Commissario Delegato per gli interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Mantova e Cremona il 20 e il 29 maggio 2012 (decreto legge 6 giugno 2012, n. 74, come convertito in legge 1° agosto 2012, n. 122) - Ordinanza n. 687 del 21 giugno 2021
Adesione e contestuale approvazione della proposta di accordo locale semplificato per l'acquisizione ed il recupero dell'ex oratorio in comune di Quingentole (MN), nell'ambito della ricostruzione, riqualificazione e rifunzionalizzazione dei centri storici - CS54

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE LOMBARDIA
IN QUALITÀ DI
COMMISSARIO DELEGATO

Viste le deliberazioni del Consiglio dei Ministri del 22 maggio 2012 e del 30 maggio 2012 con le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza in conseguenza degli eventi sismici del 20 e del 29 maggio 2012 che hanno colpito il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara e Mantova.

Visto il d.l. 6 giugno 2012, n. 74 «*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012*», convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2012, n. 122, pubblicata nella G.U. n. 180 del 3 agosto 2012 (in seguito d.l. n. 74/2012), che, agli artt. 1, 2 e 3, tra l'altro:

- ha stabilito che i Presidenti delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto operino in qualità di Commissari Delegati per la ricostruzione (art. 1, comma 2, d.l. n. 74/2012);
- ha istituito, in favore della Presidenza del Consiglio dei Ministri, il *Fondo per la Ricostruzione* delle aree colpite dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012, le cui risorse sono assegnate su apposite contabilità speciali intestate ai Commissari Delegati (art. 2, commi 1 e 6, d.l. n. 74/2012);
- ha stabilito che, per l'attuazione degli interventi, i Presidenti delle Regioni indicate possano avvalersi dei sindaci dei Comuni e dei Presidenti delle Province interessati dal sisma, adottando «*idonee modalità di coordinamento e programmazione degli interventi stessi per le attività di ricostruzione*», nonché delle strutture regionali competenti per materia, costituendo a tal fine un'apposita Struttura Commissariale; ed inoltre che possano delegare le funzioni attribuite ai Sindaci dei Comuni ed ai Presidenti delle Provincie nel cui rispettivo territorio si debbano effettuare gli interventi ivi previsti (art. 1, comma 5 e 5-bis, d.l. n. 74/2012).

Dato atto che lo *Stato di Emergenza* è stato più volte prorogato nel tempo e - da ultimo - con decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito con modificazioni dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, sino alla data del 31 dicembre 2021.

Visto il decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, recante «*Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario*», convertito in Legge con modificazioni nella legge 7 agosto 2012, n. 135, con il quale, all'art. 3-*bis*, sono state definite le modalità di concessione dei contributi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del d.l. 6 giugno 2012, n. 74, destinati agli interventi di riparazione, ripristino o ricostruzione di immobili di edilizia abitativa e ad uso produttivo, nei limiti stabiliti dai Presidenti delle Regioni e Commissari Delegati.

Visto inoltre l'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 «Legge di Stabilità 2014», il quale stabilisce ai seguenti commi, per le aree terremotate delle Regioni Emilia- Romagna, Lombardia e Veneto:

- che, per favorire la ricostruzione, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito gravi danni al patrimonio edilizio pubblico e privato, ai beni culturali ed alle infrastrutture, i Comuni predispongano appositi piani organici finalizzati al ripristino delle condizioni di vita, alla ripresa delle attività economiche ed alla riduzione della vulnerabilità edilizia e urbana, sulla base delle disposizioni impartite dalle Regioni (comma 369);
- che al finanziamento di detti piani possano concorrere le risorse disponibili ai sensi dell'art. 3-bis del d.l. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla l. 7 agosto 2012, n. 135, nonché risorse private (comma 370);
- che tali finanziamenti siano destinati (comma 371):
  - agli interventi di cui all'art.3, comma 1°, lettera a), del d.l. 6 giugno n. 74, convertito con modificazioni dalla legge 1° agosto 2012, n. 122;
  - all'acquisto delle aree necessarie per la delocalizzazione, parziale e totale, di edifici danneggiati comprensivo dell'eventuale potenzialità edificatoria qualora per finalità di contenimento di consumo di suolo si acquisisca un'area già pianificata ai fini edificatori;
  - alla ricostruzione di immobili, da parte di terzi, che i proprietari non intendono riparare e che possono essere destinati ad attività produttive, a servizi, alla residenza o alla locazione a canone concordato con priorità per coloro che risiedevano alla data del sisma nel centro storico danneggiato;
  - all'acquisto di immobili immediatamente disponibili per la destinazione residenziale o produttiva a favore di soggetti coinvolti nei piani dei comuni di cui al comma 369;
- che i criteri e le modalità di concessione dei finanziamenti siano definiti con appositi provvedimenti dei Commissari Delegati, che garantiscano altresì il riconoscimento dei finanziamenti nei limiti dei danni riconosciuti (comma 372);
- che, nel caso di delocalizzazione totale, il finanziamento per l'acquisto di aree non possa superare il 30% del costo dell'intervento di ricostruzione, con contestuale cessione gratuita al Comune dell'area originaria su cui insiste l'edificio demolito e non ricostruito (comma 373).

Dato atto del disposto delle seguenti ordinanze del Commissario Delegato per l'emergenza sismica in Lombardia del maggio 2012:

- 13 agosto 2012, n. 3, con la quale è stata costituita la Struttura Commissariale di cui all'art. 1, comma 5, del d.l. n. 74/2012, a supporto del Commissario incaricata sia dello svolgimento di attività a carattere amministrativo contabile sia delle attività a contenuto tecnico;
- 20 giugno 2014, n. 51, con la quale il Commissario Delegato ha disposto l'affidamento complessivo di tutte le attività per la predisposizione, l'attuazione ed il coordinamento delle attività operative di cui all'art. 1 del decreto legge 6 giugno 2012 n. 74, convertito con modificazioni nella legge 1 agosto 2012, n. 122 al dott. Roberto Cerretti, quale Soggetto Attuatore unico.

Richiamati:

- la l.r. 29 novembre 2019, n. 19 «Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale» ed in particolare l'art. 7 che disciplina l'Accordo di Programma;
- il 2 dicembre 2020, n° 6 «Attuazione dell'art. 13, comma 1, della l.r. 29 novembre 2019, n. 19 (Disciplina della Programmazione Negoziata di interesse regionale);
- la d.g.r. n. XI/4066 del 21 dicembre 2021 «Criteri e indicatori a supporto della valutazione della sussistenza dell'interesse regionale di cui all'art.3, condizioni in presenza delle quali l'Ente Locale interessato può proporre alla Regione la sottoscrizione di un ALS e definizione dello «Schema di ALS» per l'avvio degli Accordi Locali Semplificati di cui all'art. 8 della l.r. 19 del 29 novembre 2019 «*Disciplina della Programmazione Negoziata di interesse regionale*».
- il Programma Regionale di Sviluppo della XI legislatura, approvato dal Consiglio regionale, con d.c.r. n. XI/64 del 9 luglio 2018;
- gli Indirizzi fondamentali della programmazione negoziata, allegati alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale 2020, approvato con d.g.r. nn. XI/3748 del 30 ottobre 2020 e con Risoluzione del Consiglio regionale n°XI/1443 del 24 novembre 2020;
- l'ordinanza 19 dicembre 2018, n. 456 del Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato, in particolare l'allegato B2) - Progetti che necessitano di un accordo pubblico/privato;
- l'ordinanza 6 marzo 2020, n. 549 del Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato con la quale, tra le altre cose, il Commissario delegato ha rideterminato nel 30 giugno 2021 la scadenza per la presentazione dei progetti esecutivi secondo le modalità di cui all'ordinanza 29 giugno 2018, n. 401;
- l'ordinanza 4 dicembre 2020, n. 626 inerente agli «interventi per favorire la ricostruzione, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito gravi danni al patrimonio edilizio

pubblico e privato, ai beni culturali ed alle infrastrutture – 2° aggiornamento 2020», con cui il Commissario Delegato ha approvato gli avanzamenti ed ha disposto, per l'intervento in oggetto, quanto segue: «*Ammissibile ai sensi dell'Ordinanza n. 401. L'intervento potrà passare in allegato B1 una volta formalizzata l'acquisizione da parte del Comune. In alternativa si potrà procedere con l'accordo pubblico/privato presentato*» *ed ha confermato un contributo di € 1.500.000,00;*

- l'art. 28 sexies della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34, «*Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione*»;
- la Comunicazione (2016/C 262/01) della Commissione sulla nozione di aiuto di Stato di cui all'articolo 107, paragrafo 1, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea;

Premesso che con nota pec del 22 aprile 2021 indirizzata a Regione Lombardia e al Commissario Delegato per la ricostruzione post sisma 2012, recepiti ai rispettivi protocolli al n. A1.2021.0213495 e n. C1.2021.001005, il Comune di Quingentole (MN) ha trasmesso la propria proposta di addivenire ad un Accordo Locale Semplificato per l'acquisizione ed il recupero dell'ex oratorio in Piazza Italia – identificato nell'ambito delle Ordinanze relative ai «*Centri storici*» come CS 54 – finalizzato a funzioni pubbliche (sede associazioni culturali, di volontariato, di categoria, sportive, ecc), che prevede la realizzazione di interventi di tipo manutentivo e conservativo, che consentano di recuperare e rivitalizzare il centro storico lesionato a seguito del sisma del 2012.

Dato atto che la proposta rispetta le condizioni in presenza delle quali l'Ente Locale può proporre la sottoscrizione di ALS ai sensi dell'art. 8, comma 8, lettera a) della l.r.n. 19/19, ovvero:

- non comporta variante agli strumenti urbanistici;
- riveste un carattere locale e non contiene elementi di complessità tecnica e procedurale;
- prevede quali soggetti sottoscrittori Regione Lombardia, Commissario Delegato alla ricostruzione post sisma ed il Comune di Quingentole;
- presenta un quadro di costi di pari a €. 1.820.513,00;

Dato atto, altresì, che l'intervento di recupero:

- viene realizzato su un immobile che verrà acquisito alla proprietà comunale utilizzando il finanziamento regionale previsto nell'ALS;
- è inserito nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche comunale 2021-23;

Preso atto che la Struttura Programmazione Negoziata della Direzione Generale Presidenza ha svolto l'istruttoria tecnica a supporto della valutazione sulla sussistenza dell'interesse regionale di cui all'art. 3 del r.r. 6/20.

Valutato che la proposta di intervento, nello specifico, è coerente con gli indirizzi annuali della Programmazione Negoziata allegati alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale 2020, approvata con d.g.r. n° XI/3748 del 30 ottobre 2020 e con Risoluzione del Consiglio regionale n° XI/1443 del 24 novembre 2020;

Dato atto della valutazione positiva ai sensi dell'art. 3 del r.r. 6/20 sulla sussistenza dell'interesse regionale ad aderire all'Accordo Locale Semplificato per la realizzazione del CPE - Centro Polifunzionale di Emergenza in quanto:

- sin dal 2019 Regione Lombardia e il Commissario Delegato hanno intrapreso un'interlocuzione con i comuni di Moglia, Poggio Rusco, Quingentole, San Benedetto Po e San Giacomo delle Segnate per supportarli nella ricostruzione e riqualificazione dei loro territori lesionati a seguito del sisma del 2012 attraverso uno strumento di programmazione negoziata che consente di coordinare attività, competenze e risorse dei soggetti per la valorizzazione pubblica e rivitalizzazione dei centri storici e urbani. In particolare, nel periodo dello stato di emergenza a seguito di calamità naturali, Regione può intervenire nell'acquisizione dei beni privati derogando ai limiti per i contributi regionali a fondo perduto della spesa ammissibile, il Commissario Delegato può sostenere le spese di recupero degli stessi immobili e i singoli Comuni possono sostenere le spese allestimento, rivitalizzazione e gestione degli spazi;
- è un intervento di interesse pubblico per la comunità e gli interventi proposti porteranno benefici e valore aggiunto rispetto alle esigenze locali di spazi adeguati per associazioni ed enti da utilizzare a scopo sociale e ludico-ricreativo;

Considerato che l'insieme degli interventi, nel loro complesso, comporta una spesa di € 1.820.513,00, la cui copertura finanziaria risulta così concordata:

- € 1.500.000,00 (valore stimato) a valere sui Fondi per la ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 le cui risorse sono assegnate sulla contabilità speciale n. 5713, istituita con il d.l. 74/12, per il recupero dell'immobile nei limiti e secondo i criteri dettati dalle norme vigenti per il finanziamento degli interventi di ricostruzione post sisma 2012;
- € 308.313,00 a valere sul capitolo di spesa 18.01.203.14486 del bilancio regionale 2021-22, annualità 2021quale finanziamento di Regione Lombardia per acquisizione immobile e relative spese;
- € 12.200,00 (valore stimato) a valere sul bilancio comunale nell'annualità 2023 per arredi e allestimenti;

Preso atto che:

- i soggetti interessati al perfezionamento dell'Accordo Locale Semplificato sono:
  - Regione Lombardia;
  - Commissario Delegato per l'Emergenza e la Ricostruzione dei Territori Lombardi colpiti dagli eventi sismici del maggio 2012;
  - Comune Quingentole (proponente)

Valutato che la proposta di intervento, nello specifico, è coerente con le Ordinanze vigenti per la realizzazione degli «*interventi per favorire la ricostruzione, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito gravi danni al patrimonio edilizio pubblico e privato, ai beni culturali ed alle infrastrutture*».

Ritenuto pertanto opportuno, per quanto sopraindicato:

- di dare atto che la Giunta regionale di Regione Lombardia con delibera n 4856 del 14 giugno 2021, ha approvato ed aderito alla proposta di Accordo Locale Semplificato proposto dal Comune di Quingentole ed oggetto del presente atto;
- di dare atto che sussiste altresì l'interesse del Commissario Delegato di aderire alla proposta del Comune di Quingentole di Accordo Locale Semplificato per l'acquisizione ed il recupero dell'ex oratorio in Piazza Italia;
- di aderire e contestualmente approvare la proposta di Accordo Locale Semplificato per l'acquisizione ed il recupero dell'ex oratorio sito in Piazza Italia in Comune di Quingentole (MN) e relativi allegati, parte integrante e sostanziale del presente atto, come di seguito elencati:
  - Allegato 1 – Accordo Locale Semplificato;
  - Allegato A – Relazione Tecnica;
  - Allegato B – Piano economico-finanziario;
  - Allegato C – Cronoprogramma;
  - Allegato D – Elaborati grafici
    - D1 Tavola di rilievo, prospetti e piante
    - D2 Tavola sezioni ed inquadramento
    - D3 Tavola comparativa di progetto.
- di confermare il cofinanziamento a carico delle risorse del Commissario Delegato per l'importo di € 1.500.000,00, da destinarsi esclusivamente agli interventi di recupero post-sisma dell'immobile, secondo i limiti e i criteri fissati dalle norme vigenti finalizzate al finanziamento degli interventi di ricostruzione post-sisma 2012;
- di dare atto che l'Accordo Locale Semplificato verrà sottoscritto digitalmente dai legali rappresentanti dei soggetti interessati ai sensi dell'art. 31, comma 3, del r.r. 22 dicembre 2020, n° 6 individuati in:
  - Regione Lombardia;
  - Commissario Delegato per l'Emergenza e la Ricostruzione dei Territori Lombardi colpiti dagli eventi sismici del maggio 2012;
  - Comune Quingentole (proponente).
- di stabilire che, per quanto attiene alla prevista firma del Commissario Delegato, l'Accordo di Sviluppo Locale sia sottoscritto dall'Avvocato Alessandra Cappellari, consigliere regionale della XI legislatura lombarda, incaricato del supporto al Commissario delegato per l'emergenza sisma del 20 e 29 maggio 2012, all'uopo appositamente delegato con il presente atto.

– di trasferire, stante l'impegno di acquisizione degli immobili de quo a patrimonio pubblico mediante acquisto con le risorse di Regione Lombardia, l'intervento in oggetto dall'allegato B2 all'allegato B1 dell'ordinanza n. 626 del 4 dicembre 2020;

– di stabilire pertanto per questo intervento la non ulteriore efficacia del termine perentorio del 30 giugno 2021 per la presentazione dei progetti esecutivi, stabilito con Ordinanza n 549;

– di stabilire inoltre che, qualora non dovesse perfezionarsi il percorso di acquisizione degli immobili, l'intervento si intende archiviato;

Considerato che ai sensi della Comunicazione UE 2016/C 262/01 sulla nozione di Aiuto di Stato, gli interventi previsti con il finanziamento in oggetto non rivestono carattere economico secondo quanto previsto dal paragrafo 2.2, né sono in grado di incidere sullo scambio tra Stati dell'Unione Europea secondo quanto previsto dal paragrafo 6.3, in quanto aventi carattere prettamente locale, e, pertanto, non rilevano ai fini della disciplina in tema di aiuti di Stato;

Dato atto inoltre che, a seguito del perfezionamento dell'Accordo è possibile:

- trasferire, stante l'impegno di acquisizione degli immobili *de quo* a patrimonio pubblico mediante acquisto con le risorse di Regione Lombardia, l'intervento in oggetto dall'allegato B2 all'allegato B1 dell'ordinanza n. 626 del 4 dicembre 2020;
- stabilire pertanto, per l'intervento medesimo, la non ulteriore efficacia del termine perentorio del 30 giugno 2021 per la presentazione dei progetti esecutivi, stabilito con ordinanza n 549;

Valutato altresì che, in caso di mancato perfezionamento dell'acquisto dell'immobile da parte del Comune, per l'intervento di che trattasi non può trovare ulteriore applicazione il disposto dell'Ordinanza n.626, laddove la stessa prevede la possibilità, alternativa all'acquisto, di presentare un accordo pubblico/privato, in quanto sarà nel frattempo decorso il termine perentorio previsto per gli interventi inseriti nell'allegato B2, tale per cui l'intervento dovrà intendersi archiviato.

Preso atto che la somma prevista a carico del Commissario delegato, pari ad € 1.500.000,00, trova copertura sulle risorse depositate sul conto di contabilità speciale n. 5713, aperto presso la Banca d'Italia, Sezione di Milano ed intestato al Commissario stesso, che presenta la necessaria disponibilità di cassa, e più precisamente sui Fondi assegnati ai sensi dell'articolo 13 della legge n 78 e più precisamente a valere sul capitolo n.706.

Accertato che tutti gli obblighi previsti dal d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, recante «Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza, e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni», ove applicabili, sono stati assolti.

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto.

Tutto ciò premesso e considerato,

ORDINA

per le motivazioni espresse nelle premesse del presente provvedimento, che qui s'intendono integralmente riportate:

1. di dare atto che la Giunta regionale di Regione Lombardia, con delibera n 4856 del 14 giugno 2021, ha approvato ed aderito alla proposta di Accordo Locale Semplificato proposto dal Comune di Quingentole ed oggetto del presente atto;

2. di stabilire che sussiste l'interesse del Commissario Delegato di aderire alla proposta del Comune di Quingentole di Accordo Locale Semplificato per l'acquisizione ed il recupero dell'ex oratorio in Piazza Italia;

3. di aderire e contestualmente approvare la proposta di Accordo Locale Semplificato per l'acquisizione ed il recupero dell'ex oratorio sito in Piazza Italia in Comune di Quingentole (MN) nell'ambito della ricostruzione, riqualificazione e rifunzionalizzazione dei centri storici – CS 54, nonché dei relativi allegati, parte integrante e sostanziale del presente atto, come di seguito elencati:

- Allegato 1 – Accordo Locale Semplificato;
- Allegato A – Relazione Tecnica;
- Allegato B – Piano economico-finanziario;
- Allegato C – Cronoprogramma;
- Allegato D – Elaborati grafici
  - D1 Tavola di rilievo, prospetti e piante
  - o D2 Tavola sezioni ed inquadramento
  - o D3 Tavola comparativa di progetto.

4. di confermare il cofinanziamento a carico delle risorse del Commissario Delegato per l'importo di € 1.500.000,00, da destinarsi esclusivamente agli interventi di recupero post-sisma dell'immobile, secondo i limiti e i criteri fissati dalle norme vigenti finalizzate al finanziamento degli interventi di ricostruzione post-sisma 2012;

5. di dare atto che l'Accordo Locale Semplificato verrà sottoscritto digitalmente dai legali rappresentanti dei soggetti interessati ai sensi dell'art. 31, comma 3, del r.r. 22 dicembre 2020, n° 6 individuati in:

- Regione Lombardia;
- Commissario Delegato per l'Emergenza e la Ricostruzione dei Territori Lombardi colpiti dagli eventi sismici del maggio 2012;
- Comune Quingentole (proponente).

7. che, per quanto attiene alla prevista firma del Commissario Delegato, l'Accordo di Sviluppo Locale sia sottoscritto dall'Avvocato Alessandra Cappellari, consigliere regionale della XI legislatura lombarda, incaricato del supporto al Commissario delegato per l'emergenza sisma del 20 e 29 maggio 2012, all'uopo appositamente delegato con il presente atto.

8. di trasferire, stante l'impegno di acquisizione degli immobili de quo a patrimonio pubblico mediante acquisto con le risorse di Regione Lombardia, l'intervento in oggetto dall'allegato B2 all'allegato B1 dell'ordinanza n. 626 del 4 dicembre 2020;

9. di stabilire inoltre che, qualora non dovesse perfezionarsi il percorso di acquisizione dell'immobile di che trattasi, l'intervento dovrà intendersi archiviato;

10. di trasmettere il presente atto ai soggetti interessati e di pubblicare il testo integrale della presente ordinanza nel portale internet della Regione Lombardia, pagine dedicate alla ricostruzione post-eventi sismici del maggio 2012, nonché di pubblicare il presente atto e gli allegati parte integrante sostanziale sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL).

Il commissario delegato
Attilio Fontana

ACCORDO LOCALE SEMPLIFICATO FRA
REGIONE LOMBARDIA, COMUNE DI QUINGENTOLE E COMMISSARIO DELEGATO
PER L'ACQUISIZIONE ED IL RECUPERO DELL'EX ORATORIO NEL COMUNE DI QUINGENTOLE
(MN) COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012

- **REGIONE LOMBARDIA** (C.F. 80050050154), con sede legale a Milano, in Piazza Città di Lombardia, 1, nella persona del Presidente pro tempore Attilio Fontana, quale rappresentante dell'Ente ai sensi dell'art. 33 dello Statuto;
- **COMUNE DI QUINGENTOLE (MN)** (CF 80006430203) con sede legale in Quingentole (MN), Piazza Italia, 24, nella persona del Sindaco pro tempore Luca Perlari quale Legale Rappresentante del Comune di Quingentole;
- **COMMISSARIO DELEGATO** per l'Emergenza e la Ricostruzione dei Territori Lombardi colpiti dagli Eventi Sismici del 20 e 29 maggio 2012 (di seguito Commissario Delegato), di cui al Decreto Legge 6 giugno 2012, n.74, convertito con modificazioni nella Legge 1° agosto 2012, n.122, con sede in Milano, Piazza Città di Lombardia n.1, nella persona della Consigliera Regionale Alessandra Cappellari su delega del Presidente della Regione Lombardia;

di seguito denominate congiuntamente "le Parti".

