

Aggiornamento del Programma operativo e del Piano economico finanziario

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Giugno 2011

con la collaborazione di:

Arch. David Casagrande, coordinamento - raccolta, analisi e sistematizzazione dei dati urbanistici ed estimativi

Arch. Valentina Cosmi, modello per la stima dei costi e dei ricavi

Arch. Sergio Copiello, elaborazione del Piano economico finanziario

INDICE

Premessa	1
1. Individuazione dei beni immobili conferiti alla Stu dal Comune di Jesi	2
1.1. Beni già conferiti	2
1.2. Beni di prossimo conferimento	5
1.3. Aree oggetto di alienazione	7
2. Mappa delle aree	9
2.1. Quadro strategico degli interventi	9
2.2. Previsioni del Piano di Recupero	15
2.3. Priorità e successione degli interventi	28
3. Programma operativo	29
3.1. Opere pubbliche	29
3.2. Opere rivolte al mercato	31
3.3. Cronoprogramma degli interventi	33
4. Indagini di mercato	35
4.1. Indagini relative al mercato immobiliare	36
4.2. Indagini relative al mercato delle costruzioni	53
4.3. Valori unitari di riferimento	55
4.4. Stima delle aree di prossimo conferimento	57
4.5. Stima dei ricavi ritraibili dagli interventi	58
4.6. Stima del costo degli interventi	60

5. Piano Economico Finanziario	67
5.1. Fasi ed elaborati del Piano Economico Finanziario	67
5.2. Stima del Fabbisogno finanziario	68
5.3. Piano delle fonti di finanziamento: calibratura delle ipotesi	71
5.4. Affinamento del Piano delle fonti di finanziamento	73
5.5. Stima delle componenti di costo delle fonti di finanziamento	76
6. Convenienza economico finanziaria	81
6.1. Verifica della convenienza per la Stu	81
6.2. Verifica della convenienza per il Soggetto privato azionista della STU	86
6.3. Verifica della convenienza per il Comune di Jesi	89
6.4. Verifica della convenienza per i soggetti finanziatori	92
7. Analisi di sensitività e robustezza	93
7.1. Verifica della stabilità dei risultati	93
7.2. Esiti delle simulazioni su parametri estimativi e finanziari	93
8. Conclusioni	96

PREMESSA

Lo scrivente, Prof. Arch. Stefano Stanghellini, Ordinario di Estimo all'Università Iuav di Venezia, iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 641, con studio in 40123 Bologna, via Cesare Battisti 1, è stato incaricato dalla Società di Trasformazione Urbana Stu "Campo Boario", con sede in Piazza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi, di redigere l' "aggiornamento del Programma Operativo della Stu Campo Boario Spa e del Piano economico finanziario", così come indicato nella Convenzione stipulata con la Stu "Campo Boario" il 20 dicembre 2010.

In attuazione dell'incarico ricevuto lo scrivente, dopo aver esaminato la documentazione ricevuta dalla Società committente e dal Comune di Jesi, presa visione delle aree oggetto di intervento da parte della Stu, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, ha predisposto il seguente elaborato.

Alla redazione dell'elaborato hanno collaborato: l'arch. David Casagrande (coordinamento, raccolta e sistematizzazione dei dati urbanistici ed estimativi), l'arch. Valentina Cosmi (modello per la stima dei costi e dei ricavi), l'arch. Sergio Copiello (modello del Piano economico finanziario e relative elaborazioni).

La documentazione fornita dal Comune di Jesi è costituita da:

- Piano di Recupero Campus Boario: Norme tecniche, Tavola P5 "Individuazione dei Comparti";
- Studio di fattibilità per la costituzione della Stu Campo Boario Spa;
- Piano economico finanziario;
- Visure catastali delle aree già conferite alla Stu;
- Perizia di stima delle aree conferite alla Stu.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI CONFERITI ALLA STU DAL COMUNE DI JESI

I beni immobili oggetto degli interventi della Stu ricadono tutti all'interno del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica Area "Campus Boario" approvato con delibera C.C. n. 13 del 09/02/2007.

Di seguito vengo individuati i beni già conferiti dal Comune di Jesi nel capitale sociale della Stu, quelli di prossimo conferimento e quelli di prevista acquisizione da parte della Stu. Sono inoltre evidenziati i beni nel frattempo alienati.

1.1. Beni già conferiti

Il Comune di Jesi ha iniziato a conferire i beni alla società Campus Boario Spa nel 2009. In particolare i beni finora conferiti sono stati registrati due atti.

Il primo è del 15 maggio 2009 ed attiene alla cessione di parte dei terreni afferenti all'area della ex scuola Cascamificio, catastalmente identificati al foglio 70, particelle 885, 887, 889, 891, 892, 896, 900, 901, 904, 905.

Il secondo atto è del 21 settembre 2010. In tale data sono stati conferiti:

- un'area del comparto Campo Boario, censita al Catasto dei Terreni del Comune di Jesi al foglio 52, particella 682;
- un'area del comparto Mattatoio, censita al Catasto dei Terreni del Comune di Jesi al foglio 52, particella 689;
- il complesso immobiliare ex scuola di via Cascamificio, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Jesi al foglio 52, particella 139, subalterni 1, 2, 3, 4;
- alcuni terreni ricadenti nell'area ex Cascamificio identificati al Catasto del Comune di Jesi al foglio 70, particelle 879, 893, 894, 895, 897, 902, 903, 906.

Il prospetto riportato in tabella 1 espone le informazioni desunte dalle visure catastali. Nella tabella, in rosso, sono evidenziati i beni oggetto di una successiva alienazione.

Tabella 1. Beni immobili già conferiti alla Stu

COMPARTO	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI				CLASSAMENTO					
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza vani	mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4 - CAMPO BOARIO	Jesi	52	682	-	Ente urbano	-		6.048,00	-	-
Parziale								6.048,00		
5 - MATTATOIO	Jesi	52	689	-	Ente urbano	-		12.566,00	-	-
Parziale								12.566,00		
6 - GRANITA	Jesi	52	687	-	Ente urbano	-		1.421,00	-	-
	Jesi	52	738	-	Semin. Arbor.	2		1.213,00	9,40	7,20
	Jesi	52	740	-	Ente urbano	-		124,00	-	-
	Jesi	52	750	-	Ente urbano	-		66,00	-	-
Parziale							2.824,00			
8 - EX CASCAMIFICIO	Jesi	70	139	-	Ente urbano	-		210,00	-	-
	Jesi	70	879	-	Seminativo	2		270,00	2,02	1,60
	Jesi	70	885	-	Seminativo	2		620,00	4,64	3,68
	Jesi	70	887	-	Seminativo	2		15,00	0,11	0,09
	Jesi	70	889	-	Seminativo	2		5,00	0,04	0,03
	Jesi	70	891	-	Seminativo	2		5,00	0,04	0,03
	Jesi	70	892	-	Seminativo	2		1.877,00	14,06	11,15
	Jesi	70	893	-	Seminativo	2		13,00	0,10	0,08
	Jesi	70	894	-	Seminativo	2		130,00	0,97	0,77
	Jesi	70	895	-	Seminativo	2		70,00	0,52	0,42
	Jesi	70	897	-	Seminativo	2		40,00	0,30	0,24
	Jesi	70	896	-	Seminativo	2		36,00	0,27	0,21
	Jesi	70	900	-	Seminativo	2		13,00	0,10	0,08
	Jesi	70	901	-	Seminativo	2		117,00	0,88	0,69
	Jesi	70	902	-	Seminativo	2		13,00	0,10	0,08
	Jesi	70	903	-	Seminativo	2		610,00	4,57	3,62
Jesi	70	904	-	Seminativo	2		100,00	0,75	0,59	
Jesi	70	905	-	Seminativo	2		70,00	0,52	0,42	
Jesi	70	906	-	Seminativo	2		120,00	0,90	0,71	
Parziale								4.334,00		
Totale								25.772,00		
COMPARTO	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI				CLASSAMENTO					
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani	mq	Rendita euro	
4 - CAMPO BOARIO	Jesi	52	682	-	D/7	-		-	7.370,00	
Parziale								0,00		
5 - MATTATOIO	Jesi	52	689	-	E/9	-		-	8.793,00	
Parziale								0,00		
6 - GRANITA	Jesi	52	687	-	C/2	4		229,00	473,07	
	Jesi	52	740	-	area urbana	-		124,00	-	
	Jesi	52	750	-	area urbana	-		66,00	-	
Parziale								419,00		
8 - EX CASCAMIFICIO	Jesi	70	139	1	A/3	1	5,00		232,41	
	Jesi	70	139	2	A/3	1	3,00		139,44	
	Jesi	70	139	3	A/3	2	7,00		379,60	
	Jesi	70	139	4	A/3	1	3,50		162,68	
Parziale							18,50	0,00		
Totale							18,50	419,00		

Fonte: elenco e dati forniti dal Comune di Jesi

L'Amministrazione Comunale ha fornito la perizia di stima redatta nel 2008, nell'imminenza del conferimento dei beni immobili. Da tale perizia si evince il valore di mercato dei beni elencati in tabella 1. In tabella 2 sono riportati sinteticamente gli identificativi catastali ed il valore di mercato dei beni conferiti con

indicazione del comparto di appartenenza. Nelle colonne a destra, gli importi sono stati suddivisi in ragione dell'anno di effettivo conferimento alla Stu, distinguendo il 2009 e il 2010. La somma dei valori conferiti non coincide con il totale derivante dalla perizia del 2008: la differenza tra i due importi è pari al 2% del valore stimato.

Con il primo atto sono state conferite le aree del comparto Ex scuola Cascamificio ad eccezione dell'area sulla quale insiste l'edificio; è stato calcolato dal perito, Ing. Magrini, che tale porzione rappresenta l'8% della superficie dell'area stimata. Nel primo atto è stata quindi conferita una quota pari al 92% del valore totale stimato. Nel trasferimento del 2010, il valore conferito è stato quantificato pari al 6% del valore del comparto stimato nel 2008. Il valore dei beni complessivamente conferiti è quindi pari al 98% del valore stimato in origine.

Tabella 2. Valore di mercato dei beni già conferiti

COMPARTO	STIMA		CONFERIMENTO	
	tipologia di immobile	euro	atto notarile del 12 giugno 2009	atto notarile del 29 settembre 2010
4 - CAMPO BOARIO	porzione di area edificabile	2.318.752,60		2.318.752,60
Parziale		2.318.752,60		2.318.752,60
5 - MATTATOIO	porzione di area edificabile	992.083,00		992.083,00
	tre fabbricati	743.550,50		743.550,50
Parziale		1.735.633,50		1.735.633,50
6 - GRANITA	porzione di area edificabile	853.688,00		853.688,00
	fabbricato	155.683,25		155.683,25
Parziale		1.009.371,25		1.009.371,25
8 - EX CASCAMIFICIO	porzione di area edificabile	1.138.488,00	1.047.408,96	68.309,28
Parziale		1.138.488,00	1.047.408,96	68.309,28
Totale		6.202.245,35	1.047.408,96	5.132.066,63

Fonte: Ing. Gabriele Magrini, stima dei beni da conferire in natura nella Stu - 12 dicembre 2008

La stima dei beni immobili già conferiti alla Stu è associata ad una situazione catastale in evoluzione, per la quale lo stesso perito, ing. Gabriele Magrini, indicò nei fascicoli allegati alla perizia, redatti per ciascun comparto, che "l'area in esame interessa una porzione della particella", e ancora che "i confini catastali saranno definiti previa redazione di tipo frazionamento". I valori indicati negli atti notarili si riferiscono alla situazione catastale attuale.

1.2. Beni di prossimo conferimento

Con gli atti di cui al precedente paragrafo è stato conferita nel capitale sociale della compagine societaria solo una parte dei beni.

Fermi restando gli obiettivi del Comune in merito alla attuazione del Piano di Recupero, si prevede che nella compagine societaria siano conferite solo alcune delle aree ancora di proprietà del Comune, e cioè quelle necessarie per realizzare opere pubbliche (standard) che completano gli interventi rivolti al mercato. Le altre aree resteranno di proprietà del Comune di Jesi e la Stu realizzerà le opere pubbliche in esse previste in virtù della convenzione che sottoscriverà con il Comune. Qualche particella marginale ai fini della attuazione del PdR, infine, non sarà né conferita, né oggetto di intervento in base alla convenzione.

Le successive tabelle riportano l'elenco delle particelle di cui era previsto il conferimento, con la specificazione delle nuove prospettive: conferimento, oggetto di convenzione, esclusione dagli interventi.

Il conferimento dei beni è previsto entro la prima metà del 2011, mentre la convenzione verrà stipulata prima dell'inizio della progettazione definitiva delle opere.

Tabella 3. Beni immobili di prossimo conferimento nel capitale sociale della Stu

COMPARTO	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI				CLASSAMENTO					
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza vani	mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8 - EX CASCAMIFICIO	Jesi	70	25	-	Seminativo	2		775,00	5,80	4,60
	Jesi	70	669	-	Seminativo	2		295,00	2,21	1,75
	Jesi	70	674	-	Seminativo	2		626,00	4,69	3,72
	Jesi	70	877	-	Seminativo	2		157,00	1,18	0,93
	Jesi	70	878	-	Seminativo	2		488,00	3,65	2,90
	Jesi	70	888	-	Seminativo	2		106,00	0,79	0,63
	Jesi	70	890	-	Seminativo	2		112,00	8,25	6,55
	Jesi	70	898	-	Seminativo	2		2,00	0,01	0,01
Parziale								2.561,00		
Totale								2.561,00		

Tabella 4. Beni immobili oggetto di intervento da parte della Stu in base alla convenzione con il Comune

COMPARTO	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI				CLASSAMENTO					
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza vani	mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1 - PORTA VALLE	Jesi	69	284	-	Incolt. prod.	1		310,00	0,03	0,02
	Jesi	69	285	-	Pascolo	1		260,00	0,27	0,13
	Jesi	69	1038	-	Orto	1		50,00	1,16	0,52
	Jesi	69	1039	-	Orto	1		149,00	3,46	1,54
	Jesi	70	1	-	Orto irrig.	2		1.743,00	34,66	14,85
	Jesi	70	3	-	Bosco ceduo	1		6,00	0,00	0,00
	Jesi	70	28	-	Seminativo	2		3.210,00	24,04	19,07
	Jesi	70	267	-	Pasco pubb.	-		220,00	-	-
	Jesi	70	304	-	Incolt. prod.	1		595,00	0,06	0,03
	Jesi	70	305	-	Pascolo	1		33,00	0,03	0,02
	Jesi	70	311	-	Incolt. prod.	1		1.500,00	0,15	0,08
	Jesi	70	404	-	Incolt. prod.	1		367,00	0,04	0,02
	Jesi	70	844	-	Semin. arbor.	1		1.400,00	12,29	8,31
	Jesi	69	1040	-	Orto	1		34,00	0,79	0,35
	Parziale							9.877,00		
4 - CAMPO BOARIO	Jesi	52	681	-	Ente urbano	-		21.840,00	-	-
	Jesi	52	683	-	Ente urbano	-		1.777,00	-	-
Parziale							23.617,00			
6 - GRANITA	Jesi	52	122	-	Semin. arbor.	1		1.015,00	8,91	6,03
	Jesi	52	739	-	Semin. arbor.	2		10.168,00	78,77	60,39
Parziale							11.183,00			
Totale							44.677,00			

Sulle particelle del Campo Boario insistono gli impianti sportivi ed il parco pubblico. Gli interventi della Stu sono circoscritti al riordino complessivo del comparto con esclusione degli interventi sui fabbricati sportivi.

Tabella 5. Beni immobili per i quali non sono previsti interventi

COMPARTO	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI				CLASSAMENTO					
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza vani	mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1 - PORTA VALLE	Jesi	70	843	-	Seminativo	3		242,00	1,44	1,25
Parziale								242,00		
3 - PIAZZALE SAN SAVINO	Jesi	70	306	-	Seminativo	3		82,00	0,49	0,42
Parziale								82,00		
6 - GRANITA	Jesi	52	72	-	Pascolo arb	1		1.765,00	1,82	0,91
	Jesi	52	129	-	Semin. arbor.	2		1.503,00	11,64	8,93
	Jesi	52	130	-	Canneto	1		150,00	0,62	0,39
	Jesi	52	132	-	Pascolo arb	2		897,00	0,93	0,56
	Jesi	52	151	-	Pascolo	1		1.930,00	1,99	1,00
Parziale							6.245,00			
Totale							6.569,00			

Il valore dei beni indicati in tabella 3 ai fini del loro conferimento nel capitale societario non è stato ancora determinato. Nel paragrafo 4.4 è tuttavia operata una stima del loro valore in funzione della stesura del presente elaborato.

Oltre alle aree già di proprietà del Comune, saranno conferite nel capitale societario della Stu alcune aree che attualmente appartengono allo Stato e che il Comune di Jesi provvederà ad acquisire.

È questo il caso del terreno identificato catastalmente al foglio 70, particella 34, risulta essere di proprietà demaniale che ricade nel comparto 1 - Campo Boario. In tabella 6 sono riportati i dati desunti dalla visura catastale.

Tabella 6. Aree di prevista acquisizione da parte della Stu

COMPARTO	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI			CLASSAMENTO			Consistenza vani	mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	Comune	Foglio	Particella	Subalterr.	Qualità	Classe				
1 - PORTA VALLE	Jesi	70	34	-	Seminativo	3		1.880,00	11,17	9,71
Parziale								1.880,00 mq		
Totale								1.880,00		

Fonte: elenco e dati forniti dal Comune di Jesi

1.3. Aree oggetto di alienazione

Alcune aree ricedenti nel comparto 6 – Granita sono state alienate dalla Stu. Tali immobili sono stati venduti all’Ente Regionale per l’Abitazione Pubblica della Provincia di Ancona (E.R.A.P.). L’Ente in oggetto si propone di realizzare, in accordo con le previsioni del Piano di Recupero, 27 alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata. L’area era stata messa a disposizione dell’E.R.A.P. dal Comune di Jesi per partecipare alla gara per il Programma sperimentale di edilizia sovvenzionata denominato “Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000”, di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 27 dicembre 2001.

L’area in oggetto è identificata al Catasto Terreni al foglio 52, particelle 738, 740, 750, come illustrato in tabella 7.

Tabella 7. Aree oggetto di alienazione da parte della Stu

COMPARTO	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI				CLASSAMENTO				Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza vani	mq			
	Jesi	52	738	-	Semin. Arbor.	2			1.213,00	9,40	7,20
COMPARTO 6 - GRANITA	Jesi	52	740	-	Ente urbano	-			124,00	-	-
	Jesi	52	750	-	Ente urbano	-			66,00	-	-
Parziale									1.403,00		
Totale									1.403,00		

COMPARTO	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI				CLASSAMENTO				Rendita euro	
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani	mq		
6 - GRANITA	Jesi	52	740	-	area urbana	-			124,00	-
	Jesi	52	750	-	area urbana	-			66,00	-
Parziale									190,00	
Totale									190,00	

Fonte: elenco e dati forniti dal Comune di Jesi

Il valore di conferimento alla Società di trasformazione è pari a 811.000,00 euro, ed il prezzo di cessione all'E.R.A.P. è pari a 850.000,00 euro.

2. MAPPA DELLE AREE

Sulla base delle planimetrie catastali fornite dal Comune di Jesi e delle tabelle precedentemente illustrate, è stata redatta la mappa delle aree di figura 1. Sono stati evidenziate con il colore azzurro le particelle che il Comune di Jesi ha già conferito alla Stu, con il colore verde le particelle per le quali è previsto il conferimento, con il colore lilla le particelle su cui la Stu interverrà in base alla convenzione con il Comune, senza che siano conferite nel capitale societario. Le particelle color arancio sono state alienate all'E.R.A.P. della Provincia di Ancona. È prevista l'acquisizione della particella evidenziata in viola, di proprietà del Demanio.

2.1. Quadro strategico degli interventi

Sulla base cartografica fornita dal Comune di Jesi è stata redatta la planimetria di figura 2.

Questa prima elaborazione evidenzia i comparti oggetto di intervento da parte della Stu all'intero dell'area definita dal Piano di Recupero ed individua gli interventi che interessano i fabbricati, differenziandoli in lotti edificabili, edifici da recuperare e nuovi volumi da realizzare secondo le previsioni del PdR.

L'elaborazione di figura 3 evidenzia, sulla stessa base cartografica della figura 2, le opere da realizzare, individuando quelle pubbliche con un tratteggio giallo e quelle rivolte al mercato con una campitura verde.

È stata redatta una ulteriore planimetria al fine di consentire un confronto tra le planimetrie precedenti. All'interno dell'elaborato di figura 4 sono individuate le opere pubbliche e le opere destinate al mercato con specificazione della tipologia di intervento da realizzare (edifici da recuperare, nuove edificazioni e aree edificabili). È stata utilizzata come base la planimetria di figura 1, al fine di evidenziare se gli interventi vengono realizzati su aree già conferite dal Comune di Jesi, su aree di prossimo conferimento da parte del Comune, su aree da acquisire, oppure su aree che resteranno di proprietà del Comune.

Figura 1. Stu Campo Boario - Individuazione delle particelle di proprietà della Stu

[pagina da sostituire con la figura]

Figura 2. Stu Campo Boario – Indicazione dei comparti del Piano di Recupero Area “Campus Boario”

[pagina da sostituire con la figura]

Figura 3. Stu Campo Boario - Individuazione delle opere da realizzare: opere pubbliche ed opere rivolte al mercato

[pagina da sostituire con la figura]

Figura 4. Stu Campo Boario - Individuazione delle opere da realizzare con specificazione della tipologia di intervento

[pagina da sostituire con la figura]

2.2. Previsioni del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero approvato dall'Amministrazione comunale è un progetto unitario che ridisegna l'ampia porzione di città che va dal piazzale di Porta Valle, a ridosso del Centro storico, sino al torrente Granita. Il Piano di Recupero è articolato in diversi comparti. Le consistenze degli interventi previsti dal Piano di Recupero in ciascun comparto sono state computate nell'ambito del presente incarico e successivamente sono state singolarmente verificate con l'Ufficio Tecnico del Comune di Jesi.

Comparto 1 – Porta Valle

Il comparto di Porta Valle è situato a ridosso del Centro storico, l'area è complessivamente pianeggiante e attualmente ospita il piazzale di sosta delle autocorriere, un parcheggio pubblico ed uno spazio a verde pubblico. Il PdR "Campus Boario" individua differenti sottozone:

- Zone destinate ad attività economiche (D5.1);
- Piazze, spazi aperti (UZ);
- Aree per parcheggi pubblici (UP);
- Parchi e giardini (VP).

Il Piano di recupero prevede la realizzazione di un nuovo volume, del quale definisce la sagoma e la tipologia, con destinazione d'uso uffici residenziale, commerciale e terziario. L'impronta a terra dell'edificio è di 855 mq, è previsto 1 mq di area a parcheggio per 1 mq di superficie utile, l'altezza massima è di 10,50 m. È previsto l'inserimento di piantumazioni e di verde attrezzato. Dovrà essere adottata particolare cura riguardo al rapporto visuale con il Centro storico in quanto il volume da realizzare è in rapporto diretto con le mura; a tal fine i piani primo e secondo devono prevedere tre aperture che ne consentano la visuale. Le destinazioni d'uso consentite dall'abaco dei tipi edilizi di riferimento sono commerciale e terziario al piano terra e residenziale limitatamente al piano primo e secondo. L'articolo 55 delle NTA del Piano di Recupero consente l'incremento del volume del 15% senza che ciò comporti una variante al Piano stesso.

Le zone indicate come UZ costituiscono il "sistema strutturante il progetto ed il piano"; al loro interno è prevista la realizzazione di una nuova piazza pubblica al di sotto della quale possono essere realizzati parcheggi interrati. Le aree per parcheggi pubblici non comprendono quelli pertinenziali alle singole

costruzioni. Parte della superficie destinata a parcheggio dovrà essere piantumata con alberi d'alto fusto in misura non inferiore al 30%.

Il PdR prevede l'inserimento delle "sole attrezzature per la sosta ed il ristoro, costituite da piccoli chioschi e servizi igienici di ridotte dimensioni, mediante anche l'utilizzo di edifici già esistenti" all'interno delle zone destinate a parco pubblico. Gli interventi possono essere realizzati direttamente dall'Amministrazione comunale o da parte di privati garantendo l'uso pubblico dell'area.

Con riferimento alle norme previste per la sottozona D5.1 è stata elaborata la seguente tabella contenente i dati dimensionali del nuovo volume realizzabile.

