

Serie Ordinaria n. 35 - Martedì 29 agosto 2023

E) PROVVEDIMENTI DELLO STATO

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. 889 del 21 agosto 2023

Piano degli interventi volti alla ricostruzione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012 - Approvazione dell'ipotesi di secondo atto integrativo dell'Accordo di programma per l'acquisizione, la rifunzionalizzazione e la rivitalizzazione dell'ex-scuola alberghiera - ONMI - CS-49 e per il recupero funzionale di un isolato prospiciente la SS12 Abetone - Brennero - CS-45 - nel comune di Poggio Rusco (MN) colpito dagli eventi sismici del maggio 2012

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 gli 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 Province 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 -, alla data del 31 dicembre 2023, con legge 29 dicembre 2022, n. 197.

Dato atto, altresì, del fatto che presso la Banca d'Italia - Tesoreria Provinciale dello Stato di Milano - è stato aperto il conto di contabilità speciale n.5713, intestato al Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato ai sensi dell'art. 1, comma 2, del citato d.l. n. 74/2012, sul quale sono state versate tutte le risorse a questi assegnate per le politiche della ricostruzione.

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.

Richiamato il disposto delle Ordinanze del Commissario delegato per l'emergenza sismica in Lombardia del maggio 2012:

- 13 agosto 2012, n. 3, con la quale tra l'altro è stata costituita la Struttura Commissariale di cui all'art. 1, comma 5°, del d.l. 74/2012 a supporto del Commissario stesso, suddivisa in due articolazioni, delle quali una incaricata dello svolgimento di attività a carattere amministrativo-contabile e l'altra 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.

Ricordato che l'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 «*Legge di Stabilità 2014*», ai commi da 369 a 373, ha disposto che i Comuni terremotati compresi nell'elenco allegato al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1° giugno 2012 e s.m.i., potessero predisporre appositi piani organici finalizzati al ripristino delle condizioni di vita, alla ripresa delle attività economiche ed alla riduzione della vulnerabilità edilizia ed urbana, sulla base delle disposizioni impartite dalle Regioni interessate, per favorire la ricostruzione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che avessero subito danni gravi al patrimonio edilizio pubblico e privato, ai beni culturali ed alle infrastrutture.

Richiamate le precedenti ordinanze commissariali:

- 12 giugno 2015, n. 110, con cui si è provveduto a raccogliere dai Comuni interessati le manifestazioni di interesse ad intervenire nei centri storici e nei centri urbani, ai sensi e per gli effetti della citata legge n. 147/2013, articolo 1, commi da 369 a 373;
- 7 giugno 2016, n. 225, con cui si individuano i 14 comuni, sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute, quali unici interessati ad intervenire nei centri storici e nei centri urbani ai sensi della citata legge n. 147/2013 e si approvano le «*Linee guida per la redazione dei Piani Organici*» e i «*Criteri di valutazione e modalità di ripartizione delle risorse finanziarie*»;
- 13 giugno 2017, n. 328, con la quale si approvano i Piani Organici presentati ai sensi e per gli effetti della legge 27 dicembre 2013, n. 147, «*Legge di Stabilità 2014*», sulla base dell'ordinanza commissariale n.225.

Vista la propria precedente ordinanza 29 novembre 2017 n. 359, con la quale:

- sono stati suddivisi in macro-tipologie gli interventi previsti nei 14 Piani Organici per la ricostruzione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani, approvati con l'ordinanza n. 328, nel seguente modo:
 - l'allegato A «*interventi su beni pubblici*»;
 - l'allegato B «*interventi su beni privati necessitanti di specifico accordo*»;
 - l'allegato C «*interventi non ammissibili a finanziamento*»;
 - l'allegato D «*interventi ritirati in fase istruttoria*»;
- sono stati assegnati complessivamente € 32.326.736,10 per la realizzazione degli interventi sopracitati;
- è stato individuato nel decreto del Soggetto Attuatore 17 marzo 2016, n. 47, come da ultimo modificato con decreto 25 settembre 2017 n. 139, le modalità per l'approvazione e la rendicontazione dei progetti relativi agli Interventi di cui all'Allegato «A»;
- è stata istituita la «*Commissione Tecnica Centri Storici*», definendone i compiti;
- si è stabilito che le Amministrazioni Comunali beneficiarie documentassero formalmente, entro il 30 novembre di ogni anno ed a partire dall'anno 2018, lo stato di avanzamento della realizzazione del relativo Piano Organico, attraverso una dettagliata relazione da presentarsi alla Commissione Tecnica Centri Storici ed al Commissario.