RICHIAMATI

- l'art. 8 della Legge Regionale 29 novembre 2019, n. 19 "Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale";
- il R.R. 22 dicembre 2020, n° 6 "Attuazione dell'art. 13, comma 1, della LR 29 novembre 2019, n°19 (Disciplina della Programmazione Negoziata di Interesse regionale);
- la D.G.R. n°XI/4066 del 21 dicembre 2021 "Criteri e indicatori a supporto della valutazione della sussistenza dell'interesse regionale di cui all'art.3, condizioni in presenza delle quali l'Ente Locale interessato può proporre alla Regione la sottoscrizione di un ALS e definizione dello "Schema di ALS" per l'avvio degli Accordi Locali Semplificati di cui all'art. 8 della L.R. 19 del 29 novembre 2019 "Disciplina della Programmazione Negoziata di interesse regionale";
- il Programma Regionale di Sviluppo della XI legislatura, approvato dal Consiglio Regionale, con d.c.r. n. XI/64 del 9 luglio 2018;
- gli Indirizzi fondamentali della programmazione negoziata, allegati alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale 2020, approvato con D.G.R. n°XI/3748 del 30.10.2020 e con Risoluzione del Consiglio Regionale n°XI/1443 del 24 novembre 2020;

- la Legge 1° agosto 2012, n.122 di conversione, con modificazioni, del D.L. 6 giugno 2012, n.74 "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012", con la quale i Presidenti delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto sono stati nominati Commissari delegati per la ricostruzione;
- la Legge 28 febbraio 2020, n. 8 che ha prorogato al 31.12.2021 lo stato di emergenza nei comuni colpiti da eventi sismici nel 2012;
- l'Ordinanza 19/12/2018, n. 456 del Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato, in particolare l'allegato B2) - Progetti che necessitano di un accordo pubblico/privato;
- l'Ordinanza 6 marzo 2020, n. 549 del Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato con la quale, tra le altre cose, il Commissario delegato ha rideterminato nel 30 giugno 2021 la scadenza per la presentazione dei progetti esecutivi secondo le modalità di cui all'Ordinanza 29 giugno 2018, n. 401;
- l'Ordinanza 4 dicembre 2020 n. 626 inerente agli "interventi per favorire la ricostruzione, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito gravi danni al patrimonio edilizio pubblico e privato, ai beni culturali ed alle infrastrutture – 2° aggiornamento 2020", con cui il Commissario Delegato ha approvato gli avanzamenti ed ha disposto, per l'intervento in oggetto, la sua ammissibilità ed il relativo passaggio in *allegato b1 - interventi in fase di progettazione - interventi pubblici*, una volta formalizzata l'acquisizione da parte del Comune;
- l'art. 28 sexies della Legge Regionale 31 marzo 1978, n. 34, "Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione";
- la Comunicazione (2016/C 262/01) della Commissione sulla nozione di aiuto di Stato di cui all'articolo 107, paragrafo 1, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea, in particolare i paragrafi 2 .2 "Esercizio dei pubblici poteri" ed il paragrafo 2.6 "Cultura e conservazione del Patrimonio";

PREMESSO CHE:

- il Comune di Quingentole ha presentato in data 22.04.2021 pec A1.2021.0213495 proposta di Accordo Locale Semplificato (di seguito ALS o Accordo) per l'acquisizione ed il recupero dell'ex Oratorio in Piazza Italia per ospitare funzioni pubbliche (sede associazioni culturali, di volontariato, di categoria, sportive, ecc);
- la proposta di valenza locale concorre all'attuazione delle politiche regionali previste negli strumenti di programmazione regionale finalizzate ad incentivare la

rigenerazione urbana ed il recupero dei centri storici, creando spazi adeguati di servizio che favoriscano la presenza del tessuto associativo, volontariato e del terzo settore;

CONSIDERATO CHE:

- sin dal 2019 Regione Lombardia e il Commissario Delegato hanno un'interlocuzione con i comuni di Moglia, Poggio Rusco, Quingentole, San Benedetto Po e San Giacomo delle Segnate per supportarli nella ricostruzione e riqualificazione dei loro territori lesionati a seguito del sisma del 2012 attraverso strumenti di programmazione negoziata che consentano di coordinare attività, competenze e risorse dei soggetti per la valorizzazione pubblica e rivitalizzazione dei centri storici e urbani. In particolare, nel periodo dello stato di emergenza a seguito di calamità naturali, Regione può intervenire nell'acquisizione dei beni privati derogando ai limiti per i contributi regionali a fondo perduto della spesa ammissibile, il Commissario Delegato può sostenere le spese di recupero degli stessi immobili e i singoli Comuni possono sostenere le spese allestimento, rivitalizzazione e gestione degli spazi;

PRESO ATTO CHE:

- l'ipotesi del presente Accordo ed i relativi allegati sono stati approvati da ciascuna delle parti con i seguenti atti:
  - ✓ Regione Lombardia: Deliberazione di Giunta Regionale n°... del …. ;
  - ✓ Comune di Quingentole: Deliberazione di Consiglio Comunale n° … del ….;
  - ✓ Commissario Delegato con Ordinanza …. n° … del ….

DATO ATTO DI QUANTO SOPRA ESPOSTO SI CONVIENE E SI STIPULA IL PRESENTE ACCORDO LOCALE SEMPLIFICATO

Art. 1

Premesse e allegati all'Accordo

1. Oltre alle premesse, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo:
   - ✓ Allegato A – Relazione Tecnica
   - ✓ Allegato B – Piano economico-finanziario e relative fonti di finanziamento
   - ✓ Allegato C – Cronoprogramma di attuazione
   - ✓ Allegati D – Elaborati grafici:
     - Tav. D.1.Tavola rilievo, prospetti e piante
     - Tav. D.2 Tavola sezioni ed inquadramento territoriale

Tav. D.3 Tavola comparativa di progetto.

Art. 2

1. Con il presente Accordo, le Parti concordano di attuare gli obiettivi e le finalità dell'Accordo individuati nelle premesse mediante gli impegni specificati al successivo art. 5, ovvero l'acquisizione ed il recupero dell'ex Oratorio in Piazza Italia per ospitare funzioni pubbliche (sede associazioni culturali, di volontariato, di categoria, sportive, ecc).

Art. 3

Oggetto dell'intervento, ambito territoriale interessato e modalità di attuazione

1. L'immobile si inserisce nel conteso urbano del centro storico e gli interventi previsti per il recupero dell'ex oratorio sono di tipo manutentivo e conservativo, con modifiche interne per rendere gli spazi più funzionali;
2. La proprietà immobiliare oggetto di acquisizione è identificata catastalmente nel Comune di Quingentole al Foglio 8 particelle 110– 111– 131– 467 – 724 - 129– 673 e la particella 671 definita catastalmente Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) in proprietà per la quota di ½ con la Parrocchia di San Lorenzo diacono e martire.
3. La proposta progettuale è conforme allo strumento urbanistico comunale PGT, e compatibile con la pianificazione territoriale di scala provinciale.

Art. 4

Piano economico – finanziario e relativa copertura

1. Il costo complessivo dell'intervento, individuato nell'Allegato B del presente accordo, è pari a €.1.820.513,00 la cui copertura finanziaria è garantita come segue:
   - ✓ Amministrazione del Comune di Quingentole: €. 12.200,00, quota prevista nel bilancio comunale nell'annualità 2023;
   - ✓ Regione Lombardia: €. 308.313,00, quota prevista nel bilancio regionale nell'annualità 2021;
   - ✓ Commissario Delegato €. 1.500.000,00 a valere sul Fondo per la ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 le cui risorse sono assegnate sulla contabilità speciale n. 5713, istituita con il D.L. 74/12, per il recupero dell'immobile nei limiti e secondo i criteri dettati dalle norme vigenti per il finanziamento degli interventi di ricostruzione post sisma 2012.

Art.5

Impegni delle parti

1. Le Parti si impegnano a realizzare l'intervento così come descritto nell'art. 3 del presente Accordo e nei relativi allegati.
   In particolare:
   a) L'Amministrazione del Comune di Quingentole si impegna a:
      a. destinare il finanziamento regionale per la realizzazione degli interventi previsti nell'Accordo;
      b. trasmettere semestralmente alle Parti una Relazione sullo stato di avanzamento dell'Accordo che contenga la rendicontazione rispetto all'impiego dei fondi ai fini del monitoraggio dello stato di attuazione dell'Accordo e dell'erogazione dei finanziamenti di cui all'art. 4;
      c. inviare tempestivamente alle Parti una relazione tecnica che illustri eventuali impedimenti o sopravvenuti motivi che ostacolano la realizzazione dell'Accordo ai fini delle determinazioni da assumere ai sensi dell'art. 7, commi 17 e 18 della L.R. 19/19;
      d. informare le Parti in caso si rendessero necessarie modifiche all'Accordo ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7, commi da 13 a 15 della L.R. 19/19;
      e. attivare il Collegio di Vigilanza nei casi previsti dall'art. 8, commi 6 e 7, della L.R. n.19/19 e parteciparvi attivamente per la risoluzione di ogni problematica insorgente nell'attuazione dell'ALS;
      f. informare le Parti in caso di accertamento di economie generate nel corso dell'attuazione degli interventi ai fini del loro eventuale riutilizzo nell'ambito dell'Accordo; redigere la relazione finale prevista all'art. 8, comma 5 della L.R. 19/19, da approvarsi all'unanimità delle Parti, che dà atto della conclusione dei lavori previsti nell'Accordo.
      g. garantire la copertura finanziaria per le spese eccedenti il piano economico – finanziario di cui all'Allegato B del presente Accordo
   b) Regione Lombardia si impegna a:
      a. Concorrere alle spese di realizzazione dell'intervento descritto all'art. 3 dell'Accordo con l'erogazione di un contributo a fondo perduto, a destinazione vincolata, a favore di Comune di Quingentole pari a €. 308.313,00 (cifra massima) nella percentuale di circa il 17% del Piano economico – finanziario di cui allegato B del presente Accordo. Il contributo è finalizzato all'acquisizione dell'immobile sulla base della stima del suo valore verificata dall'Agenzia delle Entrate con atto n. 3977 protocollo comunale del 23/12/2020 (inserita nell'allegato A – Relazione Tecnica del presente Accordo) e relative spese;

b. Trasferire il contributo di cui alla lett. a), in coerenza con quanto stabilito nel cronoprogramma di attuazione di cui all'Allegato C del presente accordo, in una unica erogazione a seguito dell'approvazione dell'ALS sul BURL nell'annualità 2021. Nel caso in cui le spese effettivamente ammissibili e sostenute dall'Ente siano inferiori a tale cifra preventivata, l'importo del finanziamento regionale concesso sarà adeguatamente ridotto.

c) Commissario Delegato si impegna, come da Ordinanza n. 626 del 04/12/2020, al finanziamento del progetto di "recupero dell'ex oratorio come sede per le associazioni locali per €.1.500.000,00 nei limiti e secondo i criteri dettati dalle norme vigenti per il finanziamento degli interventi di ricostruzione post sisma 2012;

2. Le Parti si impegnano a compiere gli atti di loro competenza per l'attuazione del presente Accordo ed a dare visibilità alle attività realizzate nell'ambito del presente Accordo attraverso i mezzi di comunicazione che saranno ritenuti più efficaci. La cartellonistica di cantiere evidenzierà che l'intervento è realizzato con il contributo di Regione Lombardia.

Art. 6

Istituzione Collegio di vigilanza

1. Nei casi previsti dall'art.8, commi 6 e 7, della L.R. n.19/19 il Comune di Quingentole costituisce e convoca il Collegio di Vigilanza dell'Accordo, costituito da:
   - ✓ Sindaco del Comune di Quingentole o suo Delegato;
   - ✓ Presidente della Regione Lombardia o suo delegato;
   - ✓ Commissario Delegato o suo delegato;
2. Il Collegio di Vigilanza svolge i compiti previsti dall'art. 24 del RR n°6 del 22.12.2020.

Art. 7

Monitoraggio delle attività

1. Le parti si impegnano congiuntamente a sviluppare le attività previste nel presente Accordo che dovranno essere svolte secondo le azioni, i tempi e gli impegni individuati nel presente articolo, mettendo a disposizione le rispettive specifiche competenze, conoscenze e risorse umane e strumentali. In particolare il comune di Quingentole è responsabile dell'attuazione, del monitoraggio e della rendicontazione degli interventi contenuti dell'ALS. Il responsabile dell'Accordo, individuato tra i dirigenti dell'Amministrazione trasmetterà ai soggetti sottoscrittori:
   - ✓ la rendicontazione delle spese fatturate e quietanziate relative all'acquisizione dell'immobile e relative spese ai fini dell'erogazione del contributo regionale;
   - ✓ la nota semestrale di cui all'art. 5 sullo stato di avanzamento dei lavori;

- ✓ la relazione finale di conclusione dell'ALS, che verrà approvata all'unanimità dai legali rappresentanti degli enti sottoscrittori. Regione, preliminarmente all'approvazione della relazione finale, esegue sempre un sopralluogo per verificare l'effettiva conclusione dei lavori.

Art. 8

Sottoscrizione e durata

1. Il presente Accordo Locale Semplificato entra in vigore dalla data della sua sottoscrizione digitale.
2. Il presente Accordo Locale Semplificato ha durata fino a 31.03.2023 come da cronoprogramma (allegato C).

Art. 9

Risoluzione controversie

1. Le controversie relative al presente Accordo saranno definite in via amministrativa. In caso di mancato accordo, il Foro competente è quello di Milano.

Art.10

Trattamento dei dati personali

1. Le Parti dichiarano reciprocamente di essere informate e di acconsentire che i dati personali forniti o comunque raccolti in conseguenza e nel corso del presente Accordo vengano trattati esclusivamente per le finalità dello stesso e dichiarano di essersi reciprocamente comunicate oralmente tutte le informazioni previste dall'art. 13 del D.lgs. 196/2003, ivi comprese quelle relative ai nominativi del titolare e del responsabile del trattamento.

Comune di Quingentole

ACCORDO LOCALE SEMPLIFICATO FRA REGIONE LOMBARDIA, COMUNE DI QUINGENTOLE E COMMISSARIO DELEGATO PER L'ACQUISIZIONE ED IL RECUPERO DELL'EX ORATORIO NEL COMUNE DI QUINGENTOLE (MN) COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012

Allegato A – Relazione Tecnica Descrittiva

Regione Lombardia

Comune di Quingentole

P r o v i n c i a d i M a n t o v a

piazza Italia, 24 - cap. 46020
C.F. 80006430203
sindaco@comune.quingentole.mn.it
comunequingentole@pec.it
tel. 0386.42141 - fax. 0386.42558
P.I. 00562130203

UFFICIO DEL SINDACO

Prot. n. 444/2021 Quingentole, lì 09.02.2021

OGGETTO: **ACQUISIZIONE E RECUPERO DELL'EX ORATORIO COME SEDE PER LE ASSOCIAZIONI LOCALI.**

con la presente sono ad illustrarle brevemente i motivi che hanno spinto il Comune Quingentole a richiedere l'attivazione dello strumento dell'accordo di programma, con Regione Lombardia e Struttura Commissariale, per l'acquisizione dell'immobile in oggetto, attualmente di proprietà dell'Ente di Sostentamento del Clero di Mantova.

POSIZIONE

L'immobile si inserisce nel conteso urbano del centro storico, oggi Piazza Italia, sorta in corrispondenza della *curtis* quattrocentesca voluta dai vescovi di Mantova come residenza di villeggiatura in cui hanno risieduto figure come Ercole e Ludovico II Gonzaga e ospiti come Isabella d'Este. L'ampia piazza di forma rettangolare, che misura all'incirca 5.500 metri quadrati, su cui si affaccia l'edificio in oggetto, circondata da portici, è una delle più grandi e artisticamente importanti dell'Oltrepò Mantovano, unitamente a quella di San Benedetto Po, su cui insiste la famosa Abbazia del Polirone.

Il lato orientale della Piazza è occupato dell'ex Villa Vescovile, un palazzo dotato di uno straordinario apparato di affreschi in cui sono intervenuti artisti del calibro di Giulio Romano. Il complesso, sorto nella prima metà del XV secolo per volontà del Vescovo Boniperti di Mantova e scelto dallo stesso come sua residenza estiva, oggi ospita la sede Municipale e le Scuole dell'Infanzia e Primaria ed è stato già oggetto di intervento di recupero post-terremoto che ne ha permesso, oltre al consolidamento sismico, anche il recupero architettonico nelle sue forme originarie grazie a un impegno economico di circa 1 milione di Euro; altri 2 milioni risultano già stanziati dalla Struttura Commissariale per il recupero del Teatro Comunale (altra ala dello stesso edificio che in origine ospitava ambienti nobiliari della Villa, riconvertito a teatro agli inizi del 900), danneggiato gravemente sempre in conseguenza del sisma e i cui lavori inizieranno a breve.

Di fronte al Palazzo Municipale, sul lato opposto della Piazza insiste la grande Chiesa Parrocchiale di Quingentole, nota come il "Duomo della Bassa" per la sua imponenza. Realizzata per volere del Vescovo Antonio di Bagno rappresenta uno dei più belli esempi di barocco mantovano.

La piazza risulta essere contornata da edifici di indubbio interesse storico architettonico, prevalentemente porticati sorti tra il XV e il XVII secolo e in alcuni casi ristrutturati agli

inizi del XX, tra cui il secondo a sinistra guardando la grande Chiesa, è quello oggetto della presente richiesta di finanziamento.
A parere di chi scrive quindi la posizione strategica e l'innegabile valore aggiunto che comporterebbe la riqualificazione dell'edificio in un contesto come sopra descritto, di straordinario valore storico e artistico sono tali da giustificare l'impegno economico che oggi il Comune di Quingentole chiede a Regione Lombardia; a questo deve aggiungersi l'ulteriore vantaggio che ne trarrebbe la Comunità di Quingentole in ragione della

DESTINAZIONE
dello stabile. Condividendo quella che era l'idea di chi ci ha amministrativamente preceduto, si conferma la volontà di questo Ente di ripristinare la storica destinazione dell'edificio fino al momento della sua dismissione con i primi anni 2000; infatti, l'immobile, seppur di proprietà della Parrocchia di Quingentole (è passato all'Ente di Sostentamento del Clero in conseguenza di una operazione economica volta a reperire i fondi per il restauro della Chiesa Parrocchiale completato nel 2006) era, di fatto, nella piena disponibilità dei cittadini Quingentolesi che lo utilizzavano sia in forma singola che associata. Al suo interno vi svolgevano, infatti, grazie alle iniziative della parrocchia e a un nutrito gruppo di volontari e in sinergia con le amministrazioni comunali, attività aggregative, ludico-ricreative, teatrali e cinematografiche, sia formative e socio culturali che coinvolgevano ogni fascia di età.
Nel nuovo progetto su cui ci stiamo concentrando, al pian terreno troverebbero spazio il uno spazio destinato agli Anziani, la sede dell'Avis locale, una sala per gli appassionati di musica di tutte le età; al piano superiore verrebbe realizzato un grande spazio per favorire l'aggregazione giovanile che da qualche anno a questa parte vede nei progetti della cosiddetta "educativa di strada", finanziati e sostenuti con grande impegno dalla Regione, il suo motore trainante e alcune sale dedicate alle varie associazioni, sportive e culturali, che svolgono la loro attività all'interno del territorio. Una parte del piano superiore sarebbe poi riqualificata a piccoli uffici o studi in cui troverebbero spazio le varie associazioni di categoria che da sempre svolgono attività sul territorio a favore del cittadino e che potrebbero essere utilizzate – qualora fosse permesso – anche per la realizzazione di un piccolo "incubatore di impresa" che possa permettere possibilità di sperimentare una idea imprenditoriale innovativa prima di lanciarla sul mercato e di ridurre le difficoltà legate al suo avvio (il tutto ovviamente senza che questo comporti l'utilizzo in capo ad attività economiche o produttive di reddito).

L'importo richiesto risulta essere pari al valore di acquisto (stimato dall'Agenzia delle Entrate in Euro 290.000) oltre alle spese necessarie al trasferimento della proprietà per un totale di Euro 308.313,00

Comune di Quingentole

P r o v i n c i a d i M a n t o v a

piazza Italia, 24 - cap. 46020
C.F. 80006430203
sindaco@comune.quingentole.mn.it
comunequingentole@pec.it
tel. 0386.42141 - fax. 0386.42558
P.I. 00562130203

UFFICIO TECNICO

Prot. n. /2021 Quingentole, lì 09.03.2021

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA INTERVENTI PER IL RECUPERO EX ORATORIO COME SEDE PER LE ASSOCIAZIONI**

PREMESSA

L'immobile si inserisce nel conteso urbano del centro storico, oggi Piazza Italia, sorta in corrispondenza della *curtis* quattrocentesca voluta dai vescovi di Mantova come residenza di villeggiatura in cui hanno risieduto figure come Ercole e Ludovico II Gonzaga e ospiti come Isabella d'Este. L'ampia piazza di forma rettangolare, che misura all'incirca 5.500 metri quadrati, su cui si affaccia l'edificio in oggetto, circondata da portici, è una delle più grandi e artisticamente importanti dell'Oltrepò Mantovano, unitamente a quella di San Benedetto Po, su cui insiste la famosa Abbazia del Polirone.

Il lato orientale della Piazza è occupato dell'ex Villa Vescovile, un palazzo dotato di uno straordinario apparato di affreschi in cui sono intervenuti artisti del calibro di Giulio Romano. Il complesso, sorto nella prima metà del XV secolo per volontà del Vescovo Boniperti di Mantova e scelto dallo stesso come sua residenza estiva, oggi ospita la sede Municipale e le Scuole dell'Infanzia e Primaria ed è stato già oggetto di intervento di recupero post-terremoto che ne ha permesso, oltre al consolidamento sismico, anche il recupero architettonico nelle sue forme originarie grazie a un impegno economico di circa 1 milione di Euro; altri 2 milioni risultano già stanziati dalla Struttura Commissariale per il recupero del Teatro Comunale (altra ala dello stesso edificio che in origine ospitava ambienti nobiliari della Villa, riconvertito a teatro agli inizi del 900), danneggiato gravemente sempre in conseguenza del sisma e i cui lavori inizieranno a breve.

Di fronte al Palazzo Municipale, sul lato opposto della Piazza insiste la grande Chiesa Parrocchiale di Quingentole, nota come il "Duomo della Bassa" per la sua imponenza. Realizzata per volere del Vescovo Antonio di Bagno rappresenta uno dei più belli esempi di barocco mantovano.

La piazza risulta essere contornata da edifici di indubbio interesse storico architettonico, prevalentemente porticati sorti tra il XV e il XVII secolo e in alcuni casi ristrutturati agli inizi del XX, tra cui il secondo a sinistra guardando la grande Chiesa, è quello oggetto della presente richiesta di finanziamento.

A parere di chi scrive quindi la posizione strategica e l'innegabile valore aggiunto che comporterebbe la riqualificazione dell'edificio in un contesto come sopra descritto, di straordinario valore storico e artistico sono tali da giustificare l'impegno economico che

oggi il Comune di Quingentole chiede a Regione Lombardia; a questo deve aggiungersi l'ulteriore vantaggio che ne trarrebbe la Comunità di Quingentole in ragione della

DESTINAZIONE
dello stabile. Condividendo quella che era l'idea di chi ci ha amministrativamente preceduto, si conferma la volontà di questo Ente di ripristinare la storica destinazione dell'edificio fino al momento della sua dismissione con i primi anni 2000; infatti, l'immobile, seppur di proprietà della Parrocchia di Quingentole (è passato all'Ente di Sostentamento del Clero in conseguenza di una operazione economica volta a reperire i fondi per il restauro della Chiesa Parrocchiale completato nel 2006) era, di fatto, nella piena disponibilità dei cittadini Quingentolesi che lo utilizzavano sia in forma singola che associata. Al suo interno vi svolgevano, infatti, grazie alle iniziative della parrocchia e a un nutrito gruppo di volontari e in sinergia con le amministrazioni comunali, attività aggregative, ludico-ricreative, teatrali e cinematografiche, sia formative e socio culturali che coinvolgevano ogni fascia di età.
Nel nuovo progetto su cui ci stiamo concentrando, al pian terreno troverebbero spazio il uno spazio destinato agli Anziani, la sede dell'Avis locale, una sala per gli appassionati di musica di tutte le età; al piano superiore verrebbe realizzato un grande spazio per favorire l'aggregazione giovanile che da qualche anno a questa parte vede nei progetti della cosiddetta "educativa di strada", finanziati e sostenuti con grande impegno dalla Regione, il suo motore trainante e alcune sale dedicate alle varie associazioni, sportive e culturali, che svolgono la loro attività all'interno del territorio. Una parte del piano superiore sarebbe poi riqualificata a piccoli uffici o studi in cui troverebbero spazio le varie associazioni di categoria che da sempre svolgono attività sul territorio a favore del cittadino e che potrebbero essere utilizzate – qualora fosse permesso – anche per la realizzazione di un piccolo "incubatore di impresa" che possa permettere possibilità di sperimentare una idea imprenditoriale innovativa prima di lanciarla sul mercato e di ridurre le difficoltà legate al suo avvio (il tutto ovviamente senza che questo comporti l'utilizzo in capo ad attività economiche o produttive di reddito).

