

Preg.mo Dott. **PASQUINI AGOSTINO** c/o
Comune di Misano Adriatico
Viale Repubblica, n. 140
47843 – MISANO ADRIATICO (RN)

Oggetto: **Valutazione atta a determinare l'importo del CONTRIBUTO STRAORDINARIO
per interventi di trasformazione da attuare presso il Misano World Circuit
'Marco Simoncelli'**

1. Premessa - Oggetto e scopo della valutazione

Il sottoscritto **Dott. Arch. GIORGETTI SIMONE**, con studio professionale in Riccione (RN), viale Asmara n° 26, cod. fisc. GRGSMN68S28H274Y, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Rimini in posizione n. 504, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Rimini al n° 77, dipendente part-time del Comune di Riccione in ruolo presso il Servizio Patrimonio con l'incarico specifico di effettuare valutazioni immobiliari per conto dell'Amministrazione Comunale riccionese, è stato incaricato (affidamento prot. _____ in data _____ dal Comune di Misano Adriatico, con sede in Viale Repubblica n. 140 a Misano Adriatico (RN), cod. fisc. / P.IVA 00391260403), di determinare l'importo del *contributo straordinario* da corrispondere da parte della Soc. Santa Monica SpA, proprietaria, al Comune di Misano Adriatico a fronte della possibilità di trasformare l'autodromo denominato Misano World Circuit 'Marco Simoncelli' attuando i seguenti interventi in previsione:

- 1. Realizzazione nuovo edificio KART;**
- 2. Ampliamento edificio BOX;**
- 3. Ampliamento Medical Center.**

1.1 Materiale esaminato

Per l'espletamento dell'incarico è stata ricevuta e/o si è potuta esaminare la seguente documentazione:

- Elaborato grafico di presentazione e rendering dei tre interventi previsti, predisposto dallo studio di progettazione 'Mijic Architects' in data 21 dicembre 2018;

(segue)

- Scheda 'Dati sintetici dei tre interventi' contenente i principali parametri urbanistico-edilizi previsti, predisposta dallo studio di progettazione 'Mijic Architects' nel mese di gennaio 2018;
- Relazione istruttoria urbanistica-edilizia con quantificazione del contributo di costruzione predisposta dal Settore Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Misano Adriatico in data 30 gennaio 2019.

Il presente documento fa integrale ed esclusivo riferimento alla documentazione come sopra elencata.

1.2 Limiti della valutazione

Come consuetudine, e come stabiliscono gli standard del RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) del Regno Unito riportati nell'edizione 2012 del 'RICS Appraisal and Valuation Manual ("The Red Book")', tradotta in lingua italiana 'Standard di valutazione RICS Edizione Italiana', che ha recepito gran parte degli standard IVS (International Valuation System) utilizzati dall'Agenzia delle Entrate, è dovere segnalare i limiti inerenti la presente valutazione:

- non è oggetto d'incarico la verifica di conformità edilizia e/o il completo *audit* per la *due diligence* tecnico-patrimoniale del complesso immobiliare in trattazione;
- nessuna ricerca è stata effettuata circa la situazione catastale ed ipotecaria, e circa la presenza di atti autorizzativi o abilitativi;
- nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificamente illustrato nelle seguenti pagine;
- sulla base delle indagini effettuate, i parametri indicati sono, a parere dello scrivente, rappresentativi della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere l'esistenza di ulteriori parametri propri di alcune delle attività esaminate tali da modificare, seppur non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento;
- tutti i dati relativi alle consistenze sono stati desunti dalla documentazione fornita allo stato di studio di prefattibilità, senza alcuna verifica o misurazione di sorta;
- non sono state condotte verifiche sul complesso immobiliare in argomento relative a problematiche di natura ambientale che possono influire sulla valutazione, che si basa pertanto sul presupposto dell'inesistenza di passività ambientali di sorta.

Premesso quanto sopra, si è infine provveduto alla redazione della presente **valutazione resa alla data del _____**, che viene presentata per comodità di consultazione nei seguenti paragrafi:

1. Premessa – Oggetto e scopo della valutazione
 - 1.1 *Materiale esaminato*
 - 1.2 *Limiti della valutazione*
2. Descrizione sommaria della trasformazione
3. Criterio di valutazione, metodologia utilizzata
 - 3.1 *Determinazione del costo di costruzione a nuovo*
 - 3.2 *Determinazione del coefficiente di incidenza d'area Ia*
4. Individuazione dei parametri da utilizzare
 - 4.1 *Coefficiente di incidenza d'area Ia per tutti gli interventi*
 - 4.2 *Costo di costruzione a nuovo K₁ del Nuovo edificio KART*
 - 4.3 *Costo di costruzione a nuovo K₂ dell'Ampliamento edificio BOX*
 - 4.4 *Costo di costruzione a nuovo K₃ dell'Ampliamento Medical Center*
5. Determinazione del contributo straordinario
 - 5.1 *Contributo straordinario CS₁ per il Nuovo edificio KART*
 - 5.2 *Contributo straordinario CS₂ per l'Ampliamento edificio BOX*
 - 5.3 *Contributo straordinario CS₃ per l'Ampliamento Medical Center*

2. Descrizione sommaria della trasformazione

Il presente documento è relativo agli interventi di trasformazione da attuare presso l'autodromo denominato "Misano World Circuit 'Marco Simoncelli'", ubicato in Via Daijro Kato n. 10 a Misano Adriatico (RN), come richiesti dalla proprietaria Soc. Santa Monica SpA con Permessi di Costruire per impianti produttivi (P.E. 2552) ai sensi del D.P.R. 160/2010 e ss.mm. e ii. (Dati catastali: Nuovo edificio KART fg. 8 m.li 102 e 335; Ampliamento edificio BOX fg. 16 m.le 350; Ampliamento Medical Center fg. 16 m.li 350, 872, 874 ed 876.

