se non materialmente allegati, devono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente documento.

F. Paglia,- Gestione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- Stima e Rating immobiliare,	EPC Libri	Roma,	2005
F. Paglia, I.Giribaldo, A.Zaia - Manuale tecnico dell'Amministratore del condominio,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, M. Minetti, I.Giribaldo - Guida alla locazione, all'acquisto e alla vendita degli immobili,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, Arena Matarazzo,- La verifica delle strutture, il fascicolo fabbricato,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia, I. Mazzino,- ABC delle stime,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia,- Asset e Property Management,	ESSE LIBRI	Napoli,	2007
F. Paglia,- Vademecum dell'Estimatore immobiliare,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- Vademecum dell'Amministratore condominiale,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia, E. Bordo,- La successione e le imposte su l'eredità,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- La stima delle aree edificabili,	EPC Libri	Roma,	2008
F. Paglia,- La stima degli immobili [esempi discussi]	EPC Libri	Roma,	2008
F. Paglia, I. Mazzino,- ABC delle stime,[SECONDA EDIZIONE RIVUDUTA ED AMPLIATA]	ESSE LIBRI	Napoli,	2008
F. Paglia, Rischio e Rating Immobiliare, una guida per l'investitore	ESSE LIBRI	Napoli,	2009
F. Paglia, P.Carvelli, Vademecum del mediatore immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2009
F. Paglia, P.Carvelli Terreni e Aree edificabili esempi di stima	EPC LIBRI	Roma	2010
F. Paglia, P.Carvelli, La stima degli autosilo e dei parcheggi	EPC LIBRI	Roma	2011
F. Paglia, P.Carvelli, Manuale dei coefficienti di differenziazione	EPC LIBRI	Roma	2012
F. Paglia, S. Correale, Il Ruolo del CTU nel pignoramento immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2013
F. Paglia, U. Paglia, La Normativa UNI sul valutatore immobiliare e la pratica estimativa	EPC LIBRI	Roma	2015
F. Paglia, L. Paglia, Il Rischio Immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2020
M. Paglia, F. Paglia, Stime ordinarie e stime straordinarie	EPC LIBRI	Roma	2022

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Genova, Marzo 2026



Cash flow editing, Overview di mercato
Rating Immobiliare
Sviluppo processo estimativo

Paglia & Associati s.a.s.
di Patrizia Carvelli
Via Ottava Società Case 8/10
16153 GENOVA
P.IVA 01558720999



PAGLIA
&
ASSOCIATI



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

Per l'intera opera e per le diverse parti Copyright © 2004/2026 EPC LIBRI – Via dell'Acqua Traversa, 187 Roma, ESSELIBRI s.p.a. - Via F. Russo, 33/D Napoli, PAGLIA & Associati – Via Ottava Società Case 8, Genova. La struttura e il contenuto della presente opera non possono essere riprodotti, neppure parzialmente, salvo espressa autorizzazione scritta di PAGLIA & Associati. Non è altresì consentita la memorizzazione su qualsiasi supporto magnetico, magneto-ottico, ottico, fotocopie ecc...

info@pagliaeassociati.it

Via Ottava Società Case 8/10