Gli interventi previsti per il recupero dell'ex oratorio si possono sintetizzare come segue:

- Intervento di demolizione e ripristino delle tramezzature interne profondamente danneggiate a seguito dell'evento sismico
- Intervento di rimozione della pavimentazione interna danneggiata e compromessa dal sisma e rifacimento della stessa in cotto levigato formato 25 x 25 cm, comprensivo di trattamento superficiale con stesura di prodotto antimacchia e ceratura finale.
- Sostituzione degli infissi ammalorati e danneggiati dagli eventi sismici; sostituzione delle finestre di affaccio sul cortile interno con finestre costituite da telai in legno di prima scelta,.
- Intervento di sistemazione degli impianti tecnologici (termico elettrico ed illuminotecnico) compromessi dagli eventi sismici.
- L'intervento porrà molta attenzione alle murature portanti (interne ed esterne); qualora venissero rinvenuti al di sotto degli strati di tinteggiatura superficiali delle tracce di decorazione ad affresco o degli strati di intonaco storicizzati, sarà compito della D.L. comunicarne tempestivamente la presenza alla Soprintendenza di

competenza prima di eseguire un intervento di restauro degli stessi. Si precisa, fin da ora, che le tecniche che verrebbero utilizzate per il restauro dell'apparato pittorico sarebbero le seguenti:

- rimozione di depositi superficiali incoerenti (quali terriccio, polvere, etc.) a secco con pennellesse e piccoli aspiratori da utilizzare in situazioni di buona adesione e coesione della pellicola pittorica;
- disinfezione mediante applicazione di biocida e rimozione meccanica di microrganismi autotrofi o eterotrofi, da utilizzare nei casi di patine, pellicole, mediante un ciclo di applicazione a pennello o con siringhe;
- rimozione di depositi superficiali parzialmente coerenti quali polvere sedimentata, fissativi alterati e sostanze di varia natura sovrammessi al dipinto da utilizzare nei casi di depositi compatti e molto aderenti, mediante applicazione di compresse di polpa di cellulosa imbevute con miscela di sali inorganici (in particolare su affreschi);
- risciacquo con acqua distillata ed applicazione di materiale assorbente per la rimozione di polvere parzialmente aderente al dipinto, estrazione dei sali solubili e di residui sali organici utilizzati per le operazioni di pulitura mediante carta assorbente su affreschi, tempere e graffiti;
- rimozione meccanica di stuccature eseguite durante precedenti interventi che per composizione o morfologia risultino inidonee alla superficie del dipinto da applicare su graffiti, affreschi, tempere ed olio su muro; per stuccature profonde massimo 3 cm, incluso il consolidamento ed il fissaggio dei bordi nei casi di lacune di piccole dimensioni;
- stuccatura di fessurazioni, fratturazioni e cadute degli strati d'intonaco, inclusi i saggi per la composizione della malta idonea per colorazione e granulometria, l'applicazione di due o più strati d'intonaco, successiva pulitura e revisione cromatica dei bordi;
- riduzione dell'interferenza visiva dell'intonaco di supporto ad acquarello in presenza di abrasioni profonde, cadute della pellicola pittorica e lacune dell'intonaco, al fine di restituire unità di lettura cromatica dell'opera;
- ristabilimento dell'adesione tra supporto murario ed intonaco del dipinto mediante iniezioni di adesivi riempitivi, inclusa la preparazione del prodotto, la stuccatura delle crepe anche di piccola entità e successiva eliminazione dell'eccesso di prodotto dalle superfici: per distacchi di dimensioni limitate intervento da realizzare con malta idraulica o malta pozzolanica o malta idraulica premiscelata per affreschi o resina acrilica in emulsione;
- stuccatura di cadute degli strati d'intonaco, inclusi i saggi per la composizione della malta idonea per colorazione e granulometria, l'applicazione di due o più strati d'intonaco, successiva pulitura e revisione cromatica dei bordi, da applicare nei casi di stuccatura di lacune di piccole dimensioni;
- tinteggiatura di intonaci comprensiva di adeguata preparazione del fondo, tinteggiatura a calce preconfezionata, velatura superficiale ad effetto antichizzato da eseguirsi ad una passata con pennello, straccio, spugna o quant'altro a doppia velatura.
- protezione superficiale mediante applicazione di resina acrilica in soluzione a bassa percentuale, su graffiti, affreschi, tempere ed olio su muro, incluso il successivo

controllo dell'assorbimento ed eliminazione delle eccedenze di resina dalla superficie, da applicare a pennello.

- interventi di consolidamento sismico (sottofondazioni, cordolo della copertura)
- Intervento di ripristino della copertura danneggiata dall'evento sismico.
  Lievo ed accatastamento in cantiere dei coppi esistenti, previa eliminazione di quelli danneggiati o rotti. Sostituzione dell'isolante termico presente in estradosso e della guaina impermeabilizzante sottostante: la porzione di copertura in oggetto ha struttura primaria e secondaria in travi e travetti lignei.
  Sostituzione dei canali di gronda esistenti ammalorati con nuovi canali di gronda in rame.
- finiture interne/esterne
  coloritura interna ed esterna

Quadro economico

Gli interventi sopra descritti comportano un importo previsto di cui al seguente quadro economico

QUADRO ECONOMICO INTERVENTI

A)	**IMPORTO PREVISTO DEI LAVORI**	
	A1) IMPORTO LAVORI	€. 1.100.000,00
	A2) ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO	€. 50.000,00
	TOTALE IMPORTO LAVORI DI PROGETTO	**€. 1.150.000,00**
B)	**SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE**	
	B1) IVA SUI LAVORI (10%)	€. 115.000,00
	B2) SPESE TECNICHE GENERALI COMPRESI ONERI	€. 115.000,00
	B3) SPESE DI PUBBLICITA' E GARA	€. 10.000,00
	B11) IMPREVISTI + ARROTONDAMENTI	€. 110.000,00
	TOTALE IMPORTO DELLE SOMME A DISPOSIZIONE	**€. 350.000,00**
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA (A+B)	**€. 1.500.000,00**

A questi importi si sommano le Spese per l'acquisto pari ad €. 308.312,98
e le Spese per l'allestimento pari ad €. 12.200,00
per cui il quadro economico complessivo dell'intervento sarà pari ad €. 1.820.512,98

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Mantova

Ufficio Provinciale - Territorio

COMUNE DI QUINGENTOLE
23 DIC. 2020
Prot. n. 3977
Cat. 10 Cl. 6 Fasc.

Al Comune di Quingentole
Piazza Italia 24
46020 Quingentole (MN)

comune.quingentole@pec.regione.lombardia.it

***OGGETTO**: Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di compendio immobiliare in Quingentole, piazza Italia*

Con riferimento all'oggetto trasmetto la relazione descrittiva estimativa.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
PROVINCIALE - TERRITORIO
Antonino Chirico
(firmato digitalmente)

Firma su delega del Direttore Provinciale
Giuseppina Mazzocco n. 50/2020
prot. 45172 del 19/10/2020

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia Entrate
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma – tel 06477751 www.agenziaentrate.it

oggetto

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di complesso immobiliare sito in Comune di Quingentole

Direzione regionale della Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



committente

Comune di Quingentole – Piazza Italia, 24 – 46020 Quingentole

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a complesso immobiliare posto in Quingentole (MN), in piazza Italia

INDICE

PREMESSA 3

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 4

1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione e consistenze 4
1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona 4
1.2 Caratteristiche immobili 5
1.2.1 Immobile su piazza Italia, già a circolo ricreativo 8
1.2.2 Immobile su cortile interno, già a destinazione residenziale 10

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE 12

2 Dati identificativi 12
2.1 Dati catastali 12
2.2 Confini 13
2.3 Consistenze 13
2.4 Dati urbanistici 16
2.5 Vincolo architettonico paesaggistico 21

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE 21

3 Criteri e metodologie estimative 21
3.1 Generalità 21
3.1.1 Valore di Mercato 22
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito 22
3.1.3 Costo di produzione 23
3.1.4 Valore di trasformazione 23
3.1.5 Valore complementare 23
3.1.6 Valore di surrogazione 24
4 Scopo della stima 24
4.1 Analisi di mercato e parametri unitari di riferimento 24
4.2 Scelta del criterio di stima e della metodologia 31
5 STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE 32
5.1 Ipotesi di trasformazione 33
5.2 Tempistica dell'operazione e processo di valutazione 35
5.3 Valore di mercato del prodotto trasformato (V_M) 35
5.3.1 Destinazione residenziale 35
5.3.2 Destinazione commerciale 47
5.4 Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) 58
5.5 Oneri finanziari sui costi diretti e indir. di trasformazione (O_{FT}) 62
5.6 Utile del Promotore (U_P) 63

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

5.7 Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare (O_{IA}) 64
5.8 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare (O_{FA}) 64
5.9 Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione 65
5.10 Valore di mercato del bene da trasformare (V_T).....66

CONCLUSIONI.....68

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

PREMESSA

La presente relazione descrittiva estimativa è richiesta dal Comune di Quingentole in attuazione a quanto previsto dall'Accordo di Collaborazione per valutazioni immobiliari in essere tra l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Mantova e codesto Comune, sottoscritto in data 3 novembre 2020 protocollo n. 48638, a seguito di accettazione del preventivo di spesa in data 8 settembre 2020 ed ha come oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità (novembre 2020, data di sottoscrizione dell'Accordo) relativo a complesso immobiliare posto in Quingentole (MN), in piazza Italia.

A causa dell'attuale situazione emergenziale epidemiologica da Covid-19, non è stato possibile procedere al sopralluogo. I dati e le informazioni necessarie alla presente valutazione sono state fornite dall'Amministrazione comunale. Il Comune, nel fornire completa documentazione fotografica dell'immobile, ha preso atto che a causa dell'attuale situazione emergenziale le attività di sopralluogo da parte dell'Agenzia delle Entrate non possono svolgersi; ha altresì attestato la rappresentatività di quanto documentato con riferimento all'intero compendio. Il Comune ha espressamente sollevato l'Agenzia da qualunque responsabilità in ordine all'esistenza di situazioni non documentate che possono aver influenza sul valore del bene immobile. Infine il Comune, con l'invio della documentazione fotografica, ha espresso formale accettazione dell'elaborato estimativo redatto senza il preventivo sopralluogo da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Fatte le dovute constatazioni, consultati gli atti e la documentazione esibita dall'Ente richiedente, nonché gli atti in possesso allo scrivente Ufficio, si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

Per l'espletamento dell'incarico affidato si è proceduto ad eseguire tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

Sono state inoltre svolte le indagini di natura tecnico-economica anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ai beni immobili in argomento.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

La richiesta avanzata dal Comune di Quingentole con nota del 16 gennaio 2020 (pervenuta all'Ufficio in data 18 giugno 2020) aveva come oggetto "Richiesta di attivazione procedura per stimare il valore di un immobile" al fine di una possibile acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione e consistenze

1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione descrittiva estimativa è posto nel centro capoluogo del comune di Quingentole.



Macrolocalizzazione - fonte Google Maps

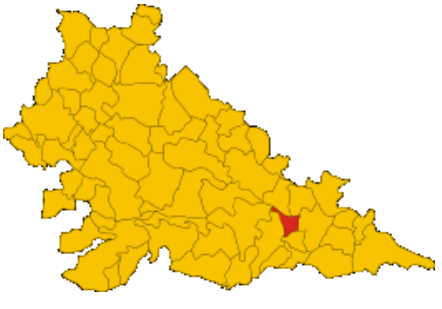
Quingentole è un piccolo comune dell'Oltrepò mantovano, nella zona del Destra Secchia, che si sviluppa sulla riva destra del fiume Po per una estensione di 14 kmq circa, completamente pianeggianti, con una popolazione di 1.224 abitanti circa, quasi tutti concentrati nella frazione capoluogo.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Dal punto di vista infrastrutturale viario è attraversato da est ad ovest dalla Strada Provinciale n.43 Quistello-Pieve di Coriano, che incrocia proprio nella frazione capoluogo la Strada Provinciale n.72 Quingentole-San Rocco; un reticolo di strade comunali completa la viabilità interna.

L'economia della zona è di tipo prevalentemente agricolo, mentre sono praticamente assenti insediamenti di tipo produttivo, fatta eccezione per qualche piccola attività di tipo artigianale, fenomeno dovuto alla distanza da vie di comunicazione importanti. Nella golena del fiume Po, proprio di fronte all'abitato capoluogo è presente una attività estrattiva e di lavorazione della sabbia.

Cenni storici: *Il nome di Quingentole menzionato nei documenti con il nome di "Quingentule", deriva dal latino numerale "quingenti" (cinquecento) con l'aggiunta del suffisso "ula", in riferimento ad una misura agraria. Secondo una leggenda deriva dal latino "quinque gentes", ossia cinque famiglie. Un'altra ipotesi lo ritiene derivato da "quinque" (cinque) in riferimento alla distanza che separa il paese alla Via Emilia.*



Posizione del comune di Quingentole nella provincia di Mantova

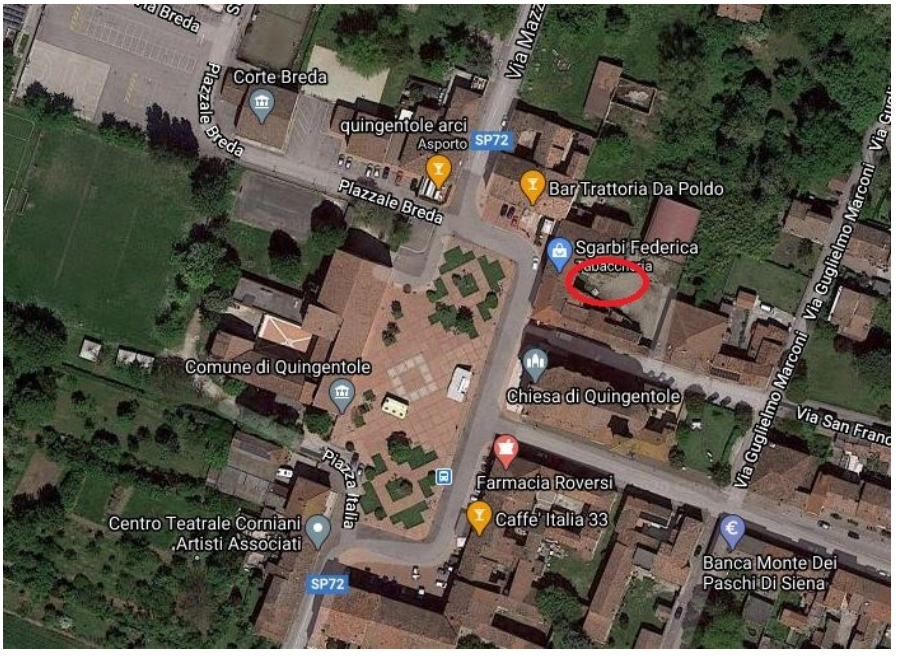
1.2 Caratteristiche immobili

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione descrittiva estimativa è sito in zona centrale dell'abitato di Quingentole, con accesso principale da piazza Italia e ulteriore accesso da via Cavour.

La zona rappresenta il nucleo centrale di Quingentole con piazza Italia, vero baricentro dell'abitato su cui si affacciano la chiesa parrocchiale e la sede municipale.

Nelle vicinanze si trova una buona dotazione i parcheggi, su piazza Italia e nelle vie limitrofe. Degni di nota il palazzo della Gran Casa del Sole un tempo pa-

lazzo dei Vescovi ed oggi sede del Comune, e sul lato opposto la chiesa parrocchiale di San Lorenzo, con due leoni in marmo rosso tardo trecenteschi sul sagrato.



Posizione del complesso nel centro capoluogo di Quingentole

La zona in argomento rappresenta il vecchio nucleo abitato ed è caratterizzata dalla presenza di edifici di vecchia costruzione perlopiù dotati di porticati, in prevalenza a destinazione residenziale, elevati ad un massimo di tre piani fuori terra, con le funzioni principali prospettanti la piazza, e con la presenza di qualche esercizio commerciale al piano terra.

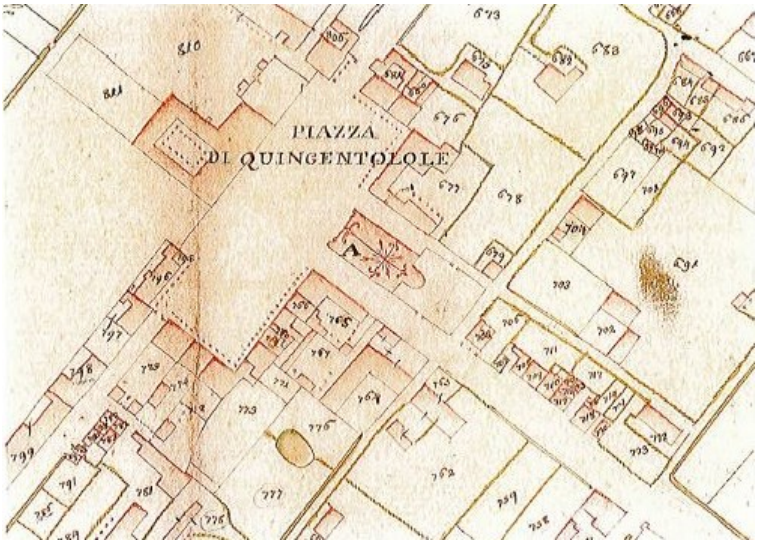
Il complesso immobiliare in argomento si sviluppa su un lotto di terreno a forma irregolare della superficie complessiva di mq 1.972, prospettante su piazza Italia e area comune con accesso da via Cavour.

Comprende un fabbricato attualmente adibito a circolo ricreativo per attività parrocchiali, fg. 8 particella 110 sub 302 e graffati, che si affaccia con il prospetto su piazza Italia, ed una abitazione posta in posizione arretrata, fg. 8 particella 129 sub 301 e graffati, prospicente l'area cortiliva.

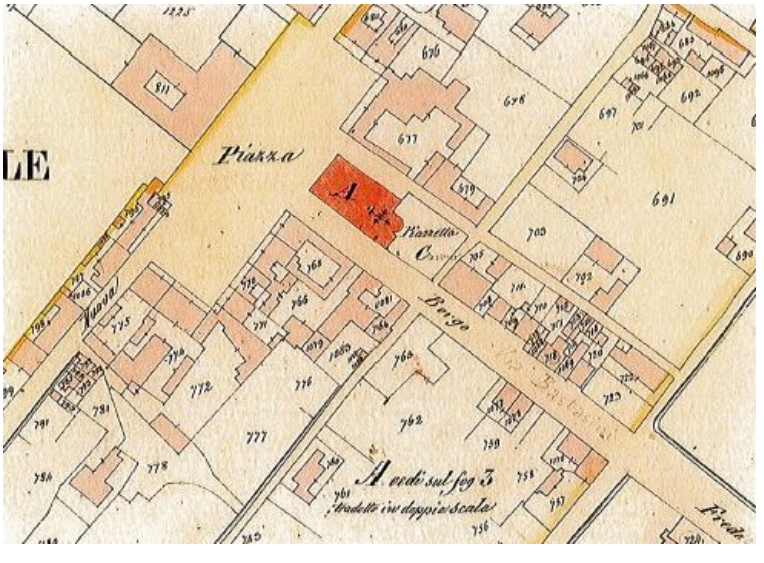
I fabbricati sono stati costruiti in epoche successive: quello su piazza Italia risale al XVII, mentre l'immobile arretrato e prospiciente il cortile interno è stato

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

presumibilmente edificato successivamente all'edificio principale; compare nella mappa del Catasto Lombardo Veneto.



Archivio di Stato di Mantova - Catasto Teresiano



Archivio di Stato di Mantova - Catasto Lombardo Veneto

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

1.2.1 Immobile su piazza Italia, già a circolo ricreativo

L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato risalente al XVII secolo; ha struttura portante in muratura e solai lignei; la facciata prospiciente la piazza presenta porticato con campate a volta risalente all'Ottocento.

L'immobile ha pianta ad L con ingresso principale rivolto a nord/ovest, verso piazza Italia; si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto con altezza interna abitabile.

Il prospetto principale si presenta in buono stato conservativo, quello sul cortile comune evidenzia, al contrario, alcuni segni di ammaloramento con intonaco sbrecciato.



Facciata principale su piazza Italia



Prospetto cortile interno

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Attraverso il portico su piazza Italia si accede al piano terra; l'ingresso conduce a destra ad una aula, a sinistra a tre sale passanti. La zona bagno e ripostigli si trovano accanto alla scala interna. Il cortile esclusivo si sviluppa a nord-est. L'altezza interna del piano terra è variabile da 3,05 a 3,25 m.



Ambienti del piano terra

La scala interna conduce al piano primo, dove un ampio corridoio funge da collegamento per una sala, un archivio con ripostiglio e vari disimpegni da cui si accede ad una sala riunioni, ripostigli e bagno. A destra della scala tramite un ripostiglio si accede alla dispensa. L'altezza interna del piano primo è variabile da 3,18 a 3,58 m.



Ambienti al piano primo

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Sempre tramite scala interna si accede al piano sottotetto suddiviso in vari ambienti aventi altezza in gronda pari a 1,60 m e al colmo di 4,00 m.



Ambiente sottotetto

Nonostante adeguamenti strutturali e opere manutentive, il fabbricato ha conservato la struttura originaria con solai lignei, scala in pietra e facciate regolari. Avendo subito manutenzioni nel tempo le finiture interne non sono omogenee; gli impianti tecnologici non risultano a norma. L'unità comprende due aree pertinenziali attualmente allo stato di prato incolto, una adiacente ed una in corpo staccato.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

1.2.2 Immobile su cortile interno, già a destinazione residenziale

L'immobile, adibito in passato ad abitazione, ha struttura portante in muratura, solai lignei e gode di area pertinenziale esclusiva.

L'accesso da via Cavour avviene tramite un'area comune, particella 671.

L'immobile presenta pianta rettangolare; dal porticato prospicente piazza Italia un disimpegno conduce all'area pertinenziale esclusiva. Vi sono due accessi al piano terra, da un lato alla zona rustici, non comunicanti con l'abitazione, dall'altro a un ingresso e ad un ripostiglio che anticipano la scala interna per l'accesso al piano primo. L'altezza interna è di 2,70 m.

Al piano primo troviamo cucina, una camera da letto, un ripostiglio ed un disimpegno; l'altezza interna è di 2,80 m.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

L'area cortiva pertinenziale risulta incolta.

L'immobile non presenta particolari pregi architettonici e versa in stato di degrado per il prolungato abbandono.