Ricordato, inoltre, che, con ordinanza 1° agosto 2017, n. 339, poi sostituita dall'ordinanza 29 novembre 2017, n. 359, è stata assegnata a tutti i Comuni beneficiari l'anticipazione forfettaria, pari al 5% dell'importo del contributo provvisoriamente assegnato per la realizzazione degli «*Interventi su beni pubblici*», utile al rapido avvio delle fasi tecniche di progettazione degli interventi previsti, e si è autorizzato il Soggetto Attuatore alla relativa erogazione.

Dato atto del fatto che, nel tempo, il Piano degli interventi volti alla ricostruzione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012 è stato oggetto di rimodulazioni ed aggiornamenti, effettuati con le ordinanze commissariali nn. 456, 549, 626 e 808, quest'ultima promulgata il 7 settembre 2022.

Ricordato, in particolare, che con ordinanza 2 ottobre 2020, n. 609, il Commissario delegato ha aderito alla proposta di Accordo di Programma per l'acquisizione e la rivitalizzazione dell'ex scuola alberghiera - Onmi - promosso dal Comune di Poggio Rusco (MN), tra l'altro, impegnandosi a:

- procedere alla valutazione del progetto esecutivo per il recupero dell'edificio ex-ONMI in Centro Diurno integrato nei limiti e secondo i criteri dettati dalle norme vigenti per il finanziamento degli interventi di ricostruzione post sisma 2012;
- erogare il contributo riconosciuto come ammissibile secondo i principi dettati dal decreto del Soggetto Attuatore n. 47/2016 e smmii.

Ricordato, altresì, che con successiva ordinanza 13 luglio 2023, n.881, analogamente a quanto fatto dalla Regione Lombardia con propria d.g.r.n. XII/427 del 12 giugno 2023, si è aderito alla proposta di un atto integrativo al succitato Accordo di programma, resosi necessario a causa dell'anomalo aumento dei costi edili e delle materie prime susseguenti al conflitto bellico in Ucraina e all'emergenza pandemica da COVID-19, tali da implicare, ai sensi delle vigenti regole regionali, l'approvazione di un atto integrativo all'Accordo di Programma stipulato.

Ricordato, infine, che il piano dei finanziamenti indicato nel suddetto Atto integrativo all'Accordo di Programma era così ripartito:

- € 1.598.726,69 a valere sui Fondi per la ricostruzione nelle disponibilità del Commissario delegato, 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;
- € 175.070,00 a valere sul bilancio regionale, quale finanziamento di Regione Lombardia per acquisizione immobile e le relative spese;
- € 158.273,31 a carico del Comune di Poggio Rusco per gli allestimenti e gli arredi.

Vista l'Ordinanza Commissariale 16 giugno 2023, n. 877, con la quale - fra l'altro - si è provveduto a concedere il contributo di € 1.598.726,69, per la realizzazione dell'intervento di «Recupero dell'edificio ex-ONMI come nuova sede del centro diurno integrato».

Preso atto, altresì, del fatto che il Comune di Poggio Rusco, in sede di presentazione dell'atto integrativo di cui sopra, ha contestualmente proposto l'ampliamento dell'Accordo di Programma in essere, al fine di ricomprendere in esso anche un secondo intervento di recupero funzionale di un isolato sulla SS12 Abetone-Brennero.

Rilevato che, limitatamente a detto secondo intervento, il Collegio di Vigilanza, nella seduta del 5 giugno 2023, ha concordato all'unanimità che:

- la proposta del Comune è coerente con le finalità dell'AdP di recupero dei centri storici danneggiati dal sisma 2012, che può essere integrato prendendo atto della disponibilità al cofinanziamento da parte dei soggetti sottoscrittori e dell'impegno del Comune a rifondere a Regione Lombardia la spesa sostenuta nel caso i lavori non dovessero iniziare entro tre anni dalla sottoscrizione dell'Accordo;
- si determina una modifica sostanziale dell'AdP, ai sensi dell'articolo 7 comma 13 bis - della legge regionale n. 19/2019, che necessita dell'approvazione di un secondo Atto Integrativo all'Accordo, procedendo, a seguito dell'aggiornamento dei costi del lotto 1 con l'ultimo prezzario 2023, con la fase di promozione del secondo Atto Integrativo da parte del Comune di Poggio Rusco e di adesione da parte degli enti sottoscrittori;
- la Segreteria Tecnica dovrà procedere alla predisposizione dell'ipotesi del secondo Atto Integrativo dell'Accordo e relativa documentazione, che verrà validata dal Collegio ed approvata da tutti gli enti prima della sua sottoscrizione.

