

PERIZIA GIURATA DI STIMA

**VALUTAZIONE DEL COMPENDIO "ANTICHE TERME DI GIUNONE" SITO NEL
COMUNE DI CALDIERO (VR) IN VIA DELLE TERME N° 1 PER IL
TRASFERIMENTO DELLO STESSO, COME CAPITALE DI DOTAZIONE, DAL
COMUNE DI CALDIERO ALLA SUA AZIENDA SPECIALE "TERME DI
GIUNONE".**

La presente perizia viene redatta da:

- Geom. Marco Lugoboni capo sezione patrimonio dell'A.G.E.C., iscritto all'albo professionale dei geometri della provincia di Verona al n° 2324 dal 1998;
- Ing. Sandro Tartaglia direttore generale/rappresentante legale dell'A.G.E.C., iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Verona al n° 1351 dal 1980.

PREMESSA

Con nota n° 0000793/2010 del 21/01/2010 il Sindaco del Comune di Caldiero ha richiesto la collaborazione di AGECE per la stesura della perizia di stima relativa alla propria Azienda Speciale "Terme di Giunone". Con Delibera n° 8 del 16/02/2010 il Consiglio di Amministrazione dell'AGECE ha accettato l'incarico per redarre la perizia.

Nel corso degli incontri succedutisi tra i vari soggetti la richiesta di collaborazione si è leggermente modificata nel senso che la necessità per il Comune di Caldiero e per la Sua Azienda Speciale "Terme di Giunone" è divenuta quella di dare attuazione a due precedenti delibere, la delibera n° 48 del

12/07/1996 del Consiglio Comunale di Caldiero e la delibera n° 96 del 24/09/1996 del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Speciale, ovvero, la prima di conferimento come capitale di dotazione del compendio delle Terme alla sua Azienda Speciale e la seconda di accettazione del conferimento.

Fino ad oggi il trasferimento non si è mai perfezionato.

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA

A circa quindici chilometri ad est di Verona, nel Comune di Caldiero, la natura ha regalato all'uomo un incantevole luogo di benessere: le Antiche Terme di Giugnone.

Il complesso è protetto a nord e ad ovest dalle ultime collinette lessiniche del Monte Gazzo e del Monte Rocca, sul quale si ergono la Rocca e il Castello medievali, circondati da 55.000 mq. di bosco. Ad est e sud lo sguardo si apre sulla pianura, con i terreni bonificati dalla "plaga" delle Terme (Lobbia - Bagni - Cà Nove).

L'accesso alle Terme avviene direttamente dalla statale n. 11 (Verona - Vicenza) attraverso una breve strada comunale Via Delle Terme o dal centro storico del paese, attraverso Via Monte Rocca.

I mezzi pubblici di comunicazione stradale e ferroviaria operano con grande frequenza. La fermata degli autobus è a ca. 300 mt. dalle Terme. (S.S. n.11).

Vi sono anche strutture alberghiere distribuite lungo la

strada statale Verona-Vicenza, nei Comuni di Caldiero e Colognola ai Colli, che offrono la possibilità di soggiorni economici appunto in prossimità delle Terme.

Le terme di Giugnone si presentano come un gradevole insieme di strutture antiche, di moderni impianti per la balneazione e il tempo libero, di ampi spazi verdi.

Le fonti, utilizzate sin dai tempi della dominazione Romana, fanno sgorgare un'acqua classificata come ipotermale, medio minerale debolmente radioattiva, bicarbonato, solfato calcio-magnesiaca, con presenza di metalli alcalini, stronzio, cloruri e fluoruri, alla temperatura costante di 26,4°, con ph 7,3, limpida, incolore, inodore.

La parte antica delle Terme comprende la vasca rotonda protetta dal muro medievale detta "Brentella", di ca. 300 mq., e la vasca a mezzaluna detta "Cavalla" di 700 mq.; entrambe sono alimentate da numerose piccole polle naturali e sono immerse in un boschetto antico, centenario, formato da enormi platani, ippocastani, tassi, tuye, sofore, filari di bossi e siepi. A nord-est un prato di ca. 10.000 mq., rimboscato con numerose piante rigorosamente autoctone, fa da contorno alle piscine antiche e allo specchio d'acqua detto "ciaegheta", di antica memoria, dove le donne caldieresi si recavano per fare il bucato. Lo stagno è alimentato dalle risorgive della Brentella e della Cavalla e, a sua volta, dà vita ai due fossati di bonifica "Masera" e "Dugaletta".

L'area sud-ovest accoglie le piscine moderne: la "Junior" di ca. 280 mq. per bambini, la vasca "Olimpia" di ca. 1.050 mq. per le attività natatorie, ludiche ed agonistiche, e la "Dugaletta" (320 mq.) che, con i suoi due ampi spazi acqua ben si presta al nuoto, alle attività di ginnastica in acqua e all'idromassaggio.

Nel corso degli ultimi anni è stata realizzata anche la piscina laguna di forma circolare con i getti d'acqua che fuoriescono dalla costruzione che si trova al centro.

Ampi spazi verdi a prato e alberati circondano gli impianti. All'estremo sud una piccola oasi naturalistica: una "zona umida", formata dal laghetto "Dugal" di ca. 1.000 mq. ed un piccolo rilievo. Il laghetto è alimentato dalle acque temperate di scarico della piscina "Olimpia"; funziona anche da depuratore biologico e da serbatoio per l'irrigazione dei prati che si trovano lungo l'attuale confine est delle Terme. E' contornato a nord e ad ovest di piante antiche e recenti: tra le altre cedri deodara, abete rosso, platani, camaceparis, ginepro, tuye e numerosi tigli.

Al centro del complesso termale troviamo due campi da tennis in terra rossa ed un servizio bar, ristorazione, tavola calda e pizzeria per la stagione estiva; è a disposizione, inoltre, un servizio per il noleggio di ombrelloni, lettini/sdrai e chioschi per gli articoli di balneazione, giornali e riviste. Ampia e moderna la struttura per i servizi igienico-sanitari.