Le previsioni urbanistiche relative ai tre interventi sono contenute in specifica proposta di Variante al PRG '97 vigente che ne modifica le tavole e le norme, e contempla una variazione al perimetro dell'ambito dell'autodromo e la variazione del tracciato della strada perimetrale alla sua recinzione in una piccola porzione lato sud, nei pressi del Medical Center, oltre alla ridefinizione normativa per ammettere gli interventi.

Quanto ai tre interventi previsti, possono essere così sinteticamente illustrati:

Nuovo edificio KART: collocato in adiacenza al circuito Kart outdoor esistente, si configura come una continuazione del percorso del circuito già realizzato con cui sarà fisicamente collegato. Ha superficie complessiva SC = mq. 480,98, e area di insediamento AI per impianto sportivo coperto pari a mq. 4.615,73. È prevista la realizzazione di un parcheggio per la superficie complessiva di mq. 3.615 e capienza totale di 92 posti auto.

La realizzazione di tale intervento, sulla base del *business plan* dedicato, è prevista entro l'anno 2022.

Ampliamento edificio BOX: è previsto l'ampliamento dell'edificio dei box a partire dalla zona podio verso nord per circa 112 metri. L'ampliamento conterrà n. 6 ulteriori box al piano terra con relativi servizi e aree dedicate all'accoglienza, mentre ai due livelli superiori saranno ubicate le sale 'V.I.P.', comprendenti le tribune posizionate sul lato pista. La superficie prevista in ampliamento è pari a SC = mq. 3.780,14. Risulta individuata un'area a parcheggio nella zona paddock di circa 21.500 mq. La realizzazione di tale intervento, sulla base del *business plan* dedicato, è prevista entro l'anno 2021.

Ampliamento Medical Center: l'intervento prevede la realizzazione di nuova costruzione in ampliamento dell'esistente Medical Center, ad esso connessa funzionalmente tramite un tunnel di collegamento. Il nuovo corpo di fabbrica comprende altresì una palestra autonomamente utilizzabile. La superficie in ampliamento è prevista in SC = mq. 840,01. E' individuata un'area a parcheggio di mq. 1.610 su terreni di proprietà comunale. La previsione di realizzazione di tale intervento, sulla base del *business plan* dedicato, è stata prevista entro l'anno 2023.

3. Criterio di valutazione, metodologia utilizzata

L'art. 16 comma 4 del DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e l'art. 30 comma 3 lettera f) della L.R. Emilia Romagna 15/2013 prevedono che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sia stabilita con deliberazione di consiglio comunale in base a tabelle definite dalla regione per classi di comuni ed in rapporto a vari parametri. Tra questi, alla lettera d-ter del citato D.P.R., è prescritto che l'incidenza sia stabilita in relazione *"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche"*. La norma istituisce dunque il contributo straordinario, da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati. Il contributo straordinario si configura

quindi come un onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

L'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna, in data 20.12.2018 con Del. n. 186, ha approvato la riforma della disciplina del contributo di costruzione previsto dal DPR 380/2001. Al paragrafo 4 dell'Allegato A alla delibera citata sono contenute le prescrizioni dettate per la determinazione del contributo straordinario CS che dovranno essere recepite entro la data del 30.9.2019 (oltre tale data, in carenza di recepimento, la nuova disciplina opererà direttamente).

In attesa di recepimento, pare opportuno fare riferimento anche a quanto indicato nella nuova disciplina per la valutazione del CS relativo al caso in esame. Nel prosieguo saranno specificati gli scostamenti eventualmente necessari.

La norma prescrive che il CS sia fissato in misura pari al 50 % del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione MVGT, e, coerentemente con i criteri adottati dalla dottrina estimativa, chiarisce che il MVGT è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria, e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente, il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito in virtù della suscettibilità di trasformazione e il valore dell'ambito quando tale potenzialità non sia prevista.

Il caso in argomento, in cui risultano coinvolti più interventi entro il complesso del Misano World Circuit 'Marco Simoncelli', presenta notevole **complessità della trasformazione proposta**, da cui il differenziale di valore non è riconducibile alla sola componente fondiaria: il contributo straordinario dev'essere calcolato attraverso il metodo analitico del valore di trasformazione così determinato:

$$\text{MVGT} = \text{Vpost} - \text{Vante} - \text{K}$$

dove:

- Vpost è il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile in base alla quota edificatoria ed agli usi realizzabili in virtù della trasformazione ammessa;
- Vante è il valore di mercato definito in base allo stato di fatto e di diritto esistenti originariamente prima che sia ammessa la trasformazione;
- K è la somma dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione ammessa.