Prospetto abitazione e area pertinenziale esclusiva

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

2 Dati identificativi

2.1 Dati catastali

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione descrittiva estimativa risulta catastalmente censito nel Comune Censuario di Quingentole come segue:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI QUINGENTOLE						
foglio	**particella**	**qualità**	**classe**	**superficie censuaria (mq)**	**reddito dominicale (€)**	**reddito agrario (€)**
8	**110/parte**	Ente urbano	-	00.02.14	-	-
8	**111**	Ente urbano	-	00.03.38	-	,-
8	**131**	Ente urbano	-	00.04.45	-	-
8	**467**	Ente urbano	-	00.01.40	-	-
8	**724**	Ente urbano	-	00.04.30	-	-
8	**129**	Ente urbano	-	00.02.60	-	-
8	**673**	Ente urbano	-	00.00.06	-	-
8	**671**	Ente urbano	-	00.01.39	-	-

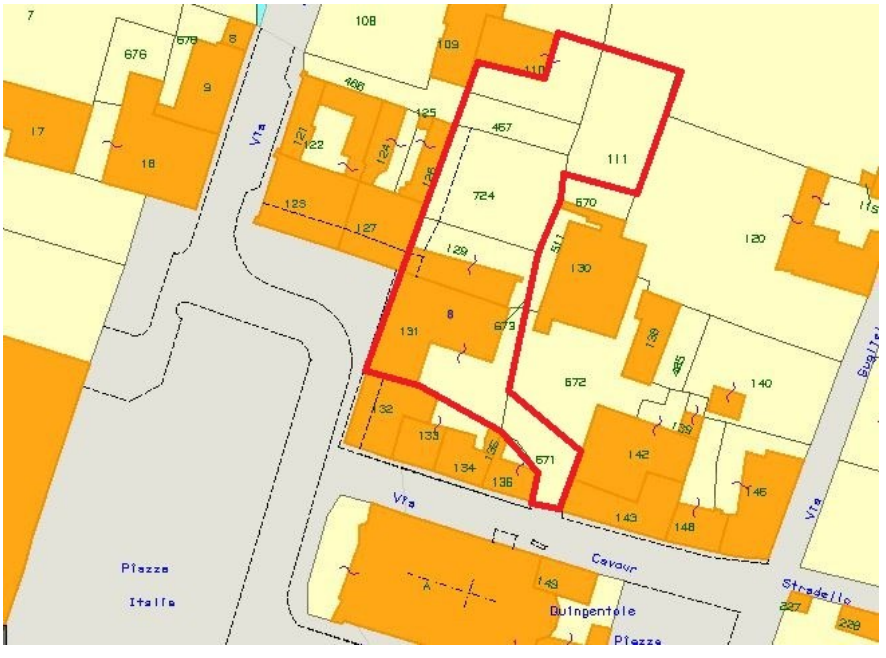
CATASTO DEI FABBRICATI - COMUNE DI QUINGENTOLE							
foglio	**particella**	**subalterno**	**categoria**	**classe**	**consistenza**	**superficie catastale**	**rendita catastale**
8	**110** **111** **131** **467** **724**	**302** **302** **302** **302**	C/4	U	-	664 mq	1.020,68 €
8	**129** **673**	**301**	A/3	2	5 vani	116 mq	134,28 €
8	**671**	**-**	b.c.n.c., area cortiliva comune ai map.110 sub.301, 111, 128 c.t.r., 129, 130, 131, 138, 142, 143 sub.307, 467, 485, 511, 600, 670, 672, 673				

INTESTAZIONE IMMOBILE		
dati anagrafici	**codice fiscale**	**diritti e oneri reali**
Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero con sede in Mantova	93006160209	Proprietà per 1/1

Titolo di provenienza

Con atto di compravendita n. 11646/2007 Rep. 69297 Notaio Molinari, gli immobili in argomento venivano trasferiti dalla Parrocchia di S. Lorenzo Diacono e Martire con sede in Quingentole alla Ditta Istituto Diocesano per il Sosten-

tamento del Clero con sede in Mantova, attuale proprietario del complesso immobiliare.



Estratto di mappa catastale

2.2 Confini

L'intero compendio, da nord ed in senso orario, risulta così coerenziato: particelle n.107, 874, 120, 670, 511, 672, 142, via Cavour, particelle n. 136, 135, 133, 132, piazza Italia, 127, 126, 466, 109.

2.3 Consistenze

Il D.P.R. 138/1998 all'Allegato C riporta i criteri per la determinazione della superficie catastale delle unità a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri i gruppi "R" e "P":

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R, la superficie catastale è data dalla somma:
a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento perla quota eccedente qualora non comunicanti.
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.
Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per i gruppi "T":

a) della superficie dei locali aventi funzione principale e nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quello principali;
b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10 per cento;
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, (attuali C/1) nella misura del 20%.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, (attuali C/1) la superficie dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Per il compendio in oggetto, si considerano i locali al piano secondo come accessori indiretti comunicanti; i vani scala sono calcolati solo una volta per la loro proiezione sui piani.
Si procede al calcolo dei locali secondo il D.P.R.138/1998 per i vari piani che costituiscono le unità immobiliari:

Edificio	Piano	Destinazione	Consistenza in m²	Coeff. ragguaglio	Consistenza ragg. in m²
Immobile su piazza Italia, già a circolo ricreativo	Piano terra	Vani principali e acc. diretti	256,00	1,00	256,00
	Piano terra	Portico	74,00	0,10	7,40
	Piano terra	Area esclusiva	1.336,00	0,10	133,60

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

	Piano primo	Vani principali e acc. diretti	309,00	1,00	309,00
	Piano primo	Balcone	2,00	0,10	0,20
	Piano secondo	Acc. indiretti non comunicanti	322,00	0,50	161,00
				Totale **Totale in c.t.**	867,20 **867,00**
Immobile su cortile interno già a destinazione residenziale	Piano terra	Vani principali e acc. diretti	29,00	1,00	29,00
	Piano terra	Acc. indiretti non comunicanti	75,00	0,25	18,75
	Piano primo	Vani principali e acc. diretti	59,00	1,00	59,00
	Piano terra	Area esclusiva	88,00	0,10	8,80
	Piano terra	Area esclusiva	63,00	0,02	1,26
				Totale **Totale in c.t.**	116,81 **117,00**

La particella 671 del foglio 8, trattandosi di b.c.n.c. comune a u.i.u. di altra ditta, non viene considerata nel calcolo della consistenza.

2.4 Dati urbanistici

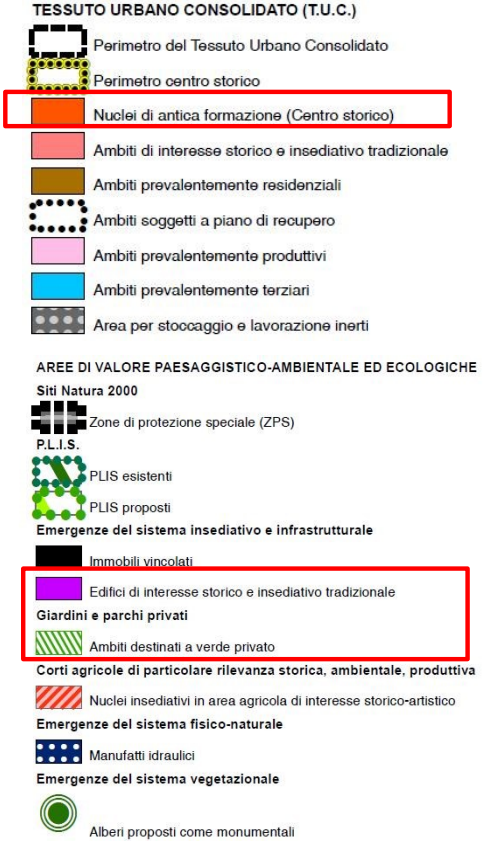
Il Comune di Quingentole si è dotato, ai sensi della L.R.n.12/2005 e s.m.i., del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15 luglio 2010, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.5 del 25 gennaio 2011 e reso esecutivo con pubblicazione sul BURL n.22 del 1 giugno 2011.

Piano delle Regole

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



Estratto dall'elaborato "PR1"



Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art.4 Definizione
Il tessuto urbano consolidato comprende l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli per fini insediativi, comprendendo in esse le aree intercluse o di completamento, nonché le aree oggetto di strumenti attuativi operanti.

Art.5 Nuclei di antica formazione (centri storici)
5.1 Definizione
1. Vengono classificati come tali i nuclei storici che abbiano conservato sostanzialmente immutate le caratteristiche urbanistiche edilizie originarie.
2. Tale classificazione viene operata a partire dalle indicazioni del Piano Regolatore previgente e dalla cartografia IGM di prima levatura.

5.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni
Le trasformazioni devono essere finalizzate al recupero e alla valorizzazione dell'impianto urbano e del tessuto edilizio storico, tramite la salvaguardia degli edifici di pregio, delle tipologie e delle cortine edilizie nel rispetto delle planivolumetrie esistenti, della composizione architettonica dei prospetti e tramite l'adozione di materiali, finiture e colorazioni idonee.

5.3 Destinazioni d'uso
1. Le destinazioni principali in tale ambito comprendono la residenza e le destinazioni accessorie, le attrezzature commerciali e di servizio pubblico; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV).
2. Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive, destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono altresì vietate le attività (A) agricole.
3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.
4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative.

5.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente
1. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, con titolo edilizio semplice, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ripristino filologico delle parti mancanti, con eliminazione delle superfetazioni.
2. Al fine di conservare il rapporto volumetrico storicizzato, deve essere perseguita la conservazione dei volumi esistenti, evitando sopraelevazioni, anche di parti dei fabbricati o del solo tetto.
3. In particolare, per quanto riguarda i fronti degli edifici, devono essere conservate le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo; l'eventuale apertura di nuove luci deve rispettare le dimensioni e gli allineamenti delle aperture esistenti con particolare attenzione alla composizione complessiva del fronte.
4. Eventuali interventi di ristrutturazione sono ammessi, nel pieno rispetto dei volumi

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

esistenti, per edifici o parti di edifici accessori che risultino, sulla base di idonea documentazione storica e fotografica, di limitato valore storico–artistico.

5.5 Edifici vincolati
Negli edifici individuati tramite apposita campitura sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia tali da non alterare in alcune modo le caratteristiche delle facciate prospicienti le strade pubbliche, sia per quanto riguarda le aperture, gli elementi ornamentali, gli sporti di gronda, sia per quanto riguarda i materiali di finitura, che devono essere conservati tramite interventi di risanamento conservativo.

5.6 Nuova edificazione
Sulle aree libere da costruzioni non sono ammessi interventi di nuova edificazione. E' ammessa con titolo edilizio convenzionato la demolizione e ricostruzione, a parità di volume, di fabbricati documentatamente privi di valore storico e tradizionale.

CAPO V - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Art.16 Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale

16.1 Definizione
Sono classificati come tali gli edifici di valore storico/ambientale/tradizionale presenti all'interno del tessuto urbano consolidato che, pur in assenza di vincoli specifici derivanti dalla presenza di elementi di particolare pregio storico–artistico monumentale, sono ritenuti meritevoli di salvaguardia in quanto presentano caratteri tipici dell'architettura locale tradizionale.

16.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni
Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore ambientale e al rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti.

16.3 Destinazioni d'uso
1. Le destinazioni devono essere conformi e adatte per l'edificio oggetto di intervento, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente.
2. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie, nonché le destinazioni terziario direzionali, di pubblico esercizio e di servizio pubblico.
3. Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive, le destinazioni "MSV", "GSV" e "C.C." commerciali di media e grande dimensione.

16.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente
1. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, tramite permesso di costruire, DIA o SCIA nel rispetto della normativa vigente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, sgombrandoli dalla presenza di eventuali superfetazioni; detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate e dovranno salvaguardare i materiali e gli elementi tipologici e formali quali decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

2. Il progetto di intervento è soggetto al parere della Commissione del Paesaggio

16.5 Nuova edificazione
All'interno del perimetro delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico- tradizionale non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Art.17 Ambiti destinati a verde privato

17.1 Definizione
1. Sono gli ambiti, di pertinenza di edifici o di complessi di edifici pubblici o privati, sistemati a parco o a giardino, caratterizzati dalla presenza di patrimonio arboreo di pregio.

17.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni
1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate: alla tutela, conservazione e manutenzione della flora e del disegno complessivo; alla cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata, autorizzata dalle autorità competenti); alla conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza; valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero.

17.3 Destinazioni d'uso
Le aree libere a parco e giardino devono essere mantenute a tale destinazione; per le costruzioni esistenti le destinazioni devono essere adatte alle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: sono vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole e le destinazioni "MSV" commerciali della media dimensione fatte salve, in entrambi i casi, quelle già presenti; in questi ambiti è possibile l'insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci e a rendere più compatibile con il contesto l'accumulazione e la rimozione dei rifiuti.

17.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente
1. In questi ambiti è possibile realizzare, con permesso di costruire, gli interventi previsti per gli edifici o i complessi di edifici di cui le aree sono pertinenza; sono comunque sempre ammessi interventi di restauro conservativo, mentre per gli edifici non soggetti a intervento di restauro è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento in misura non superiore al 20% della Slp e della Sc, e purché non venga in alcun modo ridotta la superficie di terreno destinata a verde.
2. In ogni caso devono essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra edificazione, parco, giardino e patrimonio arboreo; parimenti devono essere tutelati e salvaguardati gli esemplari di alberature di valore storico.
3. Ove i parchi o giardini ricadano in ambiti con destinazione agricola, le superfici relative possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi con l'attività agricola da realizzare in altre zone. Il permesso di costruire per tali interventi è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. n 12/2005.
4. Il progetto di intervento è soggetto al parere della Commissione del Paesaggio

17.5 Nuova edificazione

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

1. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o di urbanizzazione: sono invece ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione con sostituzione che non incidano sul patrimonio verde da salvaguardare.

2.5 Vincolo architettonico paesaggistico

Con nota prot.13427 del 20 ottobre 2006 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici della Lombardia comunicava al Comune di Quingentole la dichiarazione di interesse storico artistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del Paesaggio, artt.10 c.3, 13 e 14) in merito ai fabbricati in esame.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Criteri e metodologie estimative

3.1 Generalità

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

- il più probabile ***Valore di Mercato***
- il più probabile ***Valore di Capitalizzazione***
- il più probabile ***Valore di Produzione***
- il più probabile ***Valore di Trasformazione***
- il più probabile ***Valore Complementare***
- il più probabile ***Valore di Surrogazione***

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

3.1.1 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono notori i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);

che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;

che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;

che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile urbano. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfitto e mancato pagamento del

canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

3.1.3 Costo di produzione

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

3.1.4 Valore di trasformazione

Si adotta questo criterio quando il bene immobile è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del bene immobile trasformato ed il costo della trasformazione.

3.1.5 Valore complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

3.1.6 Valore di surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato " di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è quello di pervenire al più probabile valore di mercato dei beni immobili in argomento così come richiesto dal Comune di Quingentole, il tutto riferito al compendio immobiliare sito in piazza Italia, al fine di una possibile acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale.

4.1 Analisi di mercato e parametri unitari di riferimento

I beni immobili da valutare consistono all'attualità in un compendio già a destinazione terziaria e residenziale.
Per tratteggiare un'analisi del segmento immobiliare si è fatto in primo luogo ricorso ai dati raccolti nelle Pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si è estesa l'analisi alla destinazione residenziale, terziaria e commerciale al fine di approfondire le destinazioni ammissibili dalla destinazione urbanistica, nonché più diffuse nei centri storici dei comuni di modeste dimensione della Pianura Padana.

Dalle "Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale – Lombardia – Periodo di riferimento: anno 2019" a cura dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Lombardia, in collaborazione con la Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale Territorio.

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DELLA REGIONE

Il volume delle compravendite di abitazioni nella Regione Lombardia, nel 2019 pari a 130.675 NTN[1], rappresenta da solo circa un quinto dell'intero mercato nazionale. Prosegue il trend positivo del mercato residenziale lombardo che ha segnato un incremen-

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

to del 5,9% rispetto al 2018, anche se la performance segna una contrazione rispetto all'incremento dell'anno precedente pari a +6,5%. Per il comparto residenziale si tratta del sesto anno consecutivo di valori in rialzo dopo il triennio negativo 2011-2013.

L'analisi di dettaglio dell'andamento delle compravendite mostra che le variazioni dei volumi di scambio nelle province lombarde registrano ovunque un trend positivo, segno che la ripresa del mercato prosegue su tutto il territorio regionale dopo gli anni della crisi.

Nelle province di Bergamo, Brescia, Lecco, Mantova, Monza/Brianza e Sondrio si assiste ad un'accelerazione del tasso di crescita rispetto all'anno precedente, mentre nelle restanti province (Como, Cremona, Lodi, Milano, Pavia e Varese) il tasso di crescita ha subito un rallentamento rispetto al precedente anno. La migliore performance si è registrata a Mantova (+10,9%): buoni anche i risultati di Sondrio (+9,7), Monza/Brianza (+8,8), Bergamo (+8,6%) e Lecco (+8,0%), mentre a Varese si rileva l'incremento più basso (+1,3%).

L'analisi dell'indice IMI[2] evidenzia, in termini di vivacità e dinamicità in relazione allo stock immobiliare, analogamente a quanto detto per il volume delle compravendite, un trend positivo: in tutte le province si è registrato un incremento differenziale IMI di segno positivo rispetto a quello misurato lo scorso anno, con punte registrate a Monza/Brianza (0,21), Mantova (0,19) e Bergamo (0,16). A livello regionale l'incremento medio è pari a 0,12 nelle province (0,19 nei comuni capoluogo).

A livello regionale la quotazione media è incrementata sia nei comuni non capoluogo (€ 1.752,00/mq, +0,6%) sia nei capoluoghi € 3.056,00/mq, +1,3%). La città più cara si conferma Milano ove i prezzi hanno subito un incremento (+1,8% a € 3.860,00/mq). Tra i capoluoghi meno cari figurano invece Mantova (€ 1.087,00/mq) e Cremona (€ 1.263,00/mq). La quotazione meno cara in assoluto è stata rilevata nei comuni minori della Provincia di Mantova (€ 719,00/mq).

1 *NTN: numero transazioni normalizzato (le compravendite dei diritti di proprietà sono 'contate' relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione)*
2 *IMI: intensità del mercato immobiliare (rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo).*

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Bergamo	13.518	8,6%	10,3%	2,12%	0,16
Brescia	14.676	6,8%	11,2%	2,04%	0,13
Como	7.050	4,5%	5,4%	1,97%	0,08
Cremona	3.578	2,6%	2,7%	1,90%	0,04
Lecco	3.682	8,0%	2,8%	1,76%	0,13
Lodi	2.778	1,6%	2,1%	2,34%	0,03
Mantova	4.016	10,9%	3,1%	1,94%	0,19
Milano	51.211	5,4%	39,2%	2,98%	0,14
Monza e Brianza	11.820	8,8%	9,0%	2,72%	0,21
Pavia	6.139	4,9%	4,7%	1,89%	0,09
Sondrio	1.815	9,7%	1,4%	1,01%	0,08
Varese	10.393	1,3%	8,0%	2,13%	0,03
Lombardia	**130.675**	**5,9%**	**100,0%**	**2,34%**	**0,12**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

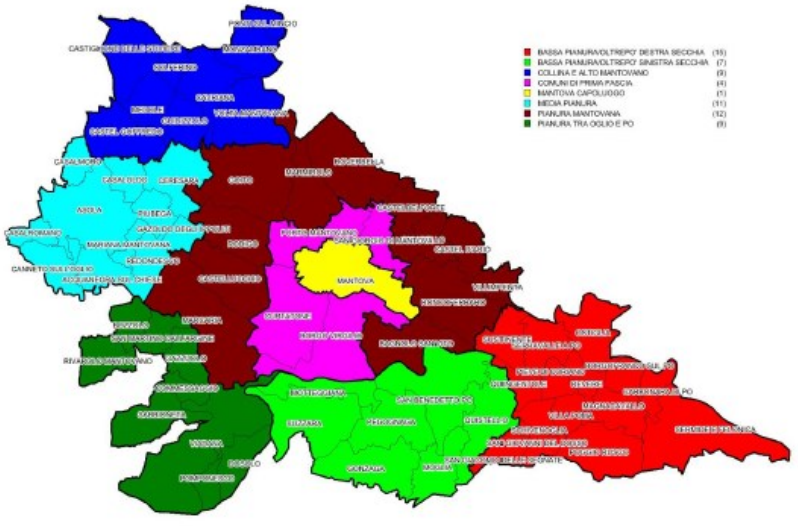
Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Bergamo	1.844	16,5%	4,7%	2,74%	0,37
Brescia	2.724	13,3%	7,0%	2,59%	0,30
Como	1.146	10,4%	2,9%	2,38%	0,22
Cremona	884	-4,9%	2,3%	2,14%	-0,11
Lecco	514	-1,4%	1,3%	1,92%	-0,03
Lodi	696	4,5%	1,8%	2,81%	0,11
Mantova	659	7,3%	1,7%	2,22%	0,15
Milano	26.226	6,9%	67,4%	3,26%	0,19
Monza e Brianza	1.945	13,0%	5,0%	3,11%	0,35
Pavia	1.041	-2,6%	2,7%	2,25%	-0,06
Sondrio	202	-4,6%	0,5%	1,45%	-0,07
Varese	1.016	6,5%	2,6%	2,24%	0,14
Lombardia	**38.895**	**7,3%**	**100,0%**	**2,95%**	**0,19**

FOCUS Provinciale – MANTOVA

La Provincia di Mantova è suddivisa in otto macroaree. I criteri di raggruppamento dei Comuni sono stati prevalentemente guidati dalla presenza di importanti elementi geo-morfologici naturali (fiumi Po, Oglio, Secchia e colline moreniche) e dalle influenze socio-economiche delle aree territoriali limitrofe.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova



A livello provinciale, il dato complessivo del NTN evidenzia un incremento del 10,9% rispetto all'anno precedente; la macroarea provinciale della Bassa Pianura Oltrepò Destra Secchia (ove è inserito il comune di Quingentole) registra un +24,6% rispetto all'anno precedente.

A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media evidenzia un incremento dello +0,3% rispetto al 2018, quotazioni in leggera diminuzione si rilevano per la macroarea della Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia (€ 561,00/mq, pari a -2,6% rispetto al 2018).

Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	329	24,6%	8,2%	1,56%	0,31
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	527	19,3%	13,1%	1,90%	0,31
COLLINA E ALTO MANTOVANO	546	-7,4%	13,6%	1,73%	-0,15
COMUNI DI PRIMA FASCIA	718	5,6%	17,9%	2,61%	0,13
MEDIA PIANURA	264	9,3%	6,6%	1,65%	0,14
PIANURA MANTOVANA	622	30,2%	15,5%	1,89%	0,44
PIANURA TRA OGLIO E PO	352	12,0%	8,8%	1,70%	0,18
MANTOVA CAPOLUOGO	**659**	**7,3%**	**16,4%**	**2,22%**	**0,15**
PROVINCIA DI MANTOVA	**4.016**	**10,9%**	**100,0%**	**1,94%**	**0,19**

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

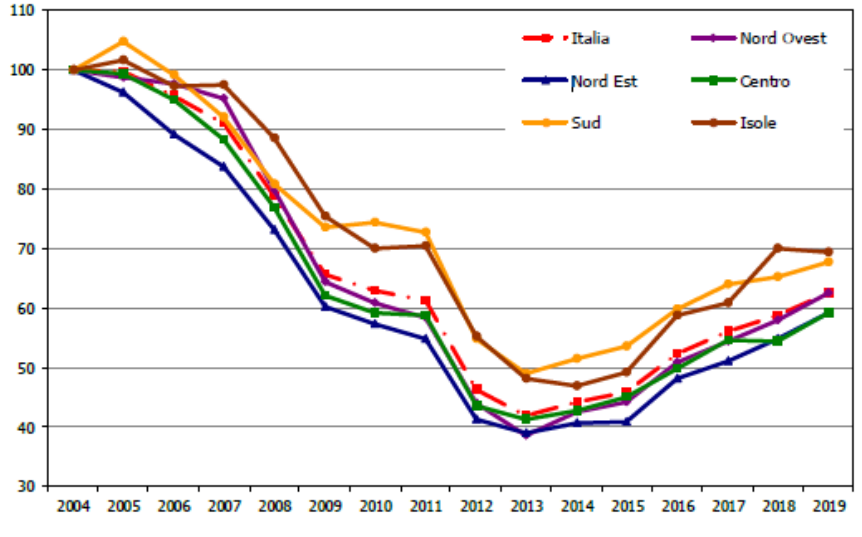
Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	561	-2,6%
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	729	0,6%
COLLINA E ALTO MANTOVANO	888	0,5%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	814	1,3%
MEDIA PIANURA	607	0,9%
PIANURA MANTOVANA	654	0,6%
PIANURA TRA OGLIO E PO	673	-0,9%
MANTOVA CAPOLUOGO	**1.087**	**0,5%**
PROVINCIA DI MANTOVA	**772**	**0,3%**

Dal "Rapporto immobiliare 2020 – Il settore non residenziale" a cura dell'Agenzia delle Entrate, Divisione Servizi Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare.