Si tratta prevalentemente di un centro balneare che culmina con il periodo di alta stagione, luglio ed agosto, con l'apertura di tutte le piscine e servizi anche nelle ore serali; nella norma la stagione inizia in aprile e termina in ottobre. La temperatura costante a 26,4°C permette di utilizzare le piscine anche al di fuori della stagione più calda. In particolare la Piscina "Brentella" con la sua particolare struttura circolare e la protezione che ne permette l'utilizzo anche nel periodo autunnale e primaverile. Nella bassa stagione la piscina "Brentella" e i campi da tennis sono sempre a disposizione del pubblico mentre vengono aperte in periodi variabili altre strutture. Il parcheggio può contenere circa 600 automobili (15.000 mq. ca.).

La presente stima viene redatta con lo scopo di valutare quale può essere il valore di tutto il compendio "Terme di Giunone" per il successivo conferimento all'omonima Azienda Speciale.

CENNI STORICI

La leggenda tramanda la notorietà delle acque termali di Caldiero, conosciute già nella remota antichità romana. Le "Acque della Bellezza", così chiamate dai romani, erano usate a scopi terapeutici in epoche molto antiche, si presume fin dai tempi dei "paleo-veneti".

Va ricordata la presenza dei Longobardi, degli Ungheri e

soprattutto di Ezzelino da Romano, che nel 1233 distrusse il castello di Caldiero. Per buona parte dell'Alto Medioevo, la Chiesa considerò disdicevole la frequentazione delle terme, che caddero progressivamente in disuso durante l'età medievale. Le acque di Caldiero venivano allora utilizzate dalla gente locale per macerare il lino e da "macera" deriva l'antico nome "Masera", fonte dei bagni di Giunone.

Nei secoli XIV, XV, XVI la scienza medica dell'epoca, nella quale dominava ancora la teoria umorale (sangue, flegma, bile), riconosceva grande valore terapeutico alle acque termominerali e quindi di quelle della fonte di Giunone.

Con l'inizio della denominazione della Serenissima Repubblica di Venezia (1400), a Caldiero vennero costruite le ville Da Prato, Cà Rizzi e Zenobio ed iniziò il ritorno alla campagna che favorì, con ogni probabilità, anche la riscoperta delle Terme. Nello Statuto della Città di Verona furono inseriti provvedimenti per la loro tutela ("De aqua Masere optanda omni anno ante Calendas Maii"), che proibivano, fra l'altro, di usare l'acqua dei bagni per la macera del lino.

Furono pubblicate numerose opere sulle caratteristiche delle sue acque e nel 1943 fu anche nominata una commissione di Provveditori. L'area termale fu quindi delimitata da un muro e la Brentella assunse la struttura attuale.

Il 14 luglio 1458 il Comune di Verona deliberò "pro balneo de Caldiero redigendo et reformando ..." e prese avvio la

rinascita del bagno medioevale che, con la sistemazione architettonica della vasca cosiddetta "Brentella", risulta testimone unico dei bagni rinascimentali.

Nel 1459 il medico fisico veronese Aleardus de Pindemontibus, in una lettera inviata al Vescovo di Verona Ermolao Barbaro, descriveva le qualità delle acque, l'origine del loro calore e dava alcuni consigli su come affrontare le cure termali.

Iniziò così per le Terme di Caldiero un periodo di grande interesse che durò presumibilmente fino ai primi decenni del 1600. La gente accorreva da tutte le regioni vicine ed anche i personaggi illustri affidavano la loro salute alle virtù terapeutiche delle sorgenti termali. Una lapide marmorea, incassata nella parete esterna della Brentella, ricorda in latino il soggiorno per cure termali del marchese Federico Gonzaga nel 1524.

E' qui inizia anche la storia recente dell'acqua delle Terme di Caldiero.

Il frate camaldolese Ventura Minardo da Este, attento osservatore, analizzò fra il 1567 e il 1589, le acque minerali. Le sue osservazioni e le sue analisi hanno un significativo valore storico e scientifico.

Nel libro di Ventura Minardo troviamo interessanti notizie su Caldiero e sulle Terme, le malattie che i bagni e i fanghi possono curare, un elenco di persone guarite per effetto delle cure termali, consigli utili su come effettuare le cure

ed infine la descrizione delle tecniche usate per analizzare l'acqua.

Il XVII secolo vide tramontare il modello di vita e cultura del Rinascimento con crisi sociali ed economiche, aggravate dal diffondersi di paurose epidemie. Anche il territorio veronese, fra il 1628 e il 1631, fu toccato duramente dal flagello della peste: la paura del contagio, le severe misure dei provveditori di Sanità della Repubblica di Venezia sulle merci e la promiscuità delle persone portarono all'abbandono delle Terme di Caldiero. Così l'interesse per le caratteristiche e le qualità terapeutiche delle sue acque diminuì notevolmente e iniziò così un lungo periodo di silenzio che durerà fino alla seconda metà del 1700, quando si risvegliò l'interesse per le acque termali di Caldiero.

Nel 1792 due medici veronesi, Matteo Barbieri e Zenone Bongiovanni, risultarono vincitori del concorso bandito dall'Accademia di Agricoltura Commercio ed Arti di Verona con il volume "Illustrazione delle Terme di Caldiero" pubblicato poi nel 1795, contenente molte notizie sulle Terme di Caldiero e sull'analisi delle acque e dei fanghi particolarmente interessanti per le loro proprietà medicinali.

Anche due secoli fa la temperatura dell'acqua era di circa 27 gradi.