È evidente che il legislatore ha fatto riferimento al criterio di stima dell'*Extraction Method*, consigliato dall'IVS (Standard Internazionali di Valutazione) ed impiegato quando il mercato,

seppur caratterizzato da un'offerta elastica di terreni edificabili e da apprezzabili transazioni, non esprime comunque un sufficiente campione di comparazioni e quindi non si dispongono di recenti prezzi di compravendita utili ai fini estimativi. In questa fattispecie il valore di trasformazione assume la funzione di procedimento analitico e non la caratteristica di aspetto economico autonomo, essendo finalizzato alla ricerca del valore di mercato. Per la determinazione di Vpost e di Vante, quindi, si fa quindi riferimento ai valori di mercato desumibili dalle più recenti quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Il complesso MWC riveste però singolare specificità; il mercato locale non offre sicuramente alcun dato rappresentativo di beni simili per una stima attendibile, ed anche il riferimento alla banca dati OMI o a metodi sintetico-comparativi non è possibile.

In alternativa, la normativa indica di accertare il valore originario dell'area di trasformazione Vante e quello successivo alla trasformazione Vpost con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili dall'OMI; ad esempio con attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione, e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta.

Per l'entità del complesso MWC, non risulta agevole nemmeno la valutazione per capitalizzazione dei redditi, che imporrebbe lo sviluppo di una stima complessa e potrebbe facilmente condurre a risultati impropri, poiché anche limitate variazioni del saggio portano a significative variazioni del valore.

Secondo l'International Valuation Standard è bensì praticabile il **metodo dei costi** ('Cost approach'), che trova particolare applicazione nelle valutazioni di beni immobili con destinazione speciale o particolare che, per la loro tipologia, non sono oggetto di frequenti compravendite sul mercato, o che non sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte.

In tal senso si esprime l'IVS:

"il metodo dei costi si rende molto utile nella stima del valore di mercato delle costruzioni, degli immobili ad usi speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato".

Quale concetto fondamentale, questo approccio comparativo si fonda sul principio di valutazione che *"stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi.*

Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." (International Valuation Standards, GAVP pag. 32).

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile.

Afferma ancora l'IVS, relativamente all'approccio comparativo: " ... esso considera la possibilità che, in alternativa all'acquisto di un determinato immobile, un individuo possa acquistare un immobile moderno equivalente che fornisce pari utilità. In un contesto immobiliare, questo coinvolgerebbe il costo di acquisto di un terreno equivalente e la costruzione di una nuova struttura equivalente. Salvo che non ci siano difficoltà impreviste, svantaggi o rischi, il prezzo che un compratore pagherebbe per l'immobile oggetto di stima non dovrebbe essere più del costo del moderno immobile equivalente" (IVS 2007, Concetti fondamentali dei principi di valutazione, nota 9.2.1.3).

In linea con l'IVS sono anche le Linee guida ABI, che consigliano l'uso del metodo dei costi per gli immobili speciali e per quelli inseriti in un mercato limitato.

Sempre secondo l'IVS, il metodo, in ogni sua applicazione, presenta le seguenti caratteristiche:

- determina il valore stimando i costi di acquisizione del terreno, e di costruzione di un nuovo immobile;
- il costo del terreno è sommato al costo di costruzione; il costo va inteso come l'insieme delle spese che un imprenditore puro deve sostenere per produrre un bene, e rappresenta l'insieme dei valori di mercato dei fattori della produzione:
 - retribuzione delle figure, salari, stipendi, profitto, beneficio fondiario, interesse;
 - remunerazione dei servizi forniti dallo Stato (imposte);
 - reintegrazione del capitale e spese varie;
- determina il limite massimo che il mercato pagherebbe normalmente per un dato immobile nuovo.

Chiarito il metodo di stima da utilizzare, è possibile sviluppare come segue gli elementi che condurranno alla determinazione dei valori ricercati:

Vante = Ω_{MWC}

dove Ω_{MWC} rappresenta l'intero valore del complesso del Misano World Circuit 'Marco Simoncelli' allo stato e nella consistenza originari, cioè prima che siano ammesse le trasformazioni in argomento;

Vpost = $\Omega_{MWC} + \Delta_{trasformazione}$

dove $\Delta_{trasformazione}$ rappresenta il differenziale di valore in virtù delle trasformazioni in trattazione, se ed in quanto ammesse ed attuate.

In applicazione del metodo dei costi, **il differenziale è dunque composto dalla somma dei costi di acquisizione del terreno e di tutti i costi costruzione da sostenere per attuare le trasformazioni**, come sopra elencati.