Tabella 8. Previsioni del Piano di Recupero per il comparto 1 – Porta Valle, nuova edificazione

INTERRATO	SAGOMA		CONSISTENZA			
	lunghezza m	larghezza m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Piano interrato	81,50	10,50	855	23	2,70	2.309
Totale interrato			855	23	2,70	2.309
FUORI TERRA	lunghezza m	larghezza m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Piano terra	81,50	10,50	855		3,50	2.993
Piano primo	46,50	10,50	486		3,00	1.458
Piano secondo	46,50	10,50	486		3,00	1.458
Totale fuori terra			1.827		9,50	5.909
VARIAZIONE VOLUMETRICA	incremento %		sup. lorda mq		altezza m	volume mc
Incremento (art. 55 Nta)	15%		296		3,00	887
Totale			2.978	23		6.795
NOTE						
_ si assume come fattore di conversione la superficie di 25 mq/posto auto, comprensivo di spazi di manovra						
_ si assume una superficie di 10/mq alloggio per cantine di pertinenza, comprensivo degli spazi di distribuzione						
_ il volume totale comprende solo quello fuori terra						

Nella successiva tabella la superficie lorda è ripartita in ragione delle destinazioni d'uso individuate dalle NTA del Piano di Recupero.

Tabella 9. Destinazioni d'uso individuate per il comparto 1 – Porta Valle

DESTINAZIONI D'USO	NUOVE EDIFICAZIONI	
	sup. lorda mq	volume mc
Alloggi	1.268	3.803
Cantine	225	608
Residenziale	1.493	3.803
Commerciale	428	1.496
Terziario	428	1.496
Posti auto	630	1.701
Totale	2.978	6.795
NOTE		
_ il volume totale non comprende cantine e posti auto al S1		

Comparto 2 – Orti Pace

Il comparto in oggetto è compreso tra via del Setificio e le mura del Centro storico, ed è caratterizzato dal ridisegno del verde pubblico e della viabilità di accesso al Centro storico, costituita dalla Costa del Montirozzo.

La riqualificazione dell'ambito è prevista per iniziativa dell'Amministrazione stessa o di privati garantendo l'uso pubblico dell'area. Saranno realizzate attrezzature per il gioco e lo svago, mentre è esclusa dall'area la costruzione di nuovi edifici.

Comparto 3 – Piazzale San Savino

Il comparto è situato tra via del Setificio e il complesso scolastico Federico II (scuola media inferiore) su via della Granita. Il comparto è pianeggiante ed è caratterizzato dalla presenza di un ampio parcheggio pubblico. Le previsioni del Piano di Recupero per questo comparto comprendo le seguenti funzioni:

- piazze, spazi aperti (UZ);
- aree per parcheggi pubblici (UP);
- parchi e giardini (VP).

La configurazione del comparto con l'inserimento di tali funzioni prefigura un'area caratterizzata da un'ampia piazza pubblica, un giardino pubblico attrezzato, un parcheggio interrato.

Comparto 4 – Campo Boario

Il comparto è caratterizzato dalla presenza di un polo scolastico, una zona ricreativa con attrezzature sportive e un complesso immobiliare su viale Don Minzoni. Il Piano di Recupero prevede:

- zone destinate ad attività economiche (D5.2);
- servizi per il gioco organizzato e lo sport (SS);
- piazze, spazi aperti (UZ);
- parchi e giardini (VP).

Per quanto concerne gli impianti sportivi, possono essere realizzate sia strutture coperte tradizionali che palloni pressostatici, in questo caso con un rapporto di copertura che non può essere superiore al 50%. Gli interventi possono essere realizzati direttamente dall'Amministrazione comunale o da privati sulla base di una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area. Nella tabella di seguito riportata sono calcolati i dati dimensionali del volume realizzabile nel caso in cui si operi con un intervento di demolizione e ricostruzione.

La superficie del lotto nel quale è prevista la ristrutturazione edilizia è stata indicata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Jesi e risulta essere di 4.466 mq. Piché il rapporto di copertura massimo consentito è del 45%, ne consegue che la superficie coperta massima è pari a 2.010 mq.

Il PdR prevede l'inserimento di strutture di terziario diffuso o di funzioni residenziali. L'abaco dei tipi edilizi consente i piani interrato, terra, primo e secondo. Il piano interrato è destinato a depositi (cantine) e parcheggi, il piano terra può ospitare funzioni di commercio al dettaglio e terziario (uffici, studi professionali, agenzie, sede di associazioni, ecc.), la destinazione d'uso a residenza è limitata al piano primo e secondo.

La differenza tra l'impronta a terra dell'edificio, individuata in 1.010 mq, e la superficie del lotto, consente di ricavare degli spazi aperti liberi. Su questa superficie non sono previsti interventi dal Piano di Recupero. Gli spazi aperti risultano essere pertinenziali all'edificio, e quindi sono utilizzabili in via esclusiva (posti auto di pertinenza delle unità immobiliari). La loro consistenza è riportata alla fine della seguente tabella.

In conformità alle prescrizioni dell'art. 55 delle NTA del PdR è previsto un incremento del volume in misura del 15%.

Tabella 10. Previsioni del Piano di Recupero per il comparto 4 – Campo Boario, nuova edificazione

LOTTO	DIMENSIONAMENTO URBANISTICO					
	sup. catast. mq	copertura %	SC max mq	altezza m	volume mc	
Particella 682	4.466	45%	2.010	9,50	19.091	
INTERRATO	SAGOMA		CONSISTENZA			
	lunghezza m	larghezza m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Piano interrato	-	-	2.307	57	2,70	6.229
Totale interrato			2.307	57	2,70	6.229
FUORI TERRA	lunghezza m	larghezza m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Piano terra	-	-	2.010		3,50	7.033
Piano primo	-	-	2.010		3,00	6.029
Piano secondo	-	-	2.010		3,00	6.029
Totale fuori terra			6.029		9,50	19.091
VARIAZIONE VOLUMETRICA	incremento %		sup. lorda mq		altezza m	volume mc
Incremento (art. 55 Nta)	15%		955		3,00	2.864
Totale			9.290	57	12,50	21.954
NOTE						
_ si assume come fattore di conversione la superficie di 25 mq/posto auto, comprensivo di spazi di manovra						
_ si assume una superficie di 10/mq alloggio per cantine di pertinenza, comprensivo degli spazi di distribuzione						
_ il volume totale comprende solo quello fuori terra						
SPAZI APERTI	lotto mq	SC mq	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Spazi pertinenziali di uso escl.	4.466	2.010	2.456			
Totale spazi aperti			2.456			

Nella successiva tabella la consistenza del nuovo volume è ripartita in ragione della destinazione d'uso prevista.

Tabella 11. Destinazioni d'uso individuate per il comparto 4 – Campo Boario

DESTINAZIONI D'USO	NUOVE EDIFICAZIONI	
	sup. lorda mq	volume mc
Alloggi	4.974	17.371
Cantine	570	1.539
Residenziale	5.544	17.371
Commerciale	1.355	2.292
Terziario	655	2.292
Posti auto	1.737	4.690
Totale	9.290	21.954
NOTE		
_ il volume totale non comprende cantine e posti auto al S1		

Comparto 5 – Mattatoio

L'area dell'ex Mattatoio comunale è situata a ridosso del torrente Granita ed è compresa tra viale Don Minzoni, via Granita ed è in adiacenza al comparto 4. Presenta una forma rettangolare, pianeggiante, vi insistono i fabbricati che assolvevano alla specifica funzione della mattazione.

Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica Area "Campus Boario" individua l'area del mattatoio come A7.2 "Edifici isolati aventi carattere di monumento e documento storico" e per essi le Norme Tecniche di Attuazione prescrivono degli interventi specifici. Le zone individuate dal Piano di Recupero sono:

- zona nella quale sono presenti edifici isolati aventi carattere di documento storico (A7.2);
- nuova edificazione (B2.4.2);
- piazze, spazi aperti (UZ);
- parchi e giardini (VP).

Il complesso del mattatoio è tutelato ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42: all'interno dell'edificio principale sono consentiti la manutenzione ordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo; eventuali superfetazioni ritenute incongrue rispetto all'impianto originario possono essere oggetto di demolizione senza ricostruzione. Tra le nuove destinazioni d'uso consentite nei locali del mattatoio vi sono: servizi collettivi di interesse generale e locale, attrezzature per lo spettacolo, sedi di associazioni, terziario diffuso.

I nuovi volumi individuati dal PdR potranno essere realizzati a patto di un complessivo ridisegno degli spazi interni e del contestuale recupero funzionale dei volumi del mattatoio. Lo strumento urbanistico prevede pertanto che possano essere realizzati dei volumi nuovi, con conseguente ristrutturazione edilizia ed urbanistica del comparto. I nuovi volumi individuati sono due e dovranno essere gemelli; dovranno ricadere nell'area indicata nell'elaborato del Piano. L'abaco di tipo residenziale indicato come riferimento è quello per l'edilizia condominiale (B2.4.2), il quale stabilisce il numero massimo di piani fuori terra per un'altezza massima di 13.50 m; nella tabella di seguito riportata sono indicate le consistenze che ne derivano. L'edificio dovrà essere a pianta rettangolare con area di sedime non superiore a 555 mq. Il piano interrato potrà avere una consistenza maggiore. Il piano interrato dovrà essere adibito esclusivamente a posti auto, al primo piano possono essere ammesse attività commerciali e di terziario in misura non superiore al 20% della Su complessiva.

L'area circostante resterà di proprietà pubblica.

Tabella 12. Previsioni del Piano di Recupero per il comparto 5 – Mattatoio, nuove edificazioni

INTERRATO	SAGOMA		CONSISTENZA			
	lunghezza m	larghezza m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Piano interrato	27,75	38,00	639	26	2,70	1.725
Totale interrato			639	26	2,70	1.725
FUORI TERRA	lunghezza m	larghezza m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Piano terra	27,75	20,00	555		3,50	1.943
Piano primo	27,75	20,00	555		3,00	1.665
Piano secondo	27,75	20,00	555		3,00	1.665
Piano terzo	27,75	20,00	555		3,00	1.665
Totale fuori terra			2.220		12,50	6.938
VARIAZIONE VOLUMETRICA	incremento %		sup. lorda mq		altezza m	volume mc
Incremento (art. 55 Nta)	15%		347		3,00	1.041
Totale edificio tipo			3.206	26		7.978
Totale per edifici gemelli	n. 2		6.412	51		15.956
NOTE						
_ si assume come fattore di conversione la superficie di 25 mq/posto auto, comprensivo di spazi di manovra						
_ si assume una superficie di 10/mq alloggio per cantine di pertinenza, comprensivo degli spazi di distribuzione						
_ il volume totale comprende solo quello fuori terra						

Tabella 13. Previsioni del Piano di Recupero per il comparto – Mattatoio, edifici da recuperare

MATTATOIO	SAGOMA		CONSISTENZA			
	lung. max m	larg. max m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Edificio principale			1.257		5,00	6.287
Totale edificio principale			1.257			6.287
ANNESI	lunghezza m	larghezza m	sup. lorda mc	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Annesso 1			120		3,50	420
Annesso 2			120		3,50	420
Annesso 3	fabbricato da demolire		0		3,50	0
Annesso 4	fabbricato da demolire		0		3,50	0
Annesso 5	fabbricato da demolire		0		3,50	0
Annesso 6	fabbricato da demolire		0		3,50	0
Annesso 7	fabbricato da demolire		0		3,50	0
Totale annessi			240			840
Totale mattatoio			1.497			7.127

Complessivamente la superficie lorda del comparto del Mattatoio è di 7.909 mq.

Nella successiva tabella le consistenze dei volumi del mattatoio e dei nuovi edifici previsti dal PdR sono ripartite in ragione delle destinazioni d'uso.

Tabella 14. Destinazioni d'uso individuate per il comparto 5 – Mattatoio

DESTINAZIONI D'USO	ED. TORRE TIPO		2 ED. TORRE		MATTATOIO		COMPLESSIVO	
	sup. lorda mq	volume mc	sup. lorda mq	volume mc			sup. lorda mq	volume mc
Alloggi	2.112	6.386	4.224	12.771	0	0	4.224	12.771
Cantine	0	0	0	0	0	0	0	0
Residenziale	2.112	6.386	4.224	12.771	0	0	4.224	12.771
Commerciale	455	1.593	910	3.185	0	0	910	3.185
Terziario	0	0	0	0	1.497	7.127	1.497	7.127
Posti auto	639	1.725	1.278	3.451	0	0	1.278	3.451
Totale	3.206	7.978	6.412	15.956	1.497	7.127	7.909	23.084
NOTE								
_ il volume totale non comprende cantine e posti auto al S1								

Comparto 6 – Granita

Il comparto Granita si sviluppa lungo il corso del torrente per il tratto che va dal ponte su via Don Minzoni al ponte di via Giuseppe Garibaldi ed interessa l'area in prossimità dell'ex mattatoio comunale, il declivio verso il torrente e parte della zona pianeggiante a ridosso del quartiere residenziale lungo via san Giuseppe.

Le zone individuate dal Piano di Recupero sono:

- zona nella quale sono presenti edifici isolati aventi carattere di documento storico (A7);
- zone di recente costruzione prevalentemente residenziali, sature e consolidate (B1.4 - B1.5 - B1.6);
- nuova edificazione (B2.5);
- zone per servizi di interesse locale, collettivo (SP);
- piazze, spazi aperti (UZ);
- parchi e giardini (VP).

Sugli edifici con carattere di documento storico è possibile eseguire solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Le destinazioni d'uso ammesse sono residenziale, residenza temporanea per iniziative didattiche, servizi collettivi di interesse generale e locale.

Il PdR prevede anche la realizzazione di un nuovo volume che viene identificato come “edilizia condominiale alta”. Per tale tipologia edilizia è previsto un lotto minimo di 800 mq; l’altezza obbligatoria è di 22,40 m, e che corrisponde a sei piani fuori terra ed un piano interrato; il numero minimo di alloggi previsti è 24 ed a ciascuno di essi deve essere assegnato un posto auto. L’edificio dovrà avere pianta a stella con dimensioni e forma come indicato nell’elaborato grafico del PdR. La copertura dovrà essere a padiglione, analoga a quella degli edifici esistenti, con un terrazzo lungo il perimetro esterno.

Il piano terra del nuovo edificio “dovrà essere adibito a spazi per uso collettivo, quali porticato, ufficio comunale, info-point, sede di circoscrizione, ecc.”. Oltre alla destinazione residenziale, sono ammessi dal PdR attività commerciali, botteghe artigianali, studi professionali e uffici in misura non superiore al 15% della superficie utile complessiva. Nella tabella successiva sono indicate le consistenze del volume previsto considerando l’incremento del 15% consentito dalle NTA del Piano di Recupero (art. 55).

Tabella 15. Previsioni del Piano di Recupero per il comparto 6 – Granita, nuove edificazioni

INTERRATO	SAGOMA		CONSISTENZA			
	lung. max m	larg. max m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Piano interrato	37,00	32,00	1.185	30	2,70	3.200
Totale interrato			1.185	30	2,70	3.200
FUORI TERRA	lunghezza m	larghezza m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Piano terra	25,00	20,00	498		3,50	1.743
Piano primo	25,00	20,00	498		3,00	1.494
Piano secondo	25,00	20,00	498		3,00	1.494
Piano terzo	25,00	20,00	498		3,00	1.494
Piano quarto	25,00	20,00	498		3,00	1.494
Piano quinto	25,00	20,00	498		3,00	1.494
Totale fuori terra			2.988		18,50	9.213
VARIAZIONE VOLUMETRICA	incremento %		sup. lorda mq		altezza m	volume mc
Incremento (art. 55 Nta)	15%		461		3,00	1.382
Totale edificio			4.634	30		10.595
NOTE						
si assume come fattore di conversione la superficie di 25 mq/posto auto, comprensivo di spazi di manovra						
si assume una superficie di 10/mq alloggio per cantine di pertinenza, comprensivo degli spazi di distribuzione						
il volume totale comprende solo quello fuori terra						

La Stu ha venduto all’E.R.A.P della Provincia di Ancona l’area sulla quale deve essere realizzato tale volume.

Per quanto concerne l’edificio da recuperare, nella tabella di seguito riportata è calcolata la sua consistenza sulla planimetria fornita dal Comune di Jesi.

Tabella 16. Previsioni del Piano di Recupero per il comparto 6 – Granita, edificio da recuperare

BLOCCO PRINCIPALE	SAGOMA		CONSISTENZA			
	lung. max m	larg. max m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Piano terra	14,70	7,80	135		3,00	405
Piano primo	5,50	12,30	65		3,00	195
Parziale			200			600
ANNESI	lunghezza m	larghezza m	sup. lorda mc	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Annesso 1	3,60	3,60	13		3,00	39
Annesso 2	6,60	6,80	45		3,00	135
Parziale			58			174
Totale edificio			258			774

Comparto 7 – San Giuseppe

Il comparto San Giuseppe comprende la viabilità tra via dei Mugnai e via Granita, in particolare via dei Sellai, via dei Merciai, via degli Artigiani, via Granita stessa ed un tratto di via San Giuseppe.

Il Piano di Recupero individua:

- zone di recupero (A7);
- piazze, spazi aperti (UZ);

Gli interventi prevedono la riqualificazione della viabilità del comparto e la conservazione del “sistema degli spazi non edificati”. Inoltre devono essere conservate le caratteristiche architettoniche, gli schemi distributivi interni e gli spazi esterni non edificati degli “edifici di testata del quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta prospicienti su via Granita” poiché presentano “caratteristiche tipologiche e compositive di documento storico”.

Comparto 8 – area ex scuola Cascamificio

Il comparto 8 è situato tra Via della Filatura e via del Cascamificio, in un'area di forma triangolare. Il Piano di Recupero prevede:

- nuova edificazione (B2.4.1),
- aree per parcheggi pubblici (UP);
- parchi e giardini (VP).

All'interno della zona B2.4.1 il PdR consente la realizzazione di nuova volumetria secondo le prescrizioni dell'abaco dei tipi residenziali per l'edilizia condominiale. Il lotto minimo deve essere di 600 mq, l'altezza massima è di 3 piani; sono previsti un minimo di otto alloggi ciascuno con il proprio posto auto. Gli edifici dovranno avere una pianta a forma rettangolare e non potranno avere il sedime superiore a 555 mq. I parcheggi dovranno essere realizzati al piano interrato e potranno estendersi oltre il perimetro dell'edificio. Oltre alla destinazione residenziale sono consentite destinazioni commerciale e terziaria per una superficie non superiore al 20% della superficie utile. È consentito un incremento del volume in misura del 15% senza che ciò comporti una variante al Piano di Recupero. Nella tabella successiva sono calcolate le consistenze.

Oltre alle nuove edificazioni, il Piano di Recupero prevede spazi destinati a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici. Sono inoltre individuabili degli spazi aperti pertinenziali agli edifici. Tali spazi aperti possono essere utilizzati in modo esclusivo dalle unità immobiliari (posti auto scoperti). La loro consistenza è determinata sottraendo alla superficie delle particelle già conferite dal Comune di Jesi alla Stu la superficie dell'impronta a terra dei quattro edifici previsti dal Piano di Recupero ed è pari a 3.294 mq.

Le destinazioni d'uso consentite consentono al piano interrato la realizzazione di soli parcheggi, al piano terra spazi l'individuazione di spazi commerciali e destinati a terziario, in misura non superiore al 20% della Superficie Utile complessiva, e la destinazione a residenza per la rimanente quota.

Nella tabella 18 le consistenze individuate sopra individuate sono state ripartite in ragione della destinazione d'uso.

Tabella 17. Previsioni del Piano di Recupero per il comparto 8 – area ex scuola Cascamificio

INTERRATO	DIMENSIONI SAGOMA		CONSISTENZA			
	lunghezza m	larghezza m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Piano interrato	24,00	13,00	260	10	2,70	702
Totale interrato			260	10	2,70	702
FUORI TERRA	lunghezza m	larghezza m	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
	Piano terra	20,00	13,00	260		3,50
Piano primo	20,00	13,00	260		3,00	780
Piano secondo	20,00	13,00	260		3,00	780
Totale fuori terra			780		9,50	2.470
VARIAZIONE VOLUMETRICA	incremento %		sup. lorda mq		altezza m	volume mc
Incremento (art. 55 Nta)	15%		124		3,00	371
Totale edificio tipo			1.164	10	12,50	2.841
Totale per 4 edifici	n. 4		4.654	40		11.362
_ si assume una superficie di 10/mq alloggio per cantine di pertinenza, comprensivo degli spazi di distribuzione						
_ il volume totale comprende solo quello fuori terra						
SPAZI APERTI	lotto mq	SC mq	sup. lorda mq	p.auto 25mq/p. a.	altezza m	volume mc
Spazi pertinenziali di uso escl.	4.334	1.040	3.294			
Totale spazi aperti			3.294			

Tabella 18. Destinazioni d'uso individuate per il comparto 6 – Ex Cascamificio

DESTINAZIONI D'USO	EDIFICIO TIPO		COMPARTO 5	
	sup. lorda mq	volume mc	sup. lorda mq	volume mc
Alloggi	744	2.281	2.974	9.122
Cantine	0	0	0	0
Residenziale	744	2.281	2.974	9.122
Commerciale	80	280	320	1.120
Terziario	80	280	320	1.120
Posti auto	260	683	1.040	2.732
Totale	1.164	2.841	4.654	11.362
NOTE				
_ il volume totale non comprende cantine e posti auto al S1				

2.3. Priorità e successione degli interventi

Alcuni degli interventi previsti dal Piano di Recupero sono già stati in parte realizzati, altri sono in fase di programmazione, altri ancora sono stati pianificati ma la loro realizzazione è tralata nel tempo.

Per quanto concerne le opere previste nel Piano e già realizzate, si rileva che la riqualificazione dell'area a ridosso del Granita, comparto 6, mediante il riordino del declivio sul torrente è già stato ultimato. Nel comparto 2, infine, è stato realizzato l'intervento degli Orti Pace. L'ordine temporale con il quale l'Amministrazione vuole attuare il PdR segue alcune priorità. Il comparto 7, in particolare, prevede sostanzialmente un riordino della viabilità. La realizzazione del parcheggio interrato di piazzale San Savino è tralata nel tempo rispetto alla prioritaria sistemazione di piazzale Porta Valle con la realizzazione del parcheggio interrato e della sistemazione a piazza e giardino dell'area in superficie. Poste in una fase intermedia, sono le opere previste per gli altri comparti, ovvero il ridisegno di piazzale San Savino, la riqualificazione dell'area sportiva del Campo Boario e del Mattatoio, e la realizzazione del parcheggio a raso e del verde attrezzato nell'area dell'ex scuola Cascamificio. Per quanto riguarda gli interventi previsti tra il comparto San Savino e quelli di Porta Valle, ovvero la realizzazione di un tratto di via Setificio in trincea con la passerella pedonale soprastante, la realizzazione della passerella pedonale e dell'interramento del rettilo su via Setificio non sono considerati prioritari dall'Amministrazione rispetto all'attuazione delle altre componenti del Piano di Recupero. Delle opere pubbliche previste dal Piano di Recupero, dunque, solo due saranno realizzate da parte della Stu. Nel dettaglio sono:

- parcheggio interrato di Porta Valle;
- restauro dell'edificio colonico del comparto Granita.

Oltre ad esse, ve ne sono altre che, per tipologia, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che la Stu deve realizzare. Esse sono:

- realizzazione della piazza pubblica e del verde pubblico di Porta Valle;
- riordino della viabilità, del parcheggio a raso e del verde pubblico di piazzale San Savino;
- riordino del giardino, disegno della piazza pubblica e realizzazione del parcheggio a raso nel comparto Campo Boario;
- riordino della viabilità e realizzazione del parcheggio a raso al comparto Granita;
- realizzazione del parcheggio a raso e del verde pubblico nel comparto Ex scuola Cascamificio.

3. PROGRAMMA OPERATIVO

La Società di trasformazione nasce per operare nell'ambito del Piano di Recupero. In quest'ottica è obiettivo della Stu realizzare le opere pubbliche previste nel Piano che l'Amministrazione ritiene strategiche, nonché l'attuazione delle opere rivolte al mercato, poiché proprio la commercializzazione di queste ultime dovrà permettere il finanziamento delle prime.

3.1. Opere pubbliche

La descrizione dei comparti urbanistici afferenti al Piano di Recupero effettuata nel capitolo precedente consente di individuare le opere pubbliche da realizzare in ciascun comparto urbanistico.