I risultati indicarono soprattutto la presenza di SALI DI

CALCIO, SODIO e MAGNESIO, mentre confermarono l'assenza di ferro, nitro e zolfo, già affermata due secoli prima dal frate camaldolese V. Minardo. Il gas contenuto nelle polle, che salivano dal fondo delle piscine, era un miscuglio di azoto, anidride carbonica e ossigeno e i fanghi depositati sul fondo avevano gli stessi componenti dell'acqua, ma in quantità maggiore, ed in essi era presente anche il nitrato di potassio.

Concludevano quindi le loro analisi affermando che la temperatura moderata e l'equilibrato contenuto di sali minerali rendevano queste acque particolarmente adatte a guarire il maggior numero di malattie: i carbonati di calcio e di magnesio, essendo adatti a purgare blandamente, ad addolcire l'acidità e a neutralizzare la causticità delle sostanze alcaline, rendevano le acque adatte a curare alcune malattie della pelle (prurigine, erpete, impetigine, carcinoma), dello stomaco (ulcera, flatulenza, acidità) e dei polmoni (tubercolosi).

Il muriato di sodio (cloruro di sodio, il sale comune), soprattutto se associato al muriato di magnesio, era invece utile nelle occlusioni di fegato, favoriva le deiezioni dell'alvo, risanava la scabbia, le febbri intermittenti e remittenti, la flatulenza e molti altri mali.

Il solfato di sodio favoriva la diuresi e curava molte malattie dell'apparato urinario.

L'assenza di ferro rendeva l'acqua utile in tutti i mali degli occhi, delle cavità interne delle narici e della bocca. A sostegno del valore terapeutico dell'acqua di Caldiero i due medici riportarono un elenco di casi clinici che avevano tratto giovamento dalle cure termali.

Suggerirono il periodo più idoneo per le cure: da marzo a novembre, ma nessuna stagione era controindicata.

Nel 1794 era stata costruita vicino alla Brentella anche una casa con vasche di marmo per bagni isolati, vasche che in numero di tre sono ancora conservate in loco.

Ma in quel periodo la Provincia di Verona era invasa dagli eserciti francesi e la stessa zona di Caldiero fu teatro, fra il 1796 e il 1813, di importanti battaglie. Non esistevano quindi condizioni favorevoli per il rilancio delle terme, che rimasero in abbandono per altri decenni.

Verso la metà del 1800 il Comune di Verona affidava ad alcuni cittadini la cura e il restauro delle Terme e a Salvatore Castelli l'incarico della sorveglianza e della direzione medica. Quest'ultimo curò anche la pubblicazione di un libro ("Le antiche Terme di Giunone in Caldiero: cenni storico-medici sulle medesime" - Daldo, Verona, 1864) con lo scopo di far conoscere al pubblico alcuni cenni storici sulle Terme e le caratteristiche delle sue acque.

Nel 1851 iniziarono i lavori di ristrutturazione della piscina Brentella: vennero sistemati i gradini di marmo e

costruiti alcuni stanzini adibiti a spogliatoi. Anche la piscina Cavalla fu sistemata e la casa adiacente fu ristrutturata e adibita a locanda, mentre già da alcuni anni esisteva una strada, costruita dal Comune di Caldiero, che collegava il paese al complesso termale.

Qualche anno prima (1843) era stato affidato al farmacista Francesco Fontana di Lazise, l'incarico di ripetere le analisi delle acque, avvalendosi dei più recenti ritrovati della chimica, che confermavano la qualità delle acque e in pratica concludevano una lunga ricerca iniziata quattro secoli prima (A. Pindemonte).

Rimanevano ancora da scoprire altre due cose: l'origine dell'acqua e del suo calore e il meccanismo dell'azione terapeutica.

Nei primi anni del 1900 il Comune di Verona incaricò un gruppo di scienziati e di tecnici di verificare la possibilità di captare le polle della piscina Brentella in profondità, sperando così di portare in superficie acqua più calda e più ricca di minerali. Nel corso di sei anni di lavori furono effettuate perforazioni fino a oltre 200 metri, ma senza apprezzabili risultati.

Negli ultimi anni il Comune di Caldiero, che dal 1967 è proprietario del complesso termale, e l'Azienda Terme hanno affidato a medici, geologi, esperti di idrologia l'incarico di effettuare nuove analisi, ricerche e sperimentazioni per

verificare la possibilità di utilizzare l'acqua per scopi terapeutici.

Trattasi di un'acqua tiepida, poco radioattiva, praticamente neutra (PH = 7.3), che contiene una quantità media di sali minerali (residuo fisso a 180°C, 468 mg/l) soprattutto bicarbonati e solfati di calcio (Ca) e di magnesio (Mg), con la presenza di sodio (Na) e di potassio (K) (metalli alcalini). In queste caratteristiche chimico-fisiche e nell'azione combinata dei suoi componenti si devono quindi ricercare le qualità terapeutiche di quest'acqua .

Nell'aprile del 1990, infine, indagini geologiche-idrolgeologiche (Frigo), determinarono che le acque meteoriche scendono al bacino termale, dalle Piccole Dolomiti e dai Monti Lessini, attraverso fratture a rilevanti profondità, dove vengono riscaldate dal calore terrestre. Formano così una falda termica o meglio "un circuito geotermico che ha sede in un serbatoio carbonatico profondo", che scorre in profondità e che risale quando incontra le fratture del substrato roccioso soprastante le Terme di Caldiero.

La composizione chimica dell'acqua di Caldiero è molto simile a quella delle acque ipotermali dell'area Berica e dei colli Euganei e questo conferma che fanno parte di un grande circuito geo-termale.

Nell'anno 1977 sono state realizzate, ed inaugurate il giorno

27 luglio, le vasche (piscine) moderne "Junior", per bambini, e l'olimpionica "Olimpia" per attività natatorie anche agonistiche; negli anni 1992-1995 fu ammodernata ed attrezzata per l'idromassaggio la vasca "Dugaletta".