I costi di acquisizione del terreno, che assume valore proprio in virtù dell'ammissibilità delle trasformazioni in argomento, è in realtà un'ulteriore incognita del problema, in quanto la dottrina estimale consiglia di determinare tale valore con un metodo di comparazione diretta analizzando le transazioni di aree edificabili avvenute di recente nella zona in questione, che, come abbiamo visto, non sono individuabili. Occorre ricorrere perciò ad una metodologia analitica sostitutiva, che fornirà un dato approssimativo, ma scientificamente sostenibile da adottare in questa sede valutativa: il *metodo di incidenza d'area* (per maggiori chiarimenti, vedasi 'Corso di Estimo' di Stefano Amicabile, Ed. Hoepli SpA), che prevede la seguente relazione:

$$V_{area} = V_m \times I_a$$

dove:

V_m è il valore di mercato del bene realizzato

I_a è il coefficiente di incidenza d'area

Applicando alla formula il metodo dei costi, ove V_m risulta composto dal costo del nuovo edificio sommato al valore dell'area V_{area} , sostituendo nell'equazione precedente si ottiene:

$$V_{area} = (\text{Costo nuovo edificio} + V_{area}) \times I_a$$

$$V_{area} = \text{Costo nuovo edificio} \times I_a + V_{area} \times I_a$$

$$V_{area} - V_{area} \times I_a = \text{Costo nuovo edificio} \times I_a$$

$$V_{area} (1 - I_a) = \text{Costo nuovo edificio} \times I_a$$

e infine

$$V_{area} = (\text{Costo nuovo edificio} \times I_a) / (1 - I_a)$$

Il valore dell'area (o, per tornare alla fattispecie, il costo da sostenere per l'acquisizione dell'area con valore comprensivo della potenzialità di trasformazione), è funzionale al **costo di costruzione a nuovo dell'edificio** – che possiamo chiamare **K** – ed al **coefficiente di incidenza d'area**; in sintesi:

$$V_{area} = (K \times I_a) / (1 - I_a)$$

Ritornando al calcolo del differenziale, che è composto dalla somma dei costi di acquisizione del terreno (ossia il valore dell'area) e di tutti i costi costruzione da sostenere per attuare le trasformazioni ammesse, ed esprimendo in termini algebrici:

$$\Delta_{trasformazione} = V_{area} + K$$

e sostituendo nell'equazione, si ottiene:

$$\Delta_{trasformazione} = (K \times I_a) / (1 - I_a) + K$$

e, per concludere, effettuando tutte le necessarie sostituzioni e le operazioni aritmetiche:

$$MVGT = V_{post} - V_{ante} - K$$

$$MVGT = (\Omega_{MWC} + \Delta_{trasformazione}) - (\Omega_{MWC}) - K$$

$$MVGT = \Omega_{MWC} + \Delta_{trasformazione} - \Omega_{MWC} - K$$

$$MVGT = \Delta_{trasformazione} - K$$

$$MVGT = [(K \times I_a) / (1 - I_a) + K] - K$$

$$MVGT = (K \times I_a) / (1 - I_a) + K - K$$

si perviene alla formula da utilizzare per calcolare il Maggior Valore Generato dalla Trasformazione MVGT in linea con i criteri dottrinali e con le previsioni normative, in funzione del costo di costruzione a nuovo dell'edificio K e del coefficiente di incidenza d'area I_a:

$$\mathbf{MVGT = (K \times I_a) / (1 - I_a)}$$

3.1 Determinazione del costo di costruzione a nuovo

Il **costo di costruzione a nuovo dell'edificio K** è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima, applicati alla superficie totale:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato e per la realizzazione delle dotazioni territoriali, da valutare in modo parametrico utilizzando i valori unitari desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso, o quelle più affini in caso di carenza di piena corrispondenza;
- contributo di costruzione, comprensivo di tutte le componenti che lo costituiscono;
- opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % del costo tecnico di costruzione);
- spese tecniche di progettazione (10% del costo tecnico di costruzione);
- oneri finanziari sul 75% del costo tecnico di costruzione;
- oneri per la commercializzazione (spese di pubblicità e di agenzia) nell'entità del 2,5 % del valore di mercato post trasformazione;
- profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione).

3.2 Determinazione del coefficiente di incidenza d'area Ia

Analizzando poi il **coefficiente di incidenza d'area Ia**, occorre evidenziare che la teoria estimale si è evoluta nel tempo nel senso di conferire maggiore rilevanza ad alcuni aspetti relativi al valore delle aree con potenzialità edificatorie allo scopo di dare una spiegazione matematicamente corretta in ordine al divario intercorrente fra il prezzo del prodotto edilizio finito in una zona periferica di un agglomerato urbano e quello del prodotto edilizio sostanzialmente affine, ma ubicato in zona centrale e/o pregiata dell'insediamento.

Il mercato rappresenta costantemente situazioni in cui i prezzi di vendita del prodotto edilizio nuovo in zona periferica, con finiture civili medie e classe energetica elevata, sono sensibilmente inferiori a similari prodotti edilizi in zona pregiata che, sebbene presentino finiture e impiantistica migliori, non sono tali da comportare un incremento del costo di costruzione percentualmente rilevante: i prezzi in zona centrale raggiungono sempre livelli sensibilmente più elevati rispetto a quelli in zona periferica, quando oneri di costruzione, costi accessori nonché la percentuale di profitto imprenditoriale non sono tali da giustificare il divario.