Alcune di esse, per le loro caratteristiche dimensionali e funzionali, sono opere pubbliche di rango urbano. Altre, per le loro caratteristiche funzionali, sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria che possono essere realizzate dalla Società di Trasformazione Urbana all'interno del programma di riqualificazione dei comparti. Nelle successive tabelle 19 e 20 vengono esposte tali opere, individuando per ciascuna di esse la consistenza. Per effettuare il calcolo si sono presi come riferimento i parametri urbanistici individuati dal Piano di Recupero, la superficie delle aree e la consistenza delle opere sono state fornite dal Comune di Jesi facendo riferimento alle tavole di progetto del PdR.

Tabella 19. Opere pubbliche

		CONSISTENZA	
		u.m.	quantità
COMPARTO 1 - PORTA VALLE			
Parcheggio interrato		p. auto	204
COMPARTO 3 - SAN SAVINO		u.m.	quantità
Sottopasso (in trincea)*		mq	2.160
Sovrappasso pedonale		mq	180
COMPARTO 4 - CAMPO BOARIO		u.m.	quantità
Spogliatoi e servizi**		mq	300
COMPARTO 6 - GRANITA		u.m.	quantità
Casa Colonica		mq	258
NOTE			
*_ Opera non inclusa nel periodo di attuazione del presente Programma della Stu a causa della sua complessità realizzativa e dell'elevato costo.			
**_ Opera non inclusa nel presente Programma perché la sua realizzazione è prevista ad opera della società sportiva che gestisce gli impianti.			

Tabella 20. Opere di urbanizzazione primaria

	CONSISTENZA	
	u.m.	quantità
COMPARTO 1 - PORTA VALLE		
Piazza	mq	12.236
Parcheggio a raso	mq	1.317
Verde attrezzato	mq	7.197
Totale comparto 1		20.750
COMPARTO 3 - SAN SAVINO		quantità
Parcheggio a raso	mq	484
Viabilità	mq	4.651
Verde attrezzato	mq	2.726
Totale comparto 3		7.861
COMPARTO 4 - CAMPO BOARIO		quantità
Campo sportivo		0
Piazza	mq	6.258
Parcheggio a raso	mq	268
Verde attrezzato	mq	12.230
Totale comparto 4		18.756
COMPARTO 5 - MATTATOIO		quantità
Piazza	mq	3.574
Verde attrezzato	mq	3.613
Totale comparto 4		7.186
COMPARTO 6 - GRANITA		quantità
Viabilità	mq	1.650
Parcheggio a raso	mq	2.447
Totale comparto 6		4.098
COMPARTO 8 - CASCAMIFICIO		quantità
Parcheggio	mq	988
Verde attrezzato	mq	2.958
Totale comparto 8		3.946

3.2. Opere rivolte al mercato

Oltre alle opere pubbliche, il programma della Stu comprende la realizzazione di una serie di opere rivolte al mercato immobiliare jesino. Il Piano di Recupero prevede l'edificazione di alcuni nuovi volumi edilizi, alcuni dei quali da realizzarsi previa demolizione degli edifici attualmente insistenti sulle aree, altri da realizzarsi su terreni edificabili nel rispetto delle sagome individuate dal PdR stesso.

In tabella 21 vengono individuate tali opere con riferimento al comparto dove sono previste. La consistenza individuata al precedente capitolo viene convertita nella consistenza apprezzata nel mercato immobiliare, utilizzando i criteri suggeriti dalla Norma UNI 10750 integrati da quelli del Dpr 138/98 e dalle consuetudini del mercato locale.

La Norma UNI 10750 computa la superficie commerciale sommando:

- la somma delle superfici calpestabili al lordo delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate delle terrazze (25%), dei balconi (25%) e delle logge (35%);
- le superfici ponderate di verande (60%), patii (35%), e giardini di appartamento (15%);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto, box auto, ecc.

Il Dpr 138/98 individua i criteri per il calcolo della superficie commerciale sommando:

- la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (ingressi, disimpegni, bagni, ...) in ragione del 100%;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (cantine, soffitte, ...) computata nella misura del 50% se comunicanti e 25% se non comunicanti;
- la superficie dei balconi, terrazzi, ecc. di pertinenza esclusiva nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali, diversamente in misura del 15% fino a 25 mq e 5% per la quota eccedente;
- la superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva è computata nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2% per la quota eccedente;

Secondo le consuetudini del mercato locale la superficie commerciale dei box auto è sommata in ragione del 50%. La superficie degli spazi aperti pertinenziali suscettibili di uso esclusivo è computata nella misura del 10%.

Tabella 21. Opere rivolte al mercato

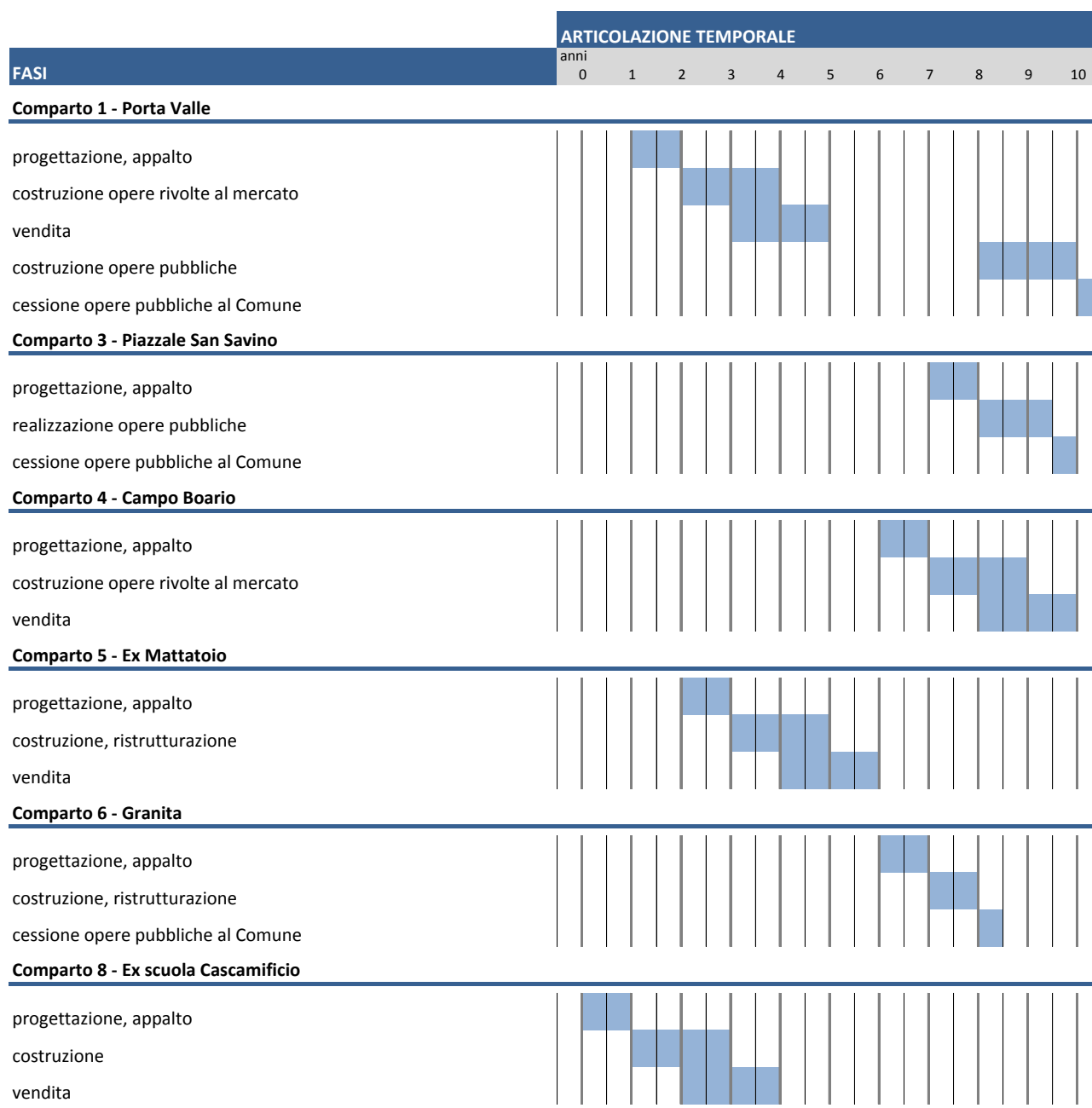
	DESTINAZIONE D'USO		CONSISTENZA*		SUPERFICIE COMMERCIALE	
	destinazione d'uso	piano	sup. lorda mq	posti auto numero	coeff.	quantità
COMPARTO 1 - PORTA VALLE						
Edificio previsto dal PdR	<i>Alloggi</i>	2 - 3	1.268		100%	1.268
	<i>Cantine</i>	S1	225		25%	56
	<i>Spazi aperti pertinenziali</i>	T	0		10%	0
	Residenziale		1.493	0		1.324
	Commerciale	1	428		100%	428
	Terziario	1	428		100%	428
	Parcheggi	S1	630	23	50%	315
Totale comparto 1			2.978	23		2.494
COMPARTO 4 - CAMPO BOARIO						
Edificio previsto dal PdR	<i>Alloggi</i>	T - 1 - 2	4.974		100%	4.974
	<i>Cantine</i>	S1	570		25%	143
	<i>Spazi aperti pertinenziali</i>	T	2.456		10%	246
	Residenziale		5.544	0		5.362
	Commerciale	T	1.355		100%	1.355
	Terziario	T	655		100%	655
	Parcheggi	S1	1.737	57	50%	869
Totale comparto 4			9.290	57		8.240
COMPARTO 5 - MATTATOIO						
Edificio principale	<i>Terziario</i>	T	1.257		100%	1.257
Edifici secondari	<i>Terziario</i>	T	240		100%	240
	Totale ex Mattatoio		1.497	0		1.497
2 Edifici a torre previsti dal PdR	<i>Alloggi</i>	T - 1 - 2 - 3	4.224		100%	4.224
	<i>Cantine</i>	S1	0		25%	0
	<i>Spazi aperti pertinenziali</i>	T	0		10%	0
	Residenziale		4.224	0		4.224
	Commerciale	T	910		25%	228
	Parcheggi	S1	1.278	51	50%	639
Totale comparto 5			7.909	51		6.588
COMPARTO 8 - CASCAMIFICIO						
4 Edifici previsti dal PdR	<i>Alloggi</i>	T - 1 - 2	2.974		100%	2.974
	<i>Cantine</i>	S1	0		25%	0
	<i>Spazi aperti pertinenziali</i>	T	3.294		10%	329
	Residenziale		2.974	0		3.303
	Commerciale	T	320		100%	320
	Terziario	T	320		100%	320
	Parcheggi	S1	1.040	40	50%	520
Totale comparto 4			4.654	40		4.463
TOTALE			24.831	171		21.785
NOTE						
* _ La consistenza lorda non computa gli spazi aperti pertinenziali						

3.3. Cronoprogramma degli interventi

Sulla base degli interventi ritenuti strategici dall'Amministrazione comunale e della necessità della Stu di realizzare le opere rivolte al mercato per finanziare le opere pubbliche, è stato redatto il cronoprogramma di figura 5 nel quale vengono rappresentate le fasi di attuazione degli interventi, su base semestrale, con riferimento al comparto cui afferiscono.

Si assume, che sia necessario impiegare un anno di tempo per progettare ed appaltare le opere di ciascun comparto. Si prevede che, per la realizzazione degli interventi principali (comparti 1, 4, 5, 8), siano necessari due anni, al termine dei quali saranno cedute al Comune le opere pubbliche; la commercializzazione delle unità immobiliari destinate al mercato inizia invece dopo un anno dall'inizio dei lavori e si completa nell'anno successivo alla loro ultimazione. Nel caso del comparto 1 la realizzazione del parcheggio interrato è programmata nell'ultimo biennio.

Figura 5. Cronoprogramma degli interventi



4. INDAGINI DI MERCATO

Sono state svolte delle indagini di mercato finalizzate all'individuazione delle quotazioni di immobiliari e dei prezzi di offerta, nei diversi segmenti del mercato immobiliare cui afferiscono le destinazioni urbanistiche dei comparti individuati dal Piano di Recupero. A tal fine sono state consultate diverse fonti informative, riconducibili alle seguenti tipologie:

- fonti indirette, costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica (semestrale, annuale) da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca, o pubblicati su riviste di settore;
- fonti dirette, costituite da rilevazioni puntuali riferite ad immobili con caratteristiche similari a quelle dei beni oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono state indirizzate a formare il quadro dei valori immobiliari di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato delle superfici con le destinazioni d'uso residenziale, commerciale e terziario nonché di box e posti auto.

La stima dei costi di costruzione dei diversi comparti ha richiesto l'individuazione dei costi di costruzione e ristrutturazione edilizia per edifici con destinazione d'uso residenziale, commerciale e terziario. Inoltre si è reso necessario individuare il costo di costruzione di parcheggi a raso ed interrati, di alcune opere ed interventi pubblici come piazze, giardini urbani, ecc.

Sono state consultate diverse fonti informative e, in particolare:

- Prezzario del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano relativo alle Tipologie edilizie, edito dalla Dei, Tipografia del Genio Civile, Roma;
- Studi di fattibilità e perizie estimative relative a interventi analoghi.

4.1. Indagini relative al mercato immobiliare

Sono state consultate due diverse fonti di tipo indiretto:

- OMI, Agenzia del Territorio;
- Consulente Immobiliare.

Le informazioni desunte dalle fonti di tipo indiretto sono state integrate e successivamente confrontate con ulteriori informazioni desunte dalla rilevazione dei prezzi di offerta di immobili offerti sul mercato.

Fonti indirette

La prima fonte di tipo indiretto che è stata consultata per i valori immobiliari del mercato jesino è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'Osservatorio fornisce le consultazioni immobiliari con cadenza semestrale. I valori di ogni zona, in sintonia con l'impostazione dell'Osservatorio, si riferiscono "all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea".

I valori immobiliari di seguito riportati in tabella si riferiscono ad un'articolazione territoriale molto dettagliata come illustrata la figura 6, la quale riporta le zone omogenee individuate dall'Agenzia del Territorio nel Comune di Jesi. Utilizzando il servizio di navigazione territoriale Geopoi è stata individuata la zona nella quale ricadono gli ambiti urbanistici individuati dal Piano di Recupero Area "Campus Boario". La figura 7 sovrappone il perimetro dei comparti interessati dall'intervento della Stu alla planimetria del servizio Geopoi.

Tutti i comparti nei quali ricadono gli interventi da parte della Stu sono compresi nella stessa zona omogenea "C2 – Semicentrale – Adiacenze al Centro storico".

Le tabelle 18 e 19 illustrano le quotazioni dell'Agenzia del Territorio reperite sia per la zona omogenea C2 che per la zona omogenea "B1 – Centrale – Centro storico" al fine di avere un confronto tra i valori immobiliari.

Figura 6. Individuazione delle zone OMI, Agenzia del Territorio servizio Geopoi



L'analisi delle quotazioni fornite dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio individua degli intervalli di valori caratteristici per ciascuna destinazione d'uso e tipologia di immobile, all'interno della zona omogenea oggetto di analisi (C2).

Per quanto riguarda quella residenziale si ha:

- abitazioni civili, da 1.600 a 2.100 euro/mq;
- box auto, da 660 a 990 euro/mq.

La destinazione commerciale vede i valori dei negozi oscillare tra 1.800 e 2.700 euro/mq, mentre per il terziario il *range* di valori è compreso tra 1.350 e 2.000 euro/mq.

Tali valori si riferiscono al secondo semestre 2010. La serie storica di valori riportati nelle tabelle consente di evidenziare come, mentre per i box auto il valore di mercato è rimasto sostanzialmente immutato negli ultimi due anni, il valore delle abitazioni civili sia sensibilmente aumentato rispetto al 2008 per consolidarsi nel corso del 2010. Questa circostanza è indice di una certa vivacità del mercato. Il mercato del settore commerciale e terziario appare stabile.

Oltre all'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio è stata consultata la rivista specializzata Consulente Immobiliare, la quale pubblica le quotazioni di immobili residenziali e commerciali delle città capoluogo di Provincia e dei principali comuni non capoluogo. Le quotazioni delle compravendite, in unità di euro/mq, sono medie dei prezzi rilevati nel semestre di riferimento e si riferiscono ad alloggi liberi in edifici nuovi o ristrutturati. Per il comune di Jesi la rivista riporta le quotazioni del Centro storico, semicentro e periferia; la tabella numero 18 riporta tali valori.

Nella zona semicentrale, nella quale ricadono i beni immobili oggetto di questo elaborato, il valore medio di mercato per le compravendite nel settore residenziale è di 2.300 euro/mq, mentre per le locazioni si registra un valore di 66 euro/mq/anno.

I negozi vengono compravenduti ad un valore medio che viene individuato dalla rivista in 2.700 euro/mq.

L'analisi della serie storica degli ultimi due anni conferma una certa vivacità nei mercati delle abitazioni, come evidenziato anche dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, mentre è stabile nel settore commerciale.

Fonti dirette

Sono state effettuate delle indagini di mercato anche presso le fonti di tipo diretto al fine di integrare le informazioni desunte dalle indagini di tipo indiretto. Le informazioni sono desunte dai prezzi di offerta di immobili offerti in vendita e, ove possibile, in locazione sul mercato.

Le indagini sono state condotte principalmente presso agenzie immobiliari e attraverso i siti internet e annunci immobiliari. Al fine di avere un quadro completo dei valori immobiliari, le indagini si sono concentrate su appartamenti, negozi e locali ad uso ufficio nonché su box e posti auto.

L'indagine ha interessato l'intera area a ridosso del Centro Storico ed il raggio d'azione comprende l'intera area del Campo Boario, muovendo dal piazzale di Porta Valle e giungendo fino al torrente Granita, ad est, e alla linea ferroviaria, a sud; a nord il limite è dato dall'asse stradale di via del Lavoro. Il terreno di analisi è quindi affine alla zona omogenea individuata dall'OMI dell'Agenzia del Territorio. Sono stati presi in considerazione solo gli annunci di immobili in vendita e in affitto pubblicati nel corso dell'ultimo semestre. I prezzi di offerta rilevati sono stati ridotti di una percentuale di contrattazione che, rispetto al valore medio nazionale del 12%, è stata assunta pari al 11% ("Focus sul mattone" della rivista "Il Sole 24 Ore" del 20 marzo 2010) e quindi resi parametrici rispetto alla superficie dell'appartamento.

Per gli appartamenti si è ritenuto utile organizzare le offerte di compravendita in ragione del taglio dell'alloggio: bi e trilocali (40-50 mq) e medie dimensioni (60-90 mq). Per le altre destinazioni d'uso è stata organizzata una macrocategoria in quanto non è stato possibile reperire un campione significativo per ciascuna tipologia.

Al fine di individuare un campione utile all'indagine, gli alloggi degli annunci dovevano possedere alcuni requisiti tra cui: essere ristrutturati, in ottime condizioni, termo autonomi, con due o più vani a seconda della tipologia. Gli immobili a destinazione commerciale sono stati presi in considerazione solamente se di piccole e medie dimensioni. Per gli annunci di uffici doveva essere principalmente soddisfatto il requisito della prossimità al centro cittadino. Altri requisiti, come la dimensione e la tipologia delle postazioni di lavoro, non sono state indagate nel dettaglio a causa della limitatezza del numero di annunci significativi. Anche per le destinazioni d'uso commerciale e terziario sono stati valutati positivamente solo gli immobili nuovi o restaurati recentemente.

Per quanto concerne i box auto, è stato possibile reperire solo due annunci, uno per le vendite e uno per le locazioni.

Per gli immobili a destinazione residenziale offerti in vendita è stato rilevato un range di valori che oscilla:

- tra 1.780 e 2.900 per i bilocali;
- tra 1.600 e 2.500 per appartamenti di medie dimensioni .

Il valore medio individuato per gli alloggi offerti in locazione è di 117 euro/mq/anno.

Gli annunci per gli immobili a destinazione commerciale in vendita oscillano tra circa 1.300 e 1700 euro/mq mentre gli uffici tra 1.750 e 2.000. Sul fronte delle locazioni i valori degli affitti di spazi a destinazione commerciale varia tra circa 100 e 160 euro/mq/anno, mentre i locali per uffici in locazione sono compresi in un *range* di valori tra 70 e 110 euro/mq/anno.

Confronto tra le fonti informative

Le informazioni ottenute dall'elaborazione delle fonti di tipo diretto e il confronto con le quotazioni riportate dalle fonti indirette, sono illustrati nei grafici di figura 8.

L'analisi del grafico redatto per la destinazione d'uso residenziale evidenzia come vi sia un sostanziale allineamento tra i range di valori individuati dall'Agenzia del Territorio, la rivista Consulente Immobiliare e l'indagine effettuata presso le fonti dirette.

Una situazione diversa si verifica per la destinazione commerciale, dove si nota una distanza sensibile tra le quotazioni. Le quotazioni della rivista Consulente Immobiliare sono posizionate sui valori massimi, le quotazioni OMI si collocano nella fascia centrale, tra 1.800 e 2.700 euro/mq, mentre l'indagine effettuata presso le fonti di tipo diretto restituisce valori posizionati al di sotto di quello minimo indicato dall'Agenzia del Territorio. Lo scarto tra le fonti è dovuto in parte al fatto che le quotazioni della zona risentono particolarmente della distanza dal Centro Storico ed in parte dalla alla prossimità a luoghi di interesse o dal posizionamento lungo arterie di passaggio. Il divario è in parte dovuto anche al limitato numero di casistiche riscontrate presso le fonti di tipo diretto.

Il grafico elaborato per il settore terziario individua un sostanziale allineamento delle due fonti. Anche in questo caso, come già per la destinazione commerciale, non è stato possibile reperire un numero importante di casi; i valori individuati si collocano però all'interno del range definito dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio.