IL MERCATO DEI NEGOZI

I dati relativi ai volumi di compravendita confermano anche nel 2019 la tendenza espansiva degli anni recenti dal +4,6% nel 2018 (rispetto al 20179 l +6,5% nel 2019 (rispetto al 2018).

Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi



Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi

Area	Regione	NTN 2019	Var. % NTN 2018/19	Quota % NTN Italia	IMI 2019	Diff IMI 2018/19
Nord Ovest	Liguria	830	2,3%	2,6%	1,09%	0,03
	Lombardia	6.527	8,9%	20,8%	1,80%	0,15
	Piemonte	2.406	7,1%	7,7%	1,42%	0,10
	Valle d'Aosta	53	-13,6%	0,2%	0,80%	-0,13
	Nord Ovest	**9.817**	**7,7%**	**31,2%**	**1,60%**	**0,12**
Nord Est	Emilia-Romagna	2.507	14,2%	8,0%	1,45%	0,19
	Friuli-Venezia Giulia	369	4,9%	1,2%	1,34%	0,07
	Veneto	2.720	3,7%	8,7%	1,36%	0,05
	Nord Est	**5.596**	**8,2%**	**17,8%**	**1,40%**	**0,11**
Centro	Lazio	3.361	15,4%	10,7%	1,37%	0,18
	Marche	691	5,8%	2,2%	0,89%	0,05
	Toscana	2.639	2,1%	8,4%	1,40%	0,03
	Umbria	434	11,8%	1,4%	0,99%	0,11
	Centro	**7.125**	**9,0%**	**22,7%**	**1,28%**	**0,11**
Sud	Abruzzo	551	-1,8%	1,8%	0,84%	-0,01
	Basilicata	274	15,0%	0,9%	0,89%	0,11
	Calabria	702	1,5%	2,2%	0,70%	0,01
	Campania	2.610	3,9%	8,3%	0,93%	0,03
	Molise	122	-7,5%	0,4%	0,84%	-0,07
	Puglia	1.884	6,1%	6,0%	0,98%	0,06
	Sud	**6.144**	**3,9%**	**19,5%**	**0,90%**	**0,03**
Isole	Sardegna	669	2,4%	2,1%	0,91%	0,02
	Sicilia	2.083	-1,6%	6,6%	0,99%	-0,02
	Isole	**2.752**	**-0,7%**	**8,8%**	**0,97%**	**-0,01**
	Italia	**31.435**	**6,5%**	**100,0%**	**1,24%**	**0,08**

Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi

Area	Comuni	NTN 2018	Var. % NTN 2018/19	Quota % NTN Italia	IMI 2019	Diff IMI 2018/19
Nord Ovest	Capoluoghi	4.218	8,5%	13,4%	2,23%	0,19
	Non capoluoghi	5.599	7,1%	17,8%	1,31%	0,09
Nord Est	Capoluoghi	2.070	11,7%	6,6%	1,80%	0,20
	Non capoluoghi	3.527	6,3%	11,2%	1,24%	0,08
Centro	Capoluoghi	3.510	11,0%	11,2%	1,56%	0,16
	Non capoluoghi	3.615	7,1%	11,5%	1,09%	0,07
Sud	Capoluoghi	1.851	5,4%	5,9%	1,22%	0,06
	Non capoluoghi	4.293	3,3%	13,7%	0,81%	0,02
Isole	Capoluoghi	1.229	16,3%	3,9%	1,41%	0,20
	Non capoluoghi	1.523	-11,1%	4,8%	0,78%	-0,10
ITALIA	Capoluoghi	12.877	9,9%	41,0%	1,68%	0,16
	Non capoluoghi	18.558	4,3%	59,0%	1,05%	0,04

IL SETTORE TERZIARIO-COMMERCIALE – DATI NAZIONALI E PER AREA TERRITORIALE

L'adozione, a partire dal mese di marzo, da parte del Governo italiano delle misure di contenimento dell'epidemia di COVID-19, che hanno condotto alla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni tassativamente necessarie, ha inevitabilmente avuto i primi effetti sui volumi di compravendita scambiati nel primo trimestre del

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

2020. Una repentina flessione dei volumi di compravendita investe, come ogni altro settore del mercato immobiliare, il settore terziario-commerciale che aveva visto un solo tasso negativo nelle precedenti 20 rilevazioni.

In particolare sono state solo poco più di 19 mila le unità compravendute, -16,5% rispetto all'analogo trimestre del 2019.

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

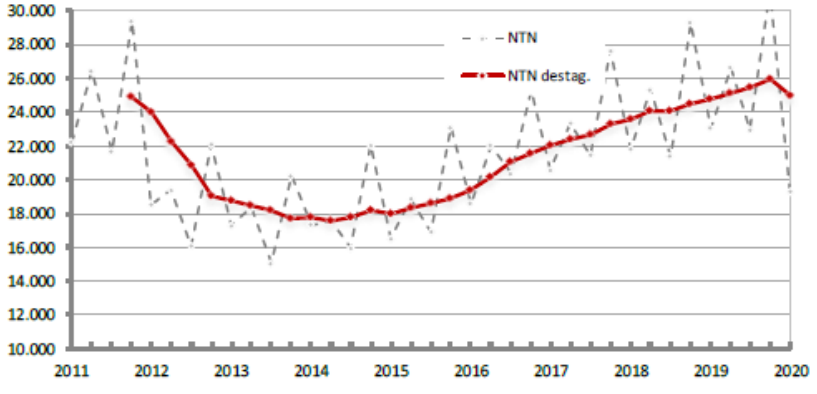
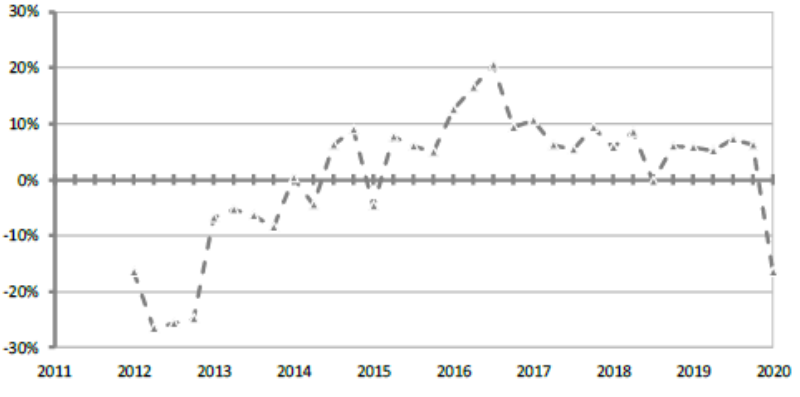


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



I dati disaggregati per aree territoriali mostrano come il calo interessi l'intero territorio nazionale, con tassi tendenziali compresi tra il -16% del Centro e il -17% nelle Isole. Nei comuni capoluogo la flessione è più accentuata rispetto agli altri comuni nel Nord Est, nel Centro e al Sud, sebbene su base nazionale la flessione risulti maggiore nei comuni non capoluogo (-16,7%) rispetto i capoluoghi (-15,8%).

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua TCO, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN gen 20/gen 19	Var% NTN feb 20/feb 19	Var% NTN mar 20/mar 19	Var% NTN I 20/I 19
Capoluoghi	3,5%	-3,0%	-40,1%	-14,0%
Non capoluoghi	17,2%	1,6%	-56,1%	-17,4%
Nord -Ovest	13,0%	0,2%	-52,0%	-16,4%
Capoluoghi	-13,4%	2,1%	-44,2%	-18,6%
Non capoluoghi	1,5%	1,3%	-41,9%	-15,3%
Nord -Est	-3,1%	1,5%	-42,5%	-16,2%
Capoluoghi	-1,1%	4,4%	-44,5%	-16,2%
Non capoluoghi	-2,5%	2,1%	-44,6%	-15,9%
Centro	-2,1%	2,9%	-44,6%	-16,0%
Capoluoghi	29,3%	-2,0%	-58,8%	-17,9%
Non capoluoghi	2,8%	1,3%	-49,5%	-16,7%
Sud	7,5%	0,7%	-51,6%	-16,9%
Capoluoghi	4,7%	8,1%	-45,5%	-12,5%
Non capoluoghi	3,3%	4,6%	-55,5%	-18,6%
Isole	3,6%	5,6%	-52,9%	-17,0%
Capoluoghi	2,2%	1,1%	-45,6%	-15,8%
Non capoluoghi	5,6%	1,9%	-50,0%	-16,7%
Italia	4,7%	1,6%	-48,8%	-16,5%

Infine, si riporta di seguito quanto emerso dalle indagini di mercato svolte ai fini della redazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura di questo Ufficio, relativamente al 1° semestre 2020 (ultimo semestre pubblicato) nella Fascia centrale, Zona B1 "Quingentole".

COMUNE DI QUINGENTOLE – ZONA "B1"						
1° semestre 2020		**stato**	**valori di mercato (€/m²)**		**valori di locazione (€/m² mese)**	
destinazione d'uso	**tipologia edilizia**		**min**	**max**	**min**	**max**
Residenziale	Abitazioni civili	Normale	450,00	650,00	3,2	4,0
Residenziale	Abitazioni economiche	Normale	300,00	400,00	1,8	2,7
Commerciale	Negozi	Normale	750,00	1.000,00	7,0	10,0
Terziario	Uffici	Normale	450,00	650,00	3,4	4,0

4.2 Scelta del criterio di stima e della metodologia

Trattandosi di compendio immobiliare in parte in scadente stato manutentivo (che necessita di un intervento di ristrutturazione e di consolidamento strutturale) e con caratteristiche progettuali specifiche, non risultano reperibili prezzi di compravendita di beni simili e pertanto risultano poco adatti gli usuali pro-

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

cedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato e cioè il metodo sintetico comparativo o quello a capitalizzazione dei redditi.

Per la valutazione riferita allo stato attuale, è noto che in tal caso si può comunque pervenire alla determinazione del valore di richiesto applicando, non già come criterio ma come metodologia estimativa, il procedimento indiretto cosiddetto del valore di trasformazione, tenendo ovviamente conto del profitto dell'imprenditore-promotore.

5 STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Generalità

Il Valore di Trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre per le stime delle aree edificabili o potenzialmente tali e per particolari immobili suscettibili di trasformazione prevista dalle norme urbanistiche vigenti.

È chiaro, secondo questo particolare aspetto economico, che l'edificio potenzialmente realizzabile dalla trasformazione dell'area o di un edificio esistente è un bene di produzione nel processo di edificazione e il suo valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo. La stima in base al Valore di Trasformazione si applica, solitamente, in questi casi:

- Calcoli di convenienza economica, quando l'imprenditore voglia verificare la convenienza di una o più tipologie di trasformazione economica, in modo da giudicare quale trasformazione sia la più conveniente (ricerca dell'*highest and best use*, ovvero del più probabile uso di un bene, fisicamente possibile, giustificato in modo appropriato, legalmente consentito, finanziariamente fattibile e che consiste, in definitiva, nel valore più elevato del bene oggetto di stima);
- Impossibilità a determinare il valore di mercato di un bene applicando allo stesso il metodo sintetico-comparativo. Ciò può verificarsi quando il mercato riguardante la tipologia edilizia in esame presenta scarsi elementi di raffronto ed è molto prossimo al monopolio unilaterale.

Il Valore di Trasformazione di un terreno edificabile o potenzialmente tale o di un fabbricato suscettibile di trasformazione è dato dalla differenza tra il *Valore di Mercato* del fabbricato su di esso realizzabile (comprensivo del valore del terreno stesso su cui esso insiste e di quello ad esso pertinente, o realizzato) e il suo *Costo di Produzione* (o Costo della Trasformazione). I fattori monetari, nel caso specifico, sono stimati per comparazione "diretta" o per stima parametrica, ovvero in modo sintetico, alla luce dei parametri dimensionali (quali la s.l.p.) delle opere edilizie ipotizzate nello schema planivolumetrico di previsione. Affinché il valore di trasformazione di un'area o di un fabbricato si identifichi con il suo valore di mercato, occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sugli stessi beni. È ordinario l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene a un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterrebbe per produrlo. Nel costo di produzione (o di costruzione) di un fabbricato è ormai regola estimativa generalmente accettata che siano inseriti gli interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento". Il saggio di interesse da applicare è, ovviamente, quello di mercato che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti. Il valore di trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali, da quello che potrebbe essere definito come margine operativo lordo, dato dai ricavi da vendita del complesso immobiliare realizzato, dedotti il costo di produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

esterne, la gestione *manageriale* dell'operazione), nonché gli oneri di urbanizzazione e finanziari. Sia il costo di produzione (nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione e il contributo commisurato al costo di costruzione, gli oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi, rappresentano flussi, rispettivamente, in uscita e in entrata, distribuiti su tutto il periodo necessario alla trasformazione. È pertanto opportuno riportare tutti questi flussi ad una data comune, corrispondente a quella di esecuzione dell'analisi di investimento o della stima, mediante una operazione di "riporto di capitale". La formula generale che tiene conto del *tempo di trasformazione* e che qui si utilizza nel caso di procedimento per la determinazione del valore di mercato, è la seguente:

$$V_T = V_M/q^n - (K_T + U_P)/q^n$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

V_T = valore di mercato attuale del bene da trasformare;

V_M = valore di mercato attuale del prodotto trasformato;

K_T = costo di trasformazione attuale;

U_P = utile del promotore in percentuale su V_M;

con $q^n = (1+r)^n$ si indica il montante annuale, con **r** il saggio di attualizzazione e con **n** il tempo normale della trasformazione.

Il costo di trasformazione attuale **(K_T)** è determinato, solitamente, dai seguenti fattori:

$$K_T = C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

C_{OI}	costo opere di idoneizzazione	C_{TT} costi tecnici di trasformazione		C_T costi diretti e indiretti di trasformazione	K_T costo totale di trasformazione
C_{SC}	costo di trasformazione superfici coperte				
C_{SE}	costo di trasformazione superfici esterne				
O_{UPS}	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U oneri di urbanizzazione	C_{IT} costi indiretti di trasformazione		
O_{CC}	contributi concessori sul costo di costruzione				
O_P	oneri professionali	C_G costi di gestione dell'operazione			
C_{AL}	oneri per allacciamenti ai pubblici servizi				
S_G	spese generali				
S_C	spese di commercializzazione				
O_{FT}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione				
O_{IA}	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V_T				
O_{FA}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale di V_T				

5.1 Ipotesi di trasformazione

Conformemente a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, si prevede pertanto un intervento di ristrutturazione del compendio.

Per quanto concerne la destinazione d'uso ipotizzabile, si procede secondo il principio del *highest and best use* e dell'ordinarietà, prevedendo una destinazione di tipo commerciale per il piano terra del fabbricato su piazza Italia (ex circolo ricreativo) e di tipo residenziale per i piani superiori dello stesso e per l'attuale edificio prospiciente il cortile interno.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Vista la conformazione planimetrica, l'attuale distribuzione interna e il vincolo del vano scala interno, si prevede la suddivisione dell'immobile in n. 5 unità immobiliari.

L'area esterna sarà bene comune a tutte le unità immobiliari.

Le consistenze progettuali di riferimento sono riportate nella seguente tabella.

Per il calcolo della superficie commerciale (superficie ragguagliata) si rimanda alle disposizioni contenute nel DPR 138/98 come indicate in tabella; per quanto concerne invece il calcolo della superficie lorda di pavimento (slp) e della superficie complessiva si rimanda alle disposizioni delle NTA del PGT vigente.

Edificio	Destinazione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)	Slp	Sup. Utile (mq)*	Sup. non residenziale (mq)
su piazza Italia (già circolo)	Dest. commerciale – Vani principali e accessori diretti – Piano terra	69,00	1,00	69,00	69,00	-	-
	Dest. commerciale – Vani accessori indiretti non comunicanti – Piano terra	84,00	0,25	21,00	84,00	-	-
	Dest. commerciale tot. in c.t.			**90,00**	**153,00**	**-**	**-**
	Dest. residenziale – Vani principali e accessori diretti – Piano primo	236,00	1,00	236,00	236,00	188,80	-
	Dest. residenziale – Vani principali e accessori diretti – Piano secondo	219,00	1,00	219,00	219,00	175,20	-
	Dest. residenziale – Vani principali e accessori diretti – Piano terra, primo e secondo	208,00	1,00	208,00	208,00	166,40	-
	Dest. residenziale tot. in c.t.			**663,00**	**663,00**	**530,00**	**-**
su cortile interno (già abitazione)	Dest. residenziale – Vani principali e accessori diretti – Piano terra	87,00	1,00	87,00	87,00	69,60	-
	Dest. residenziale – Vani accessori indiretti non comunicanti – Piano primo	59,00	0,25	14,75	59,00	-	59,00
	Dest. residenziale tot. in c.t.			**102,00**	**146,00**	**70,00**	**59,00**

* Superficie utile = slp x 80 % (incidenza murature 20%)

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Le parti comuni (vani scala, pianerottoli, passaggi) non sono computati ai fini della consistenza.

Nota: la particella 671 del foglio 8 (stradello di accesso da via Cavour) è b.c.n.c. in comune con u.i.u. di altra ditta; pertanto non è computata ai fini del calcolo della consistenza di progetto.

5.2 Tempistica dell'operazione e processo di valutazione

Il tempo di esecuzione della trasformazione edilizia, a partire dalla data di acquisto (momento iniziale) sino al momento in cui, a trasformazione avvenuta, in condizioni ordinarie, si ipotizza la vendita del prodotto realizzato riguardo al tipo di intervento, viene quantificato in 48 mesi (4 anni), in fasi così articolate:

FASE	TEMPISTICA
analisi di fattibilità e acquisto del fabbricato da trasformare	momento 0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	n_1 = mesi 12
durata dei lavori fino alla consegna	n_2 = mesi 18
durata del periodo di commercializzazione	n_3 = mesi 18
durata totale dell'operazione	**$n = n_1 + n_2 + n_3$ = mesi 48**

5.3 Valore di mercato del prodotto trasformato (V_M)

5.3.1 Destinazione residenziale

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato; tuttavia ai fini di trovare un mercato sufficientemente dinamico con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi la ricerca è stata estesa ai comuni limitrofi (come illustrato nel paragrafo 4.1 Analisi di mercato). Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Generalità

Il ***Market Comparaison Approach*** è un procedimento comparativo pluriparametrico che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto.

Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione ecc.) degli immobili in valutazione.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Ognuna di queste caratteristiche è apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo.
La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale".
Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni fabbricato preso come comparabile; tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicate all'immobile in valutazione.
La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico che sia in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa.
In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

Individuazione unità immobiliare ipotizzata ai fini della stima (subject)

Così come illustrato al paragrafo 5.1, si ipotizza la realizzazione di quattro unità a destinazione residenziale. L'unità immobiliare di riferimento ai fini dell'MCA ha superficie pari alla media delle superfici delle quattro unità.
La media delle superfici così calcolata è stata ottenuta considerando la Slc residenziale totale e quindi pari a:
Sup_{media} = (663 mq+102 mq)/4 = 765/4 mq = 191,25 mq, in c.t. mq 190,00.

Individuazione immobili di confronto (comparable)

Dalla ricerca svolta presso il locale Servizio di Pubblicità Immobiliare competente territorialmente sono stati selezionati cinque comparable con caratteristiche simili a quelle dell'unità tipo di riferimento.

Comparabile C_a	
Fonte:	Compravendita
Estremi dell'atto:	Rep. 2846 Notaio Crasta in Pegognaga (Mn)
Prezzo (€)	150.000
Data dell'atto:	22/04/2020
Comune:	Quistello

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Zona OMI:		B1
Indirizzo	**Toponimo**	Via Bettini
	Numero civico	2
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	25
	Particella	500
	Subalterno	303 e graffati
	Categoria	A/2 cl. 5
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Compravenduto con autorimessa pertinenziale la cui superficie è ragguagliata con coefficiente pari al 50%.

Comparabile C_b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.36885 Notaio Tortora in Mantova
Prezzo (€)		135.000,00
Data dell'atto:		26/07/2018
Comune:		San Benedetto Po
Zona OMI:		B1
Indirizzo	**Toponimo**	via Falcone
	Numero civico	12
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	46
	Particella	1056
	Subalterno	1
	Categoria	A/2 cl. 3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Compravenduto con autorimessa pertinenziale la cui superficie è ragguagliata con coefficiente pari al 50%.

Comparabile C_c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 38205 Notaio Tortora in Mantova
Prezzo (€)		250.000,00
Data dell'atto:		23/04/2019
Comune:		Quistello
Zona OMI:		B1
Indirizzo	**Toponimo**	via Gambetti
	Numero civico	cm
Dati catastali	**Sezione**	-

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

	Foglio	28
	Particella	811
	Subalterno	1
	Categoria	A/2 cl. 5
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Compravenduto con autorimessa pertinenziale la cui superficie è ragguagliata con coefficiente pari al 50%.

Comparabile C_d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 6142 Notaio Dezio in Quistello (Mn)
Prezzo (€)		225.000,00
Data dell'atto:		17/04/2019
Comune:		Quistello
Zona OMI:		B1
Indirizzo	**Toponimo**	Via Del Bugno
	Numero civico	24
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	23
	Particella	437
	Subalterno	1
	Categoria	A/2 cl. 4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Compravenduto con autorimessa pertinenziale la cui superficie è ragguagliata con coefficiente pari al 50%.

Comparabile C_e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 942 Notaio Fiordiliso in Poggio Rusco (Mn)
Prezzo (€)		150.000,00
Data dell'atto:		28/12/2018
Comune:		Quingentole
Zona OMI:		B1
Indirizzo	**Toponimo**	via Scacchetti
	Numero civico	2
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	10
	Particella	135
	Subalterno	5
	Categoria	A/2 cl. 2

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Descrizione ed ulteriori informazioni:	Compravenduto con autorimessa pertinenziale la cui superficie è ragguagliata con coefficiente pari al 50%.

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

Tabella delle caratteristiche

Nella tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Immobili residenziali"		
Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'u.i.u.	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" – Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

• riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

• riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" – Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonchè il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Nota: non essendo valorizzati gli stati manutentivi scadente ed ottimo nelle quotazioni OMI, i valori C' e C'' sono posti pari al prezzo marginale relativo allo stato manutentivo, così come calcolato al punto seguente.

Tabella dei dati

Nella Tabella "C" – Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" – Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Si riporta di seguito il calcolo che ha portato alla determinazione del coefficiente Kc_4, relativo al prezzo marginale che porta in conto le differenze dello stato manutentivo di ciascun comparable rispetto al subject.

Tale calcolo si basa sulla determinazione dell'incidenza dei costi di ristrutturazione di un'unità immobiliare assimilabile a quella in oggetto, ed è stato effettuato prendendo come riferimento la pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ediz. DEI 2019.

Si è scelto dunque, tra gli edifici a destinazione d'uso residenziale disponibili da prezziario, la tipologia "Edificio residenziale di tipo medio e di pregio (A2)", per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 1.107,00 €/mq.

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria, che più comunemente sono eseguiti per riportare un'unità dallo stato scadente allo stato ottimo.