Nel 1992 il Ministero della Sanità decretò le qualità terapeutiche delle acque e la Giunta della Regione Veneto, nel 1993, autorizzò il Comune di Caldiero ad usare le acque in stabilimenti termali e di imbottigliamento.

Nel 1995, infine, le vasche per la balneazione sono state dotate di moderne apparecchiature per il loro controllo e la disinfezione controllata ed automatica delle acque.

Nel 1998 è stato realizzato il Centro Servizi igienico sanitari.

Nel 2004 sono stati realizzati gli scivoli grandi, nel 2005 il Big River e la piscina laguna e nel 2009 è stata ammodernata la piscina Dugaletta.

Va ricordato che, attualmente, le vasche del Complesso Termale sono sei, tutte rifornite di acqua termo-minerale e che dai fondali delle vasche Cavalla e Brentella sorge acqua originaria termale, da numerose pozze, che si creano spontanee sul fondo.

DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali sono i seguenti:

nel Comune di Caldiero,

Catasto Terreni, foglio 4, (Allegato 1)

- Particella 164 - qualità seminativo, classe 2 - di Ha 0.03.35 destinata a parcheggio (Allegato 2);
- Particella 165 - qualità seminativo, classe 2 - di Ha 1.55.97 destinata a parcheggio (Allegato 3);
- Particella 151 - qualità seminativo, classe 2 - di Ha 0.05.73 destinata a giardino (Allegato 4).

Catasto Terreni, foglio 7, (Allegato 5)

- Particella 620 - qualità seminativo arboreo, classe 2 - di Ha 0.00.34 residuo derivato dal foglio 4 particella 156 (Allegato 6);
- Particella 626 - qualità incolto produttivo, classe U - di Ha 0.00.18 residuo derivato dal foglio 4 particella 199 (Allegato 7);
- Particella 120 - ente urbano di Ha 5.72.48 con questo identificativo ai terreni con diversi Tipi Mappali si è identificato il fulcro del centro natatorio, sono state accorpate le particelle 139-123-507-633-635 (Allegato 8); nel scaricarla al Catasto Fabbricati la classificazione definitiva risulta, foglio 7 - particella 120 - subalterno 4 - categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) - rendita 61.055,00 €, sono state soppresse le seguenti unità immobiliari: foglio 4, particelle 123-153 sub 1-154 subb 1 e 2-192-193-195; foglio 7, particelle 120 subb 1,2 e 3-595 (Allegato 9); vedasi allegate schede di rappresentazione dei diversi manufatti:

- Stralcio elaborato planimetrico Piano Terra;
- Elaborato planimetrico Piani - Primo, Seminterrato, Scantinato;
- Scheda A relativa ai due edifici posizionati nella zona dell'ingresso pedonale utilizzati per lo più come locali di deposito, ripostigli, magazzini ed in parte a servizi igienici;
- Scheda B relativa alle piscine storiche "Cavalla" e "Brentella";
- Scheda C relativa alla palazzina ristorante/pizzeria, bar, servizi, infermeria e dove sono dislocati, al Primo Piano gli uffici dell'Azienda;
- Scheda D relativa alla piscina olimpionica ed alla piscina per bambini;
- Scheda E relativa alla piscina "Dugaletta" con relativo locale ripostiglio;
- Scheda F relativa alla costruzione spogliatoi/servizi con solarium soprastante;
- Schede G relativa alla zona scivoli ed alla piscina scoperta circolare laguna "Raining Pool";
- Particella 634 - area di Ha 0.07.95 la zona spogliatoi/servizi con solarium soprastante, derivata da soppressioni/variazioni delle particelle 594-595-632-633-635-503 (Allegato 10);
- Particella 632 - qualità vigneto, classe 2 - di Ha 3.91.76

la zona a verde e beach volley e la zona per ampliamento futuro, derivata da soppressioni/variazioni delle particelle 594-595-633-634-635-503 (Allegato 11);

- Particella 505 - qualità vigneto, classe 2 - di Ha 0.06.58 la zona per ampliamento futuro; dovrà essere rettificata l'intestazione della particella in quanto risulta, erroneamente, intestata ancora a Tessari Luigi e Tessari Lorenzo. Con atto Rep. N° 126 del 30/01/1992 rogante Dott. Augusto Ferraro - Segretario Comunale - la stessa è stata ceduta, a titolo oneroso, al Comune di Caldiero, (Allegato 12);

- Particella 41 - qualità incolto produttivo, classe U - di Ha 0.24.85 la zona a verde e la zona per ampliamento futuro (Allegato 13);

- Particella 42 - qualità incolto produttivo, classe U - di Ha 0.11.64 la zona a verde e la zona per ampliamento futuro (Allegato 14).

L'estensione complessiva di tutto il compendio risulta pari a Ha 11.80.83 ovvero 118.083,00 mq. salvo rilievi più precisi.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 10/09/2010 al n° 10283 i terreni in questione ricadono all'interno del P.R.G./P.I. in vigore come segue:

- al Foglio 7, i mappali nn. 120 parte (nel Certificato viene indicato come 20 ma si tratta del 120), 42 parte, 620,626 ed

al Foglio 4 mappale n. 151 come "Zona Termale esistente", all'interno del perimetro della ZTO F.8 "Aree vincolate ex L. n. 1089/39" e del perimetro UMI "Unità minima d'intervento";

- al Foglio 7, i mappali nn. 120 parte (nel Certificato viene indicato come 20 ma si tratta del 120), 41, 42, 632, 505, 634 come " Zona Termale di Sviluppo", all'interno del perimetro UMI "Unità minima d'intervento";

- al Foglio 7, il mappale n. 42 parte come "Viabilità esistente";

tutti i terreni sopraelencati ricadono all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica delle "Terme di Giunone" approvato con D.C.C. n. 109 del 27/12/1996, Variante al P.P. approvato con D.C.C. n. 58 del 29/12/2003 e Variante n. 2 al P.P. adottata con D.G.C. n. 72 del 06/07/2010; inoltre ricadono all'interno del perimetro identificato come "Area soggetta a un programma unitario di iniziativa pubblica per l'arredo e la piantumazione";

- al Foglio 4, il mappale n. 165 come ZTO F. "Area per parcheggi esistenti";

- al Foglio 4, il mappale n. 164 come ZTO F.4 "Rispetto Ferroviario".