Tabella 22. Quotazioni OMI Agenzia del Territorio. Zona B1 – Centrale – Centro storico

	SEMESTRE	STATO	VALORI DI MERCATO		VALORI LOCAZIONI			
			Min euro/mq	Max euro/mq	Min euro/mq/mese	Max euro/mq/mese	Min euro/mq/anno	Max euro/mq/anno
RESIDENZIALE								
Abitazioni civili	2008 - 2	Normale	1.700	2.400	6,40	9,00	76,80	108,00
	2009 - 1	Normale	1.700	2.400	6,40	9,00	76,80	108,00
	2009 - 2	Normale	1.700	2.400	6,40	9,00	76,80	108,00
	2010 - 1	Normale	1.600	2.400	6,40	9,00	76,80	108,00
	2010 - 2	Normale	1.600	2.300	6,40	9,00	76,80	108,00
Abitazioni tipo economico	2008 - 2	Normale	1.300	1.900	4,90	7,10	58,80	85,20
	2009 - 1	Normale	1.300	1.900	4,90	7,10	58,80	85,20
	2009 - 2	Normale	1.300	1.900	4,90	7,10	58,80	85,20
	2010 - 1	Normale	1.300	1.900	4,90	7,10	58,80	85,20
	2010 - 2	Normale	1.300	1.900	4,90	7,10	58,80	85,20
Abitazioni signorili	2008 - 2	Normale	1.950	2.600	7,30	9,80	87,60	117,60
	2009 - 1	Normale	1.950	2.600	7,30	9,80	87,60	117,60
	2009 - 2	Normale	1.950	2.600	7,30	9,80	87,60	117,60
	2010 - 1	Normale	1.950	2.600	7,30	9,80	87,60	117,60
	2010 - 2	Normale	1.950	2.600	7,30	9,80	87,60	117,60
Box	2008 - 2	Normale	880	1.310	4,00	5,80	48,00	69,60
	2009 - 1	Normale	880	1.300	4,00	5,80	48,00	69,60
	2009 - 2	Normale	880	1.300	4,00	5,80	48,00	69,60
	2010 - 1	Normale	880	1.300	4,00	5,80	48,00	69,60
	2010 - 2	Normale	880	1.300	4,00	5,80	48,00	69,60
COMMERCIALE								
Magazzini	2008 - 2	Normale	840	1.240	3,90	5,70	46,80	68,40
	2009 - 1	Normale	840	1.250	3,90	5,70	46,80	68,40
	2009 - 2	Normale	840	1.250	3,90	5,70	46,80	68,40
	2010 - 1	Normale	840	1.250	3,90	5,70	46,80	68,40
	2010 - 2	Normale	840	1.250	3,90	5,70	46,80	68,40
Negozii	2008 - 2	Normale	2.400	3.600	13,20	19,80	158,40	237,60
	2009 - 1	Normale	2.400	3.600	13,20	19,80	158,40	237,60
	2009 - 2	Normale	2.400	3.600	13,20	19,80	158,40	237,60
	2010 - 1	Normale	2.400	3.600	13,20	19,80	158,40	237,60
	2010 - 2	Normale	2.500	4.000	13,20	19,80	158,40	237,60
TERZIARIO								
Uffici	2008 - 2	Normale	1.560	2.350	8,50	12,50	102,00	150,00
	2009 - 1	Normale	1.550	2.350	8,50	12,50	102,00	150,00
	2009 - 2	Normale	1.550	2.350	8,50	12,50	102,00	150,00
	2010 - 1	Normale	1.550	2.350	8,50	12,50	102,00	150,00
	2010 - 2	Normale	1.550	2.350	8,50	12,50	102,00	150,00

Fonte: OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 23. Quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio. Zona C2 – Semicentrale – Adiacenze al Centro storico

	SEMESTRE	STATO	VALORI DI MERCATO		VALORI LOCAZIONI			
			Min euro/mq	Max euro/mq	Min euro/mq/mese	Max euro/mq/mese	Min euro/mq/anno	Max euro/mq/anno
RESIDENZIALE								
Abitazioni civili	2008 - 2	Normale	1.450	1.850	5,40	6,90	64,80	82,80
	2009 - 1	Normale	1.450	1.850	5,40	6,90	64,80	82,80
	2009 - 2	Normale	1.500	1.900	5,60	7,10	67,20	85,20
	2010 - 1	Normale	1.600	2.100	5,60	7,10	67,20	85,20
	2010 - 2	Normale	1.600	2.100	5,60	7,10	67,20	85,20
Abitazioni tipo economico	2008 - 2	Normale	1.060	1.590	4,00	5,90	48,00	70,80
	2009 - 1	Normale	1.100	1.600	4,00	5,90	48,00	70,80
	2009 - 2	Normale	1.100	1.600	4,00	5,90	48,00	70,80
	2010 - 1	Normale	1.100	1.600	4,00	5,90	48,00	70,80
	2010 - 2	Normale	1.100	1.600	4,00	5,90	48,00	70,80
Box	2008 - 2	Normale	660	990	3,10	4,50	37,20	54,00
	2009 - 1	Normale	660	990	3,10	4,50	37,20	54,00
	2009 - 2	Normale	660	990	3,10	4,50	37,20	54,00
	2010 - 1	Normale	660	990	3,10	4,50	37,20	54,00
	2010 - 2	Normale	660	990	3,10	4,50	37,20	54,00
COMMERCIALE								
Magazzini	2008 - 2	Normale	-	-	-	-	-	-
	2009 - 1	Normale	-	-	-	-	-	-
	2009 - 2	Normale	790	1.150	3,60	5,20	43,20	62,40
	2010 - 1	Normale	790	1.150	3,60	5,20	43,20	62,40
	2010 - 2	Normale	790	1.150	3,60	5,20	43,20	62,40
Negozi	2008 - 2	Normale	-	-	-	-	-	-
	2009 - 1	Normale	-	-	-	-	-	-
	2009 - 2	Normale	1.800	2.700	9,90	14,90	118,80	178,80
	2010 - 1	Normale	1.800	2.700	9,90	14,90	118,80	178,80
	2010 - 2	Normale	1.800	2.700	9,90	14,90	118,80	178,80
TERZIARIO								
Uffici	2008 - 2	Normale	-	-	-	-	-	-
	2009 - 1	Normale	1.350	2.000	7,20	10,70	86,40	128,40
	2009 - 2	Normale	1.350	2.000	7,20	10,70	86,40	128,40
	2010 - 1	Normale	1.350	2.000	7,20	10,70	86,40	128,40
	2010 - 2	Normale					0,00	0,00
PRODUTTIVO								
Laboratori	2008 - 2	Normale	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	2009 - 1	Normale	940	1.350	4,30	6,20	51,60	74,40
	2009 - 2	Normale	940	1.350	4,30	6,20	51,60	74,40
	2010 - 1	Normale	940	1.350	4,30	6,20	51,60	74,40
	2010 - 2	Normale	940	1.350	4,30	6,20	51,60	74,40

Fonte: OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 24. Quotazioni del Consulente Immobiliare per la città di Jesi

	SEMESTRE	STATO	VALORI DI MERCATO			VALORI LOCAZIONI		
			Centro euro/mq	Semicentro euro/mq	Periferia euro/mq	Centro euro/mq/anno	Semicentro euro/mq/anno	Periferia euro/mq/anno
RESIDENZIALE								
Abitazioni	2008 - 2	Nuovo	2.400	1.900	1.600	86,00	64,00	52,00
	2009 - 1	Nuovo	2.500	2.000	1.600	88,00	66,00	52,00
	2009 - 2	Nuovo	2.800	2.300	1.600	90,00	66,00	52,00
	2010 - 1	Nuovo	2.800	2.300	1.600	90,00	66,00	52,00
	2010 - 2	Nuovo	2.800	2.300	1.600	90,00	66,00	52,00
COMMERCIALE								
Negozi	2008 - 2	Nuovo	4.100	2.700	2.000	-	-	-
	2009 - 1	Nuovo	4.100	2.700	2.000	-	-	-
	2009 - 2	Nuovo	4.100	2.700	2.000	-	-	-
	2010 - 1	Nuovo	4.100	2.700	2.000	-	-	-
	2010 - 2	Nuovo	4.100	2.700	2.000	-	-	-

Fonte: Consulente Immobiliare

Tabella 25. Immobili a destinazione residenziale, di piccolo taglio, offerti in vendita sul mercato

N.	FONTE	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DESCRIZIONE	AUTORIMESSA	NOTE	STATO	FINITURE	ARREDATO	SUPERFICIE	PREZZO	PREZZO POST	PREZZO
											mq	D'OFFERTA	CONTR.	UNITARIO
												euro	euro	euro/mq
														11%
1	Pirelli RE	zona centrale	bilocale	2	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno	n.d.	-	ristrutturato	ottime finiture	arredato	56,00	105.000	93.450	1.669
2	Pirelli RE	zona centrale	bilocale	2	soggiorno, cucina non abitabile, matrimoniale, camera singola, due bagni	n.d.	-	ristrutturato	ottime finiture	da arredare	80,00	155.000	137.950	1.724
3	Immobiliare Bell'Italia	zona centrale	bilocale	n.d.	soggiorno con angolo cottura, camera, bagno	n.d.	-	ristrutturato	buone finiture	da arredare	42,00	90.000	80.100	1.907
4	Immobiliare Bell'Italia	zona centrale	bilocale	2	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno, ripostiglio, balcone	n.d.	-	ristrutturato	n.d.	da arredare	40,00	90.000	80.100	2.003
5	Pirelli RE	zona centrale	bilocale	2	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno	n.d.	-	ristrutturato	ottime finiture	da arredare	40,00	94.000	83.660	2.092
6	Pirelli RE	zona residenziale	bilocale	T	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno	n.d.	-	nuovo	ottime finiture	n.d.	50,00	120.000	106.800	2.136
7	Immobiliare Bell'Italia	zona centrale	bilocale	n.d.	soggiorno, cucina, matrimoniale, bagno, ripostiglio	posto auto	piccolo giardino	ristrutturato	n.d.	arredato	60,00	145.000	129.050	2.151
8	Immobiliare Bell'Italia	zona centrale	bilocale	3	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno, balcone	posto auto coperto	-	nuovo	n.d.	n.d.	55,00	140.000	124.600	2.265
9	Pirelli RE	zona centrale	bilocale	1	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno	n.d.	-	ottimo stato	medie finiture	arredato	45,00	120.000	106.800	2.373
10	Pirelli RE	zona residenziale	monolocale	2	soggiorno con angolo cottura e notte, bagno	n.d.	-	recente costruzione	n.d.	arredato	35,00	95.000	84.550	2.416
11	Pirelli RE	zona centrale	bilocale	T - 1	duplex: soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno	n.d.	-	ristrutturato	n.d.	n.d.	30,00	85.000	75.650	2.522
12	Pirelli RE	zona residenziale	bilocale	2	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno	n.d.	-	nuovo	ottime finiture	n.d.	37,00	108.000	96.120	2.598
13	Pirelli RE	zona centrale	bilocale	1	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno, balcone	n.d.	-	ristrutturato	ottime finiture	arredato	37,00	115.000	102.350	2.766
14	Pirelli RE	zona centrale	bilocale	1	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno	n.d.	-	ristrutturato	medie finiture	arredato	40,00	128.000	113.920	2.848
APPARTAMENTI DI PICCOLO TAGLIO													VALORE MEDIO	2.250

Tabella 26. Immobili a destinazione residenziale, di media grandezza, offerti in vendita sul mercato

N.	FONTE	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DESCRIZIONE	AUTORIMESSA	NOTE	STATO	FINITURE	ARREDATO	SUPERFICIE mq	PREZZO	PREZZO POST	PREZZO
												D'OFFERTA euro	CONTR. euro	UNITARIO euro/mq
1	Immobiliare Bell'Italia	zona centrale	trilocale	1	soggiorno, cucina abitabile, due matrimoniali con balconi, bagno, ripostiglio	posto auto	ampio terrazzo	ristrutturato	ottime finiture	arredato	100,00	170.000	151.300	1.513
2	Immobiliare Bell'Italia	zona centrale	trilocale	n.d.	soggiorno, cucina, due camere, bagno, cantina	n.d.	-	buone condizioni	n.d.	arredato	70,00	120.000	106.800	1.526
3	Immobiliare Bell'Italia	campo boario	trilocale	2	soggiorno con angolo cottura, due matrimoniali, bagno, terrazzo, soffitta	posto auto	-	ottimo stato	n.d.	arredato	85,00	148.000	131.720	1.550
4	Immobiliare Bell'Italia	zona centrale	trilocale	3	soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, soffitta	box auto doppio	-	ottimo stato	n.d.	arredato	74,00	140.000	124.600	1.684
5	Pirelli RE	zona centrale	trilocale	1	soggiorno, cucina, matrimoniale, camera singola, bagno	n.d.	-	n.d.	n.d.	n.d.	60,00	120.000	106.800	1.780
6	Immobiliare Bell'Italia	viale papa Giovanni XXIII	trilocale	2	soggiorno con angolo cottura, due matrimoniali, bagno, ripostiglio, balcone, cantina	n.d.	-	n.d.	n.d.	n.d.	90,00	180.000	160.200	1.780
7	Pirelli RE	zona centrale	trilocale	3	soggiorno con angolo cottura, due matrimoniali, bagno, soffitta	n.d.	-	ristrutturato	ottime finiture	arredato	70,00	145.000	129.050	1.844
8	Immobiliare Bell'Italia	zona centrale	trilocale	2 - 3	duplex: soggiorno, cucina, matrimoniale, bagno, ripostiglio, cantina	n.d.	-	ristrutturato	ottime finiture	da arredare	90,00	190.000	169.100	1.879
9	Pirelli RE	zona centrale	trilocale	2	soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, soffitta	n.d.	-	ristrutturato	ottime finiture	da arredare	65,00	156.000	138.840	2.136
10	Pirelli RE	zona centrale	trilocale	1	soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno lavanderia	n.d.	-	n.d.	ottime finiture	arredato	45,00	110.000	97.900	2.176
11	Pirelli RE	zona centrale	trilocale	1 - 2	duplex: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, terrazzo	n.d.	-	ristrutturato	buone finiture	n.d.	52,00	130.000	115.700	2.225
12	Gabetti	zona centrale	trilocale	2	-	box auto	-	buono stato	n.d.	arredato	70,00	185.000	164.650	2.352
13	Pirelli RE	zona residenziale	trilocale	T	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, camera singola, bagno	box auto	giardino esclusivo	nuovo	n.d.	da arredare	70,00	190.000	169.100	2.416
14	Pirelli RE	zona residenziale	trilocale	1	soggiorno con angolo cottura, due matrimoniali, bagno, terrazzo	box auto	-	nuovo	n.d.	da arredare	81,00	230.000	204.700	2.527
15	Gabetti	zona centrale	pentalocale	-	appartamento composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, due balconi, garage e posto auto	box auto	-	-	n.d.	n.d.	90,00	185.000	164.650	1.829

STU CAMPO BOARIO SPA | AGGIORNAMENTO DEL PROGRAMMA OPERATIVO E DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

16 Gabetti	zona centrale	quadrilocale	-	appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno	n.d.	-	ristrutturato	n.d.	n.d.	87,00	180.000	160.200	1.841
17 Gabetti	zona centrale	trilocale	-	appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, garage	box auto	-	-	n.d.	n.d.	75,00	160.000	142.400	1.899
18 Gabetti	zona centrale	duplex	-	appartamento duplex	n.d.	-	ristrutturato	n.d.	n.d.	75,00	165.000	146.850	1.958
19 Gabetti	zona centrale	quadrilocale		appartamento composto da salona, cucina, due camere, rip., bagno, garage, cantina, soffitta	box auto	ottime finiture	ristrutturato	n.d.	n.d.	80,00	210.000	186.900	2.336
20 Pirelli RE	zona centrale	quadrilocale	3	ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, soffitta, terrazzo	n.d.	terrazzo di 50 mq	ottimo stato	buone finiture	arredato	90,00	180.000	160.200	1.780
21 Pirelli RE	zona centrale	quadrilocale	6	soggiorno, cucina, tre camere, bagno	n.d.	-	ristrutturato	ottime finiture	da arredare	77,00	160.000	142.400	1.849
22 Pirelli RE	zona residenziale	quadrilocale	1	soggiorno, cucina, due camere, bagno, terrazzo	n.d.	-	ristrutturato	buone finiture	arredato	85,00	180.000	160.200	1.885
23 Pirelli RE	zona residenziale	quadrilocale	3	soggiorno cucina, matrimoniale, due camere singole, bagno, soffitta	posto auto	-	buono stato	medie finiture	arredato	82,00	175.000	155.750	1.899
24 Pirelli RE	zona centrale	quadrilocale	3	soggiorno, cucina, due camere, bagno, terrazzo, cantina	n.d.	-	ristrutturato	buone finiture	arredato	80,00	180.000	160.200	2.003
25 Pirelli RE	zona residenziale	> quattro locali	1	soggiorno, cucina, matrimoniale, due camere singole, due bagni, cantina	box auto	-	ristrutturato	ottime finiture	arredato	96,00	235.000	209.150	2.179
26 Pirelli RE	zona centrale	quadrilocale	1	soggiorno, cucina, due camere, studio, bagno, terrazzo, taverna	box auto	giardino esclusivo	n.d.	n.d.	n.d.	85,00	210.000	186.900	2.199
27 Pirelli RE	zona centrale	quadrilocale	1	soggiorno, cucina non abitabile, tre camere, bagno, soffitta	n.d.	terrazzo di 40 mq	ottimo stato	buone finiture	arredato	85,00	220.000	195.800	2.304
28 Pirelli RE	zona centrale	quadrilocale	1	soggiorno, cucina, due camere, bagno	n.d.	-	ristrutturato	ottime finiture	da arredare	80,00	210.000	186.900	2.336
29 Pirelli RE	zona residenziale	> quattro locali	2	soggiorno, cucina, due camere, bagno	box auto	-	buono stato	medie finiture	da arredare	95,00	250.000	222.500	2.342
30 Pirelli RE	zona residenziale	quadrilocale	T	soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, veranda	box auto doppio	giardino esclusivo	recente costruzione	ottime finiture	arredato	85,00	230.000	204.700	2.408
31 Pirelli RE	zona residenziale	quadrilocale	2	soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi, cantina	box auto di 150 mq	giardino esclusivo	ottimo stato	buone finiture	arredato	105,00	310.000	275.900	2.628
32 Pirelli RE	zona residenziale	quadrilocale	2	soggiorno, cucina, matrimoniale, camera singola, bagno, soffitta	box auto doppio	-	ottimo stato	buone finiture	arredato	77,00	230.000	204.700	2.658

APPARTAMENTI DI MEDIA E AMPIA METRATURA

VALORE MEDIO

2.050

Tabella 27. Immobili a destinazione residenziale offerti in locazione sul mercato

N.	FONTE	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DESCRIZIONE	PARCHEGGIO	NOTE	STATO	FINITURE	ARREDAMENTO	SUPERFICIE	CANONE DI LOCAZIONE		PREZZO UNITARIO
											mq	euro/mese	euro/anno	euro/mq
3	Pirelli Re	n.d.	trilocale	T	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, camera singola, bagno	posto auto scoperto	-	ristrutturato	medie finiture	non arredato	60,00	480,00	5.760,00	96,00
1	Pirelli Re	centro storico	bilocale	3	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno	n.d.	-	buono stato	medie finiture	non arredato	40,00	400,00	4.800,00	120,00
2	Pirelli RE	centro storico	bilocale	1	soggiorno con angolo cottura, matrimoniale, bagno	n.d.	-	ristrutturato	ottime finiture	arredato	40,00	450,00	5.400,00	135,00
													128,00	

Tabella 28. Box auto offerti in vendita sul mercato

N.	FONTE	COD.	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DESCRIZIONE	ALTEZZA	NOTE	STATO	SUP.	PREZZO D'OFFERTA	PREZZO POST CONTR.	PREZZO UNITARIO	
							m			mq	euro	euro	euro/mq	
1	Pirelli Re	1	n.d.	box auto	n.d.	box auto e van		2,60	-	n.d.	50,00	40.000	35.600	712
												VALORE MEDIO	710	

Tabella 29. Box auto offerti in locazione sul mercato

N.	FONTE	COD.	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DESCRIZIONE	NOTE	STATO	FINITURE	SUPERFICIE	CANONE DI LOCAZIONE		PREZZO UNITARIO
										mq	euro/mese	euro/anno	euro/mq
	Pirelli RE	1	n.d.	Box	Semint.	Box auto dotato di allacciamento luce e acqua	-	-	n.d.	18,00	100,00	1.200,00	67,00
												67,00	

Tabella 30. Immobili con destinazione commerciale offerti in vendita sul mercato

N.	FORTE	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DESCRIZIONE	PARCHEGGIO	NOTE	STATO	FINITURE	RIS.	SUP. mq	PREZZO D'OFFERTA euro	PREZZO POST CONTR. euro	PREZZO UNITARIO euro/mq 11%
1	Immobiliare Moreschi	zona centrale	bilocale	T	spazio laboratorio organizzato in due vani, grottino, bagno	n.d.	corte privata	da rivedere	n.d.	n.d.	55,00	55.000	48.950	890
2	Immobiliare Moreschi	zona centrale	bilocale	T	spazio vendita organizzato in due vani, bagno	n.d.	corte privata	ristrutturato	n.d.	n.d.	45,00	65.000	57.850	1.286
3	Casa.it	zona centrale	opensapce	T	spazio vendita, bagno	n.d.		ristrutturato	n.d.	autonomo	48,00	70.000	62.300	1.298
4	Pirelli RE	zona centrale	bilocale	1	spazio vendita, ufficio, bagno	n.d.	-	n.d.	n.d.	n.d.	40,00	80.000	71.200	1.780
													VALORE MEDIO	1.310

Tabella 31. Immobili con destinazione commerciale offerti in locazione sul mercato

N.	FORTE	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DESCRIZIONE	PARCHEGGIO	NOTE	STATO	FINITURE	ARRED.	SUPERFICIE mq	CANONE DI LOCAZIONE euro/mese	CANONE DI LOCAZIONE euro/anno	PREZZO UNITARIO euro/mq
	Pirelli RE	zona centrale	openspace	T	locale commerciale organizzato in un unico vano, due bagni	facilità di parcheggio	-	n.d.	n.d.	n.d.	70,00	450,00	5.400,00	77,00
	Pirelli RE	zona centrale	monolocale	T	locale commerciale ad un unico vano, bagno	n.d.	-	n.d.	medie finiture	non arredato	100,00	850,00	10.200,00	102,00
	Pirelli RE	zona centrale	monolocale	T	locale commerciale organizzato in un unico vano, bagno	n.d.	-	ristrutturato	n.d.	n.d.	30,00	400,00	4.800,00	160,00
													SPAZI COMMERCIALI DI MEDIE DIMENSIONI	110,00

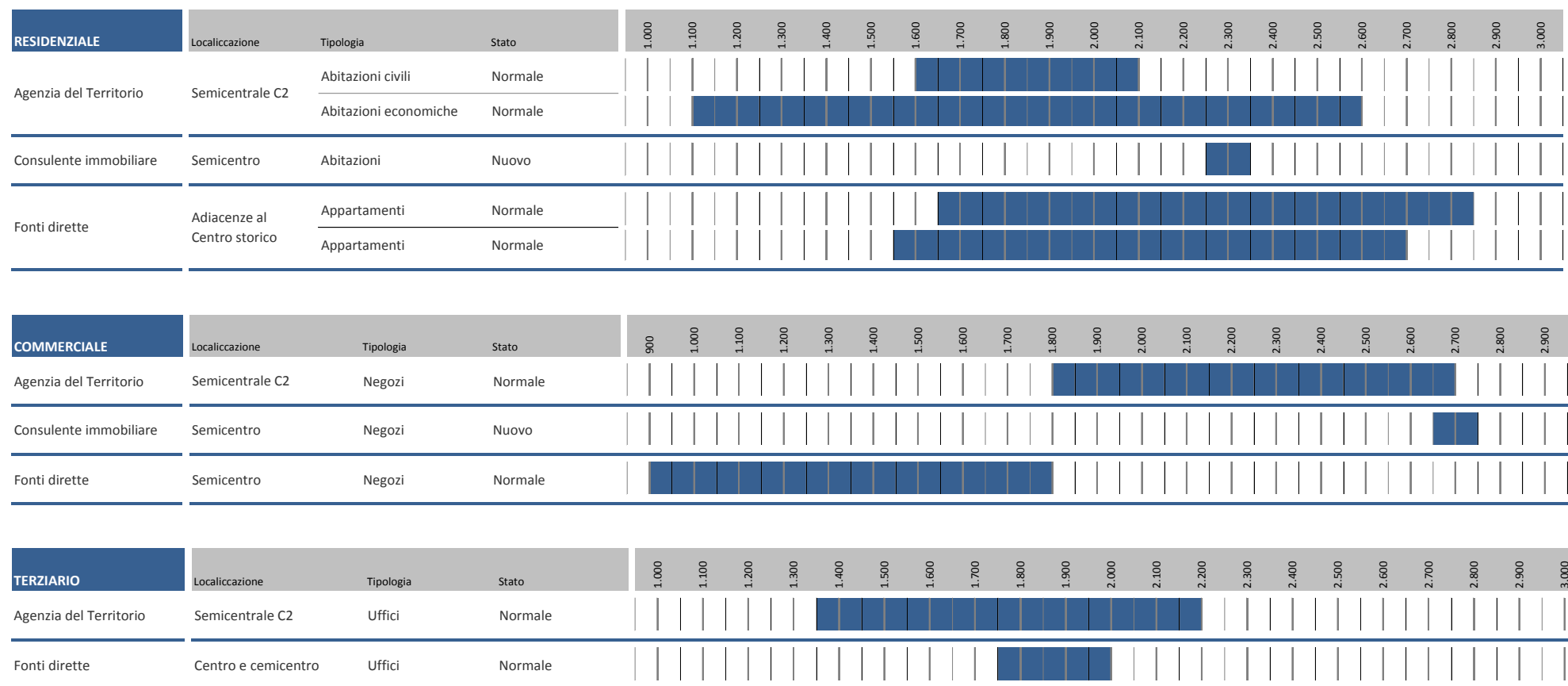
Tabella 32. Immobili con destinazione terziario offerti in vendita sul mercato

N.	FORTE	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DESCRIZIONE	PARCHEGGIO	NOTE	STATO	FINITURE	RISC.	SUP. mq	PREZZO D'OFFERTA euro	PREZZO POST CONTR. euro	PREZZO UNITARIO euro/mq
1	Pirelli RE	zona centrale	bilocale	1	spazio vendita, ufficio, bagno	n.d.	-	n.d.	n.d.	n.d.	40,00	80.000	71.200	1.780
2	Pirelli RE	zona centrale	quadrilocale	1	tre stanze, archivio, bagno	posto auto coperto	-	ristrutturato	buone finiture	n.d.	110,00	225.000	200.250	1.820
3	Pirelli RE	zona centrale	openspace	1	doppio ingresso, openspace, bagno	facilità di parcheggio	-	n.d.	n.d.	autonomo	100,00	220.000	195.800	1.958
4	Immobiliare Bell'Italia	centro storico	bilocale	T - 1	spazio lavoro oragnizzato su due livelli, bagno	n.d.	-	ristrutturato	ottime finiture	autonomo	50,00	110.000	97.900	1.958
													VALORE MEDIO	1.910

Tabella 33. Immobili con destinazione terziario offerti in locazione sul mercato

N.	FONTE	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DESCRIZIONE	PARCHEGGIO	NOTE	STATO	FINITURE	ARRED.	CANONE DI LOCAZIONE		PREZZO UNITARIO	
											mq	euro/mese	euro/anno	euro/mq
1	Pirelli RE	zona centrale	openspace	1	ufficio organizzato in un unico ambiente, bagno	facilità di parcheggio	-	n.d.	n.d.	n.d.	120,00	700,00	8.400,00	70,00
2	Pirelli RE	n.d.	> quattro locali	1	ufficio organizzato in cinque vani, bagno	posto auto condominiale	-	n.d.	n.d.	n.d.	115,00	800,00	9.600,00	83,00
3	Pirelli RE	zona semicentrale	quadrilocale	1	ufficio organizzato in quattro vani, bagno	facilità di parcheggio	-	n.d.	n.d.	n.d.	85,00	600,00	7.200,00	85,00
4	Pirelli RE	zona centrale	quadrilocale	1	ufficio organizzato in quattro vani, bagno	facilità di parcheggio	-	recente costruzione	medie finiture	n.d.	150,00	1.100,00	13.200,00	88,00
5	Pirelli RE	zona centrale	quadrilocale	1	ufficio organizzato in quattro vani, bagno	facilità di parcheggio	-	n.d.	n.d.	n.d.	120,00	900,00	10.800,00	90,00
6	Pirelli RE	zona centrale	> quattro locali	T	ufficio organizzato in cinque vani, bagno	facilità di parcheggio	corte esclusiva	n.d.	n.d.	n.d.	100,00	850,00	10.200,00	102,00
7	Pirelli RE	zona centrale	trilocale	1	ufficio organizzato in tre vani, bagno	facilità di parcheggio	-	buone condizioni	medie finiture	n.d.	55,00	500,00	6.000,00	109,00
													90,00	

Figura 8. Confronto tra le quotazioni rilevate presso le diverse fonti informative



4.2. Indagini relative al mercato delle costruzioni

Le indagini si sono successivamente concentrate sul mercato delle costruzioni al fine di individuare i costi di costruzione delle diverse opere che dovranno essere realizzate dalla Stu.