Descrizione	Incidenza sul costo di realizzazione
Opere in c.a. (50%)	10,22
Murature e tavolati (50%)	11,42

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Intonaci	9,69
Rivestimenti e zoccolini	4,12
Serramenti in legno	7,51
Opere in ferro	1,50
Copertura e lattonerie	5,44
Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83
Impianto antincendio e gas	0,48
Impianto elettrico	4,12
Impianto idrosanitario	5,44
Impianto di riscaldamento	4,14
Totale	**65,91%**

Il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 15% per tener conto degli oneri indotti, viene calcolato come segue:

$$\Delta V = 0{,}6591 \times 1.107{,}00 \times 1{,}15 = € \ 839{,}07/mq$$

Il valore calcolato è stato dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale in c.t. € 420,00/mq.

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" – Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = Pci + ΣΔPi. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = *comparables*)																IMMOBILE IN STIMA (S= *subject*)
Immobili Residenziali		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce								
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita								
	Estremi	Rep. 2848 Notaio Crasta in Pegognaga (Mn)		Rep.38885 Notaio Tortora in Mantova		Rep. 38205 Notaio Tortora in Mantova		Rep. 6142 Notaio Dezio in Quistello (Mn)		Rep. 942 Notaio Fiordiliso in Poggio Rusco (Mn)								
	Prezzo o valore assunto (€)	150.000,00		135.000,00		250.000,00		225.000,00		160.000,00								
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2020		2°/2018		1°/2019		1°/2019		2°/2018								2°/2020
	Comune	Quistello		S. Benedetto Po		Quistello		Quistello		Quingentole								Quingentole
	Indirizzo Toponimo	Via Bettini		Via Falcone		Via Gambetti		Via Del Bugno		Via Scacchetti								Piazza Italia
	Indirizzo Numero civico	2		12		cm		24		2								cm
	Catastali Sezione	-		-		-		-		-								-
	Catastali Foglio	25		46		28		23		10								8
	Catastali Part.lle	500		1058		811		437		135								110
	Catastali Subalterno	303 e graffati		1		1		1		5								302
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1		B1		B1		B1		B1								B1
	Valori all'epoca del comparabile Minimo €/m²	650,00		600,00		650,00		650,00		450,00								
	Valori all'epoca del comparabile Massimo €/m²	900,00		850,00		900,00		900,00		650,00								
	Valori all'epoca della stima: Minimo €/m²	650,00		600,00		650,00		650,00		450,00								450,00
	2°/2020 Massimo €/m²	900,00		900,00		900,00		900,00		650,00								650,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	259,00	Superficie in m²	168,00	Superficie in m²	180,00	Superficie in m²	200,00	Superficie in m²	256,00							Superficie in m² 190,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale								Ricercata
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Civile		Civile		Civile		Civile								Signorile
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale		Normale		Ottimo		Ottimo		Normale								Ottimo
	Qualità distributiva	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale								Normale
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale		Normale		Normale		Scadente		Normale								Di pregio

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1		B1	
Prezzo rilevato (€)		150.000,00	135.000,00	250.000,00	225.000,00	150.000,00		V_{OMI} min. = €/m²	450,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2020	2°/2018	1°/2019	1°/2019	2°/2018		V_{OMI} max = €/m²	650,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparable)	775,00	725,00	775,00	775,00	550,00		C' (€/m²) (da assonto a normale)	420,00
	Coefficiente epoca K_E (nella zona del comparabile) (V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable)	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00		C'' (€/m²) (da normale a ottimo)	420,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	775,00	750,00	775,00	775,00	550,00		Epoca stima	2°/2020
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	0,71	0,73	0,71	0,71	1,00		Valore centrale OMI = €/m² (zona ed epoca subject)	500,00
	Consistenza ragguagliata STot (mq)	260	168	180	200	268		100	
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		579,15	809,57	1.388,89	1.125,00	585,94		Prezzo min. ammissibile = €/m² (V_{OMI} min - C')	30,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = p'Ci x ke x kl (€/mq)		411,01	809,61	985,86	798,39	585,94		Prezzo max ammissibile = €/m² (V_{OMI} max + C')	1.070,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		106.451,61	102.413,79	177.419,35	159.677,42	150.000,00		p'c min = €	411,01
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI			

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.			Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	259,00	Superficie in m^2	168,00	Superficie in m^2	180,00	Superficie in m^2	200,00	Superficie in m^2	256,00			Superficie in m^2	190,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Ricercata	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00			Signorile	2,00
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00			Ottimo	2,00
c5	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00			Di pregio	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m^2	1,00	411,01	411,01	411,01	411,01	411,01	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	15,0%	15.967,74	15.362,07	26.612,90	23.951,61	22.500,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	12,0%	12.774,19	12.289,66	21.290,32	19.161,29	18.000,00	
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Kc4XSts	€	420,00	79.800,00	79.800,00	79.800,00	79.800,00	79.800,00	
c5	Qualità distributiva	Kc5XPci	€	8,0%	8.516,13	8.193,10	14.193,55	12.774,19	12.000,00	
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	15,0%	15.967,74	15.362,07	26.612,90	23.951,61	22.500,00	

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

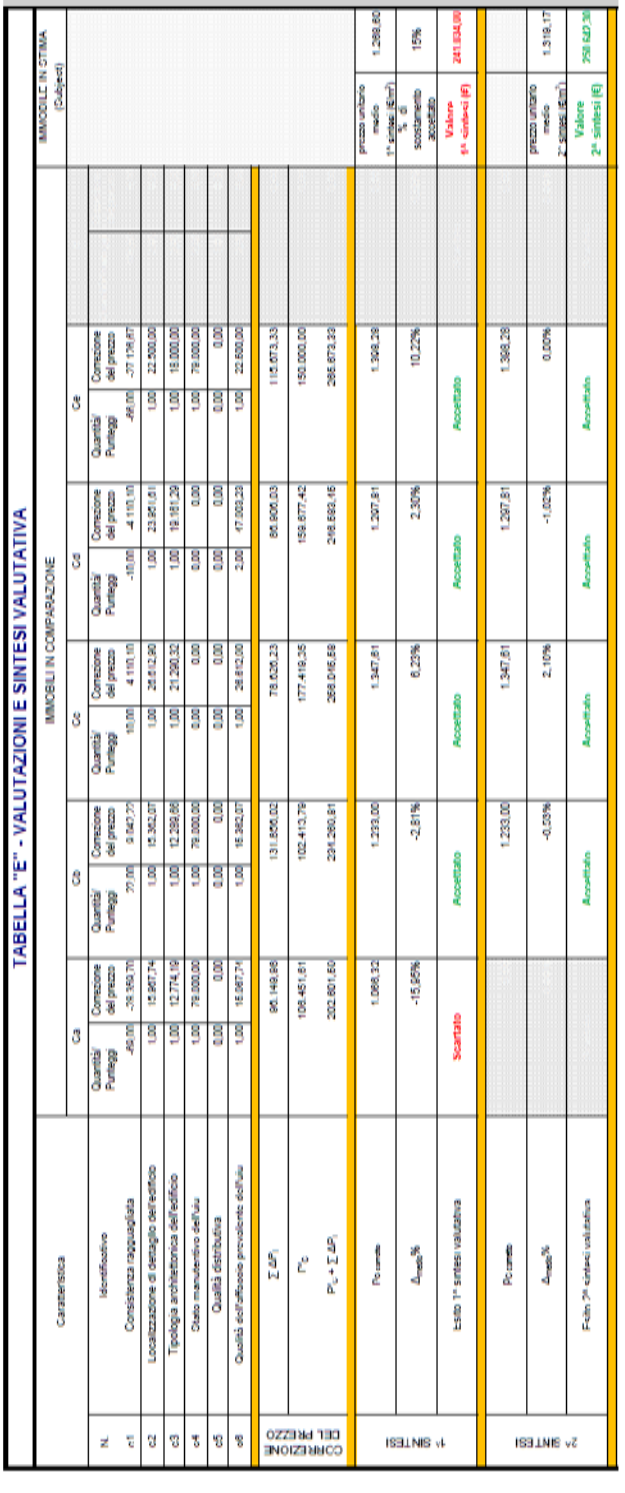


TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
	Identificativo / Consistenza ragguagliata	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1		-50,00	-39.353,70	20,00	9.647,37	10,00	4.110,10	-10,00	-4.110,10	-50,00	-27.104,67		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	12.967,74	1,00	15.343,07	1,00	24.612,90	1,00	23.851,61	1,00	22.500,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	12.774,19	1,00	12.298,66	1,00	21.290,32	1,00	19.181,29	1,00	18.000,00		
c4	Stato manutentivo dell'uu	1,00	79.000,00	1,00	79.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	79.000,00		
c5	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Qualità edificazione prevalente dell'uu	1,00	16.967,74	1,00	16.343,07	1,00	26.612,90	2,00	47.809,29	1,00	22.500,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		86.149,96		131.866,00		76.626,23		86.906,03		116.673,33		
	P_{Ci}		108.451,81		102.413,79		177.418,35		159.677,42		150.000,00		
	$P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$		202.601,50		234.280,81		268.046,58		246.583,45		266.673,33		
1^ SINTESI	Pc unitario		1.068,32		1.233,00		1.347,61		1.297,61		1.398,28	prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.269,80
	Δ_{media}%		-15,95%		-2,81%		6,23%		2,30%		10,22%	% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^ sintesi valutativa		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^ sintesi (€)	241.934,00
2^ SINTESI	Pc unitario				1.233,00		1.347,61		1.297,61		1.398,28		
	Δ_{media}%				-0,53%		2,10%		-1,02%		0,00%	prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	1.318,17
	Esito 2^ sintesi valutativa				Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 2^ sintesi (€)	250.643,38

Il valore unitario di stima relativo all'unità di riferimento è quantificato in € 1.319,17/mq, in c.t. € 1.320,00/mq.

Il valore così ottenuto risulta esterno al range delle quotazioni OMI riferite alla tipologia abitazioni civili per lo stato manutentivo ottimo (tab. B, test di ammissibilità). Esso si riferisce tuttavia a unità immobiliare che presenta caratteristiche di livello superiore rispetto a quella valorizzate nelle quotazioni OMI per la tipologia civile quali: tipologia architettonica di pregio (le unità ottenute dalla trasformazione fanno infatti parte di un edificio storico), una localizzazione di dettaglio ricercata (sono ubicate nel centro storico del comune di Quingentole) con un affaccio prevalente pregiato (su piazza Italia e sull'ex palazzo vescovile). Il risultato dall'MCA si ritiene pertanto accettabile e coerente con il mercato immobiliare.

Ne consegue:

Valore di mercato (V_M)		
valore unitario unità di riferimento €/mq	**superficie mq**	**valore di mercato €**
1.320,00	765,00	**1.009.800,00 in c.t.**

5.3.2 Destinazione commerciale

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato; tuttavia ai fini di trovare un mercato sufficientemente dinamico con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi la ricerca è stata estesa ai comuni limitrofi (come illustrato nel paragrafo 4.1 Analisi di mercato). Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Individuazione del Subject

Si considera un subject collocato al piano terra dell'attuale circolo (di superficie commerciale pari a 90 mq).

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Individuazione immobili di confronto (comparables)

Dalla ricerca svolta presso il locale Servizio di Pubblicità Immobiliare competente territorialmente sono stati selezionati cinque comparable con caratteristiche simili a quelle dell'unità tipo di riferimento.

Comparable C_a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 138 Notaio Provitera in Ostiglia (Mn)
Prezzo (€)		65.500,00
Data dell'atto:		28/01/2020
Comune:		Serravalle a Po
Zona OMI:		B1
Indirizzo	**Toponimo**	via Mantovana
	Numero civico	cm
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	18
	Particella	182-349
	Subalterno	304
	Categoria	C/1 cl. 5
Descrizione ed ulteriori informazioni:		-

Comparable C_b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 197 Notaio Mercanti in S. Benedetto Po
Prezzo (€)		21.500,00
Data dell'atto:		27/05/2020
Comune:		San Benedetto Po
Zona OMI:		B1
Indirizzo	**Toponimo**	via Ferri
	Numero civico	56
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	44
	Particella	409
	Subalterno	8
	Categoria	C/1 cl. 8
Descrizione ed ulteriori informazioni:		-

Comparabile C_c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 185 Notaio Mercanti in San Benedetto Po (Mn)
Prezzo (€)		55.000,00
Data dell'atto:		13/05/2020
Comune:		San Benedetto Po
Zona OMI:		B1
Indirizzo	**Toponimo**	via Ferri
	Numero civico	56
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	44
	Particella	409
	Subalterno	2
	Categoria	C1 cl. 8
Descrizione ed ulteriori informazioni:		-

Comparabile C_d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 4735 Notaio Matera in Sermide (MN)
Prezzo (€)		40.000,00
Data dell'atto:		30/01/2018
Comune:		Ostiglia
Zona OMI:		B1
Indirizzo	**Toponimo**	Piazza Matteotti
	Numero civico	7
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	41
	Particella	117
	Subalterno	1
	Categoria	C/1 cl. 7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		-

Comparabile C_e	
Fonte:	Compravendita
Estremi dell'atto:	Rep. 38.329 Notaio Tortora in Mantova
Prezzo (€)	9.000,00

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Data dell'atto:		10/05/2019
Comune:		Ostiglia
Zona OMI:		B1
Indirizzo	**Toponimo**	Via Ghinosi
	Numero civico	cm
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	32
	Particella	106
	Subalterno	7
	Categoria	C/1 cl. 6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		-

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

Tabella dei dati

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione di immobili simili per tipologia, che presentano differenze nelle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche, tutte comunque assimilabili a quelle degli oggetti di stima.

Il peso che tali caratteristiche hanno nella formazione del valore finale è riportato nella "Tabella dei Dati"

Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

Nel caso in esame le caratteristiche prese in considerazione sono riportate nel seguente elenco.

Caratteristiche "Immobili commerciali"		
Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	mq
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni: riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile; riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" – Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonchè il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tenere conto della variabilità dell'appetibilità commerciale. Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima (C''). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'; valore massimo OMI + C''). Gli immobili i

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nota: non essendo valorizzate le appetibilità scadente ed ottima nelle quotazioni OMI, i valori di C' e C'' sono posti pari a 350,00 €/mq, valore che appare in linea con quanto desunto dall'analisi del mercato immobiliare.

Tabella dei prezzi marginali

I prezzi marginali di ogni caratteristica rappresentano, per ciascun comparable, una correzione al prezzo assunto dalle indagini di mercato al fine di omogeneizzare ulteriormente il campione dei dati alle caratteristiche del subject.
A tal fine vengono presi in considerazione dei coefficienti che tengono conto del peso che il passaggio da un punteggio a un altro nella scala di valori comporta per ogni caratteristica.
Si riporta di seguito il calcolo che ha portato alla determinazione del coefficiente Kc_4, relativo al prezzo marginale che porta in conto le differenze dello stato manutentivo (dotazioni di tipo impiantistico e livello di finiture) di ciascun comparable rispetto al subject.
Tale calcolo si basa sulla determinazione dell'incidenza dei costi di ristrutturazione di un'unità immobiliare assimilabile a quelle in oggetto, ed è stato effettuato prendendo come riferimento il prezziario DEI 2019, edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.
Si è scelto dunque, tra gli edifici a destinazione d'uso commerciale disponibili da prezziario, la tipologia "Centro commerciale (D5)" per la voce "Galleria/negozi" (incidenza 38,7%), per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 1.329,00 €/mq.
Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria, che più comunemente sono eseguiti per riportare un'unità dallo stato scadente allo stato ottimo.

Descrizione	Incidenza sul costo di realizzazione
Controsoffitti	2,20%
Pavimenti e rivestimenti	4,00%
Serramenti	2,40%

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Impianto elettrico	2,80%
Finiture	2,50%
Impianto elettromeccanico	4,50%
Sistemazione esterna	1,80%
Totale	**20,20%**

Il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 15% per tener conto degli oneri indotti, viene calcolato come segue:

$$\Delta V = 0{,}2020/0{,}3870 \times 1.329{,}00 \times 1{,}15 = € \ 797{,}74/mq$$

Il valore calcolato è stato dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale in c.t. € 400,00/mq.

Tabella di valutazione, sintesi e verifica risultati

Nella Tabella "E" – Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = Pci + ΣΔPi. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = *comparables*)										IMMOBILE IN STIMA (S= *subject*)	
Commerciale			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Rep. 138 Notaio Provitera in Ostiglia (Mn)		Rep. 197 Notaio Mercanti in S. Benedetto Po		Rep. 185 Notaio Mercanti in San Benedetto Po (Mn)		Rep. 4735 Notaio Matera in Sermide (MN)		Rep. 38.329 Notaio Tortora in Mantova			
	Prezzo o valore assunto (€)		65.500,00		21.500,00		55.000,00		40.000,00		9.000,00			
	Epoca dato (Semestre/Anno)		1°/2020		1°/2020		1°/2020		1°/2018		1°/2019		2°/2020	
	Comune		Serravalle a Po		San Benedetto Po		S. Benedetto Po		Ostiglia		Ostiglia		Quingentole	
	Indirizzo	Toponimo	Via Mantovana		Via Ferri		Via Ferri		piazza Matteotti		via Ghinosi		Piazza Italia	
		Numero civico	cm		56		56		7		cm		cm	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-		-	
		Foglio	18		44		44		41		32		8	
		Part.lle	182-349		409		409		117		106		110	
		Subalterno	304		8		2		1		7		302	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		B1		B1		B1		B1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m²	750,00		1.000,00		1.000,00		750,00		750,00			
		Massimo €/m²	1.000,00		1.300,00		1.300,00		1.150,00		1.150,00			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m²	750,00		1.000,00		1.000,00		750,00		750,00		750,00	
	2°/2020	Massimo €/m²	1.000,00		1.300,00		1.300,00		1.150,00		1.150,00		1.000,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m²	142,00	Superficie in m²	22,00	Superficie in m²	47,00	Superficie in m²	68,00	Superficie in m²	20,00	Superficie in m²	90,00
	Appetibilità commerciale		Media		Media		Media		Media		Media		Elevata	
	Distribuzione spazi interni		Normale		Scadente		Normale		Scadente		Normale		Normale	
	Dotazione impiantistica e livello finiture		Scadente		Normale		Normale		Normale		Normale		Ottima	

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1		B1	
Prezzo rilevato (€)		65.500,00	21.500,00	55.000,00	40.000,00	9.000,00		V_{OMI} min. = €/m²	750,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2020	1°/2020	1°/2020	1°/2018	1°/2019		V_{OMI} max = €/m²	1.000,00
Epoca dato	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona ed epoca comparable)*	875,00	1.150,00	1.150,00	950,00	950,00		C' (€/m²) *(da scadente a normale)*	350,00
Epoca dato	Coefficiente epoca K_M (nella zona del comparable) (V_{OMI} *epoca stima*/V_{OMI} *epoca comparable*)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		C'' (€/m²) *(da normale a ottimo)*	350,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona comparable all'epoca stima)*	875,00	1.150,00	1.150,00	950,00	950,00		Epoca stima:	2°/2020
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. K_{ll} (all'epoca della stima) (V_{OMI} *zona subject* / V_{OMI} *zona comparable*)	1,00	0,76	0,76	0,92	0,92		Valore centrale OMI = €/m² *(zona ed epoca subject)*	875,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		142	22	47	68	20		90	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		461,27	977,27	1.170,21	588,24	450,00		Prezzo min. ammissibile = €/m² (V_{OMI} *min - C'*)	400,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		461,27	743,58	890,38	541,80	414,47		Prezzo max ammissibile = €/m² (V_{OMI} *max + C''*)	1.350,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		65.500,00	16.358,70	41.847,83	36.842,11	8.289,47		p'c min = €	414,47
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI			

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.			Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	142,00	Superficie in m^2	22,00	Superficie in m^2	47,00	Superficie in m^2	68,00	Superficie in m^2	20,00			Superficie in m^2	90,00
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00			Elevata	2,00
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Ottima	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m^2	1,00	414,47	414,47	414,47	414,47	414,47	
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	40,0%	26.200,00	6.543,48	16.739,13	14.736,84	3.315,79	
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	€	10,0%	6.550,00	1.635,87	4.184,78	3.684,21	828,95	
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc4XSts	€	400,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-52,00	-21.552,63	68,00	28.184,21	43,00	17.822,37	22,00	9.118,42	70,00	29.013,16		
c2	Appetibilità commerciale	1,00	26.200,00	1,00	6.543,48	1,00	16.739,13	1,00	14.736,84	1,00	3.315,79		
c3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	1,00	1.635,87	0,00	0,00	1,00	3.684,21	0,00	0,00		
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	2,00	72.000,00	1,00	36.000,00	1,00	36.000,00	1,00	36.000,00	1,00	36.000,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		76.647,37		72.363,56		70.561,50		63.539,47		68.328,95		
	P'_C		65.500,00		16.358,70		41.847,83		36.842,11		8.289,47		
	$P'_C + \sum \Delta P_i$		142.147,37		88.722,25		112.409,32		100.381,58		76.618,42		
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$		1.579,42		985,80		1.248,99		1.115,35		851,32	prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.156,17
	Δ_{medio}%		36,61%		-14,74%		8,03%		-3,53%		-26,37%	% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Valore 1^ sintesi (€)	104.055,30
2^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$				985,80		1.248,99		1.115,35				
	Δ_{medio}%				-11,72%		11,85%		-0,12%			prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	1.116,71
	Esito 2^ sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato				Valore 2^ sintesi (€)	100.503,90

Il valore unitario di stima relativo all'unità di riferimento è quantificato in € 1.116,71/mq, in c.t. € 1.120,00/mq.

Ne consegue:

Valore di mercato (V_M)		
valore unitario unità di riferimento €/mq	**superficie mq**	**valore di mercato €**
1.120,00	90,00	**100.800,00 in c.t.**

5.4 Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T)

Questa fase consiste generalmente nella determinazione:

- dei costi tecnici di trasformazione **C_{TT}**
- degli oneri di urbanizzazione **O_U**
- dei costi di gestione dell'operazione **C_G**

I progetti di trasformazione edilizia generalmente spaziano, in funzione delle normative urbanistiche generali e di attuazione, tra le ristrutturazioni edilizie semplici, con cambio di destinazione d'uso, fino ai progetti di sviluppo immobiliare anche complessi. Tali iniziative possono riguardare quindi, da modesti ad estesi ambiti territoriali, nei quali oltre alla realizzazione degli edifici secondo l'eventuale mix funzionale previsto, va computata l'eventuale realizzazione delle opere di idoneizzazione dell'area.

Costo tecnico di costruzione (C_{TC})

In generale il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese che l'appaltatore ordinario sosterrebbe per la realizzazione del prodotto edilizio.
Il costo è pari alla somma di tre differenti fattori produttivi:

- **C_{oi}** costo delle opere di idoneizzazione dell'area: è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile (demolizioni, sbancamenti, costi di bonifica ambientale ecc.). Nel caso in esame, tale voce di costo viene omessa.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

- **C_{sc}** costo di costruzione delle superfici coperte: somma dei costi occorrenti per la realizzazione degli edifici costituenti l'immobile.
- **C_{se}** costo di sistemazione delle aree esterne: costi occorrenti per rendere fruibili le aree esterne. Detti costi si ritengono già compresi nella voce relativa al Costo di Costruzione delle superfici coperte.

Nel caso in esame, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione descrittiva estimativa, detti importi vengono determinati da costi parametrici riportati nelle pubblicazioni di settore eventualmente ragguagliati con opportuni coefficienti.