C.d.U. (Allegato 15).

VINCOLI

Con nota n° 1761 del 19/04/1967 la Soprintendenza ai Monumenti delle Province di Verona-Cremona-Mantova ha

notificato l'interesse storico-artistico e tutela monumentale relativamente ai mappali 151-153-154-155-156-167-195-192-198-199-193 del Foglio 4°, ai mappali 156-157-71-120 del Foglio 7° ed al mappale 1 del foglio 9°; ovvero sulle originali Terme esclusa la zona scivoli, la zona della piscina laguna "Raining Pool", la palazzina spogliatoi/servizi e tutta l'area a parco/verde l'attuale mappale 632.

Su tutto il compendio comunque insiste il vincolo paesaggistico ex L 1497/39 ora D.Lgs n. 42/94.

CONSIDERAZIONI - CONFRONTI

Rientrando il compendio in un segmento di mercato dove le compravendite, diversamente da quello residenziale, non sono all'ordine del giorno si è cercato comunque di recuperare atti di compravendite di impianti il più possibile simili a quello in trattazione, anche se per le caratteristiche intrinseche del bene si può senza ombra di dubbio affermare che quello delle "Terme di Giunone" è più unico che raro.

Comunque appunto per capire con che ordine di grandezza si sono perfezionate altre operazioni si è visto - atto Notaio Domenico Fauci Rep. n° 53093 del 21/01/2003 - che all'interno del Centro Natatorio di Villabella a S.Bonifacio (VR), sempre nella zona Est della Provincia, una unità immobiliare con Categoria Catastale "D/6" destinata a campi da tennis e relativa palazzina spogliatoi/servizi, con un'estensione di circa 10.000,00 mq, oltre 2 aree urbane di complessivi

1.500,00 mq (consistenza totale di 11.500,00 mq), sono state compravendute per 500.000,00 € con un'incidenza di **43,48 €/mq.; rivalutati ad oggi sono circa 50,00 €/mq..**

Tuttavia tale analisi non si ritiene significativa per il raffronto con il caso in esame, in quanto il tennis ha poca attinenza con le piscine, ma l'analisi è sicuramente di valido supporto per poter affermare che il compendio in trattazione dovrà avere un'incidenza unitaria di valore al mq. maggiore e comunque non inferiore a quella di un centro sportivo "ordinario".

Va detto che fino all'entrata in vigore della Legge finanziaria 2006 (Legge 266/2005) la maggior parte degli importi delle transazioni indicati negli atti potrebbero non essere del tutto veritieri; infatti ci si limitava ad indicare, ai fini della tassazione, una cifra leggermente superiore alla soglia minima in modo da "scongiurare" così i controlli dell'Agenzia delle Entrate.

Un'altra compravendita Notaio Domenico Pulejo Rep. n° 44331 del 26/10/1998 che riguarda proprio il Centro Natatorio di Villabella a S.Bonifacio (VR), sempre nella zona Est della Provincia, con Categoria Catastale "D/6" "Fabbricati e locali per esercizi sportivi" con un'estensione di 80.059,00 mq., oltre 2 porzioni di terreno di ulteriori 12.244,00 mq. sulla quasi totalità dei quali esiste un vincolo ferroviario di 30 mt. dal binario che ne preclude qualsiasi utilizzo, sono

state compravendute per 2.000.000.000 £ (1.032.913,80 €) con un'incidenza di **12,90 €/mq.**; **rivalutati ad oggi sono circa 16,50 €/mq..**

Come enunciato nel caso precedente si ritiene non comparabile tale risultato sia per i motivi sopra esposti oltre che nel 1998, 12 anni fa, sicuramente il centro natatorio si sarà trovato in condizioni certamente precarie rispetto a quello in trattazione ed oltretutto con una estensione inferiore rispetto all'attuale.

Ad avvalorare l'ipotesi di cui sopra si rileva che con atto Notaio Domenico Pulejo Rep. n° 49381 del 17/07/2000 dei terreni adiacenti al plesso di "Villabella" per totali 8.326,00 mq. (uno in parte con vincolo ferroviario) sono stati trasferiti al prezzo di £ 135.000.000 (69.721,68 €) ovvero 8,37 €/mq che rivalutati al 2010 danno una incidenza di **10,27 €/mq.**; il tutto per dire che i 10,00 €/mq. sono all'incirca il solo valore della nuda area con la conseguenza che i 16,50 €/mq. non possono essere il valore sia dell'area che dei manufatti realizzati.

Un altro Centro Natatorio quello del "Rio Valli" a Cavaion Veronese, con estensione di circa 48.793,00 mq.,, con atto Notaio Michele Colasanto Rep. n° 106488 del 30/06/2000 è stato oggetto di compravendita per quanto riguarda solo la proprietà superficiaria e non della nuda proprietà, quest'ultima rimasta in capo al Comune di Cavaion Veronese,

per un ammontare di £ 1.600.000.000 (826.331,04) € ovvero pari a **16,94 €/mq. che rivalutati ad oggi danno una incidenza di 20,79 €/mq..**

Ora trattandosi di proprietà superficiaria della durata di 30 anni, con decorrenza per una porzione dal 1988 e per un'altra dal 1990 (scadenza considerata, per semplificare l'esposizione, nel 2020), il valore dell'anno 2000 è il valore del realizzato con ancora 20 anni di utilizzo e, visti gli investimenti realizzati è lecito ipotizzare che il diritto di superficie possa venire riconcesso per ulteriori 30 anni.