Per le opere pubbliche, fra cui le opere di urbanizzazione primaria, si è reso necessario individuare i costi di costruzione dei singoli interventi previsti dal Piano di Recupero all'interno dei comparti.

L'indagine effettuata per le opere rivolte al mercato è invece consistita nell'individuazione dei costi di costruzione degli immobili con destinazione residenziale, commerciale e terziaria, nonché dei box auto in struttura.

Le fonti consultate sono:

- Prezziario del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano e relativo alle Tipologie edilizie, edito dalla Dei, Tipografia del Genio Civile, Roma;
- Studi di fattibilità e perizie estimative relative ad interventi analoghi.

Il prezziario delle Tipologie edilizie edito dalla Dei, riporta i costi unitari di realizzazione di opere edilizie con diversa destinazione. I dati parametrici sono ottenuti dividendo i costi complessivi di realizzazione delle opere per le loro consistenze.

Gli studi di fattibilità e le perizie estimative consultate afferiscono a progetti di trasformazione urbana situati nel centro e nel nord Italia. I valori riportati fanno riferimento alle componenti del prezzo ritenute omogenee a quelle previste dal Piano di Recupero nei comparti dove interviene la Stu.

Tabella 34. Indagine relativa al mercato delle costruzioni

	Bastia Umbra	Rovereto	Reg. Veneto	Modena	Lugo	Prato	Dueville	Salerno	Rimini	Teramo	C. di Reno	Jesi	Prezioso DEI	Interviste	
	2008		2009			2010						2010	2010		
	Valore euro/mq	Valore euro/mq	Valore euro/mq	Valore euro/mq	Valore euro/mq	Valore euro/mq	Valore euro/mq	Valore euro/mq	Valore euro/mq	Valore euro/mq	Valore euro/mq	Valore euro/mq	Rif.	Valore euro/mq	Valore euro/mq
NUOVA EDIFICAZIONE															
Residenziale pluripiano			1.186				1.200			1.150			A3	1.187	1.150
Commerciale (grezzo)							738		862	800	720				
Terziario direzionale							1.200			1.050			D3	1.186	1.100
Terziario direzionale "tipo intelligente"												1.250	D6	1.283	
Box auto		8.125								10.500	11.500		A3	10.400	
RISTRUTTURAZIONE															
Commerciale							800								
Terziario		1.250		1.100			1.200					1.150	D7	1.060	
ATTREZZATURE SPORTIVE															
Spogliatoi															600
Campo da calcio naturale															40
Campo da calcio sintetico															100
SPAZI PUBBLICI															
Piazza													I13	291	
Spazio di intrattenimento													I14	54	
Giardino pubblico	30	53		30			50				35		I2	32	
Parcheggio a raso							100						H3	44	
Parcheggio interrato												12.757	H11	14.149	
INFRASTRUTTURE															
Strada	90	125	108			135	100		85		100		I6	86	
Strada in trincea					1.287	1.274									
Sovrappasso pedonale								1.526	1.388						

4.3. Valori unitari di riferimento

In seguito alle indagini esperite, per la stima degli interventi che la Società di Trasformazione Urbana deve realizzare, sono stati assunti i valori individuati nelle tre tabelle di seguito riportate.

Nella prima tabella sono esposti i costi unitari di costruzione assunti come riferimento per le opere pubbliche, mentre la seconda tabella riporta i costi di costruzione unitari per gli interventi rivolti al mercato. I valori di mercato unitari stimati per le opere che la Stu realizzerà e commercializzerà nel mercato immobiliare sono presentati nella terza tabella.

Tabella 35. Costi di costruzione unitari per le opere pubbliche

VALORI DI COSTO	unità di misura	valori parametrici
Spazi pubblici		
Piazza	euro/mq	120
Piazza e strade TL	euro/mq	70
Verde attrezzato	euro/mq	20
Parcheggio a raso	euro/mq	45
Parcheggio interrato	euro/posto auto	12.750
Infrastrutture		
Strada		80

La tabella 35 è stata organizzata ordinando gli interventi in due categorie. Poiché le opere pubbliche sono solo previste nel Piano di recupero e non esiste per esse una progettazione che consenta, al momento, di definirne il livello prestazionale, i valori di costo stimati rappresentano il costo unitario massimo che si assume per la Stu ai fini della elaborazione del Piano economico finanziario.

Per la realizzazione degli spazi pubblici è stata effettuata una distinzione a seconda della tipologia di intervento. Si è assunto il valore unitario di 120 euro/mq per la realizzazione delle piazza di Porta Valle e di 80 euro/mq per la realizzazione degli spazi pubblici del Campo Boario. Il primo costo unitario si riferisce ad una piazza pedonale pavimentata e dotata di una fontana, e di fioriere provviste di impianto di irrigazione da realizzarsi al di sopra di un parcheggio interrato; il secondo ad uno spazio di ritrovo pavimentato attrezzato con dotazioni e finiture standard, da realizzarsi in continuità con il parco pubblico.

Per il riordino del verde pubblico esistente e la realizzazione del nuovo verde si è assunto il costo unitario di 20 euro/mq. Per quanto riguarda la costruzione dei parcheggi, si sono distinti quelli a raso da quelli interrati, prendendo come valore unitario 45 euro/mq per i primi e 12.750 euro/posto auto per i secondi.

In tabella 36 sono invece riportati i costi di costruzione unitari assunti per le opere rivolte al mercato.

Tabella 36. Costi di costruzione unitari per le opere rivolte al mercato

VALORI DI COSTO	unità di misura	valori parametrici	
		Nuova edificazione	Ristrutturazione
Residenziale	euro/mq	1.050	-
Commerciale di vicinato	euro/mq	1.000	1.150
Terziario direzionale	euro/mq	1.000	1.000
Terziario direzionale "tipo intelligente"	euro/mq	1.400	-
Parcheggio interrato	euro/box auto	10.500	-
	euro/mq	400	-

La differenza che si rileva tra il costo di costruzione dei parcheggi interrati rivolti al mercato rispetto a quello riportato per le opere pubbliche è motivato dal fatto che si tratta di parcheggi da realizzarsi al di sotto degli edifici residenziali. Pertanto vengono ottimizzati gli scavi, le fondazioni e le strutture. Nel caso dei parcheggi pubblici il costo invece è sensibilmente maggiore poiché l'opera deve possedere una serie di requisiti di accessibilità e fruibilità, dotazioni tecnologiche di sicurezza e un elevato livello di automazione del servizio offerto.

Tabella 37. Valori parametrici di riferimento per le opere rivolte al mercato

		Porta Valle	Campo Boario	Mattatoio	Cascamificio
VALORI DI MERCATO	unità di misura	valori parametrici			
Abitazioni nuove	euro/mq	2.450	2.300	2.200	2.100
Negozi nuovi	euro/mq	2.450	2.300	2.100	2.000
Uffici nuovi	euro/mq	2.400	2.200	2.100	2.000
Box auto nuovi	euro/box auto	18.375	17.250	16.500	15.750
	euro/mq	2.450	2.300	2.200	2.100

In tabella 37 sono esposti i valori di mercato assunti per le superfici che la Stu realizzerà ed immetterà nel mercato immobiliare.

Nei paragrafi che seguono sono rappresentate tre diverse operazioni di stima svolte per la redazione del Piano economico finanziario. La prima attiene al valore di mercato dei beni immobili di proprietà comunale ancora da conferire alla compagine societaria; la seconda operazione di stima è quella inerente i ricavi ritraibili dagli interventi da realizzarsi nei comparti del Piano di Recupero; la terza riguarda la stima dei costi di realizzazione delle opere.

4.4. Stima delle aree di prossimo conferimento

Al fine di stimare, per via speditiva, il valore di mercato delle aree che il Comune di Jesi deve conferire alla Stu, è stato adottato il procedimento previsto dall'Amministrazione per la monetizzazione degli standard. Il Comune di Jesi, con delibera del Consiglio Comunale n. 143 del 30 luglio 2008, ha infatti stabilito i valori unitari per la monetizzazione delle aree a standard articolate per zone.

Le aree di prossimo conferimento afferiscono al comparto 8 – Ex scuola Cascamificio, e rientrano nel mercato omogeneo 2. La zona del P.R.G. nella quale ricadono è la "TE2", città consolidata; il mercato omogeneo desunto dalla planimetria è il terzo. I valori indicati per la nuova edificazione sono 63 euro/mq SUL per il settore residenziale e 53 euro/mq SUL per i settori commerciale e terziario.

La tabella seguente riporta il calcolo effettuato inglobando nel valore delle aree di prossimo conferimento anche l'importo pattuito dal Comune di Jesi per la cessione dell'area demaniale di Porta Valle.

Tabella 38. Stima delle aree di prossimo conferimento alla Stu

		VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI DA CONFERIRE ALLA STU		
COMPARTO 1 - PORTA VALLE		valore dell'area euro		
Area demaniale		151.800		
Totale comparto 1		151.800		
COMPARTO 8 - CASCAMIFICIO		SUL mq	Tariffa Zona B euro/mq SUL	valore dell'area euro
Residenziale		2.974	53,00	157.622
Commerciale		320	63,00	20.160
Terziario		320	63,00	20.160
Totale comparto 8		3.614		197.942
TOTALE				349.742

4.5. Stima dei ricavi ritraibili dagli interventi

La stima dei ricavi ritraibili dagli interventi rivolti al mercato è operata per via speditiva. Il valore di mercato è ottenuto adottando un procedimento sintetico-comparativo. Viene adottato un più probabile valore unitario di mercato, assunto per ciascuna destinazione d'uso con richiamo alla precedente tabella 37, che è quindi moltiplicato per la consistenza del bene rappresentata dalla superficie commerciale.

L'espressione matematica che sottende tale procedimento è la seguente:

$$V_m = p_i \cdot q_i$$

dove:

V_m = valore di mercato;

p_i = importo unitario;

q_i = consistenza in metri quadrati commerciali.

Nella successiva tabella è effettuato il calcolo per ciascun edificio individuato dal Piano di Recupero oggetto di realizzazione da parte della Stu. Il calcolo è stato articolato in ragione delle destinazioni d'uso insediabili. All'interno della tabella, fra i ricavi, è inserito l'introito derivante dall'alienazione dei lotti edificabili del comparto 6 – Granita.

Tabella 39. Stima dei ricavi attesi

	CONSISTENZA		VALORE UNITARIO		IMPORTO
	mq comm.	p.auto	euro/mq	euro/p.a.	COMPLESSIVO
COMPARTO 1 - PORTA VALLE					euro
Residenziale	1.324		2.450		3.243.188
Commerciale	428		2.400		1.026.000
Terziario	428		2.450		1.047.375
Parcheggi	315	23		18.375	422.625
Totale comparto 1	2.494				5.739.188
COMPARTO 4 - CAMPO BOARIO	mq comm.	p.auto	euro/mq	euro/p.a.	euro
Residenziale	5.362		2.300		12.332.110
Commerciale	1.355		2.300		3.116.000
Terziario	655		2.200		1.440.522
Parcheggi	869	57		17.250	983.250
Totale comparto 4	8.240	57			17.871.881
COMPARTO 5 - MATTATOIO	mq comm.	p.auto	euro/mq	euro/p.a.	euro
Residenziale	4.224		2.200		9.292.250
Commerciale	228		2.100		477.750
Terziario	1.497		2.100		3.144.645
Parcheggi	639	51		16.500	841.500
Totale comparto 5	6.588	51			13.756.145
COMPARTO 6 - GRANITA	mq comm.	p.auto	euro/mq	euro/p.a.	euro
Alienazione area edificabile					850.000
Totale comparto 6					850.000
COMPARTO 8 - CASACAMIFICIO	mq comm.	p.auto	euro/mq	euro/p.a.	euro
Residenziale	3.303		2.100		6.937.140
Commerciale	320		2.000		640.000
Terziario	320		2.000		640.000
Parcheggi	520	40		15.750	630.000
Totale comparto 8	4.463	40			8.847.140
TOTALE	21.785	148			47.064.354

In tabella 39 è operato il calcolo per ciascun comparto con riferimento ai valori unitari individuati precedentemente e alle consistenze delle opere rivolte al mercato in ragione delle diverse destinazioni d'uso. Si evince il costo complessivo di 47.064.354 euro così ripartiti:

- 5.739.188 euro al comparto di Porta Valle;
- 17.871.881 euro al Campo Boario;
- 13.756.145 al Mattatoio;
- 8.847.140 euro all'ex Scuola Cascamificio.

4.6. Stima del costo degli interventi

La stima del costo di costruzione degli interventi da realizzare è stata anch'essa effettuata attraverso un procedimento del tipo sintetico comparativo. Viene individuato il costo di costruzione unitario per l'opera in oggetto assumendo come riferimento quello indicato nelle precedenti tabelle 35 e 36. Il valore unitario viene moltiplicato per la consistenza delle opere, individuata nel precedente capitolo 3.

La formula matematica che descrive l'operazione svolta è la seguente:

$$V_k = p_k \cdot q_i$$

dove:

V_k = valore di costo;

p_k = costo unitario;

q_i = quantità di edificazione prevista.

Il procedimento è stato adottato al fine di individuare il costo di costruzione sia delle opere pubbliche che di quelle rivolte al mercato. Il calcolo è esplicitato nelle tabelle da 36 a 40.

Al valore di costo sono state aggiunte, per ciascun intervento da realizzare, le spese tecniche, computate in ragione del 6% sul costo di costruzione, al fine di individuare l'importo da poter elaborare nel capitolo successivo all'interno del Piano economico finanziario.

Nelle tabelle sono campite le opere che non sono incluse nel programma della Stu, vuoi perché già realizzate nel frattempo dal Comune (ad es. gli Orti Pace e la palestra al comparto 6), vuoi perché la loro realizzazione è frutto di accordi con altri enti e/o società (spogliatoi e servizi del Campo Boario), vuoi perché rinviate nel tempo a causa della loro complessità (tratto di via Setificio da realizzare in trincea) e della conseguente onerosità non compatibile con l'equilibrio economico finanziario del programma.

In tabella 40 si è stimato che il parcheggio interrato di Porta Valle abbia un valore di costo di costruzione 2.601.000 euro ed il restauro della Casa colonica del comparto Granita di 257.840 euro. Il costo complessivo delle opere da realizzare ammonta a 2.858.840 euro. Considerando anche le spese tecniche, stimate in 171.530 euro, la voce di spesa in esame ammonta a 3.030.370 euro.

Tabella 40. Stima del costo di costruzione delle opere pubbliche

	CONSISTENZA			COSTO DI COSTRUZIONE				SPESE TECNICHE	COSTO TOTALE
	mq	mc	p.a.	euro/mq	euro/mc	euro/p.a.	euro	(6% V. di costo) euro	(Incl. S.t.) euro
COMPARTO 1 - PORTA VALLE									
Parcheggio interrato			204			12.750	2.601.000	156.060	2.757.060
Totale comparto 1							2.601.000	156.060	2.757.060
COMPARTO 3 - SAN SAVINO									
Strada in trincea	2.160			0			0	0	0
Sovrappasso pedonale	180			0			0	0	0
Totale comparto 3							0	0	0
COMPARTO 4 - CAMPO BOARIO									
Spogliatoi e servizi	300			0			0	0	0
Totale comparto 4							0	0	0
COMPARTO 6 - GRANITA									
Palestra	0			0			0	0	0
Casa colonica	258			1.000			257.840	15.470	273.310
Parco del Granita	0			0			0	0	0
Totale comparto 6							257.840	15.470	273.310
TOTALE							2.858.840	171.530	3.030.370

Le opere di urbanizzazione hanno un costo di costruzione stimato in 3.304.323 euro, di cui 1.671.580 euro per il comparto Porta Valle, 404.861 euro per Piazzale San Savino, 694.718 euro al Campo Boario, 322.415 al Mattatoio, 110.129 euro per le opere al comparto del Granita, 103.620 euro per le urbanizzazioni all'Ex scuola Cascamificio, ai quali vanno aggiunti complessivi 198.259 euro per le spese tecniche, per un totale di 3.502.582 euro come si evince dalla tabella 41. La loro quantificazione sarà funzionale all'operazione di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Tabella 41. Stima del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione

	CONSISTENZA			COSTO DI COSTRUZIONE				SPESE TECNICHE	COSTO TOTALE
	mq	mc	p.a.	euro/mq	euro/mc	euro/p.a.	euro	(6% V. di costo) euro	(Incl. S.t.) euro
COMPARTO 1 - PORTA VALLE									
Piazza	12.236			120			1.468.376	88.103	1.556.479
Parcheggio a raso	1.317			45			59.263	3.556	62.819
Verde	7.197			20			143.941	8.636	152.577
Totale comparto 1							1.671.580	100.295	1.771.875
COMPARTO 3 - SAN SAVINO									
Parcheggio a raso	484			45			21.798	1.308	23.106
Viabilità	4.651			70			325.551	19.533	345.084
Verde	2.726			20			54.512	3.271	57.783
Totale comparto 3							401.861	24.112	425.973
COMPARTO 4 - CAMPO BOARIO									
Campo sportivo	0			100			0	0	0
Piazza	6.258			70			438.070	26.284	464.354
Parcheggio a raso	268			45			12.050	723	12.773
Verde	12.230			20			244.598	14.676	259.274
Totale comparto 4							694.718	41.683	736.401
COMPARTO 5 - MATTATOIO									
Piazza	3.574			70			250.161	15.010	265.171
Verde	3.613			20			72.253	4.335	76.589
Totale comparto 5							322.415	19.345	341.759
COMPARTO 6 - GRANITA									
Viabilità	1.650			0			0	0	0
Parcheggio a raso	2.447			45			110.129	6.608	116.736
Totale comparto 6							110.129	6.608	116.736
COMPARTO 8 - CASCAMIFICIO									
Parcheggio a raso	988			45			44.460	2.668	47.128
Verde	2.958			20			59.160	3.550	62.710
Totale comparto 8							103.620	6.217	109.837
TOTALE							3.304.323	198.259	3.502.582

Nella successiva tabella 42 sono stati stimati i costi di costruzione delle opere rivolte al mercato. Si è stimato il costo di costruzione dell'edificio di Porta Valle in 2.674.125 euro, il costo dell'edificazione del comparto Campo Boario in 8.635.748 euro, la nuova edificazione prevista nel comparto 5 ed il restauro del Mattatoio in 7.353.588 euro, mentre la nuova zona residenziale del comparto Ex scuola Cascamificio ha un costo stimata in 4.326.930 euro, ai quali sommano 1.379.423 euro complessivi per le spese tecniche per un totale di 24.369.814 euro.

Tabella 42. Stima del costo di costruzione delle opere rivolte al mercato

	CONSISTENZA			COSTO DI COSTRUZIONE				SPESE TECNICHE	COSTO TOTALE
	mq	mc	p.a.	euro/mq	euro/mc	euro/p.a.	euro	(6% V. di costo) euro	(Incl. S.t.) euro
COMPARTO 1 - PORTA VALLE									
Residenziale (comprese le cantine)	1.493			1.050			1.567.125	94.028	1.661.153
Commerciale	428			1.000			427.500	25.650	453.150
Terziario	428			1.000			427.500	25.650	453.150
Parcheggi	630			400			252.000	15.120	267.120
Totale comparto 1	2.978						2.674.125	160.448	2.834.573
COMPARTO 4 - CAMPO BOARIO									
Residenziale (comprese le cantine)	5.544			1.050			5.820.857	349.251	6.170.108
Commerciale	1.355			1.000			1.354.783	81.287	1.436.069
Terziario	655			1.000			654.783	39.287	694.069
Parcheggi	1.737			400			694.800	41.688	736.488
Spazi aperti pertinenziali	2.456			45			110.526	6.632	117.158
Totale comparto 4	11.746						8.635.748	518.145	9.153.893
COMPARTO 5 - MATTATOIO									
Residenziale (comprese le cantine)	4.224			1.050			4.434.938	266.096	4.701.034
Commerciale	910			1.000			910.000	54.600	964.600
Terziario	1.497			1.000			1.497.450	89.847	1.587.297
Parcheggi	1.278			400			511.200	30.672	541.872
Totale comparto 5	7.909						7.353.588	441.215	7.794.803
COMPARTO 8 - CASCAMIFICIO									
Residenziale (comprese le cantine)	2.974			1.050			3.122.700	187.362	3.310.062
Commerciale	320			1.000			320.000	19.200	339.200
Terziario	320			1.000			320.000	19.200	339.200
Parcheggi	1.040			400			416.000	24.960	440.960
Spazi aperti pertinenziali	3.294			45			148.230	8.894	157.124
Totale comparto 8	7.948		0				4.326.930	259.616	4.586.546
TOTALE	30.581		0				22.990.391	1.379.423	24.369.814

La tabella 43 riporta il calcolo del contributo di costruzione, nella sua tripartizione in oneri di urbanizzazione primaria (U1), secondaria (U2), e contributo sul costo di costruzione.