Vista la deliberazione consiliare 30 giugno 2023, n. 102 del Comune di Poggio Rusco, con la quale è stato promosso il secondo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per l'acquisizione e la rivitalizzazione dell'ex-scuola alberghiera - Onmi - CS-49 e dell'isolato prospiciente la SS12 Abetone-Brennero - CS-45 - in Comune di Poggio Rusco (MN), finalizzato a recepire l'adeguamento del progetto di fattibilità, ad aggiornare il quadro economico e l'impegno economico dei soggetti sottoscrittori.

Rilevato che il recupero dell'isolato oggetto del secondo atto integrativo, suddiviso in due lotti, è finalizzato a realizzare: residenza sociale pubblica (3 monolocali), spazi per associazioni locali e spazi all'aperto e che il progetto esecutivo verrà comunque redatto seguendo le indicazioni di tutela della Soprintendenza, che il Comune potrà richiedere solo a seguito dell'acquisizione della proprietà degli immobili.

Preso atto del fatto che l'insieme degli interventi per il recupero dell'isolato comporta una previsione di spesa pari a € 2.323.588,12 così finanziati:

- € 298.936,00 per l'acquisizione dell'immobile (stima del valore dell'immobile verificato dall'Agenzia delle Entrate più spese di acquisizione) a carico della Regione Lombardia;
- € 1.685.785,85 per il recupero degli immobili del lotto 1, finanziato con i Fondi per la ricostruzione post-sisma 2012 resi disponibili dalla Struttura Commissariale;
- € 338.866,27 a carico del Comune di Poggio Rusco, di cui 45.000,00€ per gli allestimenti/gestione del lotto 1 e 293.866,27€ per il recupero del lotto 2.

Dato atto del fatto che il Collegio di Vigilanza dell'AdP nella seduta del 5 giugno 2023, esaminata la proposta del Comune di Poggio Rusco, ha preso atto delle valutazioni positive della Segreteria Tecnica del 30 maggio 2023 e ritenuto di poter procedere con un secondo Atto Integrativo all'Accordo di Programma con le modalità previste dall'articolo 7, comma 14 della legge n. 19/19.

Ricordato che le amministrazioni interessate al secondo Atto Integrativo dell'Accordo sono confermate in:

- Regione Lombardia;
- Commissario Delegato per l'Emergenza e la Ricostruzione dei Territori Lombardi colpiti dagli Eventi Sismici del maggio 2012;
- Comune di Poggio Rusco (promotore);

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 ad approvare il secondo Atto Integrativo dell'Accordo, sostenendo l'adesione alla proposta dello stesso, poi formalizzata con d.g.r.n. XII/587 del 10 luglio 2023.

Vista la d.g.r.n. XII/834 dell'8 agosto 2023, con la quale la Giunta regionale ha approvato l'ipotesi di secondo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per l'acquisizione, la rifunzionalizzazione e la rivitalizzazione dell'ex-scuola alberghiera - ONMI -, intervento CS-49, e per il recupero funzionale di un isolato prospiciente la SS12 Abetone-Brennero, intervento CS-45, nel comune di Poggio Rusco (MN) colpito dagli eventi sismici del maggio 2012.

Preso atto del fatto che l'approvazione del secondo Atto Integrativo dell'Accordo in essere comporta un contributo massimo assegnabile per la realizzazione dell'intervento di recupero funzionale dell'isolato prospiciente la SS12 Abetone-Brennero a carico del Commissario di € 1.685.785,85, così come espressamente previsto al Punto 6. del dispositivo della citata ordinanza n. 881.