Pertanto, considerando la proprietà superficiaria ad oggi per ulteriori 40 anni (fino al 2050), l'incidenza sopra calcolata di 20,79 €/mq. diviene di $(20,79 \text{ €/mq.} \times 2) = 51,98 \text{ €/mq.}$ ai quali sommando il valore dell'area, pari a 10,27 €/mq. (preso a riferimento il valore unitario precedentemente determinato), si ottiene un valore di 62,25 €/mq. arrotondato a **65,00 €/mq., anche per il fatto che i 10,27 €/mq. sono riferiti ad un terreno con dei vincoli, (nel caso l'incidenza terreno passa a 13,02 €/mq.)**.

Questo comparabile si ritiene congruo per un diretto confronto con il soggetto della presente stima.

Propedeutica alle Delibere del Consiglio Comunale di Caldiero e dell'Azienda Speciale "Terme di Giunone" di conferimento ed accettazione del compendio come capitale di dotazione nel

1996 fu fatta fare una valutazione dalla Consulting Group S.r.l. con il risultato finale di un valore pari a £ 7.255.000.000 (3.746.894,80 €). Va detto che tale ammontare era comprensivo della quota relativa alla concessione mineraria per l'acqua termale £ 750.000.000,00 (387.342,67 €) ed inoltre il compendio valutato era, come estensione, inferiore a quello attuale (circa Ha 8.26.76 ovvero 82.676,00 mq.).

Quindi, da tale dato storico, si determina il valore ad oggi attualizzando le cifre del 1996 con le opportune correzioni sia per la concessione mineraria, sia per le migliorie apportate nel frattempo che per l'estensione che si tiene in considerazione rispetto al 1996.

Valore stimato luglio 1996 escluso la concessione mineraria (3.746.894,80 € - 387.342,67 €) = 3.359.552,13 € che moltiplicato per il coefficiente ISTAT 1,3231 (coefficiente per tradurre il valore del periodo al mese di luglio 2010) determina il valore di 4.445.023,42 €.

Si valutano a valore di costo rivalutato le migliorie apportate nei diversi anni per cui:

- anno 1998 interventi per 448.000,00 € x coeff. ISTAT di 1,2788 = 572.902,40 €;
- anno 2003 interventi per 82.800,00 € x coeff. ISTAT di 1,1391 = 94.317,48 €;
- anno 2004 interventi per 925.000,00 € x coeff. ISTAT di

- 1,1169 = 1.033.132,50 €;
- anno 2005 interventi per 1.098.000,00 € x coeff. ISTAT di
1,0982 = 1.205.823,60 €;
 - anno 2006 interventi per 55.700,00 € x coeff. ISTAT di
1,0767 = 59.972,19 €;
 - anno 2007 interventi per 116.100,00 € x coeff. ISTAT di
1,0585 = 122.891,85 €;
 - anno 2008 interventi per 132.000,00 € x coeff. ISTAT di
1,0253 = 135.339,60 €;
 - anno 2009 interventi per 134.600,00 € x coeff. ISTAT di
1,0178 = 136.995,88 €;
 - anno 2010 interventi per 97.000,00 €.

Da cui un totale interventi di 3.458.375,50 €.

Nel 1992 era stata acquistata, dal Comune di Caldiero, a titolo oneroso ulteriore superficie che non era stata periziata nel 1996 in quanto non concessa in uso all'Azienda "Terme di Caldiero" ora anche tale superficie rientra nel programma di conferimento come capitale di dotazione; si tratta di Ha 3.54.07 ovvero 35.407,00 mq. acquistati alla cifra di 14.000 £/mq per cui ad un importo di £ 495.698.000, 256.006,65 €.

Importo che rivalutato ad oggi, 256.006,65 € x coeff. ISTAT di 1,57 diviene di 401.930,44 € con incidenza di 11,35 €/mq. (incidenza area).

Che sommati ai 4.445.023,42 € del valore stimato rivalutato

ed ai 3.458.375,50 € delle migliorie apportate anch'esse rivalutate determina un valore ad oggi di € 8.305.329,36, in cifra tonda **€ 8.305.000,00** escluso sempre il valore della concessione mineraria. Tale valore rapportato alla superficie considerata determina una incidenza unitaria di (8.305.000,00 € : 118.083,00 mq) **70,33 €/mq..**

ANALISI AFFLUSSI

Interessante è anche vedere come nel corso degli ultimi 10 anni il numero delle presenze annuali è andato via sempre in aumento tranne la stagione 2002, nella quale (da fonte ARPAV Veneto) si sono verificate nel trimestre estivo precipitazioni molto elevate con valori cumulati del 60-100% sopra la norma in buona parte del territorio, ed in parte, con una leggera flessione, quella del 2004.

Di seguito si riporta la tabella con le presenze annuali:

ANNO 2000	93.298
ANNO 2001	100.459
ANNO 2002	84.933
ANNO 2003	122.108
ANNO 2004	114.589
ANNO 2005	123.362
ANNO 2006	143.751
ANNO 2007	149.908
ANNO 2008	162.793
ANNO 2009	197.153

L'incremento dell'ultimo anno è stato addirittura del +21% segno evidente della crisi economica che stanno attraversando le famiglie per cui viene giocoforza preferita la "vacanza" in posti come i parchi acquatici rispetto al mare o alla

montagna od ai viaggi all'estero.

Nei periodi precedenti gli incrementi sono stati ricompresi entro un range che va da un + 4 ad un + 16%.

La deduzione che ne deriva è che il comparto dei parchi acquatici, nel caso in esame con l'aggiunta dell'offerta termale, è tutto sommato redditizio.

Ne è prova il raffronto del Conto Economico sul Valore della Produzione tra il consuntivo 2008 e 2009 con un incremento del +17% passato da 1.193.071,22 € a 1.394.473,01 €.