Tabella 43. Contributo di costruzione

	CONSISTENZA			U1			U2			CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE					CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	
	volume mc	sup. calp. mq	s.c. mq	tariffa unitaria euro/mc	coeff. tab. f per int. e z. omog.	importo compl. euro	tariffa unitaria euro/mc	coeff. tab. f per int. e z. omog.	importo euro	costo unitario euro/mq	incremento %	aliquota %	Contributo sul C.c. euro	Contributo sul C.c. euro	totale euro	totale euro
COMPARTO 1 - PORTA VALLE																
Residenza	3.803	1.014		8,14	0,9	27.857	7,48	0,9	25.598	212,24	150,0%	10,5%	33.896	87.351		
Commerciale	1.496	342		8,14	1,1	13.397	7,48	1,1	12.311	734,12	8,0%	8,0%	20.086	45.794		
Terziario	1.496	342		8,14	1,1	13.397	7,48	1,1	12.311	734,12	8,0%	8,0%	20.086	45.794		
Totale Ccc comparto 1	6.795	1.698				54.652			50.221				74.067	178.940		
COMPARTO 3 - SAN SAVINO																
Residenza (comprese cantine)				8,14	0	0	7,48	0,0	0	150,0%	10,5%	0	0	0		
Commerciale				8,14	0	0	7,48	1,1	0	8,0%	8,0%	0	0	0		
Terziario				8,14	1,1	0	7,48	1,1	0	8,0%	8,0%	0	0	0		
Totale Ccc Comparto 3						0			0				0	0		
COMPARTO 4 - CAMPO BOARIO																
Residenza	17.371	3.979		8,14	0,9	127.260	7,48	0,9	116.942	212,24	150,0%	10,5%	133.007	377.209		
Commerciale	4.742	1.084		8,14	1,1	42.458	7,48	1,1	39.015	734,12	8,0%	8,0%	63.653	145.125		
Terziario	2.292	524		8,14	1,1	20.520	7,48	1,1	18.856	734,12	8,0%	8,0%	30.764	70.141		
Totale Ccc Comparto 4	24.404	5.587				190.238			174.813				227.424	592.475		
COMPARTO 5 - MATTATOLIO																
Residenza	12.771	3.379		8,14	0,9	93.562	7,48	0,9	85.976	212,24	150,0%	10,5%	112.953	292.491		
Commerciale	3.185	728		8,14	1,1	28.518	7,48	1,1	26.206	660,71	8,0%	8,0%	38.480	93.204		
Terziario	7.127	1.198		8,14	1,1	63.817	7,48	1,1	58.643	734,12	8,0%	8,0%	70.356	192.816		
Totale Ccc Comparto 5	23.084	5.305				185.898			170.825				221.788	578.511		
COMPARTO 6 - PARCO DEL GRANITA																
Residenza				8,14	0	0	7,48	0,0	0	150,0%	10,5%	0	0	0		
Commerciale				8,14	0	0	7,48	1,1	0	8,0%	8,0%	0	0	0		
Terziario				8,14	1,1	0	7,48	1,1	0	8,0%	8,0%	0	0	0		
Totale Ccc Comparto 6						0			0				0	0		
COMPARTO 8 - EX SCUOLA CASCAMIFICIO																
Residenza	9.122	2.379		8,14	0,9	66.828	7,48	0,9	61.409	212,24	150,0%	10,5%	79.531	207.768		
Commerciale	1.120	256		8,14	1,1	10.028	7,48	1,1	9.215	734,12	8,0%	8,0%	15.035	34.279		
Terziario	1.120	256		8,14	1,1	10.028	7,48	1,1	9.215	734,12	8,0%	8,0%	15.035	34.279		
Totale Ccc Comparto 8	11.362	2.891				86.885			79.840				109.601	276.326		
TOTALE CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTR.	65.645	15.481				517.673			475.699				632.880	1.626.251		

Dalla tabella 43 emerge che per l'urbanizzazione primaria la Stu deve corrispondere al Comune di Jesi come onere di urbanizzazione primaria 517.673 euro, per gli oneri di urbanizzazione secondaria 475.669 euro e 632.880 euro come contributo sul costo di costruzione. Nell'insieme l'importo del Contributo di costruzione ammonta a 1.626.251 euro.

Nella tabella di seguito esposta viene effettuato il confronto tra il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomuto, calcolate nella precedente tabella 42, ed il costo tabellare previsto dal Comune di Jesi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Nell'ultima colonna è calcolata la differenza tra il costo delle opere e gli oneri.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta a circa 993.372 euro, pari a circa tre volte e mezzo il costo delle opere, spese tecniche incluse, che ammontano a 3.502.582 euro pertanto anche se nel comparto 5 e nel comparto 8 l'importo del costo delle opere di urbanizzazione risulta inferiore agli oneri urbanizzativi nel complesso dell'operazione vi è un disavanzo positivo di 2.509.210 euro.

Tabella 44. Confronto tra gli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione delle opere a scomuto

COMPARTI	U1	U2	U1 + U2	COSTO OPERE URBANIZZAZIONE		DIFFERENZA TRA OPERE E U1 + U2
	euro	euro	euro	euro (s.t. escluse)	euro (s.t. incluse)	
Comparto 1 - Porta Valle	54.652	50.221	104.873	1.671.580	1.771.875	1.667.003
Comparto 3 - San Savino	0	0	0	401.861	425.973	425.973
Comparto 4 - Campo Boario	190.238	174.813	365.051	694.718	736.401	371.350
Comparto 5 - Mattatoio	185.898	170.825	356.723	322.415	341.759	-14.964
Comparto 6 - Parco del Granita	0	0	0	110.129	116.736	116.736
Comparto 8 - Ex scuola Cascamificio	86.885	79.840	166.725	103.620	109.837	-56.888
TOTALE	517.673	475.699	993.372	3.304.323	3.502.582	2.509.210

L'elevato importo di opere di urbanizzazione che rientra nel programma della Stu risulta essere preponderante rispetto agli oneri che la Stu dovrebbe corrispondere al Comune per l'operazione immobiliare in oggetto. Nel Piano economico finanziario si assume pertanto che la compagine societaria non debba corrispondere all'Amministrazione comunale gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria a fronte della cessione, alla fine del periodo previsto, delle opere realizzate.

Un'altra voce di costo che è stata esaminata riguarda i costi di gestione della Stu, relativi alla remunerazione degli organi di amministrazione ed alle spese di funzionamento della compagine societaria. In tabella 45 tali costi di gestione sono stati calcolati assumendo l'importo medio annuo di 50.000 euro/anno. L'arco temporale di riferimento coincide con l'arco temporale individuato per la realizzazione delle opere.

Tabella 45. Costi di gestione della Società di Trasformazione Urbana

	DURATA DELL'INTERVENTO	VALORE UNITARIO
COMPARTO 1 - PORTA VALLE	anni	euro/anno
Spese di amministrazione e di funzionamento	10	50.000
TOTALE	10	50.000

5. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

5.1. Fasi ed elaborati del Piano Economico Finanziario

Il Piano economico finanziario rappresenta una sorta di un bilancio previsionale di esercizio, redatto dal punto di vista della Società di Trasformazione Urbana costituita per l'attuazione del Piano di Recupero. Poiché questa società si identifica con l'intervento oggetto di valutazione, il Piano economico finanziario diviene la base informativa per esprimere il giudizio di fattibilità del progetto, nonché il giudizio sulla convenienza per i soggetti pubblici e privati che intrattengono, o avranno in futuro, rapporti con la compagine societaria: l'Amministrazione Comunale che l'ha costituita; i partner privati che potranno essere coinvolti per investire capitale di rischio; i soggetti privati terzi a cui la compagine potrà rivolgersi per avere accesso a capitale di debito.

Nell'elaborazione del Piano economico finanziario sono state percorse tre fasi. Nella prima fase vengono assunti i dati di base relativi agli aspetti tecnici. Si tratta dei valori di riferimento discussi nei capitoli precedenti: costi di investimento, valore dei beni immobili oggetto di conferimento, ricavi dalla cessione sul mercato delle opere. Tali dati sono utilizzati per la strutturazione di due elaborati: il piano del fabbisogno finanziario e il piano delle fonti di finanziamento.

La seconda fase di elaborazione del Piano economico finanziario comprende l'estensione delle stime ai parametri di carattere finanziario e macroeconomico. Per quanto concerne gli aspetti finanziari vengono stimati il costo del capitale di debito e il costo del capitale di rischio. Tra i parametri macroeconomici assume rilievo la stima dell'inflazione attesa.

Nella terza fase di elaborazione del Piano economico finanziario vengono strutturati alcuni elaborati, tra cui il piano di rimborso del debito e il conto economico, funzionali alla definizione dei flussi di cassa. Tali flussi permettono di esprimere i criteri di giudizio espressivi della fattibilità del progetto, e della sua convenienza per le diverse tipologie di soggetti coinvolti o da coinvolgere.

5.2. Stima del Fabbisogno finanziario

I primi due elaborati di cui si compone il Piano Economico Finanziario sono costituiti dal Piano del fabbisogno finanziario della Stu, e dal Piano delle fonti di finanziamento con cui occorre provvedere alla copertura del fabbisogno.

Il fabbisogno finanziario rappresenta l'ammontare complessivo di risorse che sono necessarie nell'intera vita della compagine societaria, per consentirle di completare gli interventi che le sono affidati. Nel caso della Stu "Campo Boario" il fabbisogno può essere articolato in quattro voci principali: a) il capitale conferito all'atto della costituzione della società; b) il valore di acquisizione dei beni immobili oggetto di intervento; c) il costo complessivo per la realizzazione degli interventi (comprensivo di progettazione, costruzione o ristrutturazione, realizzazione di opere di urbanizzazione e versamento dei contributi di costruzione, realizzazione di opere pubbliche aggiuntive a quelle di urbanizzazione); d) l'imposta sul valore aggiunto che grava sui costi di realizzazione degli interventi.

Prima di approfondire la stima del fabbisogno finanziario, si ritiene opportuna una riflessione preliminare sul rapporto tra costi, ricavi e valore delle aree per ciascun comparto. Tali grandezze sono sintetizzate, in valori non attualizzati, nella tabella 46. Emerge che tre Comparti – 4 Campo Boario, 5 Mattatoio e 8 Ex Cascamificio – presentano una elevata differenza positiva tra ricavi e costi, e questa a sua volta rappresenta un multiplo del valore di conferimento delle relative aree: circa 3,3 volte per il Comparto 4; circa 3,1 volte per il Comparto 5; 3,0 volte per il Comparto 8. Gli altri comparti presentano dati più problematici: la differenza tra ricavi e costi non attualizzati risulta negativa per l'incidenza delle opere pubbliche da realizzare; nei Comparti 3 San Savino e 6 Granita i ricavi risultano nulli e dunque si hanno solo costi; peraltro nel caso dei Comparti 1 Porta Valle e 6 Granita ciò non consente di generare una adeguata valorizzazione dei beni immobili conferiti alla società. Pertanto, l'elaborazione del Piano economico finanziario, unitario per tutti gli interventi attribuiti alla Stu, ha anche lo scopo di verificare se il grado di fattibilità di alcuni Comparti è in condizione di compensare gli oneri che gravano su altri Comparti, e quindi, in ultima istanza, se è possibile attribuire alla Stu l'onere di realizzare le opere pubbliche ivi previste.

La stima del fabbisogno finanziario per il periodo 2008-2020 è riportata nelle tabelle 47 e 48. Per tale stima sono state assunte le seguenti ipotesi: l'acquisizione del bene immobile di proprietà dell'Agenzia del Demanio da parte del Comune di Jesi e il suo conferimento alla Stu per un valore pari al prezzo di acquisizione; il trasferimento nel corso del 2011 dei beni immobili non ancora conferiti. Ne risulta un fabbisogno finanziario complessivo pari a circa 42,2 milioni di euro. Di questi, circa 6,67 milioni di euro sono

relativi al valore dei beni immobili conferiti o da conferire, oltre al capitale iniziale investito dal Comune di Jesi all'atto di costituzione della compagine. Risulta inoltre un fabbisogno di circa 31,8 milioni di euro per la realizzazione degli interventi, a cui si aggiungono circa 3,3 milioni di euro di Iva sui medesimi costi di realizzazione.

Tabella 46. Confronto tra i comparti: principali grandezze finanziarie in valori non attualizzati

	Costi di realizzazione degli interventi	Ricavi dalla vendita del prodotto edilizio	Differeza Ricavi-Costi non attualizzata	Valore dei beni immobili conferiti	Valore dei beni immobili da conferire
	euro	euro	euro	euro	euro
1 - Porta Valle	7.464.316	5.739.188	-1.725.128	0	151.800
3 - Piazzale San Savino	425.973	0	-425.973	0	0
4 - Campo Boario	10.204.076	17.871.881	7.667.805	2.318.753	0
5 - Mattatoio	8.431.886	13.756.145	5.324.259	1.735.634	0
6 - Granita	390.047	0	-390.047	198.371	0 ^a
8 - Ex Cascamificio	4.849.253	8.847.140	3.997.887	1.138.488	197.942
Totale	31.765.550	46.214.354	14.448.803	5.391.245	349.742

^a Valore dei beni immobili conferiti dal Comune di Jesi al netto del valore di conferimento dell'area ceduta dalla Stu ad Erap

Tabella 47. Fabbisogno finanziario (continua)

		-2 2008	-1 2009	0 2010	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014
Costituzione della compagine		120.000						
Acquisizione dei beni immobili		a						
di cui	1 - Porta Valle				151.800			
	3 - Piazzale San Savino							
	4 - Campo Boario			2.318.753				
	5 - Mattatoio			1.735.634				
	6 - Granita		811.000	198.371				
	8 - Ex Cascamificio		1.047.409	91.079	197.942			
Totale acquisizione immobili		0	1.858.409	4.343.836	349.742	0	0	0
Realizzazione degli interventi		b	0	0	375.434	2.727.779	5.105.481	6.060.992
Gestione STU			0	0	50.000	50.000	50.000	50.000
Imposta sul valore aggiunto			0	0	53.167	307.051	534.425	606.099
TOTALE FABBISOGNO FINANZIARIO		120.000	1.858.409	4.343.836	828.343	3.084.830	5.689.906	6.717.091

^a Comprende il valore di conferimento per aree e fabbricati conferiti dal Comune di Jesi alla Stu prima di gen-2011, e il valore stimato per immobili da conferire dopo tale data

^b Comprende i costi stimati per spese tecniche, costruzione/ristrutturazione, urbanizzazioni, contributi di costruzione, opere pubbliche

Tabella 48. Fabbisogno finanziario

		5 2015	6 2016	7 2017	8 2018	9 2019	10 2020	Totale	
Costituzione della compagine									120.000
Acquisizione dei beni immobili		a							
di cui	1 - Porta Valle							151.800	
	3 - Piazzale San Savino							0	
	4 - Campo Boario							2.318.753	
	5 - Mattatoio							1.735.634	
	6 - Granita							1.009.371	
	8 - Ex Cascamificio							1.336.430	
Totale acquisizione immobili		0	0	0	0	0	0	6.551.987	
Realizzazione degli interventi		b	3.874.769	0	809.330	5.100.492	6.209.843	1.501.431	31.765.550
Gestione STU			50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
Imposta sul valore aggiunto			387.477	0	116.381	512.460	620.984	150.143	3.288.188
TOTALE FABBISOGNO FINANZIARIO		4.312.246	50.000	975.711	5.662.952	6.880.827	1.701.574	42.225.726	

^a Comprende il valore di conferimento per aree e fabbricati conferiti dal Comune di Jesi alla Stu prima di gen-2011, e il valore stimato per immobili da conferire dopo tale data

^b Comprende i costi stimati per spese tecniche, costruzione/ristrutturazione, urbanizzazioni, contributi di costruzione, opere pubbliche

5.3. Piano delle fonti di finanziamento: calibratura delle ipotesi

La Stu non beneficia di contributi pubblici a fondo perduto, pertanto può fare ricorso esclusivamente a fonti di finanziamento onerose. Queste fonti sono costituite dal capitale di rischio conferito dai soggetti che investono nella Stu, i quali assumono il ruolo di “promotori”, e dal capitale di debito reperito presso soggetti terzi, che assumono il ruolo di “finanziatori”.

Per quanto concerne il capitale di rischio occorre distinguere tra il capitale investito dal Comune di Jesi – prevalentemente sotto forma di beni immobili, in parte già conferito e in parte da conferire – e il capitale che potrà essere investito da altri partner privati da individuare attraverso procedure di evidenza pubblica. Tale distinzione è necessaria per valutare la convenienza sia dall’angolazione valutativa dell’Ente locale, sia dall’ottica degli investitori privati.

Per quanto riguarda il capitale di debito è opportuno distinguere due linee di credito. Il finanziamento principale ha lo scopo di finanziare parte dei costi di realizzazione degli interventi, e potrà assumere la forma di una linea di credito di tipo *stand-by*, come ad esempio lo scoperto di conto corrente ipotecario, prestando come garanzia le aree conferite alla compagine. Un ulteriore finanziamento serve a supportare la dinamica di crediti e debiti, verso l’Erario, in relazione all’Imposta sul valore aggiunto.

Per la stima delle fonti di finanziamento è stato inizialmente adottato un modello articolato sui seguenti capisaldi:

- il Comune di Jesi si è fatto carico del capitale iniziale versato all’atto della costituzione e del conferimento di una parte dei beni immobili; si farà quindi carico del conferimento dei rimanenti beni immobili giungendo ad un investimento complessivo pari a circa 6,67 milioni di euro;
- la copertura del fabbisogno finanziario relativo all’Imposta sul valore aggiunto, avviene integralmente attraverso la linea di finanziamento denominata “Credito Iva” ad esso dedicata, per un importo complessivo di circa 3,3 milioni di euro;
- la copertura del fabbisogno finanziario, relativo ai costi di realizzazione degli interventi e di gestione della Stu, avviene in primo luogo attraverso il reimpiego dei ricavi progressivamente conseguiti con la vendita del prodotto edilizio, cosa che consente di soddisfare integralmente le necessità finanziarie nel biennio 2014-2015 e nel periodo 2017-2020, per un importo complessivo di circa 24 milioni di euro;

- la copertura del fabbisogno finanziario relativo ai costi di realizzazione degli interventi, fintanto che non sono disponibili ricavi da reinvestire, avviene attraverso l'ingresso di nuovi soci privati, che possono conferire capitale fino ad un importo massimo pari all'investimento del Comune di Jesi, in maniera tale che nessun socio privato arrivi a detenere la maggioranza assoluta del capitale;
- nel caso vi siano ancora residue necessità di copertura del fabbisogno finanziario relativo ai costi di realizzazione degli interventi vi si provvede accedendo alla linea di finanziamento denominata "Credito Stand-by".

Il modello ha condotto a stimare una prima ipotesi di ripartizione tra le fonti di finanziamento. Questa ipotesi presenta molteplici profili di criticità, tra cui in particolare:

- nel rapporto tra capitale di rischio e capitale di debito vi è un forte sbilanciamento verso la prima tipologia; questo significa fare maggior affidamento su una fonte di finanziamento mediamente più onerosa, poiché la remunerazione attesa sul capitale proprio è più elevata rispetto agli oneri per il rimborso del capitale di debito; tutto ciò genera un minore profilo di redditività per la Stu;
- la marginalità di finanziamenti da parte di soggetti terzi mortifica la capacità di accesso al debito della Stu, capacità che è invece elevata grazie alla sua dotazione di beni immobili i quali rappresentano una forma privilegiata di garanzia reale;
- l'impegno richiesto ai potenziali partner privati risulta particolarmente rilevante, trova il suo limite massimo infatti in circa 6,67 milioni di euro da versare nella Stu in denaro e nel breve periodo (a partire dal 2011); si ritiene difficoltoso trovare un unico partner privato operante nel mercato locale in grado di sostenere un simile investimento; tutto ciò genera la necessità di aprire la compagine a molteplici partner da ricercare in un'area geografico-economica più ampia;
- l'elevato ricorso all'autofinanziamento riduce e sposta in avanti nel tempo la disponibilità di ricavi netti da distribuire ai soci della Stu come forma di remunerazione dell'elevato ammontare di capitale di rischio che vi hanno investito, comprimendone i profili di redditività.

5.4. Affinamento del Piano delle fonti di finanziamento

Le considerazioni esposte nel paragrafo precedente indicano l'opportunità di procedere con una differente modalità di stima delle fonti di finanziamento. Il nuovo modello adottato si fonda sui medesimi primi due capisaldi del modello discusso in precedenza, ai quali ne aggiunge di nuovi:

- il Comune di Jesi si è fatto carico del capitale iniziale versato all'atto della costituzione e del conferimento di una parte dei beni immobili; si farà quindi carico del conferimento dei rimanenti beni immobili giungendo ad un investimento complessivo pari a circa 6,67 milioni di euro;
- la copertura del fabbisogno finanziario relativo all'Imposta sul valore aggiunto, avviene integralmente attraverso la linea di finanziamento denominata "Credito Iva" ad esso dedicata, per un importo complessivo di circa 3,3 milioni di euro;
- l'ingresso di promotori privati avviene attraverso la cessione di quote da parte del Comune di Jesi, fino ad un massimo del 50 per cento; tale cessione si realizza nel 2011 rispetto al capitale di cui la Stu è già dotata nonché al valore delle aree di prossimo conferimento (Comparti 1 e 8); in questo modo l'Amministrazione Comunale ha il vantaggio di monetizzare immediatamente parte dell'investimento effettuato senza dover attendere il termine dell'attività da parte della società;
- la copertura dei costi di realizzazione degli interventi avviene in parte attraverso il reinvestimento dei ricavi (in vari periodi a partire dal 2013), in parte attraverso il ricorso al capitale di debito (concentrato prevalentemente negli anni dal 2011 al 2013).

Il modello di valutazione ha condotto a stimare l'articolazione temporale delle fonti di finanziamento illustrata nelle tabelle 49 e 50, e la loro ripartizione sintetizzata nella tabella 51. Ne risulta un ricorso equilibrato a capitale di rischio (conferimento di aree e quote di capitale acquisite da partner privati) e capitale di debito, che rappresentano rispettivamente circa il 16 e il 17 per cento del fabbisogno complessivo, mentre più intensivo risulta il ricorso al reinvestimento di ricavi che pesa per circa il 67 per cento nella copertura del fabbisogno finanziario. Queste percentuali risultano in linea con le strutture finanziarie a cui attualmente si fa ricorso nel settore delle costruzioni.

Tabella 49. Stima delle fonti di finanziamento (continua)

			-2	-1	0	1	2	3	4
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
CAPITALE DI RISCHIO									
Conferimenti di capitale									
di cui	Comune di Jesi	50%	120.000	1.858.409	4.343.836	349.742	0	0	0
	Cessioni di azioni della AC		0	0	0	-3.335.994	0	0	0
	Partner privati	50%	0	0	0	3.335.994	0	0	0
Autofinanziamento			0	0	0	0	0	4.423.570	6.110.992
CAPITALE DI DEBITO									
di cui	Credito Stand-by		0	0	0	425.434	2.777.779	731.911	0
	Credito Iva		0	0	0	53.167	307.051	534.425	606.099
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO			120.000	1.858.409	4.343.836	828.343	3.084.830	5.689.906	6.717.091

Tabella 50. Stima delle fonti di finanziamento

			5	6	7	8	9	10	Totale
			2015	2016	2017	2018	2019	2020	
CAPITALE DI RISCHIO									
Conferimenti di capitale									
di cui	Comune di Jesi	50%	0	0	0	0	0	0	6.671.987
	Cessioni di azioni della AC		0	0	0	0	0	0	-3.335.994
	Partner privati	50%	0	0	0	0	0	0	3.335.994
Autofinanziamento			3.924.769	50.000	859.330	5.150.492	6.259.843	1.551.431	28.330.426
CAPITALE DI DEBITO									
di cui	Credito Stand-by		0	0	0	0	0	0	3.935.124
	Credito Iva		387.477	0	116.381	512.460	620.984	150.143	3.288.188
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO			4.312.246	50.000	975.711	5.662.952	6.880.827	1.701.574	42.225.726

Tabella 51. Stima delle fonti di finanziamento: sintesi

	VALORE ASSOLUTO	RIPARTIZIONE
FABBISOGNO FINANZIARIO	euro	%
Capitale iniziale	120.000	0,3%
Beni immobili	6.551.987	15,5%
Costi di trasformazione e gestione STU	32.265.550	76,4%
Iva	3.288.188	7,8%
TOTALE	42.225.726	100,0%
FONTI DI FINANZIAMENTO	euro	%
Capitale di rischio		
Conferimenti di capitale		
di cui Comune di Jesi	6.671.987	19,1%
<i>a</i> Cessioni di azioni della AC	-3.335.994	-9,5%
<i>b</i> Partner privati	3.335.994	9,5%
Autofinanziamento	28.330.426	80,9%
TOTALE CAPITALE DI RISCHIO	35.002.414	82,9%
Capitale di debito		
di cui Credito <i>Stand-by</i>	3.935.124	54,5%
Credito Iva	3.288.188	45,5%
TOTALE CAPITALE DI DEBITO	7.223.312	17,1%
TOTALE	42.225.726	100,0%
<i>a</i>	I promotori privati entrano a far parte della compagine acquistando parte delle azioni	
<i>b</i>	detenute dal Comune di Jesi	

5.5. Stima delle componenti di costo delle fonti di finanziamento

Le fonti di finanziamento a cui si ipotizza di ricorrere sono tutte onerose. Pertanto è necessario stimarne il costo rappresentato da:

- la remunerazione attesa sul capitale di rischio, sia quello conferito alla Stu sotto forma di beni immobili da parte del Comune di Jesi che quello conferito dai potenziali partner privati per acquisire quote della compagine dal Comune di Jesi;
- il costo del debito, che genera oneri finanziari sul capitale reperito attraverso le linee di finanziamento denominate “Credito Stand-by” e “Credito Iva”, fintanto che il capitale non viene interamente rimborsato.