Ritenuto opportuno procedere all'approvazione dell'ipotesi di secondo Atto Integrativo in parola, in continuità con il relativo Accordo di Programma, nel rispetto degli impegni pregressi e considerando i termini previsti per l'utilizzo dei Fondi per la Ricostruzione post-sisma sisma 2012, così come meglio riportato in allegato al presente atto, quale sua parte integrante e sostanziale.

Visto il 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*», che fissa gli adempimenti in materia di pubblicità e trasparenza e, in particolare, gli articoli nn. 26, 27 e 42.

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto.

Tutto ciò premesso e considerato,

ORDINA

Per le ragioni espresse in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate:

1. di approvare l'ipotesi di secondo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per l'acquisizione, la rifunzionalizzazione e la rivitalizzazione dell'ex-scuola alberghiera - ONMI -, intervento CS-49, e per il recupero funzionale di un isolato prospiciente la SS12 Abetone-Brennero, intervento CS-45, nel comune di Poggio Rusco (MN) colpito dagli eventi sismici del maggio 2012, con le finalità di completare la ricostruzione post-sisma, agevolando al contempo il reinsediamento di attività e funzioni pubbliche nel tessuto cittadino, nonché i relativi allegati, tutti parti integranti e sostanziali del presente atto:

- Allegato A - Relazione tecnica - in modifica sostituita;
- Allegato B - Quadro Economico - in modifica sostituito;
- Allegato C - Cronoprogramma - in modifica sostituito;

2. di confermare che i soggetti interessati al perfezionamento dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma sono:

- Regione Lombardia;

Serie Ordinaria n. 35 - Martedì 29 agosto 2023

- Commissario Delegato per l’Emergenza e la Ricostruzione dei Territori Lombardi colpiti dagli Eventi Sismici del maggio 2012 e successivamente l’Ufficio che ne acquisirà le competenze al termine dello Stato di Emergenza;
- Comune di Poggio Rusco;

3. di riservare, in armonia con quanto prescritto al Punto 6. del dispositivo della propria precedente ordinanza n. 881 e fino alla presentazione del progetto esecutivo ed alla formale assegnazione del contributo per lo stesso - all’interno degli stanziamenti previsti per l’attuazione del *Piano degli interventi volti alla ricostruzione, riqualificazione e rifunionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012* di cui all’ordinanza 7 settembre 2022, n. 808 - la somma di € 1.685.785,85, quale contributo massimo assegnabile per la realizzazione dell’intervento di «*recupero funzionale di un isolato prospiciente la SS12 Abetone-Brennero*», CS-45;

4. che, per quanto attiene alla prevista firma del Commissario delegato, detto secondo Atto Integrativo sia sottoscritto dall’avvocato Alessandra Cappellari, consigliere regionale della XII 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;

5. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicazione di cui agli artt. 26, 27 e 42 del d.lgs. n. 33/2013, per quanto rispettivamente applicabile.

6. 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 nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL).

Il commissario delegato
Attilio Fontana

— • —



**Commissario Delegato per
l'Emergenza e la Ricostruzione dei
Territori Lombardi colpiti dagli Eventi
Sismici del 20 e 29 maggio**



Comune di Poggio Rusco
Provincia di Mantova

**SECONDO ATTO INTEGRATIVO DELL' ACCORDO DI PROGRAMMA PER L' ACQUISIZIONE E RIVITALIZZAZIONE
DELL' EX SCUOLA ALBERGHIERA - " EX ONMI -CS49" E DELL' " ISOLATO PROSPICIENTE SS12 ABETONE BRENNERO -
CS45" NEL COMUNE DI POGGIO RUSCO (MN) COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012**

**SECONDO ATTO INTEGRATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER
L'ACQUISIZIONE E RIVITALIZZAZIONE DELL'EX SCUOLA ALBERGHIERA - «EX ONMI – CS
49” E
DELL'“ISOLATO PROSPICIENTE SS12 ABETONE BRENNERO – CS 45” NEL COMUNE DI
POGGIO RUSCO (MN) COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012**

TRA:

la **REGIONE LOMBARDIA**, con sede in Milano, Piazza Città di Lombardia n.1, nella persona dell'Assessore agli Enti Locali, Montagna, Risorse energetiche, Utilizzo risorsa idrica su delega del Presidente della Regione Lombardia;

E

Il **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;