Negli anni precedenti l'incremento è stato del +13% tra il 2006 ed il 2007 e del +5% tra il 2007 ed il 2008.

VALUTAZIONE CON METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

Il metodo della formula della capitalizzazione finanziaria applica il calcolo finanziario per trasformare la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso il saggio di capitalizzazione. attraverso il saggio di capitalizzazione.

Tratto da un esempio di stima della Dott.ssa Marina Ciuna ricercatrice di Estimo presso la facoltà di ingegneria dell'università di Palermo secondo gli IVSC e secondo le indicazioni del testo "i metodi di stima immobiliare" del Dott. Marco Simonotti professore ordinario della stessa facoltà pubblicato dal periodico "Geocentro Magazine" nel bimestre maggio-giugno 2010. L'esempio trattato è specifico per la stima di un immobile a destinazione alberghiera ma,

con gli opportuni aggiustamenti, si è adattato al caso in esame.

Si è individuato questo metodo scientifico per avvalorare ulteriormente i concetti e quindi le valutazioni precedentemente osservati. La formula risolutiva del metodo considera il reddito netto variabile progressivamente, il valore di rivendita e la durata del periodo di disponibilità:

$$V = \frac{RL \cdot \frac{1 - ((1+g)/(1+i))^n}{i - g} - C \cdot \frac{1 - ((1+h)/(1+i))^n}{i - h}}{1 - ((1+d)/(1+i))^n},$$

dove:

- V = valore di mercato dell'immobile da stimare;
- RL = reddito lordo dell'immobile; partendo dal conto economico consuntivo 2009 ricavi (1.394.473,01) meno costi (1.106.606,01) si determina quello che potrebbe essere il canone lordo RL della locazione immobiliare considerando un utile di esercizio pari al 10% da cui

$$RL = \frac{\text{Ricavi} - \text{Costi} \cdot (1+0,1)}{1+0,1}; \text{ovvero } 161.096,73 \text{ €}$$
- C = costo di esercizio dell'immobile; tra quote di ammortamento, manutenzione, assicurazione, servizi, amministrazione, imposte, sfitto ed inesigibilità per un 25% su RL pari a 40.274,18 €;
- n = durata del periodo previsto di disponibilità

dell'immobile;

- d = saggio di svalutazione/rivalutazione annuo dell'immobile (con $i > d$);
- g = saggio di variazione annuo del reddito (con $i > g$);
- h = saggio di variazione annuo del costo di esercizio (con $i > h$);
- i = saggio di capitalizzazione.

Nella formula, sostituendo le lettere con i seguenti valori, in parte ricavati dai bilanci ed in parte desunti da bibliografie e da esperienze concrete di mercato:

- $RL = 161.096,73 \text{ €}$;
- $C = 40.274,18 \text{ €}$;
- $n = 10$ anni; gli standard internazionali (IVS GN9 5.1) indicano per l'analisi degli investimenti immobiliari una durata che varia da cinque a dieci anni - per il caso in esame si assumono 10 anni;
- $d = +1\% = 0,01$; di rivalutazione e non svalutazione annua dell'immobile;
- $g = +1\% = 0,01$; saggio annuo di indicizzazione del reddito;
- $h = +2\% = 0,02$; saggio annuo di indicizzazione dei costi;
- $i = +2,2\% = 0,022$; per il saggio di capitalizzazione la materia lo ritiene ricompreso entro un range che va da un +2 ad un +6%. Nel caso in esame stante le influenze ascendenti e discendenti che agiscono, ciascuna con segno

positivo (ascendenti) o negativo (discendenti) sul saggio medio si ritiene possibile ammettere che il saggio sia del 2,2%;

si ottiene il Valore V di 9.913.088,87 € senza tenere conto però di parte dell'area acquistata nel 1992; si tratta di Ha 3.54.07 ovvero 35.407,00 mq. ai quali, applicando l'incidenza unitaria del solo valore della nuda terra di 13,02 €/mq., già dimostrato per i casi di cui sopra, portano ad un valore di (35.407,00 mq x 13,02 €/mq) = 460.999,14 €. Pertanto il valore del compendio è dato da (9.913.088,87 € + 460.990,14 €) = 10.374.079,01 €, **in cifra tonda 10.375.000,00 €, con incidenza unitaria di 87,86 €/mq.** decisamente in linea con le analisi sopra enunciate, anzi il modesto aumento è pienamente giustificato dalla presenza di acque "Termali" risorgive e da impianti quali le piscine "Cavalla" e "Brentella" storiche ed irriproducibili.

CONCESSIONE MINERARIA

In data 21/10/1968, il Ministero dell'Industria Commercio ed Artigianato ha decretato l'intestazione al Comune di Caldiero della concessione mineraria delle sorgenti di acqua termominerale denominata "BAGNI DI GIUNONE" dell'estensione di Ha 58.27.80.

Tale Decreto è stato registrato alla Corte dei Conti in data 07/12/1968 nel registro 17 foglio 221.

La concessione avrà scadenza il 18/10/2031 ed è rinnovabile

su semplice istanza documentata. E' da ritenersi sin d'ora che si tratta solo di una semplice formalità.

Nel corso degli ultimi anni la portata delle risorgive dai 50 mc/ora del 1996, passando dai 20 mc/ora del 2000 è arrivata agli attuali 30 mc/ora, pari a 720.000 litri/giorno ovvero a 262.800.000 litri/anno.

Analizzando quella che potrebbe essere la produzione massima si stima che nel corso dei mesi estivi di fruizione del centro natatorio, tenendo conto del riempimento delle vasche, della necessaria integrazione giornaliera (13%), dovuta allo sfioro, all'evaporazione ed altre cause, possa essere pari a 60.000 litri/giorno ovvero, per i 4,5 mesi considerati, di 8.400.000 litri.