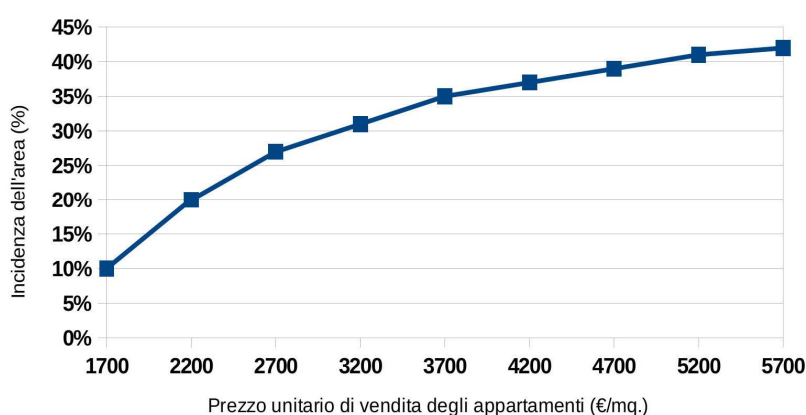
La motivazione del fenomeno risiede nella circostanza che, essendo praticamente fermi e costanti i costi di tutti i fattori produttivi al di fuori del fattore 'area' e (non sempre) del fattore 'profitto imprenditoriale', sussiste una proporzionalità diretta fra il prezzo di vendita del prodotto edilizio e l'incidenza percentuale dell'area sul prodotto stesso, ossia la percentuale sul detto valore costituito dal costo dell'area di sedime e di pertinenza dell'edificio, al netto dei relativi costi accessori.

L'incidenza d'area è direttamente proporzionale secondo una funzione non lineare al prezzo di vendita, e ciò fornisce un'attendibile spiegazione e giustificazione all'incremento dei valori del prodotto edilizio finito in funzione della relativa ubicazione (ultra periferica, periferica, semicentrale, eccentrica, centrale, centralissima).

Per chiarire con un esempio, il grafico seguente intavola recenti valori delle costruzioni residenziali per la città di Milano:

Prezzo unitario (P)	Incidenza del valore dell'area
<i>€/mq.</i>	<i>%</i>
1700	10%
2200	20%
2700	27%
3200	31%
3700	35%
4200	37%
4700	39%
5200	41%
5700	42%

Incidenza del valore dell'area sul valore del prodotto edilizio finito



Giovanni Turola - Lezioni master Polis Making - nov. 2016

La curva individua l'incidenza dell'area in rapporto ai valori del prodotto edilizio finito, e si dispone con un andamento assimilabile ad un'iperbole che trova il suo asintoto intorno al 55-60% ($I_a = 55\% - 60\%$).

Sulla scorta di quanto fin qui rappresentato si perviene alla valutazione applicando alla formula precedentemente esposta i corrispondenti valori determinati come nei paragrafi a seguire.

4. Valutazione

4.1 Coefficiente di incidenza d'area Ia per tutti gli interventi

Se ogni nuovo edificio presenta costi di costruzione a nuovo differenziati in funzione principalmente della complessità costruttiva e poi del grado di finiture necessarie per soddisfare il programma funzionale, il coefficiente Ia può essere bensì considerato unico per tutti i tre interventi previsti, dipendendo precipuamente dalla collocazione territoriale del complesso dell'autodromo e dalla sua unicità quale cespite nel mercato immobiliare.

Le fonti alla base della determinazione del coefficiente di incidenza d'area sono molteplici. Un primo riferimento utile è la curva empirica di cui al precedente grafico, considerata nel tratto iniziale per la tipologia non residenziale degli immobili in trattazione, da cui può ragionevolmente essere estrapolato il valore di base **Ia = 10%**.

Un secondo riferimento utile è il testo di riferimento nelle stime immobiliari "Stima degli immobili" di Graziano Castello – Ed. Dario Flaccorio – II^a edizione, in cui al capitolo 9 viene trattato l'argomento che riguarda la stima dei terreni e delle aree col "metodo empirico dell'incidenza". È ivi riportata la seguente tabella:

INCIDENZE PERCENTUALI DELL'AREA	
Descrizione per parametro d'incidenza	Coefficiente
Localizzazione periferica o zona agricola	0,15
Localizzazione in zona semi periferica o di espansione	0,26
Localizzazione in zone di completamento	0,37
Localizzazione centrale	0,48

In ragione dell'ubicazione, dell'unicità del complesso immobiliare e della notevole estensione territoriale che abbatte il valore dell'area nel rapporto complessivo, per gli interventi in esame il valore del coefficiente può essere sicuramente considerato inferiore a quello di base Ia = 15%.

Leopoldo Pirelli, nel suo testo "Metodologia di valutazione immobiliare", indica di assumere quale incidenza media del valore delle aree la percentuale variabile nel range compreso tra il 18% ed il 25%, da cui si deduce che la fattispecie, ancora per le sue peculiarità non

riconducibili alla media degli immobili sul mercato e per la notevole estensione territoriale, vedrà applicati coefficienti di incidenza sicuramente inferiori al minimo del range indicato.