E

il **COMUNE DI POGGIO RUSCO (MN)** con sede in Piazza 1° maggio n.5 a Poggio Rusco, nella persona del Sindaco Fabio Zacchi;

RICHIAMATI:

- il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ed in particolare, l'art. 34 riguardante la disciplina generale in materia di accordi di programma;
- 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 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”;
- 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;
- gli Indirizzi fondamentali della programmazione negoziata, allegati alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale 2022, approvata con D.G.R. n°XI/7182 del 24.10.2022 e con Risoluzione del Consiglio Regionale n°XI/2578 del 29 novembre 2022;
- la deliberazione del Consiglio Regionale n. XII/42 del 20.06.2023 di approvazione del Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile della XII Legislatura;
- la L.R. 31 marzo 1978, n. 34, ed in particolare l'art. 28 sexies – lettera b bis), comma 3 - in materia di contributi in capitale a fondo perduto;
- 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 così riformulato le scadenze di cui all'Ordinanza 19 dicembre 2018, n. 456 :
 - entro il termine perentorio del 30 settembre 2020 i Comuni dovranno presentare un pre-accordo tra le parti circa le modalità di attuazione dell'intervento (o, in alternativa, sia stato avviato il procedimento espropriativo dandone comunicazione agli interessati), pena l'inammissibilità al finanziamento e quindi l'archiviazione dell'istanza;

analogamente si procederà all'archiviazione qualora venga meno l'interesse da parte di uno dei sottoscrittori del pre-accordo;

- entro il termine perentorio del 30 giugno 2021 dovrà essere presentato il progetto esecutivo secondo le modalità di cui all'Ordinanza 29 giugno 2018, n. 401;
- L'Ordinanza 21/06/2021, n.686 del Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato, di proroga del termine perentorio del 30 giugno 2021 per la presentazione del progetto esecutivo, stante l'interesse anche di Regione Lombardia a perfezionare un accordo ai sensi della L.R. n.19/2019;
- L'Ordinanza 24/03/2022, n.749 del Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato che prevede che dalla data del 1° luglio 2022 gli interventi presenti nel Piano organico e non ancora finanziati siano concessi "a sportello" e secondo i limiti massimi degli stanziamenti relativi;
- L'Ordinanza 07/09/2022, n.808 del Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato, in particolare l'allegato B2, che prevede di svincolare la realizzazione degli interventi presenti nei Piani Organici dai budget precedentemente assegnati rimuovendo la puntuale individuazione di un contributo provvisorio, prevedendo di aderire al dettato della precedente Ordinanza n.749 riguardo al finanziamento a "Sportello";
- l'Ordinanza commissariale 12/04/2023, n.861 che stabilisce nuovi termini per la ricostruzione pubblica di cui all'art.4 del D.L. n.74/2012;
- la Legge 29 dicembre 2022, n. 197 che ha prorogato al 31.12.2023 lo stato di emergenza nei comuni colpiti da eventi sismici nel 2012;
- 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 Poggio Rusco con Deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 17.09.2020 ha promosso un Accordo di Programma per la realizzazione di interventi di rivitalizzazione del centro storico colpito dagli eventi sismici del 20 e

29 maggio 2012 e per l'acquisizione e il recupero dell'edificio, situato in Via Trento Trieste n.64, individuato con scheda CS 49 inserita nell'allegato B2 della citata Ordinanza 6 marzo 2020, n. 549;