C_{sc}: Tenuto conto delle caratteristiche costruttive degli immobili in argomento, desunte dai paragrafi "Parte III – 5.1 Ipotesi di trasformazione e 5.2 Tempistica dell'operazione", si prende a riferimento quanto rilevato su specifica pubblicazione relativa ai prezzi delle varie tipologie edilizie, edita dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano.
I costi di costruzione a nuovo delle superfici coperte (**C_{sc}**) con la consistenza determinata vengono desunti dalla pubblicazione "*Prezzi tipologie edilizie"* del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2019).
Per quanto riguarda la destinazione residenziale e commerciale, per similitudine si fa riferimento alla tipologia Edilizia Residenziale, Tipologia B6 – Risanamento conservativo, con costo dell'opera pari a € 1.012,00/mq, le cui caratteristiche sono di seguito riportate.

tipologia	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento				
		oggetto	Data	S.l.p.	Tempi	Costo dell'opera al mq
Edilizia residenziale	DEI	B6 Risanamento conservativo	Agg.to 2019	3.213 mq	19 mesi	€ 1.012,00

B6 – Risanamento conservativo			
Cod.	Opera	Prezzi €	Percentuale di incidenza %
01	Opere provvisionali	174.051,00	5,35

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

02	Demolizioni	306.159,00	9,42
03	Nuove strutture	464.444,00	14,29
04	Murature, tavolati e intonaci	393.031,00	12,09
05	Sottofondi, impermeabilizzazioni e coibentazioni	181.018,00	5,57
06	Tinteggiature	98.738,00	3,04
07	Pavimenti e rivestimenti	241.100,00	7,42
08	Controsoffittature	120.167,00	3,70
09	Opere da lattoniere e da fabbro	31.076,00	0,96
10	Opere da falegname	425.790,00	13,10
11	Opere in pietra e varie	80.903,00	2,49
12	Assistenze murarie	156,140,00	4,80
13	Impianto di riscaldamento e idrosanitario	401.681,00	12,35
14	Impianto elettrico	116.034,00	3,57
15	Impianto ascensore	60.927,00	1,87
Costo totale		**3.251.259,00**	**100,00**

Si applica un coefficiente correttivo per l'ubicazione e contesto (pari al -15%) per tenere conto della localizzazione in un Comune di modeste dimensioni della Pianura Padana.

In aggiunta considerato lo stato manutentivo attuale e l'ipotetico intervento di trasformazione:

- per l'immobile in fregio a piazza Italia, non si prevedono le lavorazioni previste alla macrocategoria 01 Opere provvisionali, 02 Demolizioni, 03 Nuove strutture, 08 Controsoffittature, 15 Impianto ascensore. Pertanto il costo dell'opera di costruzione delle superfici coperte (inclusivo della sistemazione delle aree esterne) si quantifica in € 562,31/mq, in c.t. € 560,00/mq;
- per l'immobile prospiciente il cortile interno, non si prevedono le lavorazioni previste alla macrocategoria 15 Impianto ascensore. Pertanto il costo dell'opera di costruzione delle superfici coperte (inclusivo della sistemazione delle aree esterne) si quantifica in € 844,11/mq, in c.t. € 845,00/mq.

Oneri di Urbanizzazione (O_U)

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ($\mathbf{O_{UPS}}$) e il contributo sul costo di costruzione ($\mathbf{O_{CCC}}$), essi sono calcolati sulla base delle

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

tabelle fornite dall'Amministrazione comunale. L'ultimo aggiornamento del Costo di Costruzione è stato determinato con Determinazione 91T del 31.12.2018 da parte del Settore Tecnico.

Per quanto riguarda le consistenze utilizzate, si pone:

- Oneri I e II dest. residenziale:
  Volume = $SLP_{residenziale}$ x 3 m = (663,00+146,00) x 3 m = 2.427 mc
- Contributo sul costo di costruzione dest. residenziale:
  Superficie complessiva (ai sensi del D.M. 10.05.1977 n. 801) =
  Superficie utile residenziale + 0,60 x Sup. non residenziale =
  600,00 mq + 0,6 x 59,00 mq = 635,40 mq
- Oneri I e II dest. commerciale:
  Superficie = SLP commerciale

Costi di Gestione (C_G)

Rientrano nella tipologia oneri professionali (**O_P**) tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza direzione lavori, collaudo accatastamento ecc.. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali. Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfetaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie. La variazione percentuale dipende: dall'entità dell'intervento edilizio (minore entità intervento edilizio, maggiore incidenza dei costi fissi); dalla ripetitività di parte dei progetti.

Sulla base delle indicazioni provenienti dal settore (specificamente dall'esauriente testo "Lo sviluppo immobiliare" di T. Somacasa – Ed. Aspesi – Scenari Immobiliari) si assumono nel 5% del costo tecnico di costruzione.

La voce spese generali (**S_G**) sono tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico amministrative di azienda e di cantiere. Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sul costo tecnico di costruzione.

Nel caso in esame si assumono nell'1% del costo tecnico di costruzione.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Per quanto riguarda le spese di commercializzazione ($\mathbf{S_C}$) del prodotto finito, se ne valuterà l'ammontare con un esame sulla commerciabilità del prodotto finito e sugli usi ordinari del mercato di riferimento. In ogni caso saranno computati come costi a detrarre sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno contestuali alle vendite del prodotto finito, per questo normalmente i costi commerciali sono conteggiati in percentuale rispetto al valore di mercato ipotizzato per il prodotto ottenibile dalla trasformazione. Per l'immobile in argomento, trattandosi di strutture, per consistenza e caratteristiche (destinazione residenziale e commerciale) commerciabili con gli ordinari canali di intermediazione, le spese di commercializzazione, tenuto conto del particolare momento economico, vengono valutate nella misura del 2% sul valore del prodotto della trasformazione.

5.5 Oneri finanziari sui costi diretti e indir. di trasformazione (O_{FT})

Gli oneri finanziari sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito), applicando alla quota parte di capitale preso a prestito, la nota formula dell'interesse composto:

$I = C \times d \times (q^n - 1)$

dove:

C è il capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d rappresentala percentuale di indebitamento;

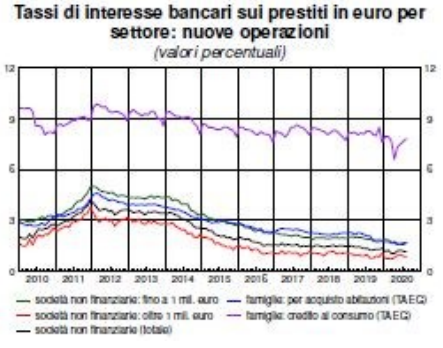
$q = 1 + r$ dove **r** è il tasso di interesse sul debito;

n è il tempo di maturazione dei fattori economici.

Riguardo al rischio connesso con l'operazione immobiliare in questione, tenuto conto che il promotore ordinario tende a utilizzare il massimo della cosiddetta leva finanziaria (ovvero la convenienza ad addebitarsi, collegata alla deducibilità fiscale degli interessi passivi, al fine di massimizzare i profitti), si ipotizza nella fattispecie un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito. Tenuto anche conto dei recenti accordi sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2), si fissa la percentuale di capitale reperito dal sistema creditizio, pari al 60% del capitale totale.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Riguardo la durata della operazione, si ritiene equo quantificare gli oneri finanziari facendo riferimento alla pubblicazione della Banca d'Italia "Banche e moneta: serie nazionali – settembre 2020" (ultima pubblicazione): in particolare si considerano le statistiche relative ai tassi di interesse bancari sui prestiti in Euro alle società non finanziarie per nuove operazioni; per prestiti fino ad un milione di Euro, si assume i= 1,71, come dal seguente grafico.



Il calcolo degli oneri finanziari è effettuato sulla base della seguente tempistica:

- per i costi $\mathbf{C_{SC}}$, inglobandovi per semplicità anche i costi di gestione ($\mathbf{O_P}$ +$\mathbf{S_G}$), si formula l'ipotesi di costi legati a esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione, a stati di avanzamento nel tempo n_2, con un anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità della costruzione, può assumersi pari al 30% erogato al tempo n_1; la durata da considerare, ai fini degli oneri finanziari, è pertanto $n = n_2 + n_3$.
- il residuo 70% dei costi di costruzione, in considerazione della circostanza che, le opere relativamente più costose (finiture e impianti), si concentrano nella seconda fase dei lavori, si considera mediamente addensato a 2/3 dall'inizio dei lavori, cioè al tempo $n_1 + 2/3\ n_2$; la durata da considerare ai fini degli oneri finanziari, è pertanto $n = 1/3\ n_2 + n_3$.

5.6 Utile del Promotore (U_P)

L'utile del promotore rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo n. In tale voce devono inten-

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

dersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore è espresso in percentuale (**p**) del valore di mercato dell'immobile trasformato ($\mathbf{V_m}$) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione dei tempi, costi e ricavi. Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, del settore d'intervento, si assume una percentuale per l'utile del promotore pari al 6%.

5.7 Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare (O_{IA})

Comprendono generalmente: oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche, oneri notarili e/o di passaggio di quote.

Sono espressi attraverso una percentuale "**t**" del valore incognito $\mathbf{V_T}$:

$\mathbf{O_{IA} = t \times V_T}$

Tale percentuale si determina (avuto riguardo anche alla tabella degli onorari notarili per atti pubblici e all'attuale regime di fiscalità immobiliare), nella misura pari al 13% del valore incognito $\mathbf{V_T}$; quindi: $\mathbf{O_{IA}}$ = **13%** $\mathbf{V_T}$

5.8 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare (O_{FA})

Tali oneri si calcolano sulla quota "**d**" dei costi (diretti $\mathbf{V_T}$ e indiretti $\mathbf{O_{IA}}$) d'acquisto del bene da trasformare, che è stata finanziata dal debito. Sono computati al medesimo saggio di interesse passivo "**i**" già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione (1,71%), con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare, ovvero 48 mesi, quindi "**n**" espresso in anni) e anch'essi sono espressi attraverso una percentuale "**f**" del valore incognito $\mathbf{V_T}$.

$\mathbf{O_{FA}} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + i)^n-1] = (V_T + t \times V_T) \times d \times [(1 + i)^n-1] =$

$f \times V_T$

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

con **f** = (1+t) x d x (q^n-1)
e q = 1+ i

5.9 Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione ($\mathbf{V_m}$), dei costi diretti e indiretti di trasformazione ($\mathbf{C_T}$) ripartiti tra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari ($\mathbf{O_{FT}}$) e dell'utile del promotore ($\mathbf{U_T}$). Non necessitano di attualizzazione gli oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare ($\mathbf{O_{IA}}$ = **t** x $\mathbf{V_T}$), erogati al momento "0" dell'operazione.

Nel caso specifico si adotta la media tra i tassi mensili rilevati utilizzando le pubblicazioni relative ai rendistato che pertanto è pari a +0,513.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Rendistato anno 2020

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	0,828	0,586	1,188	1,458	1,387	1,024	0,802	0,662	0,624	0,414		

Rendistato per fasce di vita residua												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1 anno – 1 anno e 6 mesi:	-0,222	-0,251	0,395	0,630	0,373	0,024	-0,110	-0,195	-0,234	-0,367		
1 anno e 7 mesi – 2 anni e 6 mesi:	-0,048	-0,150	0,530	0,781	0,599	0,190	0,039	-0,083	-0,120	-0,277		
2 anni e 7 mesi – 3 anni e 6 mesi:	0,154	0,007	0,674	0,929	0,797	0,359	0,203	0,049	0,016	-0,165		
3 anni e 7 mesi – 4 anni e 6 mesi:	0,370	0,168	0,834	1,122	1,051	0,634	0,440	0,276	0,228	0,011		
4 anni e 7 mesi – 6 anni e 6 mesi:	0,660	0,388	1,034	1,312	1,259	0,861	0,645	0,492	0,442	0,207		
6 anni e 7 mesi – 8 anni e 6 mesi:	0,942	0,651	1,265	1,548	1,524	1,161	0,918	0,752	0,695	0,458		
8 anni e 7 mesi – 12 anni e 6 mesi:	1,252	0,939	1,529	1,800	1,760	1,418	1,148	1,002	0,955	0,717		
12 anni e 7 mesi – 20 anni e 6 mesi:	1,804	1,456	1,934	2,222	2,211	1,911	1,626	1,477	1,438	1,192		
20 anni e 7 mesi e oltre:	2,249	1,899	2,304	2,579	2,584	2,337	2,063	1,896	1,851	1,585		

5.10 Valore di mercato del bene da trasformare (V_T)

La relazione risolutiva diviene, di fatto, un'equazione di primo grado nell'incognita $\mathbf{V_T}$ e può essere espressa come segue:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (\Sigma_j C_{TTj}/q^{nj} + O_U/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{1 + t + f/q^n}$$

Da cui deriva:
$\mathbf{V_T}$ = **€ 291.582,17** corrispondente ad un valore in c.t. di **€ 290.000,00**.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

VALORE DI TRASFORMAZIONE QUINGENTOLE

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	*superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)*	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore
				€ -
	Destinazione commerciale	90,00	1.120,00	€ **100.800,00**
				€ -
	Destinazione residenziale	765,00	1.320,00	€ **1.009.800,00**
			totale	€ **1.110.600,00**

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di ristrutturazione dest. residenziale edificio p.zza Italia	C_{SC}			€ 560,00	mq	663,00	€ 371.280,00
Costo di ristrutturazione dest. residenziale edificio cortile	C_{SC}			€ 845,00	mq	146,00	€ 123.370,00
Costo di ristrutturazione dest. commerciale	C_{SC}			€ 560,00	mq	153,00	€ 85.680,00
Urbanizzazioni	C_{URB}						€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C_{TT}	$C_{TT}=(C_{SC}+C_{SE}+C_{CONV}+C_{URB})$						€ **580.330,00**
Oneri di urbanizzazione primaria dest. residenzale	O_{UPR}			€ 0,30	mc	2.427,00	€ 728,10
Oneri di urbanizzazione secondaria dest. residenzale	O_{USR}			€ 0,25	mc	2.427,00	€ 606,75
Contributo sul costo di costruzione dest. residenziale	O_{CCR}			€ 409,02	8%	635,40	€ 20.791,30
Oneri di urbanizzazione primaria dest. commerciale	O_{UPR}			€ 7,20	mq	153,00	€ 1.101,60
Oneri di urbanizzazione secondaria dest. commerciale	O_{USR}			€ 1,80	mq	153,00	€ 275,40
Contributo sul costo di costruzione dest. commerciale	O_{CCR}				10%		€ 8.568,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE O_U	$O_U=(O_{UPS}+O_{UCC})$						€ **32.071,15**
Onorari professionali	O_P =% x C_{TT}	5%				€ 580.330,00	€ 29.016,50
Spese generali e amministrazione	S_G =% x $(C_{TT}+O_U)$	1%				€ 612.401,15	€ 6.124,01
Spese di commercializzazione	S_C= % x V_M	2%				€ 1.110.600,00	€ 22.212,00
COSTI DI GESTIONE C_G	$C_G=(O_P+S_G+S_C)$						€ **57.352,51**
Totale costi diretti e indiretti di costruzione C_T	$C_T=(C_{TT}+O_U+C_G)$						€ **669.753,67**

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1}=30\%\ (C_{TT})\ x\ d\ x\ [(1+i)^n-1]$	1,71%	36	€ 580.330,00	30%	60%	€ 5.450,92
	$O_{F2}=70\%\ (C_{TT})\ x\ d\ x\ [(1+i)^n-1]$	1,71%	24	€ 580.330,00	70%	60%	€ 8.407,13
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3}=(O_U)\ x\ d\ x\ [(1+i)^n-1]$	1,71%	30	€ 32.071,15	100%	60%	€ 833,21
sui costi di gestione C_G	$O_{F4}=30\%\ (C_G)\ x\ d\ x\ [(1+i)^n-1]$	1,71%	36	€ 57.352,51	30%	60%	€ 538,70
	$O_{F5}=70\%\ (C_G)\ x\ d\ x\ [(1+i)^n-1]$	1,71%	24	€ 57.352,51	70%	60%	€ 830,86
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito O_{FT}							€ **16.060,82**

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_m	U_P = % x V_M	6,00%				€ 1.110.600,00	€ 66.636,00
Utile del Promotore in %sul valore del bene trasformato	**[U_P]**						€ **66.636,00**

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione							
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%					
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	**tasso i**	1,71%	**n (durata complessiva n1+n2+n3)**		4	**d (quota debito)**	60%
$f=(1+t)\ x\ d\ x\ [(1+i)^n-1]$	4,758%						
Tasso di attualizzazione	r	0,513%					
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€ 1.110.600,00		48	0,979724897	€ 1.088.082,47		
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato [V_M]					€ **1.088.082,47**		
30% Costo tecnico di costruzione	€ 174.099,00		12	0,994892223	€ 173.209,74		
70% Costo tecnico di costruzione	€ 406.231,00		24	0,989810536	€ 402.091,72		
Oneri di urbanizzazione	€ 32.071,15		18	0,992348127	€ 31.825,75		
30% Costi di gestione dell'operaz.	€ 17.205,75		12	0,994892223	€ 17.117,87		
70% Costi di gestione dell'operaz.	€ 40.146,76		24	0,989810536	€ 39.737,68		
Oneri finanziari sui costi	€ 16.060,82		48	0,979724897	€ 15.735,18		
Utile del promotore	€ 66.636,00		48	0,979724897	€ 65.284,95		
Costi di trasformazione attualizzati					€ **745.002,90**		
$1+t+f/q^n$					**1,177**		
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T=\{V_M/q^n-[(C_{TT}+O_u+C_G+O_{FT}+U_P)/q^n]\}/[1+(t+f/q^n)]$	€	**291.582,17**

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

CONCLUSIONI

A conclusione delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'incarico conferito dal Comune di Quingentole per la determinazione del più probabile valore di mercato, relativo a compendio immobiliare posto in Quingentole, in piazza Italia, tenuto conto degli atti e documenti forniti, degli accertamenti e degli atti catastali vigenti, della destinazione urbanistica e dello stato di fatto, dopo approfondita disamina dello strumento urbanistico vigente, della situazione economica che investe il settore immobiliare, con specifico riferimento al percorso metodologico adottato (procedimento del valore di trasformazione), fatti gli opportuni ragguagli, si esprime il seguente parere estimale.

Si determina il valore di mercato relativo ai beni immobili identificati nel Comune Censuario di Quingentole con riferimento all'attualità ed in cifra tonda in € 290.000,00 (euro duecentonovantamila/00).

Il valore riportato prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione.

Lo scopo valutativo è la stima all'attualità ai fini di una possibile acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale ed è denegato qualsiasi altro tipo di utilizzo.

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.
Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.
Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Mantova, 26 novembre 2020

Il Responsabile Tecnico
Martina Presepi
(firmato digitalmente)

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale Territorio
Antonino Chirico
Firma su delega del Direttore Provinciale Giuseppina Mazzocco n. 50/2020 prot. 45172 del 19/10/2020

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Comune di Quingentole

ACCORDO LOCALE SEMPLIFICATO FRA REGIONE LOMBARDIA, COMUNE DI QUINGENTOLE E COMMISSARIO DELEGATO PER L'ACQUISIZIONE ED IL RECUPERO DELL'EX ORATORIO NEL COMUNE DI QUINGENTOLE (MN) COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012

Allegato B – Piano economico-finanziario e relative fonti di finanziamento

Regione Lombardia

	QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO				
A	**IMPORTO TOTALE LAVORI**		€ 1.100.000,00		
A.1	ONERI DELLA SICUREZZA non soggetti a ribasso d'asta		€ 50.000,00		
	TOTALE COMPLESSIVO LAVORI			**€**	**1.150.000,00**
B	**SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE**				
B.1	I.V.A. sui lavori A	10%	€ 115.000,00		
B.2	RUP accantonamento art. 113 D.lgs. 50/2016 =2%di A	2%	€ 23.000,00		
B.3	spese tecniche generali compresi IVA e oneri fiscali		€ 92.000,00		
B.4	spese per pubblicità, varie e spese d'appalto		€ 10.000,00		
B.5	imprevisti		€ 110.000,00		
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE			**€**	**350.000,00**
	TOTALE IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA			**€**	**1.500.000,00**
	Spese per acquisto			**€**	**308.312,98**
	spese per allestimento (a carico del Comune) IVA compresa			**€**	**12.200,00**
	TOTALE QUADRO ECONOMICO			**€**	**1.820.512,98**

1. Il costo complessivo dell'intervento, individuato nell'Allegato B del presente accordo, è pari a €.1.820.513,00 la cui copertura finanziaria è garantita come segue:

➢ Amministrazione del Comune di Quingentole: €. 12.200,00 nell'annualità 2023;

➢ Regione Lombardia: €. 308.313,00 nell'annualità 2021;

➢ Commissario Delegato €. 1.500.000,00 a valere sul Fondo per la ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 le cui risorse sono assegnate sulla contabilità speciale n. 5713, istituita con il D.L. 74/12, per il recupero dell'immobile nei limiti e secondo i criteri dettati dalle norme vigenti per il finanziamento degli interventi di ricostruzione post sisma 2012.

Comune di Quingentole

ACCORDO LOCALE SEMPLIFICATO FRA REGIONE LOMBARDIA, COMUNE DI QUINGENTOLE E COMMISSARIO DELEGATO PER L'ACQUISIZIONE ED IL RECUPERO DELL'EX ORATORIO NEL COMUNE DI QUINGENTOLE (MN) COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012

Allegato C – Cronoprogramma di attuazione

Regione Lombardia

Acquisizione e recupero dell'ex Oratorio come sede per le Associazioni Locali

	DATE	inizio procedura	01/01/21		31/03/21	30/04/21		30/06/21	31/07/21					consegna lavori	01/01/22		31/03/22			30/06/22			30/10/22	fine lavori presunta	fine lavori contrattuale	certificato di regolare esecuzione	consegna rendicontazione	31/03/23	IMPORTO	IVA	TOTALE
	GIORNI FASI		30	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	360	390	420	450	480	510	540	570	600	630	660	690	720	750	780	810			
ALS ai sensi della D.G.R. 21 dicembre 2020																																
acquisizione																														€ 308.312,98		€ 308.312,98
procedurale	Progettazione																															
	Pubblicazione bando																															
	Appalto																															
	Affidamento lavori																															
esecutiva	L'esecuzione dei lavori																															
	Procedure da espletarsi																															
	dalla consegna e inizio lavori																															
	all'ultimazione lavori																															
collaudo																																
	Collaudo / certificato di																															
	regolare esecuzione																															
rendicontazione	Rendicontazione finale																															
	delle spese e degli																															
	obiettivi																															
spese	Lavori																25%			50%				75%			100%			€ 1.150.000,00		€ 1.265.000,00
	IVA																25%			50%				75%			100%				€ 115.000,00	
	Spese tecniche							25%						50%						75%							100%			€ 75.409,84	€ 16.590,16	€ 92.000,00
	Pubblicità													100%																€ 10.000,00		€ 10.000,00
	Allestimenti																									100%				€ 10.000,00	€ 2.200,00	€ 12.200,00
	Incentivi progettuali art.113 Dlgs 50/2013							25%						50%						75%							100%			€ 23.000,00		€ 23.000,00
	Imprevisti																									100%				€ 100.000,00	€ 10.000,00	€ 110.000,00
	TOTALE																													**€ 1.676.722,82**	**€ 143.790,16**	**€ 1.820.512,98**
	IMPORTO PARZIALE					€ 308.312,98		€ 28.750,00						€ 38.750,00			€ 316.250,00			€ 345.000,00			€ 316.250,00		€ 122.200,00	€ 345.000,00					
	IMPORTO TOTALE					€ 308.312,98		€ 337.062,98						€ 375.812,98			€ 692.062,98			€ 1.037.062,98			€ 1.353.312,98		€ 1.475.512,98	€ 1.820.512,98					
Scadenze per presentazione rendicontazione spese						30/04/21		30/06/21						31/12/21			31/03/22			30/06/22			30/10/22		31/12/22	31/01/23		31/03/23			

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(arch. Paolo Angusti)

Comune di Quingentole

ACCORDO LOCALE SEMPLIFICATO FRA REGIONE LOMBARDIA, COMUNE DI QUINGENTOLE E COMMISSARIO DELEGATO PER L'ACQUISIZIONE ED IL RECUPERO DELL'EX ORATORIO NEL COMUNE DI QUINGENTOLE (MN) COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012

Allegato D.1 – Tavola rilievo – prospetti e piante

Regione Lombardia

titolo: **Recupero dell'ex oratorio di Quingentole (MN) come sede per le associazioni locali**

NTA:

SUB.:

MAPP.: 129, 131

FG.: 8

titolo tavola: **Prospetti e piante dell'ex oratorio**
Riprese fotografiche

numero tavola: **01**

committente:

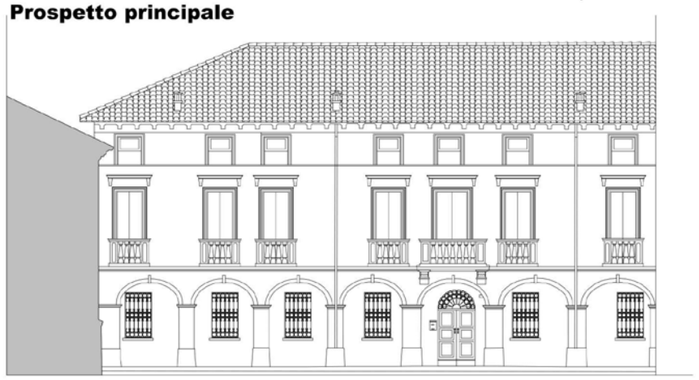
progettista:

scala: 1:100

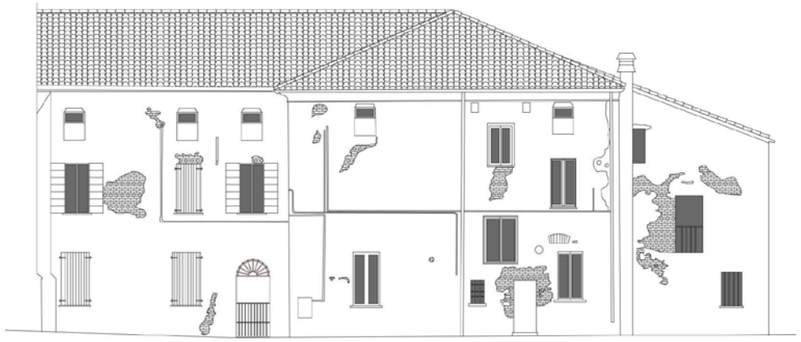
data: febbraio 2021

La proprietà ed i diritti d'autore sono riservati all'Architetto,anche dopo il saldo degli onorari da parte del committente, a norma di legge (artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del codice civile), della legge sul diritto d'autore (633/41 e successive modifiche) e della Tariffa Professionale (art. 11 L. 143/49).