Nel restante periodo si stima che l'acqua da poter utilizzare per l'imbottigliamento sia di 20 mc/ora ovvero 480.000 litri/giorno, per i rimanenti 7,5 mesi, per complessivi 108.000.000 litri.

La produzione stimata annua diviene di (8.400.000 + 108.000.000) 116.400.000 litri.

Cautelativamente tenendo conto di eventuali possibili riduzioni della portata e di ulteriori possibili imprevisti, e comunque a vantaggio di una più prudentiale previsione se ne considerano solo 100.000.000 di litri (100 mln).

Dato che si avvicina a quello considerato già nel 1996 della precedente valutazione del 1996 della Consulting Group S.r.l.

(stima di 109.500.000 litri).

Per semplice confronto si riportano dei dati desunti dall'art. del 09/11/2009 di Luciana P. Pellegreffi pubblicato sul sito "informarexresistere" relativo alle produzioni annuali di acqua in bottiglia delle varie multinazionali:

- San Pellegrino-Nestlè Waters Italia con i marchi Levissima, Vera, San Pellegrino, Lora di Recoaro, Panna, Pejo e San Bernardo pari a 2,75 miliardi di litri (anno 2005);
- San Benedetto con i marchi San Benedetto, Guizza, Alpe Guizza Caudana, Acqua di Nepi e Primavera pari a 2,15 miliardi di litri (anno 2005);
- Cogedi International con i marchi Rocchetta, Brio Blu, Uliveto pari a 800 milioni di litri (anno 2005), oggi sfiora il miliardo;
- Ferrarelle con i marchi Ferrarelle, Boario, Natia, Sant'Agata, Vitasnella pari a 834 milioni di litri (anno 2006);
- Spumador con i marchi Fonte S.Antonio Valverde, Fonte S.Francesco, San Carlo Spinone pari a 750 milioni di litri (anno 2006);
- Fonti di Vinadio con il marchio S.Anna di Vinadio pari ad oltre 500 milioni di litri (anno 2006);
- Società generale delle Acque minerali con i marchi Lete, Prata, Frizzarella pari a 350 milioni di litri (anno

2005);

- Coca Cola-Fonti del Vulture con i marchi Lilia, Solaria, Sveva, Vivien, Toka pari a 350 milioni di litri (anno 2005).

Sempre lo stesso articolo riporta anche il dato del consumo annuale di acqua minerale di un italiano medio che è pari a 194 litri, con un consumo che nel corso dell'ultimo vent'ennio è aumentato di oltre il 2.000%.

Rapportando la produzione italiana al consumo medio annuo (non si tiene conto dell'esportazione) si vede che la popolazione servita potrebbe attestarsi sui 43 milioni di soggetti.

Questa semplice proporzione per avvalorare l'ipotesi che la teorica produzione annuale di 100 mln di litri di acqua delle "Terme di Giunone" possa essere facilmente assorbita dal mercato andando ad interessare un potenziale bacino di fruitori di (100.000.000 litri : 194 litri/persona) circa 515.000 unità.

Per quanto riguarda la vera e propria valutazione della concessione mineraria condividendo e facendo propria l'analisi sul prezzo netto che introita la proprietà di cui alla precedente valutazione del 1996 della Consulting Group S.r.l., (7 £/litro) si ottiene una redditività netta annua di £ (100.000.000 litri x 7 £/litro) 700.000.000 (361.519,83 €) che attualizzati ad oggi diventano 478.326,89 €.

Il valore della concessione mineraria determinato nel 1996 non si ritiene congruo in quanto è limitato al periodo di un solo anno solare.

Pertanto fermo restando un reddito stimato netto annuo arrotondato di € 480.000,00, con il metodo della capitalizzazione dei redditi $V=R/r$ dove:

- V = Valore della concessione mineraria;
- R = Reddito netto;
- r = saggio di capitalizzazione;

nella formula, sostituendo le lettere con i seguenti valori:

- R = 480.000,00;
- r = +9% = 0,09; per il saggio di capitalizzazione se ne desume uno decisamente più alto rispetto a quello applicato in precedenza nella formula della capitalizzazione finanziaria in quanto si tratta di impiantare ex novo una vera e propria attività/industria con tutti i rischi del caso che un imprenditore o nello specifico la stessa Azienda Speciale "Terme di Giunone" dovrà assumersi. Oltretutto la valutazione si basa su una previsione che gioco forza dovrà, un domani, confrontarsi con le leggi del mercato - concorrenza in primis,

si ottiene il Valore V di 5.333.333,33 €, **in cifra tonda 5.335.000,00 €.**

CONCLUSIONI

In conclusione i periti valutano l'intero compendio (immobili

+ concessione mineraria) (10.375.000,00 € + 5.335.000,00) in complessivi € 15.710.000,00 (quindicimilionisettecentodieci milaeuro) certi di aver compiutamente adempiuto all'incarico commissionato.

Verona li,

IL PERITO

(Geom. Marco Lugoboni)

IL PERITO

(Ing. Sandro Tartaglia)

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

Oggi _____ davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Sig. LUGOBONI MARCO _____ residente a VERONA, VIA F.SCOLASTICO, 13 _____ identificato con C.I. rilasciata dal Sindaco di VERONA il 12/08/2003 _____ n° AJ 6653179 _____. Il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia-traduzione che precede.

Il perito giura ripetendo le parole della formula:

“Consapevole della responsabilità che con giuramento assumo, giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità”.

L.C.S.

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

Oggi _____ davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Sig. TARTAGLIA SANDRO _____ residente a VERONA, VIA F.ANZANI, 15 _____ identificato con C.I. rilasciata dal Comune di VERONA il 07/07/2010 _____ n° 3024188AA89439083 _____. Il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia-traduzione che precede.

Il perito giura ripetendo le parole della formula:

“Consapevole della responsabilità che con giuramento assumo, giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità”.

L.C.S.