- la Regione Lombardia, con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3636 del 13/10/2020 ha aderito all'Accordo promosso dal Comune di Poggio Rusco assicurando il finanziamento per l'acquisizione dell'immobile fino ad un importo massimo di 176.000,00€ (valore verificato dall'Agenzia delle Entrate con atto prot. com.le n. 8939 del 14/09/2019 e spese di acquisizione);
- Il Presidente della Regione Lombardia, in qualità di Commissario Delegato con Ordinanza n.609 del 02/10/2020 ha aderito all'Accordo promosso dal Comune di Poggio Rusco assicurando il finanziamento finalizzato alla realizzazione delle opere di rivitalizzazione dell'edificio per un importo massimo di 716.462,54€ da destinarsi esclusivamente agli interventi di recupero post-sisma dell'immobile, secondo i limiti ed i criteri fissati dalle norme vigenti finalizzate al finanziamento degli interventi di ricostruzione post-sisma 2012;
- Con DPGR n. 650 del 10.12.2020, pubblicato sul BURL n.51 del 16.12.2020 – Serie Ordinaria, è stato approvato l'Accordo di Programma per l'acquisizione e rivitalizzazione dell'ex scuola alberghiera - «Ex Onmi - nel Comune di Poggio Rusco (MN) colpito dagli eventi sismici del maggio 2012;
- Con D.G.R. n°XII/427 del 12 giugno 2023 è stata approvata l'ipotesi di primo atto integrativo dell'Accordo di Programma per l'acquisizione e rivitalizzazione dell'ex scuola alberghiera – ex ONMI nel Comune di Poggio Rusco (MN) colpito dagli eventi sismici del maggio 2012 che ne ha modificato il Quadro Economico ed il Cronoprogramma;
- Con Ordinanza del Commissario delegato n.877 del 16/06/2023 è stato approvato l'atto integrativo all' Accordo di Programma per l'acquisizione e rivitalizzazione dell'ex scuola alberghiera – ex ONMI nel Comune di Poggio Rusco (MN) colpito dagli eventi sismici del maggio 2012 ed è stato concesso al Comune di Poggio Rusco il contributo di € 1.598.726,69 per la realizzazione dell'intervento di "Recupero dell'edificio ex ONMI in Centro Diurno integrato;
- Con Delibera di Giunta Comunale n.103 del 30 giugno 2023, pubblicata su B.U.R.L. n.29 del 19 luglio 2023 è stato approvato il primo Atto integrativo all'Accordo di Programma;

CONSIDERATO CHE:

- Il Comune di Poggio Rusco con il primo atto integrativo ha proseguito l'attività di progettazione del CS49 "ex scuola alberghiera – ex ONMI" per la rifunzionalizzazione della scuola alberghiera per ospitare un "centro diurno integrato" per l'assistenza agli anziani.
- Il Comune di Poggio Rusco intende ampliare l'Accordo con un intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione a fini pubblici (housing sociale, sedi associazioni, punto di arrivo della ciclabile del Sole con bici-grill e refettorio) dell'ambito CS45 "Isolato prospiciente SS12 Abetone Brennero" danneggiato dal sisma 2012 tramite interventi di risanamento conservativo, riqualificazione delle aree e demolizione di immobili valutati non recuperabili.

Tale intervento:

- si inserisce nel recupero del centro storico di Poggio Rusco, essendo ricompreso nel Piano organico per la rifunzionalizzazione dei Centri Storici danneggiati dagli eventi sismici del 2012 (P.O.R.);
- può essere oggetto di un secondo Atto Integrativo dell'AdP in quanto coerente con le sue finalità;
- introduce modifiche sostanziali (comma 13, lettera e), dell'art. 7 della LR 19/19) e, pertanto, deve essere sottoposte al Collegio di Vigilanza, accertata la sussistenza della copertura finanziaria delle opere previste con il secondo Atto Integrativo da parte di tutti i soggetti sottoscrittori dell'AdP;
- Il Collegio di Vigilanza del 05.06.2023:
 - ha preso atto delle valutazioni svolte dalla Segreteria Tecnica del 30.05.2023;
 - ha ritenuto di poter procedere con un secondo Atto Integrativo all'Accordo con le modalità previste dall'art. 7, comma 14 della Legge n.19/19, subordinandone l'atto di promozione all'esame della Segreteria Tecnica che verificherà l'aggiornamento del Quadro economico all'ultimo prezzario 2023 e la tempistica per il finanziamento complessivo dell'intervento;
- A seguito delle valutazioni della Segreteria Tecnica del 20.06.2023 che ha preso atto dei costi, copertura finanziaria e tempistica dell'intervento CS 45:

- il Comune di Poggio Rusco con DGC n. 102 del 30.06.2023 ha promosso il secondo Atto Integrativo dell'Accordo;
- la Regione Lombardia con DGR n. 587 del 10.07.2023 ha aderito alla proposta del secondo Atto Integrativo dell'Accordo;
- il Commissario Delegato con Ordinanza n.881 del 13/07/2023 ha aderito alla proposta del secondo atto integrativo all'accordo di programma;
- la Segreteria Tecnica nella seduta del 26.07.2023 ha concluso il lavoro istruttorio ed ha validato l'ipotesi del secondo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma e relativi allegati;
- il Collegio di Vigilanza per l'Accordo di Programma, nella seduta del 03.08.2023 ha validato l'ipotesi del secondo Atto Integrativo dell'Accordo predisposta dalla Segreteria Tecnica;
- l'ipotesi di secondo Atto Integrativo dell'Accordo e i relativi allegati sono stati approvati:
 - dalla Giunta Regionale con deliberazione n. ____ del _____;
 - dal Commissario Delegato con Ordinanza n. __ del _____;
 - dalla Giunta Comunale del Comune di Poggio Rusco con deliberazione n.del
- Il presente secondo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma dovrà essere approvato con atto amministrativo del Comune di Poggio Rusco che dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della stessa Regione ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L.R. n. 19/2019;

Tutto ciò premesso, tra i soggetti interessati al secondo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, come sopra individuati,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Premesse

L'art.1 "Premesse" è modificato e sostituito come segue

1. Le premesse, gli atti ed i documenti allegati, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare, costituiscono parte integrante e sostanziale, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, commi 1 e 3, della L. 241/1990, del presente Accordo di Programma (di seguito "AdP" o Accordo) e relativo secondo Atto Integrativo.

2. Il secondo Atto Integrativo dell'AdP è approvato secondo le modalità e con gli effetti previsti dall'art. 7 della L. R. 29 novembre 2019, n.19 "Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale".

3. Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale al presente secondo Atto Integrativo AdP. Nello specifico:

- Allegato A – Relazione tecnica – in modifica sostituito
- Allegato B – Quadro Economico – in modifica sostituito
- Allegato C – Cronoprogramma – in modifica sostituito

Art. 2

Finalità e oggetto dell'Accordo

L'art.2 "Finalità e oggetto dell'Accordo" è modificato e sostituito come segue:

1. Finalità del presente secondo Atto Integrativo all'AdP è per il progetto CS49 "ex scuola alberghiera – ex ONMI" l'acquisizione di fabbricato e relativa area di pertinenza identificato al NCEU al foglio 12, mapp.198 sub.1 per un riutilizzo a fini pubblici e per il CS45 "isolato prospiciente SS12 Abetone Brennero" l'acquisizione e un riutilizzo a fini pubblici di fabbricati e relative aree di pertinenza così identificati al NCEU: foglio 12, mappali 7, 8, 14, 15, 20, 27, 784, 785.

2. Con il presente secondo Atto Integrativo all'AdP, i sottoscrittori esprimono la determinazione consensuale e condivisa di attuare le finalità richiamate nelle premesse.

3. Il presente secondo Atto Integrativo all'AdP prevede, inoltre, gli adempimenti che ciascun soggetto interessato alla loro attuazione dovrà compiere per consentire in tempi coordinati la realizzazione di quanto previsto.

Art. 3

Descrizione del progetto

L'art.3 "Descrizione del progetto" è modificato e sostituito come segue

1. L'acquisizione dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza con fondi regionali è finalizzata a supportare i comuni nella ricostruzione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito gravi danni a seguito del sisma 2012.

2. Il progetto CS49 "ex scuola alberghiera – ex ONMI", come descritto nell'allegato A – Relazione, prevede l'acquisizione di fabbricato precedentemente destinato a scuola alberghiera ed il suo riutilizzo per ospitare un "Centro diurno integrato" per l'assistenza agli anziani.

3. Il progetto CS45 "isolato prospiciente SS12 Abetone Brennero", come descritti nell'allegato A – Relazione, prevede la suddivisione in due lotti:

- Lotto 1 (N.C.U. fg.12 mapp.8, 14, 20, 27, 784, 785): l'acquisizione di immobili per recuperare un edificio (mappale n.8) che ospiterà funzioni pubbliche e riqualificazione delle aree di pertinenza per favorire l'aggregazione e la sosta anche di ciclisti e pedoni, comprese le zone di ingresso e uscita dalla S.S. n.12;
- Lotto 2 (N.C.U. fg.12 mapp.15: riqualificazione degli spazi aperti per favorire l'aggregazione e la sosta anche di ciclisti e pedoni.

Art. 4

Fattibilità urbanistica dell'intervento - invariato

1. Gli interventi previsti dal presente AdP, sono conformi allo strumento urbanistico vigente e non producono effetti di variante urbanistica.