Riconosciuto quale uno dei principali strumenti operativi per le stime immobiliari è "Il consulente immobiliare" del Sole – 24 ore, che, nelle rilevazioni semestrali suddivise per provincia, fornisce le quotazioni medie indicative nella compravendita di abitazioni e negozi completa di coefficienti di incidenza d'area. Per la provincia di Rimini ritroviamo valori in linea con la curva empirica del Turola di cui al precedente grafico: dal 44% delle zone costiere centrali, si scende al 33% per le zone sature centrali, e ancora al 25% per le zone periferiche. Al caso in esame paiono ragionevolmente riservati coefficienti inferiori ottenibili estendendo idealmente la progressione, a causa delle peculiarità già indicate.

È interessante anche esaminare l'enciclopedia libera Wikipedia, che alla voce 'Stima delle aree fabbricabili', per determinarne il valore di mercato, recita:

"Si potrà anche eseguire una stima sintetico pratica determinando il valore dell'area come percentuale di costo dell'edificio da realizzare, si compie eseguendo una stima del fabbricato che si andrà a realizzare su quell'area tenendo conto di tutti i parametri legali del caso, come per esempio la cubatura edificabile e poi il valore dell'area sarà compreso tra il 10 e il 30 % del valore del fabbricato." Vediamo che anche qui ricorre ancora una volta il minimo coefficiente **Ia = 10%**, che, a questo punto, è ragionevole assumere come congruo coefficiente di riferimento per i fini della presente valutazione.

4.2 Costo di costruzione a nuovo K₁ del Nuovo edificio KART

Come indicato al precedente paragrafo 3.1, il costo di costruzione a nuovo K₁ del Nuovo edificio KART è determinato come segue:

Costo tecnico di costruzione del fabbricato e per dotazioni territoriali

- Superficie 'Servizi per l'impianto sportivo' **SC = mq. 480,98**

Il costo parametrico è determinato con riferimento al Prezziario Tipologie Edilizie DEI – Milano, ed. 2014 a partire dalla scheda E10 – Edilizia industriale – Complesso industriale, che risulta essere la tipologia più affine da assumere per analogia tra quelle presenti nel volume. Detta scheda indica l'importo parametrico di €/mq. 737,00, ma da questo dev'essere decurtata l'incidenza di talune voci che non appaiono ricorrenti per il caso in

esame; in particolare (rif. 'Tabella riassuntiva dei costi e percentuali di incidenza per il complesso' di cui alle pagg. 275 e 276 del Prezziario):

Cod.	Opera	% incidenza
06	Pannelli di tamponamento perimetrali	4,10
07	Serramenti di facciata/portoni	4,21
08	Tunnel mobili per portoni	0,51
09	Pavimento officina	6,69
12	Controplafoni in cartongesso uffici	0,99
14	Pavimenti/rivestimenti tradizionali uffici	1,96
15	Pavimenti galleggianti uffici	1,33
16	Porte REI uffici	0,20
18	Pareti mobili uffici	1,42
24	Carriponti	4,61
25	Impianto fotovoltaico e pensilina	3,83
27	Impianto pompa di calore	2,84
31	Sistemazioni esterne	3,56
32	Opere da giardiniere	0,98
33	Box esterni	0,85
Totale incidenza opere non pertinenti		38,08

Indicenza residua da considerare: $100\% - 38,08\% = 61,92\%$

Costo parametrico: €/mq. $737,00 \times 0,6192 = \text{€}/\text{mq. } 456,35$

Costo tecnico di costruzione: €/mq. $456,35 \times \text{mq. } 480,98 = \text{€ } 219.495,22$

- Superficie 'Area impianto sportivo coperto' (area di insediamento **Ai = mq. 4.615,73**
 Appare corretto assumere un **coefficiente di omogeneizzazione** che tenga in considerazione la minor incidenza sul complesso della costruzione di finiture ed impianti per tale parte dell'opera, data anche la sua notevole estensione; con riferimento al DPR 138/1998 ed alle 'Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza dei beni immobili' tale superficie può essere considerata omogeneizzata al **50%: Sup. ragguagliata** = mq. $4.615,73 \times 0,50 = \text{mq. } 2.307,87$

Costo parametrico come sopra determinato: **€/mq. 456,35**

Costo tecnico di costruzione: €/mq. $456,35 \times \text{mq. } 2.307,87 = \text{€ } 1.053.196,47$

- Superficie a parcheggio **P = mq. 3.615,00**

Costo parametrico determinato con riferimento al Prezziario Tipologie Edilizie DEI – Milano, ed. 2014, scheda H3 – Parcheggi – Parcheggio a raso, importo **€/mq. 49,00**

Costo tecnico di costruzione: €/mq. $49,00 \times \text{mq. } 3.615,00 = \text{€ } 177.135,00$

Totale costi tecnici di costruzione:

€ 219.495,22 + € 1.053.196,47 + € 177.135,00 = **€ 1.449.826,69**

Contributo di costruzione

Dalla Relazione istruttoria urbanistico-edilizia risulta l'importo totale del contributo di costruzione nell'importo di **€ 49.529,43**.

Opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area

Da calcolare nella percentuale forfettaria del 3,5 % dei costi tecnici di costruzione:

€ 1.449.826,69 x 0,035 = **€ 50.743,93**

Spese tecniche di progettazione

Da calcolare nella percentuale forfettaria del 10% dei costi tecnici di costruzione:

€ 1.449.826,69 x 0,10 = **€ 144.982,67**

Oneri finanziari

Da calcolare sul 75% dei costi tecnici di costruzione, con tasso del 2,5% sull'orizzonte temporale di n. 3 anni in considerazione del soggetto promotore ed in relazione alla dimensione dell'intervento:

€ 1.449.826,69 x 0,75 x 0,025 x 3 = **€ 81.552,75**

Applicando la formula già vista sopra

$$V_{area} = (K \times I_a) / (1 - I_a)$$

con $I_a = 10\%$

al totale dei costi, che ammonta a:

€ 1.449.826,69 + € 49.529,43 + € 50.743,93 + € 144.982,67 + € 81.552,75 = € 1.776.635,47

si ottiene il valore dell'area per il Nuovo edificio KART:

$V_{area\ KART} = (€ 1.776.635,47 \times 0,10) / (1 - 0,10) = € 197.403,94$

valore che può essere sommato ai costi per ottenere il **valore di mercato** del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, pari a

€ 1.776.635,47 + € 197.403,94 = **€ 1.974.039,41**

Oneri per la commercializzazione

Da calcolare nella percentuale del 2,5 % del valore post trasformazione:

$$€ 1.974.039,41 \times 0,025 = \mathbf{€ 49.350,99}$$

Profitto del soggetto attuatore

Da calcolare nella percentuale del 15 % del valore post trasformazione:

$$€ 1.974.039,41 \times 0,15 = \mathbf{€ 296.105,91}$$

per ottenere infine il **costo di costruzione a nuovo K₁ totale del Nuovo edificio KART ai fini del calcolo del contributo straordinario:**

$$K_1 = € 1.776.635,47 + € 49.350,99 + € 296.105,91 = \mathbf{€ 2.122.092,37}$$

4.3 Costo di costruzione a nuovo K₂ dell'Ampliamento edificio BOX

Il costo di costruzione a nuovo K₂ dell'Ampliamento edificio BOX è determinato come segue:

Costo tecnico di costruzione del fabbricato

Superficie ampliamento **SC = mq. 3.780,14**

Il costo parametrico è determinato sempre con riferimento al Prezziario Tipologie Edilizie DEI – Milano, ed. 2014, scheda E9 – Edilizia industriale – Edificio industriale su più livelli, che risulta essere la tipologia più affine da assumere per analogia tra quelle presenti nel volume. Detta scheda indica l'importo parametrico di €/mq. 767,00.

$$\mathbf{\text{Costo tecnico di costruzione: } €/mq. 767,00 \times mq. 3.780,14 = € 2.899.367,38}$$

Contributo di costruzione

Dalla Relazione istruttoria urbanistico-edilizia risulta l'importo totale del contributo di costruzione nell'importo di **€ 372.285,46**.

Opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area

Da calcolare nella percentuale forfettaria del 3,5 % dei costi tecnici di costruzione:

$$€ 2.899.367,38 \times 0,035 = \mathbf{€ 101.477,86}$$

Spese tecniche di progettazione

Da calcolare nella percentuale forfettaria del 10% dei costi tecnici di costruzione:

$$€ 2.899.367,38 \times 0,10 = \mathbf{€ 289.936,74}$$

Oneri finanziari

Da calcolare sul 75% dei costi tecnici di costruzione, con tasso del 2,5% sull'orizzonte temporale di n. 3 anni in considerazione del soggetto promotore ed in relazione alla dimensione dell'intervento:

$$€ 2.899.367,38 \times 0,75 \times 0,025 \times 3 = \mathbf{€ 163.089,42}$$

Applicando la formula

$$V_{area} = (K \times I_a) / (1 - I_a)$$

con $I_a = 10\%$

al totale dei costi, che ammonta a:

$$€ 2.899.367,38 + € 372.285,46 + € 101.477,86 + € 289.936,74 + € 163.089,42 = € 3.826.156,86$$

si ottiene il valore dell'area per l'Ampliamento edificio BOX:

$$V_{area\ BOX} = € 3.826.156,86 \times 0,10 / (1 - 0,10) = \mathbf{€ 425.128,54}$$

valore che può essere sommato ai costi per ottenere il **valore di mercato** del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, pari a

$$€ € 3.826.156,86 + € 425.128,54 = \mathbf{€ 4.251.285,40}$$

Oneri per la commercializzazione

Da calcolare nella percentuale del 2,5 % del valore post trasformazione:

$$€ 4.251.285,40 \times 0,025 = \mathbf{€ 106.282,14}$$

Profitto del soggetto attuatore

Da calcolare nella percentuale del 15 % del valore post trasformazione:

$$€ 4.251.285,40 \times 0,15 = \mathbf{€ 637.692,81}$$

per ottenere infine il **costo di costruzione a nuovo K_2 totale dell'Ampliamento edificio BOX ai fini del calcolo del contributo straordinario:**

$$K_2 = € 3.826.156,86 + € 106.282,14 + € 637.692,81 = \mathbf{€ 4.570.131,81}$$

4.4 Costo di costruzione a nuovo K_3 dell'Ampliamento Medical Center

Il costo di costruzione a nuovo K_3 dell'Ampliamento Medical Center è determinato come segue:

Costo tecnico di costruzione del fabbricato

Superficie ampliamento **SC = mq. 840,01**

Il costo parametrico è determinato ancora una volta con riferimento al Prezziario Tipologie Edilizie DEI – Milano, ed. 2014, scheda D18 – Edilizia Terziaria – Edificio ad uso uffici isolato, che risulta essere la tipologia più affine da assumere per analogia tra quelle presenti nel volume. Detta scheda indica l'importo parametrico di €/mq. 1.151,00.