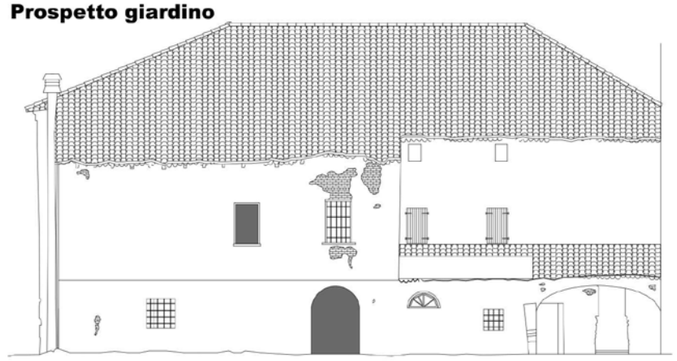
Prospetto principale



Prospetto cortile



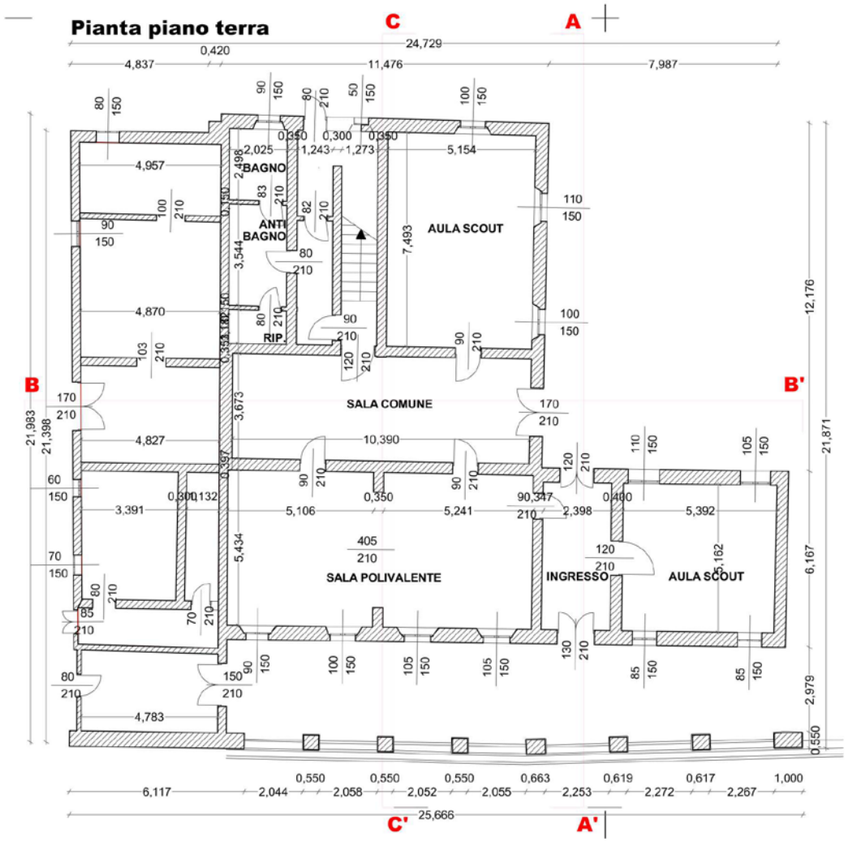
Prospetto giardino



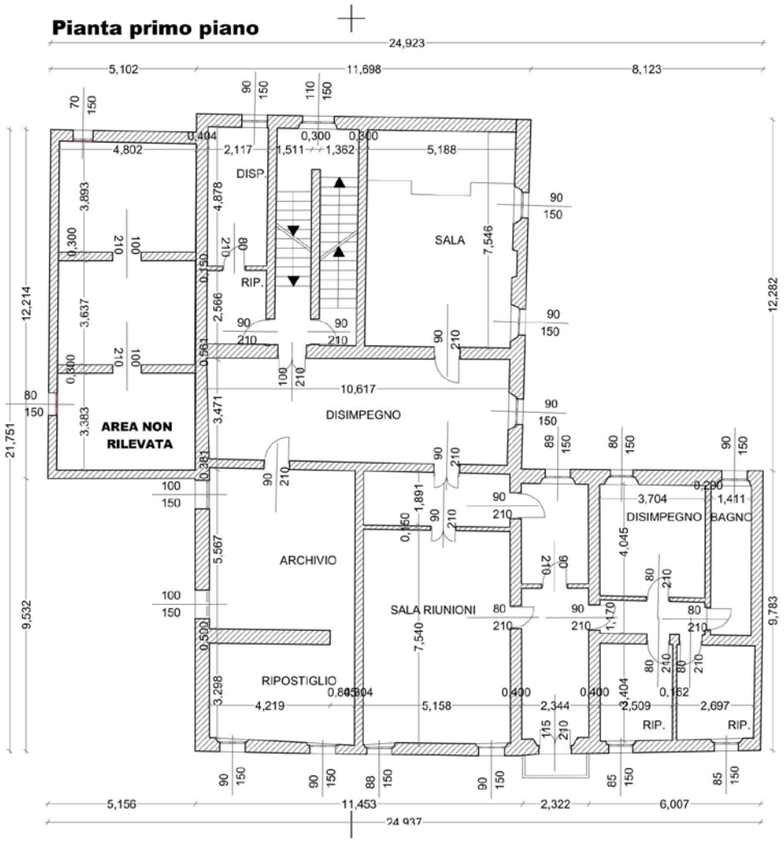




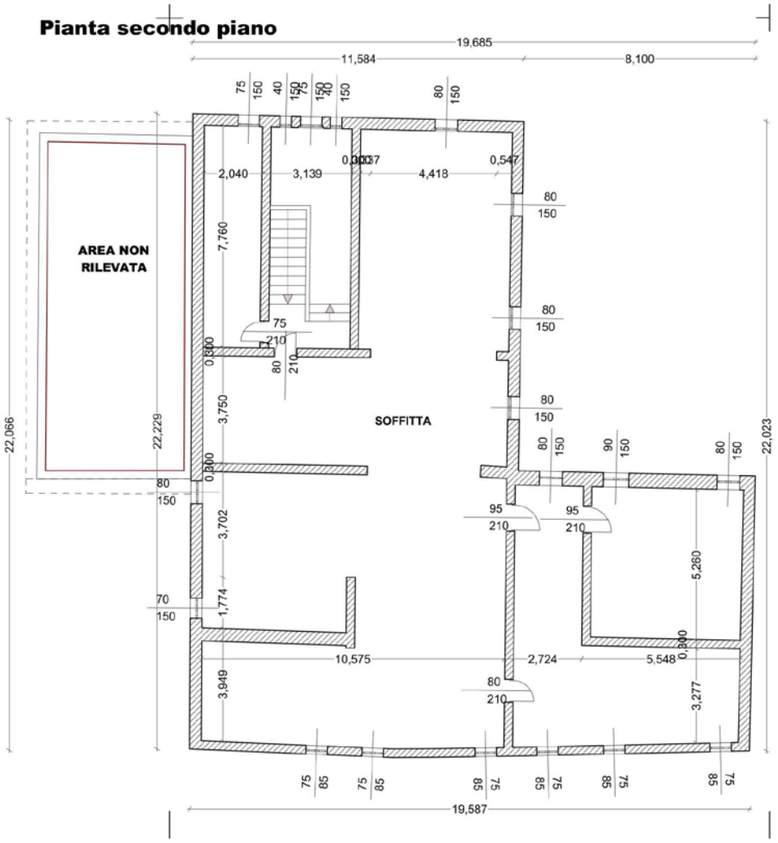
Pianta piano terra



Pianta primo piano



Pianta secondo piano



Comune di Quingentole

ACCORDO LOCALE SEMPLIFICATO FRA REGIONE LOMBARDIA, COMUNE DI QUINGENTOLE E COMMISSARIO DELEGATO PER L'ACQUISIZIONE ED IL RECUPERO DELL'EX ORATORIO NEL COMUNE DI QUINGENTOLE (MN) COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012

Allegato D.2 – Tavola Sezioni ed inquadramento territoriale

Regione Lombardia

titolo: **Recupero dell'ex oratorio di Quingentole (MN) come sede per le associazioni locali**

SUB. NTA

MAPP. 129, 131

FG. 8

titolo tavola: **Pianta di carpenteria e sezioni dell'ex oratorio**
Ortofoto
Estratti catastali

numero tavola: **02**

committente

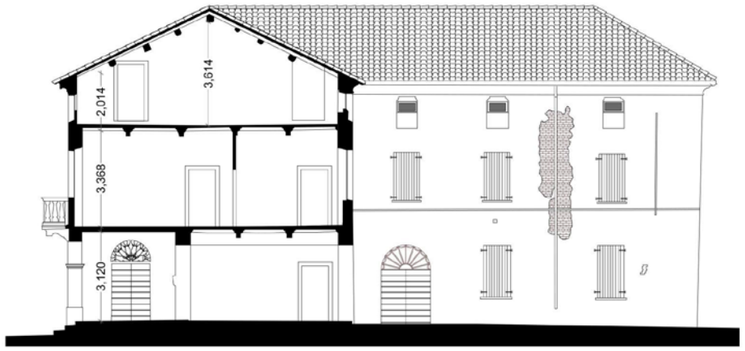
progettista

scala: 1:100

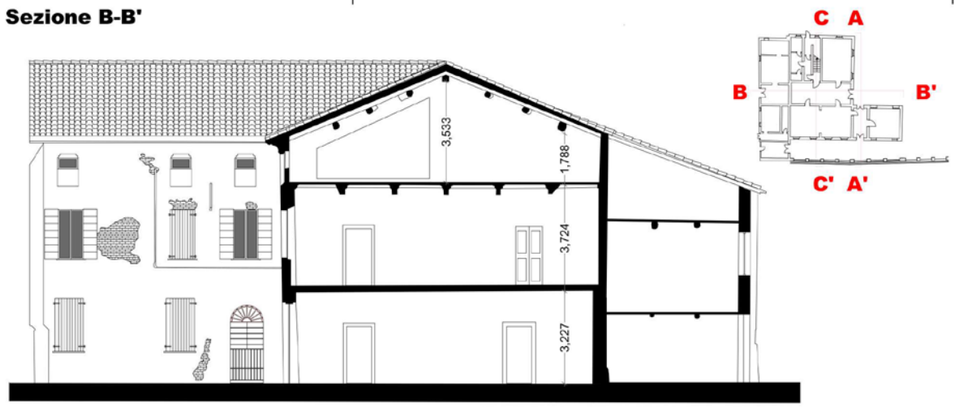
data: febbraio 2021

La proprietà ed i diritti d'autore sono riservati all'Architetto,anche dopo il saldo degli onorari da parte del committente, a norma di legge (artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del codice civile), della legge sul diritto d'autore (633/41 e successive modifiche) e della Tariffa Professionale (art. 11 L. 143/49).

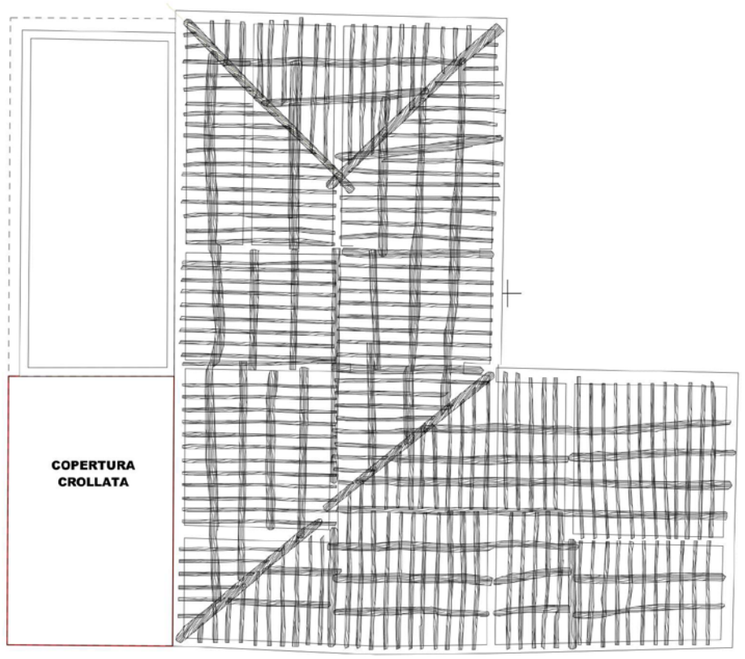
Sezione A-A'



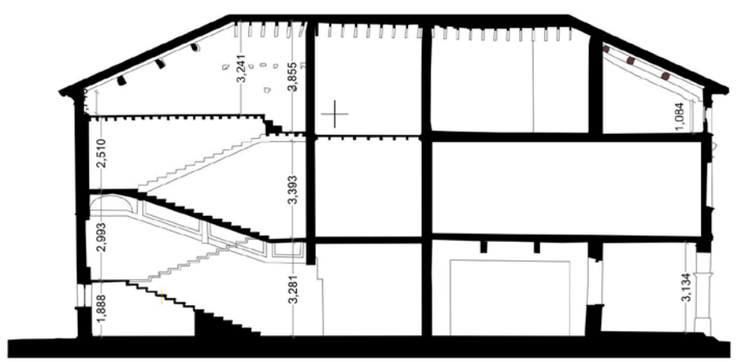
Sezione B-B'



Pianta di carpenteria del solaio di copertura



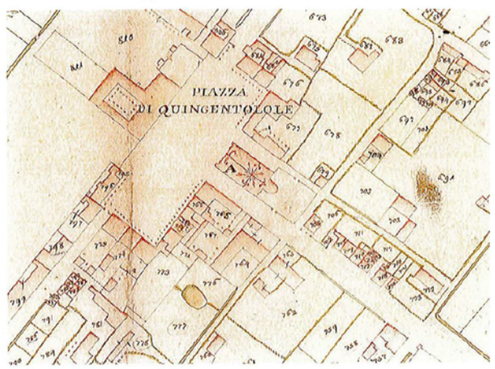
Sezione C-C'



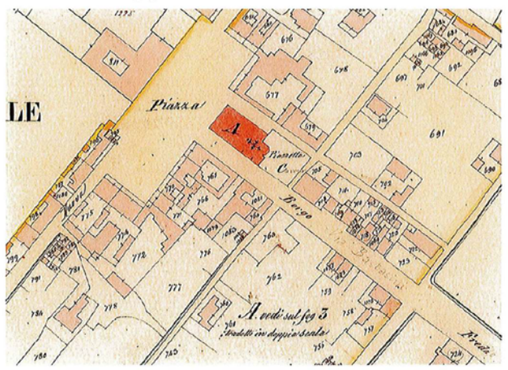
Ortofoto



Estratto mappa catasto Teresiano



Estratto mappa catasto Lombardo-Veneto



Estratto mappa catasto attuale



Comune di Quingentole

ACCORDO LOCALE SEMPLIFICATO FRA REGIONE LOMBARDIA, COMUNE DI QUINGENTOLE E COMMISSARIO DELEGATO PER L'ACQUISIZIONE ED IL RECUPERO DELL'EX ORATORIO NEL COMUNE DI QUINGENTOLE (MN) COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012

Allegato D.3 – Tavola Comparativa di progetto

Regione Lombardia

titolo: **Recupero dell'ex oratorio di Quingentole (MN) come sede per le associazioni locali**

FG. MAPP. SUB. NTA: 8 | 129, 131

titolo tavola: **Piante di progetto**
Piante comparative di demolizioni e costruzioni

numero tavola: **03**

committente:

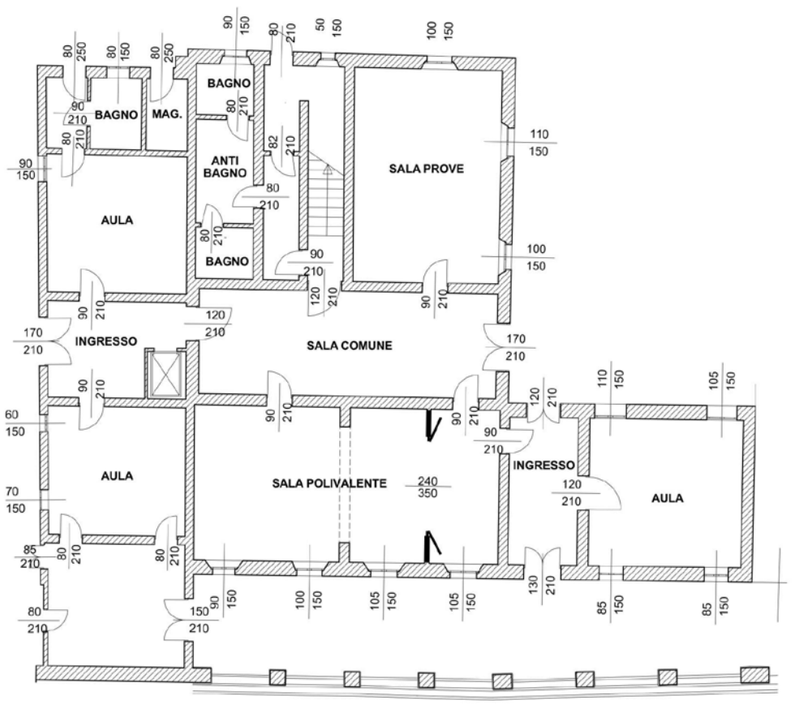
progettista:

scala: 1:100

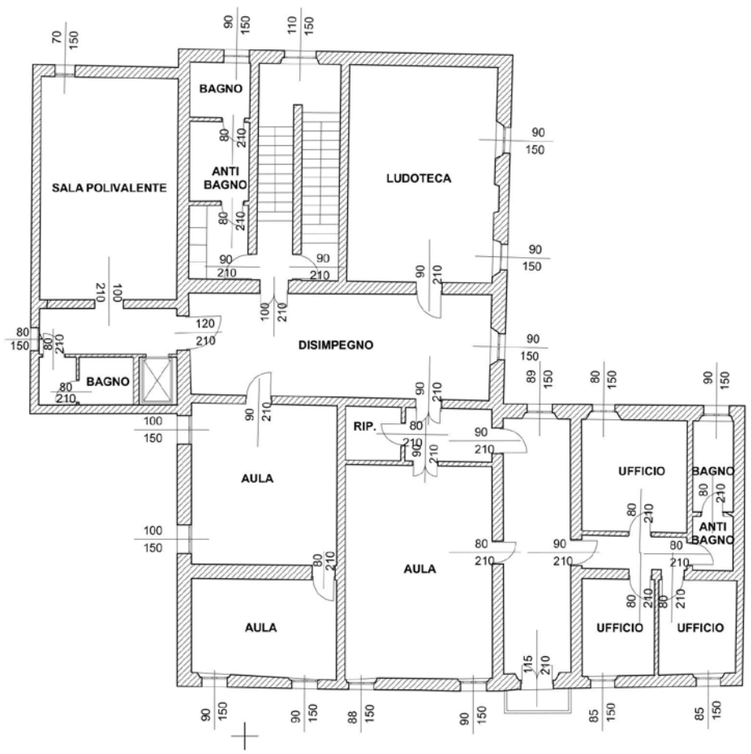
data: febbraio 2021

La proprietà ed i diritti d'autore sono riservati all'Architetto,anche dopo il saldo degli onorari da parte del committente, a norma di legge (artt. 2575, 2576, 2577, 2578 del codice civile), della legge sul diritto d'autore (633/41 e successive modifiche) e della Tariffa Professionale (art. 11 L. 143/49).

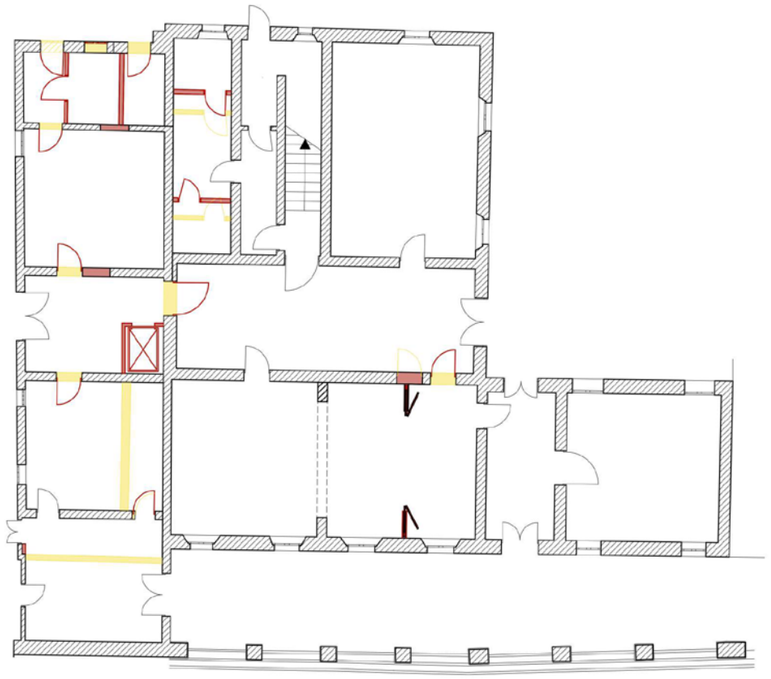
Pianta piano terra



Pianta primo piano



Pianta comparativa - piano terra



Pianta comparativa - primo piano