Per la stima del costo del capitale di rischio, coerentemente con la più recente letteratura in materia, è stato fatto ricorso al modello noto con la denominazione di *Capital Asset Pricing Model (CAPM)*. Tale modello indica che la remunerazione attesa sul capitale proprio investito (k_e) è data dalla somma di due componenti:

- il tasso di rendimento riconosciuto per investimenti privi di rischio, detto anche tasso *risk-free* (r_f);
- il premio per il rischio ($r_m - r_f$) dato dalla differenza tra il rischio di mercato e il tasso *risk-free*, moltiplicato per un parametro β , che esprime l'esposizione al rischio di mercato che caratterizza l'entità economica oggetto di analisi (ovvero la quota di rischio non diversificabile).

Pertanto:

$$k_e = r_f + \beta * (r_m - r_f)$$

Nel caso oggetto di analisi il saggio di attualizzazione è stato stimato al netto della componente di inflazione attesa (i), per coerenza con il fatto che l'adeguamento all'inflazione attesa non è stato applicato né ai costi né ai ricavi esposti nei flussi di cassa (oggetto del prossimo paragrafo). Si avrà dunque:

$$k_e = (r_f - i) + \beta * (r_m - r_f)$$

La stima del tasso *risk-free* (r_f) è stata effettuata con riferimento al rendimento garantito dall'investimento in titoli del debito pubblico (comunemente considerati come affidabile approssimazione di investimenti privi di rischio), e in particolare dai Buoni del Tesoro Poliennali (BTP) con scadenza a 10 anni, pari all'orizzonte temporale degli interventi di cui è incaricata la Stu. È stata svolta una indagine sulle emissioni di tali titoli effettuate tramite aste nel corso del 2010 e dei primi mesi del 2011 fino a marzo (fonte:

<http://www.dt.tesoro.it/Aree-Docum/Debito-Pub/Risultati-/index.htm>). Il rendimento medio delle quindici aste effettuate risulta pari al 3,83 per cento.

La stima della componente di inflazione attesa (i) è stata effettuata per differenza con il rendimento garantito dall'investimento in Buoni del Tesoro Poliennali (BTP) con scadenza a 10 anni e indicizzati all'inflazione. Nelle aste effettuate tra il 2010 e marzo 2011 (fonte: <http://www.dt.tesoro.it/Aree-Docum/Debito-Pub/Risultati-/index.htm>), il rendimento medio di tali titoli risulta pari al 2,01 per cento. Ne deriva dunque che l'inflazione attesa è pari a 1,82 punti percentuali.

Il parametro β è stato fissato prudenzialmente a 0,6. Generalmente tale parametro è assunto pari a 0,5 nel lungo periodo per le imprese attive nel settore immobiliare (fonte: studi societari su imprese quotate alla borsa valori di Milano, <http://www.borsaitaliana.it/>). Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare un valore lievemente più elevato, rappresentativo del fatto che il settore immobiliare rimane meno rischioso rispetto alla media di mercato (valore inferiore all'unità), ma che tuttavia al momento si trova di fronte ad un periodo di stasi.

Per la stima del costo del capitale di debito, coerentemente con le indicazioni della letteratura, si fa riferimento a due componenti:

- il tasso di base applicato ai finanziamenti, desunto da parametri di mercato quali il tasso Euribor o il tasso Eurirs;
- lo spread ordinariamente applicato dagli istituti di credito in relazione alla rischiosità del progetto in cui viene impiegato il capitale di debito, intesa come capacità di rimborso.

La stima del tasso di base richiede l'esplicitazione di alcune considerazioni. Entrambe le linee a cui si ipotizza di ricorrere sono linee di finanziamento di tipo aperto. In altri termini, il rimborso del debito non avviene come per i mutui tradizionali, bensì destinando a tale fine una parte dei ricavi progressivamente generati dal progetto. Il parametro utilizzato per determinare gli oneri finanziari è spesso rappresentato dal tasso variabile Euribor a cui va sommato un opportuno spread. Tuttavia, la crisi finanziaria che si è manifestata a partire dalla seconda metà del 2007 ha generato dubbi in merito all'attendibilità dei valori del tasso Euribor che ancora oggi vengono registrati nel mercato interbancario. Per questo motivo si ritiene maggiormente rappresentativo il valore registrato dal tasso Eurirs, sebbene questo parametro venga più frequentemente utilizzato per i finanziamenti a tasso fisso. Nel periodo compreso tra gennaio 2009 e marzo 2011, il tasso Eurirs medio per la scadenza pari a 10 anni è risultato di 3,35 punti percentuali.

Per quanto concerne lo spread, in considerazione del moderato grado di rischiosità degli interventi da finanziare, del loro orizzonte temporale non particolarmente prolungato, nonché di elevate garanzie rappresentate sia dai beni immobili conferiti alla Stu, sia dalla partecipazione della Amministrazione Comunale al suo capitale, si ritiene opportuno adottare un valore pari all'1 per cento.

L'insieme dei valori di riferimento per la stima del costo delle fonti di finanziamento è sintetizzato nella tabella 52. Le tabelle successive, 53-54 e 55-56, riportano il piano di rimborso per le due linee di finanziamento: "Credito Iva" e "Credito Stand-by". Nel caso della linea di finanziamento denominata "Credito Stand-by", le disponibilità monetarie per il rimborso del capitale di debito e degli interessi passivi derivano dai ricavi non destinati ad essere reinvestiti sotto forma di autofinanziamento. Invece, nel caso della linea di finanziamento denominata "Credito Iva", le disponibilità monetarie per il rimborso del debito e degli interessi passivi derivano in buona parte dall'Imposta sul valore aggiunto che grava sui ricavi: anziché essere versata all'Erario, viene utilizzata fino ad esaurimento del credito maturato in relazione all'Imposta sul valore aggiunto che grava sui costi. Il debito residuo, non rimborsabile attraverso i crediti maturati con l'Erario, viene rimborsato ricorrendo ai ricavi.

Tabella 52. Stima delle componenti di costo delle fonti di finanziamento

		VALORI DI RIFERIMENTO
CAPITALE DI RISCHIO		%
<i>a</i>	Tasso risk-free lordo	3,83%
	Inflazione attesa (<i>a - b</i>)	1,82%
<i>b</i>	Tasso risk-free netto	2,01%
	Premio per il rischio	3,83%
	Parametro Beta unlevered	0,6
CAPITALE DI DEBITO		
<i>c</i>	Tasso di base	3,35%
	Spread	1,00%
<i>a</i>	Il riferimento è costituito dal rendimento dei Btp con scadenza a 10 anni, calcolato come media delle aste tenute da gennaio 2010 a marzo 2011	
<i>b</i>	Il riferimento è costituito dal rendimento dei Btp indicizzati all'inflazione (Btp€i) con scadenza a 10 anni, calcolato come media delle aste tenute da gennaio 2010 a marzo 2011	
<i>c</i>	Il riferimento è costituito dal tasso EurIRS con scadenza a 10 anni, calcolato come media delle quotazioni rilevate nel periodo 2009-2011 (marzo)	

Tabella 53. Piano di rimborso della linea di finanziamento "Credito Iva" (continua)

		-2 2008	-1 2009	0 2010	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014
Tiraggio	<i>a</i>	0	0	0	53.167	307.051	534.425	606.099
Oneri finanziari	<i>4,35%</i>	0	0	0	2.314	15.779	39.727	55.679
Debito totale cumulato		0	0	0	55.481	378.312	952.464	1.334.899
Disponibilità per rimborso	<i>b</i>	0	0	0	0	0	279.343	559.997
Rimborso con credito Iva	<i>c</i>	0	0	0	0	0	279.343	559.997
Rimborso	<i>d</i>	0	0	0	0	0	0	0
Debito residuo		0	0	0	55.481	378.312	673.121	774.903

a Utilizzo di capitale di debito in relazione al fabbisogno

b Pari all'Iva sui ricavi registrata nell'anno

c Pari alla disponibilità per il rimborso matura nell'anno, l'eventuale rimanenza viene versata all'Erario

d Pari all'eventuale differenza positiva tra il debito totale cumulato e la disponibilità per il rimborso nell'ultimo anno

Tabella 54. Piano di rimborso della linea di finanziamento "Credito Iva"

		5 2015	6 2016	7 2017	8 2018	9 2019	10 2020	Totale
Tiraggio	<i>a</i>	387.477	0	116.381	512.460	620.984	150.143	3.288.188
Oneri finanziari	<i>4,35%</i>	50.593	15.991	5.066	27.591	55.821	33.362	301.924
Debito totale cumulato		1.212.973	383.396	121.447	661.498	1.338.303	799.849	
Disponibilità per rimborso	<i>b</i>	845.568	564.915	0	0	721.959	721.959	
Rimborso con credito Iva	<i>c</i>	845.568	383.396	0	0	721.959	721.959	3.512.223
Rimborso	<i>d</i>	0	0	0	0	0	77.890	77.890
Debito residuo		367.405	0	121.447	661.498	616.344	0	

a Utilizzo di capitale di debito in relazione al fabbisogno

b Pari all'Iva sui ricavi registrata nell'anno

c Pari alla disponibilità per il rimborso matura nell'anno, l'eventuale rimanenza viene versata all'Erario

d Pari all'eventuale differenza positiva tra il debito totale cumulato e la disponibilità per il rimborso nell'ultimo anno

Tabella 55. Piano di rimborso della linea di finanziamento "Credito Stand-by" (continua)

		-2 2008	-1 2009	0 2010	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014
Tiraggio	<i>a</i>	0	0	0	425.434	2.777.779	731.911	0
Oneri finanziari	4,35%	0	0	0	18.517	140.228	178.188	185.944
Debito totale cumulato		0	0	0	443.951	3.361.958	4.272.057	4.458.000
Disponibilità per rimborso	<i>b</i>	0	0	0	0	0	0	1.182.171
Rimborso		0	0	0	0	0	0	1.182.171
Debito residuo		0	0	0	443.951	3.361.958	4.272.057	3.275.829

a Utilizzo di capitale di debito in relazione al fabbisogno
b Pari all'ammontare cumulato di ricavi non utilizzati come autofinanziamento a copertura dei costi di realizzazione degli interventi

Tabella 56. Piano di rimborso della linea di finanziamento " Credito Stand-by"

		5 2015	6 2016	7 2017	8 2018	9 2019	10 2020	Totale
Tiraggio	<i>a</i>	0	0	0	0	0	0	3.935.124
Oneri finanziari	4,35%	142.582	0	0	0	0	0	665.459
Debito totale cumulato		3.418.411	0	0	0	0	0	
Disponibilità per rimborso	<i>b</i>	5.822.897	10.414.730	12.973.811	7.823.319	10.499.417	17.883.927	
Rimborso		3.418.411	0	0	0	0	0	4.600.582
Debito residuo		0	0	0	0	0	0	

a Utilizzo di capitale di debito in relazione al fabbisogno
b Pari all'ammontare cumulato di ricavi non utilizzati come autofinanziamento a copertura dei costi di realizzazione degli interventi

6. CONVENIENZA ECONOMICO FINANZIARIA

6.1. Verifica della convenienza per la Stu

La verifica di convenienza rappresenta la fase in cui le stime, le ipotesi e gli elaborati del Piano economico finanziario vengono condensati nei flussi di cassa su cui vengono determinati i criteri di giudizio.

I flussi di cassa vengono elaborati nella versione *levered*, ovvero con la considerazione della leva finanziaria: hanno lo scopo di evidenziare le quantità finanziarie effettivamente in entrata e in uscita dalla particolare angolazione valutativa di ciascuno dei soggetti coinvolti: la Stu come entità imprenditoriale autonoma che sovrintende alla realizzazione degli interventi; il Comune di Jesi che conferisce risorse alla società; i partner privati che, nel ruolo di “promotori”, investono capitali acquisendo quote della compagine; i soggetti privati che, nel ruolo di “finanziatori”, mettono a disposizione della società capitale di debito.

Pertanto, nei flussi di cassa *levered* figurano, sul fronte delle entrate, i ricavi derivanti dalla cessione sul mercato dei prodotti edilizi e, sul fronte delle uscite, il capitale di rischio investito, i ricavi reinvestiti sotto forma di autofinanziamento, il rimborso del debito e le imposte. Non vi figurano invece i costi di realizzazione degli interventi e di gestione della società finanziati con ricorso al capitale di debito, in quanto si tratta di costi sostenuti solo indirettamente e già assorbiti dai costi connessi al servizio del debito.

La differenza tra ricavi e costi origina i saldi di cassa, la cui successione forma il flusso di cassa. I singoli saldi di cassa devono essere riportati all’attualità attraverso la moltiplicazione per il fattore di sconto (s), che tiene conto della remunerazione attesa sul capitale proprio investito (ke) e del tempo (n):

$$s = 1 / (1 + ke)^n$$

Le tabelle 57-58 riportano il flusso di cassa *levered* per l’intero progetto di cui è incaricata la Stu. Ne risulta un Valore Attuale Netto (VAN) positivo per circa 492.000 euro, a cui corrisponde un saggio di rendimento, comprensivo dell’inflazione attesa, pari al 7,14 per cento, indicativo di un progetto che presenta un profilo accettabile rispetto alla remunerazione attesa sul capitale proprio investito (ke).

Riguardo al tema del rendimento appare opportuna una breve digressione. Osservando le tabelle che contengono i flussi di cassa e comparandole con i dati discussi nel precedente paragrafo 5.5, può sorgere il dubbio che la remunerazione attesa sul capitale di rischio sia inferiore al costo del capitale di debito. Tale dubbio può originare da diverse ragioni, ad esempio dal fatto che sommando il “Tasso *risk-free* netto” e il

“Premio per il rischio” moltiplicato per il “Parametro Beta unlevered” si ottiene un costo del capitale di rischio pari al 4,30 per cento, lievemente inferiore al costo del capitale di debito pari al 4,35 per cento.

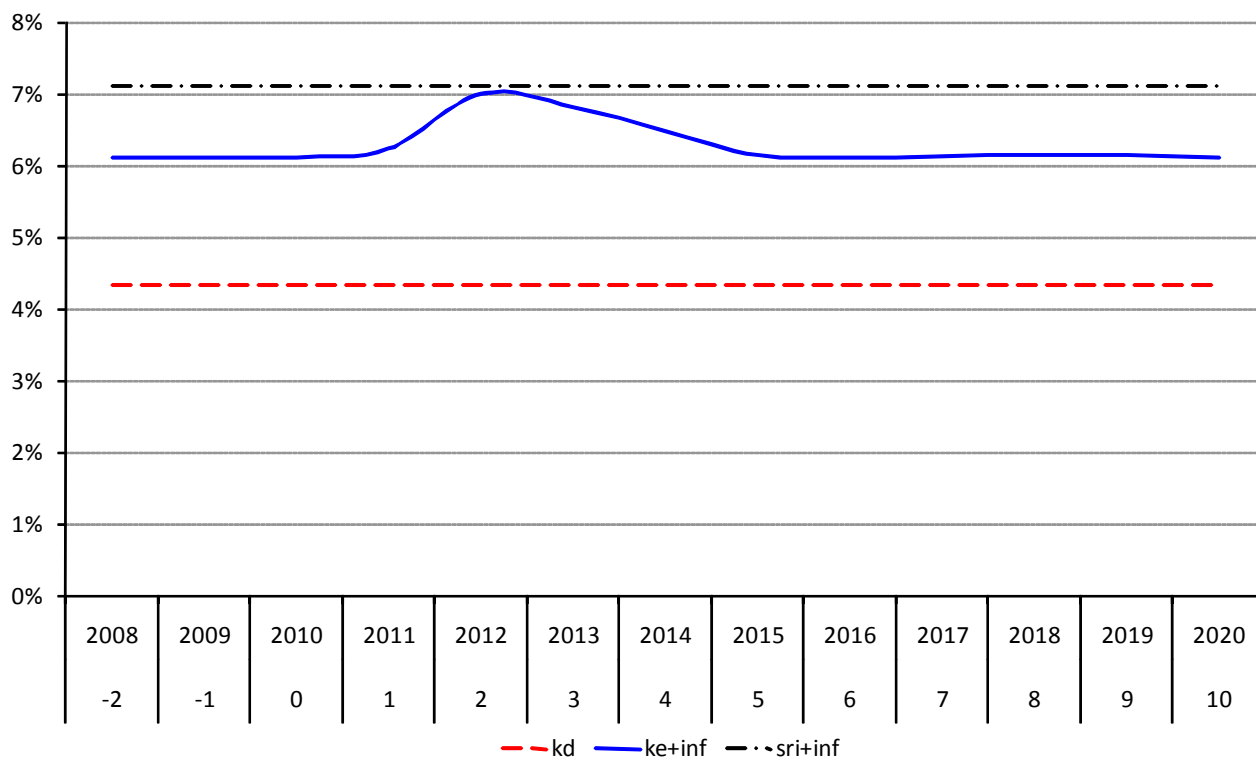
In realtà occorre tenere conto di due aspetti: l’operazione di deflazionamento dei tassi e la differenza tra parametro beta *unlevered* e parametro beta *levered*.

Nel flusso di cassa *levered*, il tasso di attualizzazione corrisponde al costo del capitale di rischio. Per tenere conto dell’inflazione nel flusso di cassa è possibile percorrere due strade alternative, entrambe riconosciute dalla letteratura in materia di valutazione degli investimenti: adeguare all’inflazione stimata sia i costi che i ricavi, oppure deflazionare il tasso di attualizzazione. Nel Piano economico finanziario per la Stu di Jesi è stata adottata la seconda modalità. Nel momento in cui viene deflazionato il tasso di attualizzazione, e dunque il costo del capitale di rischio, occorre però ricordare che non viene deflazionato anche il costo del capitale di debito. Infatti, il costo del capitale di debito è funzionale alla stima degli oneri finanziari che gravano sul capitale reperito presso soggetti terzi. Piché tale capitale deve essere rimborsato unitamente agli oneri finanziari maturati; si tratta di una uscita effettiva per la compagine societaria di cui occorre tenere conto integralmente. Pertanto, il costo del capitale di debito non deve essere deflazionato.

Nella stima delle componenti del costo del capitale di rischio rientra un parametro comunemente denominato “Beta”, che esprime il grado di esposizione al rischio di mercato (maggiore o minore dell’unità) e che va moltiplicato per il parametro “Premio per il rischio”. Il parametro Beta viene ordinariamente stimato come “Beta *unlevered*”, ovvero senza tenere conto della particolare struttura delle fonti di finanziamento che connota l’entità oggetto di valutazione, nel caso di specie la Stu. Quando poi si procede a utilizzare il costo del capitale di rischio come tasso di attualizzazione del flusso di cassa *levered*, è necessario trasformare il “Beta *unlevered*” in “Beta *levered*”, ovvero è necessario tenere conto della particolare struttura delle fonti di finanziamento in quanto, ad esempio, un maggiore (minore) accesso al capitale di debito comporta un maggiore (minore) rischio complessivo per l’operazione sottoposta a valutazione. Ne consegue che il costo del capitale di rischio, e dunque anche il tasso di attualizzazione del flusso di cassa *levered*, varia di anno in anno, potendo raggiungere valori anche molto elevati e presentando talvolta un divario significativo rispetto al costo del capitale di debito.

La figura che segue pone a confronto vari tipi di saggi: il costo del capitale di debito (kd), che risulta strutturalmente inferiore alla remunerazione attesa sul capitale proprio comprensiva del parametro inflativo (ke+inf), alla quale a sua volta risulta prossimo il saggio di rendimento interno del progetto (sri+inf).

Figura 9. Saggi a confronto



Le considerazioni sin qui esposte non esauriscono i profili di convenienza del progetto. Infatti, nonostante i risultati sin qui ottenuti indichino che il profilo di convenienza per la Stu presenta aspetti problematici, posto che la remunerazione sul capitale proprio investito non soddisfa pienamente le attese, occorre considerare separatamente il grado di convenienza per i partner privati che possono essere coinvolti nella compagine societaria – oggetto del prossimo paragrafo – e il grado di convenienza per il Comune di Jesi – approfondito nel paragrafo successivo.

Tabella 57. Flusso di cassa levered per la Stu (continua)

	-2 2008	-1 2009	0 2010	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014
RICAVI							
Vendita del prodotto edilizio	0	0	0	0	0	4.423.570	7.293.164
Cessione di aree	0	0	760.790	0	0	0	0
COSTI							
Conferimento di capitale							
di cui							
Comune di Jesi	120.000	1.858.409	4.343.836	349.742	0	0	0
Cessioni di azioni della AC	0	0	0	-3.335.994	0	0	0
Partner privati	0	0	0	3.335.994	0	0	0
Realizzazione e gestione	<i>a</i>	0	0	0	0	4.423.570	6.110.992
Rimborso del debito	<i>b</i>	0	0	0	0	0	1.182.171
Rimborso del debito	<i>c</i>	0	0	0	0	0	0
IMPOSTE							
Ires e Irap	0	0	0	0	0	0	0
FLUSSO DI CASSA LEVERED	(120.000)	(1.858.409)	(3.583.046)	(349.742)	0	0	0
ATTUALIZZAZIONE							
Saggio di base	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
Premio per il rischio	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%
Parametro Beta unlevered	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,60
Beneficio fiscale	0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	0,69
Capitale proprio cumulato	120.000	1.978.409	6.322.245	6.671.987	6.671.987	11.095.557	17.206.550
Capitale di debito cumulato	0	0	0	499.432	3.740.269	4.945.178	4.050.732
Rapporto capitale debito/proprio	0,00	0,00	0,00	0,07	0,56	0,45	0,24
Beta levered	60,00%	60,00%	60,00%	63,08%	83,07%	78,34%	69,69%
Tasso di attualizzazione	4,30%	4,30%	4,30%	4,42%	5,19%	5,01%	4,68%
Fattore di sconto	1,088	1,043	1,000	0,958	0,904	0,864	0,833
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO	(130.553)	(1.938.402)	(3.583.046)	(334.930)	0	0	0
	<i>a</i> Costi di realizzazione degli interventi e costi di gestione della STU coperti con autofinanziamento						
	<i>b</i> Rimborso della linea di finanziamento "Credito Stand-by"						
	<i>c</i> Rimborso finale della linea di finanziamento "Credito Iva"						

Tabella 58. Flusso di cassa levered per la Stu

	5 2015	6 2016	7 2017	8 2018	9 2019	10 2020	Totale
RICAVI							
Vendita del prodotto edilizio	9.747.666	6.878.073	0	0	8.935.941	8.935.941	46.214.354
Cessione di aree	0	0	0	0	0	0	760.790
COSTI							
Conferimento di capitale							
di cui Comune di Jesi	0	0	0	0	0	0	6.671.987
Cessioni di azioni della AC	0	0	0	0	0	0	-3.335.994
Partner privati	0	0	0	0	0	0	3.335.994
Realizzazione e gestione	<i>a</i> 3.924.769	50.000	859.330	5.150.492	6.259.843	1.551.431	28.330.426
Rimborso del debito	<i>b</i> 3.418.411	0	0	0	0	0	4.600.582
Rimborso del debito	<i>c</i> 0	0	0	0	0	77.890	77.890
IMPOSTE							
Ires e Irap	745.586	2.141.567	0	0	0	1.246.241	4.133.394
FLUSSO DI CASSA LEVERED	1.658.900	4.686.505	(859.330)	(5.150.492)	2.676.098	6.060.379	3.160.864
ATTUALIZZAZIONE							
Saggio di base	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	
Premio per il rischio	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	
Parametro Beta unlevered	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	
Beneficio fiscale	0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	
Capitale proprio cumulato	21.131.319	21.181.319	22.040.649	27.191.141	33.450.983	33.450.983	
Capitale di debito cumulato	367.405	0	121.447	661.498	616.344	0	
Rapporto capitale debito/proprio	0,02	0,00	0,01	0,02	0,02	0,00	
Beta levered	60,72%	60,00%	60,23%	61,00%	60,76%	60,00%	
Tasso di attualizzazione	4,33%	4,30%	4,31%	4,34%	4,33%	4,30%	
Fattore di sconto	0,809	0,777	0,744	0,712	0,683	0,656	
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO	1.341.951	3.639.430	(639.423)	(3.665.644)	1.826.795	3.976.249	492.426
	<i>a</i> Costi di realizzazione degli interventi e costi di gestione della STU coperti con autofinanziamento						
	<i>b</i> Rimborso della linea di finanziamento "Credito Stand-by"						
	<i>c</i> Rimborso finale della linea di finanziamento "Credito Iva"						

6.2. Verifica della convenienza per il Soggetto privato azionista della STU

Le tabelle 59 e 60 riportano il flusso di cassa levered dall'angolazione valutativa dei partner privati che possono essere coinvolti nella Stu. Vi figurano quindi: tra il capitale di rischio, solamente il capitale investito da tali soggetti per acquisire il 50 per cento della compagine societaria; tra i costi e i ricavi, solo la quota parte relativa al 50 per cento di pertinenza di tali soggetti.