Costo tecnico di costruzione: €/mq. 1.151,00 x mq. 840,01 = **€ 966.851,51**

Contributo di costruzione

Dalla Relazione istruttoria urbanistico-edilizia risulta l'importo totale del contributo di costruzione nell'importo di **€ 102.213,10**.

Opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area

Da calcolare nella percentuale forfettaria del 3,5 % dei costi tecnici di costruzione:

€ 966.851,51 x 0,035 = **€ 33.839,80**

Spese tecniche di progettazione

Da calcolare nella percentuale forfettaria del 10% dei costi tecnici di costruzione:

€ 966.851,51 x 0,10 = **€ 96.685,15**

Oneri finanziari

Da calcolare sul 75% dei costi tecnici di costruzione, con tasso del 2,5% sull'orizzonte temporale di n. 3 anni in considerazione del soggetto promotore ed in relazione alla dimensione dell'intervento:

€ 966.851,51 x 0,75 x 0,025 x 3 = **€ 54.385,40**

Applicando la formula

$$V_{area} = (K \times I_a) / (1 - I_a)$$

con $I_a = 10\%$

al totale dei costi, che ammonta a:

€ 966.851,51 + € 102.213,10 + € 33.839,80 + € 96.685,15 + € 54.385,40 = € 1.253.974,96

si ottiene il valore dell'area per l'Ampliamento Medical Center:

$V_{area\ AMC} = (\text{€ } 1.253.974,96 \times 0,10) / (1 - 0,10) = \text{€ } 139.330,55$

valore che può essere sommato ai costi per ottenere il **valore di mercato** del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, pari a

$$€ 1.253.974,96 + € 139.330,55 = € 1.393.305,51$$

Oneri per la commercializzazione

Da calcolare nella percentuale del 2,5 % del valore post trasformazione:

$$€ 1.393.305,51 \times 0,025 = € 34.832,64$$

Profitto del soggetto attuatore

Da calcolare nella percentuale del 15 % del valore post trasformazione:

$$€ 1.393.305,51 \times 0,15 = € 208.995,83$$

per ottenere infine il **costo di costruzione a nuovo K₃ totale dell'Ampliamento Medical Center ai fini del calcolo del contributo straordinario:**

$$K_3 = € 1.253.974,96 + € 34.832,64 + € 208.995,83 = € 1.497.803,43$$

5. Calcolo del contributo straordinario

Sono ora noti tutti i parametri necessari per la determinazione del maggior valore generato dalla trasformazione MVGT secondo la formula già vista

$$MVGT = (K \times I_a) / (1 - I_a)$$

e, di conseguenza, per la determinazione del **contributo straordinario CS**, da corrispondere a fronte della possibilità di trasformare il Misano World Circuit 'Marco Simoncelli' come da previsti interventi, **che è fissato nella misura pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione MVGT:**

$$CS = 50\% MVGT$$

5.1 Contributo straordinario CS₁ per il Nuovo edificio KART

$$MVGT_1 = (K_1 \times I_a) / (1 - I_a)$$

$$MVGT_1 = (€ 2.122.092,37 \times 0,10) / (1 - 0,10) = € 235.788,04$$

Contributo straordinario CS₁ per il Nuovo edificio KART:

$$CS_1 = € 235.788,04 \times 0,50 = € 117.894,02$$

5.2 Contributo straordinario CS₂ per l'Ampliamento edificio BOX

$$MVGT_2 = (K_2 \times Ia) / (1 - Ia)$$

$$MVGT_2 = (\text{€ } 4.570.131,81 \times 0,10) / (1 - 0,10) = \text{€ } 507.792,42$$

Contributo straordinario CS₂ per l'Ampliamento edificio BOX:

$$CS_2 = \text{€ } 507.792,42 \times 0,50 = \text{€ } 253.896,21$$

5.3 Contributo straordinario CS₃ per l'Ampliamento Medical Center

$$MVGT_3 = (K_3 \times Ia) / (1 - Ia)$$

$$MVGT_3 = (\text{€ } 1.497.803,43 \times 0,10) / (1 - 0,10) = \text{€ } 166.422,60$$

Contributo straordinario CS₃ per l'Ampliamento Medical Center:

$$CS_3 = \text{€ } 166.422,60 \times 0,50 = \text{€ } 83.211,30$$

Tanto dovevasi in esaurimento dell'incarico ricevuto.

Riccione, __.__.2019

Il Tecnico incaricato

(Dott. Arch. Simone Giorgetti)