In questo caso il VAN risulta positivo, per circa 425.000 euro.

L'ammontare del VAN può apparire moderato. Occorre tuttavia interpretare correttamente il valore assunto da tale criterio di giudizio. Il VAN rappresenta l'ammontare di risorse generate dal progetto, aggiuntive rispetto alla remunerazione attesa sul capitale proprio investito. Ciò significa che i potenziali partner privati sarebbero soddisfatti già con un VAN nullo: in tale condizione, infatti, il rendimento del progetto risulterebbe esattamente pari alla remunerazione attesa sul capitale proprio. Un VAN positivo indica quindi che il progetto è in grado di remunerare il capitale proprio in misura superiore alle aspettative dei potenziali partner privati, ovvero in misura superiore al rendimento che il mercato consente di ottenere da investimenti alternativi caratterizzati da un grado di rischio simile.

Il fatto che il VAN per i partner privati sia positivo per un importo che quasi eguaglia il 100 per cento del VAN a favore della Stu, nonostante vi partecipino solo al 50 per cento, è da ricondurre al fatto che essi sono chiamati ad investire risorse solamente dopo vari anni rispetto alla costituzione della compagine societaria, la quale ha invece già da tempo immobilizzato risorse, sotto forma di beni immobili, da remunerare.

Tabella 59. Flusso di cassa levered per i Promotori Privati (continua)

		-2 2008	-1 2009	0 2010	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014
RICAVI								
Vendita del prodotto edilizio	50%	0	0	0	0	0	2.211.785	3.646.582
Cessione di aree	50%	0	0	380.395	0	0	0	0
COSTI								
Conferimento di capitale								
di cui								
Comune di Jesi	0%	0	0	0	0	0	0	0
Cessioni di azioni della AC	0%	0	0	0	0	0	0	0
Partner privati	100%	0	0	0	3.335.994	0	0	0
Realizzazione e gestione	50%	0	0	0	0	0	2.211.785	3.055.496
Rimborso del debito	50%	0	0	0	0	0	0	591.086
Rimborso del debito	50%	0	0	0	0	0	0	0
IIMPOSTE								
Ires e Irap	50%	0	0	0	0	0	0	0
FLUSSO DI CASSA LEVERED		0	0	380.395	(3.335.994)	0	0	0
ATTUALIZZAZIONE								
Saggio di base netto		2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
Premio per il rischio		3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%
Parametro Beta unlevered		0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Beneficio fiscale		0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	0,686
Capitale proprio cumulato		120.000	1.978.409	6.322.245	6.671.987	6.671.987	11.095.557	17.206.550
Capitale di debito cumulato		0	0	0	499.432	3.740.269	4.945.178	4.050.732
Rapporto capitale debito/proprio		0,0	0,0	0,0	0,1	0,6	0,4	0,2
Beta levered		0,6	0,6	0,6	0,6	0,8	0,8	0,7
Tasso di attualizzazione		4,30%	4,30%	4,30%	4,42%	5,19%	5,01%	4,68%
Fattore di sconto		1,088	1,043	1,000	0,958	0,904	0,864	0,833
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO		0	0	380.395	(3.194.710)	0	0	0

Tabella 60. Flusso di cassa levered per i Promotori Privati

		5 2015	6 2016	7 2017	8 2018	9 2019	10 2020	Totale
RICAVI								
Vendita del prodotto edilizio	50%	4.873.833	3.439.036	0	0	4.467.970	4.467.970	23.107.177
Cessione di aree	50%	0	0	0	0	0	0	380.395
COSTI								
Conferimento di capitale								
di cui								
Comune di Jesi	0%	0	0	0	0	0	0	0
Cessioni di azioni della AC	0%	0	0	0	0	0	0	0
Partner privati	100%	0	0	0	0	0	0	3.335.994
Realizzazione e gestione	50%	1.962.384	25.000	429.665	2.575.246	3.129.921	775.715	14.165.213
Rimborso del debito	50%	1.709.205	0	0	0	0	0	2.300.291
Rimborso del debito	50%	0	0	0	0	0	38.945	38.945
IIMPOSTE								
Ires e Irap	50%	372.793	1.070.784	0	0	0	623.120	2.066.697
FLUSSO DI CASSA LEVERED		829.450	2.343.253	(429.665)	(2.575.246)	1.338.049	3.030.190	1.580.432
ATTUALIZZAZIONE								
Saggio di base netto		2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	
Premio per il rischio		3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	
Parametro Beta unlevered		0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	
Beneficio fiscale		0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	
Capitale proprio cumulato		21.131.319	21.181.319	22.040.649	27.191.141	33.450.983	35.002.414	
Capitale di debito cumulato		367.405	0	121.447	661.498	616.344	0	
Rapporto capitale debito/proprio		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Beta levered		0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	
Tasso di attualizzazione		4,33%	4,30%	4,31%	4,34%	4,33%	4,30%	
Fattore di sconto		0,809	0,777	0,744	0,712	0,683	0,656	
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO		670.975	1.819.715	(319.712)	(1.832.822)	913.398	1.988.124	425.364

6.3. Verifica della convenienza per il Comune di Jesi

Le tabelle 61 e 62 riportano il flusso di cassa levered dall'angolazione valutativa del Comune di Jesi. La principale differenza rispetto ai flussi di cassa discussi nei paragrafi precedenti è costituita dal fatto che sul versante dei ricavi figurano anche le cessioni di quote azionarie della Stu ai promotori privati.

Il VAN risulta positivo per un ammontare di appena 67.000 euro.

La rilevante differenza con il VAN per i potenziali partner privati deriva dal fatto, già richiamato sopra, che questi investiranno capitale nella Stu in futuro, mentre il Comune di Jesi ha già iniziato da tre anni a investire risorse in ammontare significativo. Quindi, per effetto dell'operazione di sconto all'attualità, l'investimento del Comune di Jesi ottiene una remunerazione inferiore rispetto ai potenziali partner privati.

Nonostante il VAN per il Comune di Jesi sia assai moderato e prossimo allo zero, occorre tener conto di almeno due aspetti che possono condurre a rimodulare il giudizio di convenienza.

La prima considerazione concerne il valore delle opere pubbliche, aggiuntive agli standard, realizzate dalla Stu e cedute a titolo gratuito al Comune. Introducendo questo valore, ne risulta un VAN assai più elevato, e positivo per circa 2,3 milioni di euro.

Il secondo aspetto di rilievo è il seguente: l'agire dell'Amministrazione Comunale, in quanto soggetto pubblico istituzionale, potrebbe essere contraddistinto da attese di remunerazione del proprio capitale diverse da quelle espresse da soggetti privati di natura imprenditoriale. A titolo esemplificativo, qualora l'Amministrazione perseguisse un grado di remunerazione che si limitasse a preservare il capitale immobiliare investito rispetto alla perdita di valore determinata dall'inflazione, si otterrebbe un VAN positivo e pari a circa 872.000 euro.

Tabella 61. Flusso di cassa levered per il Comune di Jesi (continua)

		-2 2008	-1 2009	0 2010	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014
RICAVI								
Vendita del prodotto edilizio	50%	0	0	0	0	0	2.211.785	3.646.582
Cessione di aree	50%	0	0	380.395	0	0	0	0
Cessioni di azioni della AC	100%	0	0	0	3.335.994	0	0	0
Valore delle opere pubbliche	0%	0	0	0	0	0	0	0
COSTI								
Conferimento di capitale								
di cui Comune di Jesi	100%	120.000	1.858.409	4.343.836	349.742	0	0	0
Cessioni di azioni della AC	0%	0	0	0	0	0	0	0
Partner privati	0%	0	0	0	0	0	0	0
Realizzazione e gestione	50%	0	0	0	0	0	2.211.785	3.055.496
Rimborso del debito	50%	0	0	0	0	0	0	591.086
Rimborso del debito	50%	0	0	0	0	0	0	0
IMPOSTE								
Ires e Irap	50%	0	0	0	0	0	0	0
FLUSSO DI CASSA LEVERED		(120.000)	(1.858.409)	(3.963.441)	2.986.252	0	0	0
ATTUALIZZAZIONE								
Saggio di base netto		2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
Premio per il rischio		3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%
Parametro Beta unlevered		0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Beneficio fiscale		0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	0,686
Capitale proprio cumulato		120.000	1.978.409	6.322.245	6.671.987	6.671.987	11.095.557	17.206.550
Capitale di debito cumulato		0	0	0	499.432	3.740.269	4.945.178	4.050.732
Rapporto capitale debito/proprio		0,0	0,0	0,0	0,1	0,6	0,4	0,2
Beta levered		60,00%	60,00%	60,00%	63,08%	83,07%	78,34%	69,69%
Tasso di attualizzazione		4,30%	4,30%	4,30%	4,42%	5,19%	5,01%	4,68%
Fattore di sconto		1,088	1,043	1,000	0,958	0,904	0,864	0,833
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO		(130.553)	(1.938.402)	(3.963.441)	2.859.780	0	0	0

Tabella 62. Flusso di cassa levered per il Comune di Jesi

		5	6	7	8	9	10	
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totale
RICAVI								
Vendita del prodotto edilizio	50%	4.873.833	3.439.036	0	0	4.467.970	4.467.970	23.107.177
Cessione di aree	50%	0	0	0	0	0	0	380.395
Cessioni di azioni della AC	100%	0	0	0	0	0	0	3.335.994
Valore delle opere pubbliche	0%	0	0	0	0	0	0	0
COSTI								
Conferimento di capitale								
di cui Comune di Jesi	100%	0	0	0	0	0	0	6.671.987
Cessioni di azioni della AC	0%	0	0	0	0	0	0	0
Partner privati	0%	0	0	0	0	0	0	0
Realizzazione e gestione	50%	1.962.384	25.000	429.665	2.575.246	3.129.921	775.715	14.165.213
Rimborso del debito	50%	1.709.205	0	0	0	0	0	2.300.291
Rimborso del debito	50%	0	0	0	0	0	38.945	38.945
IMPOSTE								
Ires e Irap	50%	372.793	1.070.784	0	0	0	623.120	2.066.697
FLUSSO DI CASSA LEVERED		829.450	2.343.253	(429.665)	(2.575.246)	1.338.049	3.030.190	1.580.432
ATTUALIZZAZIONE								
Saggio di base netto		2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	
Premio per il rischio		3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	
Parametro Beta unlevered		0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	
Beneficio fiscale		0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	0,686	
Capitale proprio cumulato		21.131.319	21.181.319	22.040.649	27.191.141	33.450.983	35.002.414	
Capitale di debito cumulato		367.405	0	121.447	661.498	616.344	0	
Rapporto capitale debito/proprio		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Beta levered		60,72%	60,00%	60,23%	61,00%	60,76%	60,00%	
Tasso di attualizzazione		4,33%	4,30%	4,31%	4,34%	4,33%	4,30%	
Fattore di sconto		0,809	0,777	0,744	0,712	0,683	0,656	
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO		670.975	1.819.715	(319.712)	(1.832.822)	913.398	1.988.124	67.062

6.4. Verifica della convenienza per i soggetti finanziatori

La Società di trasformazione urbana instaura rapporti con diverse tipologie di soggetti. I paragrafi precedenti hanno sviscerato il nodo della convenienza dall'angolazione valutativa dei soggetti pubblici e privati che vi investono capitali: l'Amministrazione Comunale, attraverso il conferimento prevalentemente di beni immobili; i partner privati, che potranno essere coinvolti attraverso la cessione di quote azionarie detenute dal Comune di Jesi.

Vi è un'altra tipologia di privati, con cui la Stu instaura rapporti, che sono interessati alla valutazione di convenienza del progetto: i soggetti terzi che, nel ruolo di "finanziatori", mettono a disposizione della società il capitale di debito.

La convenienza per i finanziatori è espressa da criteri di giudizio che assumono la denominazione di "rapporti di copertura" (*cover ratios*). Tra i vari rapporti di copertura di cui tratta la manualistica in materia di Piano economico finanziario, nel caso in esame è stato elaborato il rapporto calcolato per ogni anno su cui si sviluppa il rimborso del debito (*Adscr, Annual debt service cover ratio*).

Il criterio di giudizio assume valori ampiamente soddisfacenti, in quanto risulta pari all'unità nel 2014, primo anno in cui comincia il rimborso, e sale all'1,70 già nel 2015, risultando pari a circa 1,52 nel biennio in esame. Questi valori sono tali da indicare una elevata capacità di far fronte alle obbligazioni attraverso il flusso di cassa generato dalla realizzazione del progetto e la possibilità, se necessario, di ricorrere in maniera più intensiva al capitale prestato da soggetti terzi.

I valori assunti dal rapporto di copertura indicano che, a fronte di eventuali imprevisti tra cui un ritardo nella commercializzazione del prodotto edilizio, la Stu potrebbe riscontrare moderate difficoltà a far fronte al rimborso del debito nel 2014. Tuttavia, vi è un margine di sicurezza assai elevato per rispondere a tale obbligazione nell'arco di vita del progetto.

7. ANALISI DI SENSITIVITÀ E ROBUSTEZZA

7.1. Verifica della stabilità dei risultati

L'analisi di sensitività e robustezza ha l'obiettivo di verificare in quale misura i risultati conseguiti con i criteri di giudizio sono stabili rispetto a variazioni nei dati di base.

Nel Piano economico finanziario per il progetto della Stu di Jesi sono state effettuate quattro simulazioni su parametri di carattere estimativo e finanziario:

- l'incremento del 5 per cento dei costi di realizzazione delle opere destinate al mercato ;
- la diminuzione del 5 per cento dei valori di vendita delle opere destinate al mercato;
- il ritardo di sei mesi nella cessione delle opere destinate al mercato;
- l'incremento di circa lo 0,5 per cento della remunerazione attesa sul capitale proprio e degli oneri per il rimborso del capitale di debito, in maniera tale da internalizzare un possibile rialzo dei tassi di interesse sui mercati dei capitali.

7.2. Esiti delle simulazioni su parametri estimativi e finanziari

La tabella 63 riporta gli esiti delle quattro simulazioni effettuate. Alcune simulazioni conducono a risultati assai differenti da quelli commentati nel capitolo precedente e tali da richiedere adeguata attenzione.

In particolare merita porre l'accento sul fatto che due delle variazioni ipotizzate – incremento dei costi e diminuzioni dei ricavi, considerate separatamente – conducono ad un profilo di convenienza insoddisfacente per la Stu e, nel caso della diminuzione dei ricavi, anche per i potenziali partner privati da coinvolgere nella compagine. Per ciascuna di queste evenienze, infatti, il VAN diminuisce in misura significativa, così da risultare negativo: di oltre 250.000 euro per la Stu nel caso di un incremento del 5 per cento dei costi, di quasi 775.000 euro per la Stu e di circa 208.000 euro per i potenziali partner privati nel caso i prezzi di vendita degli immobili realizzati siano inferiori del 5 per cento rispetto ai valori stimati.

La diminuzione dei prezzi di cessione degli immobili rappresenta l'eventualità maggiormente impattante. Inoltre, occorre osservare che in ciascuna delle ipotesi considerate, anche l'Amministrazione Comunale si troverebbe in una situazione di non convenienza rappresentata da un VAN negativo, sia pur riuscendo a centrare l'obiettivo di preservare il capitale investito dalla perdita di valore causata dall'inflazione.

Ne consegue che, durante lo sviluppo del progetto, occorre prestare particolare attenzione al contenimento dei costi, oltre che monitorare le dinamiche che interesseranno i mercati di riferimento: il mercato immobiliare locale e i mercati finanziari.

Tabella 63. Sintesi dei criteri di giudizio e delle simulazioni di sensitività e robustezza

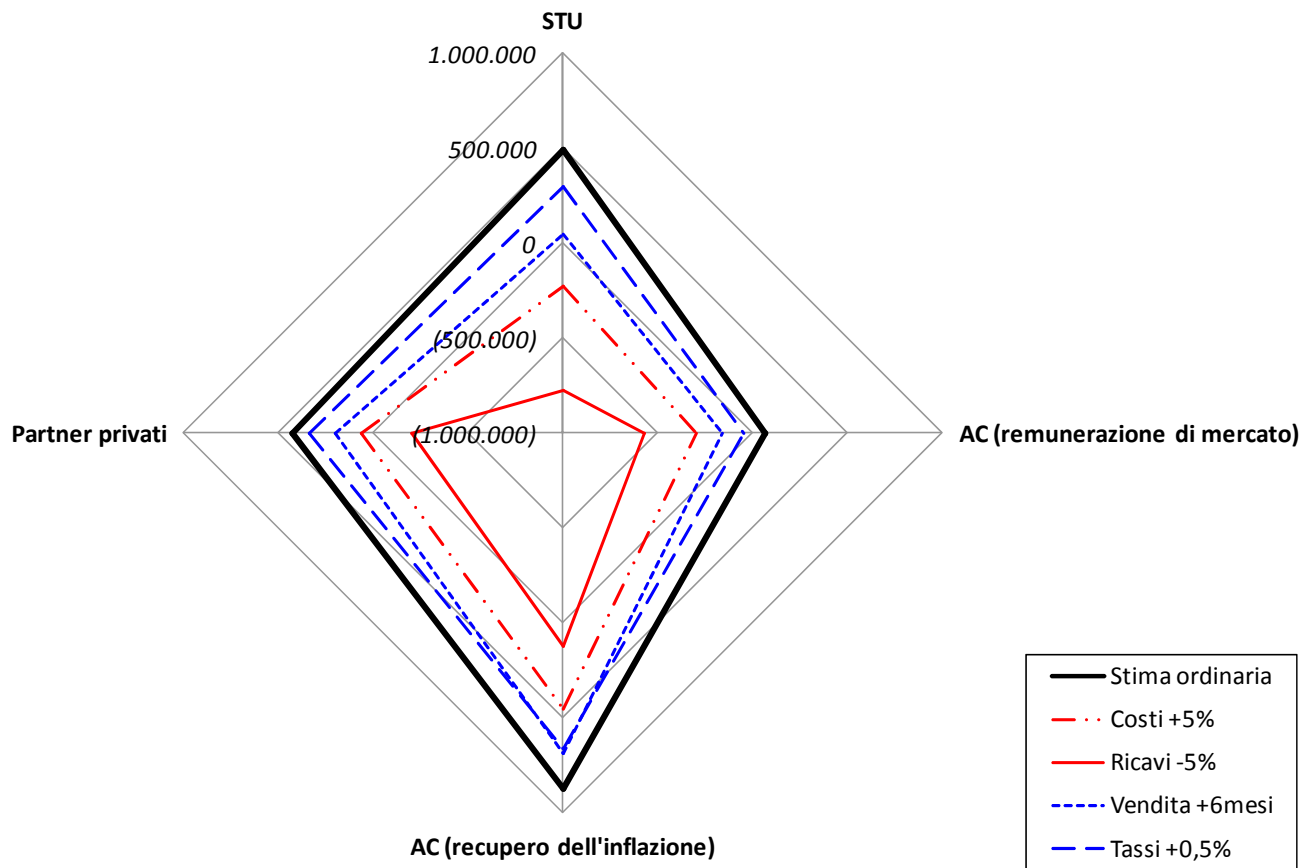
	STIMA		ANALISI DI SENSITIVITA' E ROBUSTEZZA		
	ORDINARIA	Costi +5%	Ricavi -5%	Vendita +6mesi	Tassi +0,5%
VALORE ATTUALE NETTO	euro	euro	euro	euro	euro
Società di trasformazione urbana	492.426	(230.547)	(774.547)	45.547	292.895
Amministrazione Comunale (remunerazione di mercato)	67.062	(294.532)	(566.424)	(156.377)	(45.034)
Amministrazione comunale (recupero dell'inflazione)	871.689	451.940	125.290	686.792	667.358
<i>Amministrazione Comunale (con opere pubbliche)</i>	<i>2.270.444</i>	<i>1.918.015</i>	<i>1.636.953</i>	<i>2.045.708</i>	<i>2.119.498</i>
Partner privati	425.364	63.985	(208.123)	201.924	337.929
RAPPORTO DI COPERTURA	euro	euro	euro	euro	euro
Soggetti terzi finanziatori (biennio 2014-2015)	1,52	1,32	1,26	nd	1,50

La successiva figura, con il grafico “a diamante”, fornisce una rappresentazione sintetica degli esiti delle analisi di sensitività e robustezza. Nello schema viene tracciato il VAN conseguito da diversi soggetti coinvolti – la STU, i potenziali partner privati, l’Amministrazione Comunale – nelle diverse evenienze che possono incidere sui risultati. Il “diamante” ha una dimensione complessiva di 2.000.000 euro; gli assi hanno tutti la medesima scala che varia tra 1.000.000 euro (punti più esterni del “diamante”) e –1.000.000 euro (punto più interno del “diamante”).

Il poligono più esterno rappresenta il livello di VAN ottenuto come esito dalla elaborazione del Piano Economico Finanziario, ad esempio prossimo ai 500.000 euro per la STU e per i potenziali partner privati. Tutti gli altri poligoni si collocano al suo interno; ciò è indice del fatto che ciascuna delle variazioni ipotizzate ha un effetto negativo sul grado di convenienza per tutti i soggetti considerati.

L’evento che incide in misura minore sui risultati è costituito dall’incremento dei tassi dello 0,5 per cento; il relativo poligono, infatti, si colloca comunque in prossimità del poligono più esterno: ciò conferma che la riduzione del VAN è moderata per tutti i soggetti. Al contrario, l’evento che incide in maniera più significativa sui risultati è costituito dalla diminuzione dei ricavi del 5 per cento; il relativo poligono, infatti, risulta quello più interno. In questo caso occorre inoltre rilevare che muta la forma del poligono e si accentua la sua asimmetria: ciò significa che la variazione del VAN è più significativa per alcuni soggetti – la STU e l’Amministrazione Comunale se si ipotizza una remunerazione di mercato – e meno rilevante per altri – i potenziali partner privati e l’Amministrazione Comunale nel caso si persegua una remunerazione che consenta di recuperare l’effetto dell’inflazione.

Figura 10. Il “diamante” della fattibilità economico finanziaria



8. CONCLUSIONI

L'aggiornamento del Programma operativo rispetto alle previsioni dello Studio di Fattibilità "per la riqualificazione e per l'attuAZIONE DEL Piano di Recupero di iniziativa pubblica area "Campus Boario" di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 13/2007" ha comportato significative modifiche per quanto attiene alle opere pubbliche e private da realizzare, nonché ai tempi di intervento. Queste modifiche sono illustrate in modo dettagliato nei capitoli da 1 a 4.

Per effetto di ciò il volume dei ricavi stimato ammonta a 46 milioni di euro e quello dei costi complessivi a 32 milioni di euro.

Il Piano economico finanziario, elaborato nel capitolo 5 sui mutati dati di base, indica la convenienza economico finanziaria che è illustrata nel capitolo 6 per la Stu, per il Soggetto privato azionista della Stu, per il Comune di Jesi e per i soggetti finanziatori. I risultati del Piano sono stati verificati attraverso l'analisi di sensitività e robustezza.

I valori espressi dagli indicatori economico finanziari utilizzati mostrano alcuni aspetti problematici che andranno tenuti presente nelle decisioni operative che il Comune di Jesi e la Stu dovranno compiere, a partire dal bando per la selezione dei soggetti privati che si uniranno al Comune di Jesi nel capitale sociale della Stu. Al riguardo si ritiene che la selezione non debba essere aperta esclusivamente a soggetti che si qualifichino come puri investitori, ma anche a soggetti imprenditoriali del settore delle costruzioni che possiedano i requisiti per eseguire i lavori pubblici e privati contenuti nel Programma operativo.

Giugno 2011

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