Art. 5

Piano dei costi e dei finanziamenti

L'art.5 "Piano dei costi e dei finanziamenti" è modificato e sostituito come segue

1. Il costo complessivo del progetto CS49 "ex scuola alberghiera – ex ONMI" dell'intervento di acquisizione e recupero funzionale dell'edificio ex ONMI come indicato nell'allegato B – Quadro Economico, è stimato 1.932.070,00€ (prezzario luglio 2022) di cui:

- 1.707.000,00€ per il recupero dell'immobile;
- 175.070,00€ per l'acquisizione dell'immobile sulla base – atti del Notaio Roberta Matera con studio in Sermide e Felonica, compravendita sottoposta a

clausola sospensiva in data 13.04.2021 Rep. n.8326 e atto di avveramento di condizione sospensiva del 13.07.2021 Rep. n.8710.

- 50.000,00€ (valore stimato) per l'allestimento, l'arredo e la rifunzionalizzazione del "Centro diurno integrato";

2. Il Piano dei finanziamenti del progetto CS49 "ex scuola alberghiera – ex ONMI" è così ripartito:

- per 1.598.726,69€ 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;

- per 175.070,00€ a valere sul bilancio regionale 2020-22 nell' annualità 2020 quale finanziamento di Regione Lombardia per acquisizione immobile e relative spese;

- per 158.273,31€ a valere sul bilancio comunale 2023-25 del comune di Poggio Rusco, di cui 108.273,31€ per le spese di recupero dell'immobile e 50.000,00€ per gli allestimenti, limitatamente alle voci di spesa che non possano essere riconosciute sul Fondo per la ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

3. Il contributo regionale del progetto CS49 "ex scuola alberghiera – ex ONMI" per l'acquisizione dell'immobile e relative spese, ai sensi dell'art. 28 sexies – lettera b bis), comma 3 – della L.R. n. 34 in materia di contributi in capitale a fondo perduto, ha destinazione vincolata ed è già stato liquidato in unica rata da Regione Lombardia al Comune di Poggio Rusco, con Decreto del Dirigente della Struttura Programmazione Negoziata n.15932 del 17/12/2020 nella misura di 175.070,00€, previo accertamento degli effettivi costi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile.

4. Il costo complessivo degli interventi del progetto CS45 "isolato prospiciente SS12 Abetone Brennero" di acquisizione e recupero funzionale degli immobili, come indicato nell'allegato B – Quadro Economico, è stimato in 2.323.588,12€ di cui:

- ✓ 298.936,00€ per l'acquisizione degli immobili sulla base della stima del suo valore verificata dall'Agenzia delle Entrate con atto n. 9833 – protocollo comunale del 10/10/2019 e relative spese;
- ✓ 1.685.785,85€ per il recupero degli immobili del lotto 1
- ✓ 293.866,27€ per il recupero degli immobili del lotto 2
- ✓ 45.000,00€ per l'allestimento dei locali (25.000,00€) e per le spese di conduzione (20.000,00€).

5. Il Piano dei finanziamenti per il progetto CS45 "isolato prospiciente SS12 Abetone Brennero" è così ripartito:

- ✓ 298.936,00€ a valere sul bilancio regionale 2023-25 nell' annualità 2023 quale finanziamento di Regione Lombardia per acquisizione immobile e relative spese;
- ✓ 1.685.785,85€ (valore stimato) per il recupero degli immobili del lotto 1 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;
- ✓ 293.866,27€ per il recupero degli immobili del lotto 2 a valere sul bilancio comunale 2023-25, annualità 2024 del Comune di Poggio Rusco;
- ✓ 25.000,00€ (valore stimato) per l'allestimento dei locali a valere sul bilancio comunale 2023-25 – annualità 2024 del Comune di Poggio Rusco ed 20.000,00€ per spese di funzionamento e gestione delle unità residenziali degli immobili a valere sul bilancio comunale 2023-25 – annualità 2025.

6. Il contributo regionale per l'acquisizione dell'immobile e relative spese, ai sensi dell'art. 28 sexies – lettera b bis), comma 3 – della L.R. n. 34 in materia di contributi in capitale a fondo perduto, ha destinazione vincolata e sarà corrisposto in unica rata a seguito della pubblicazione sul BURL dell'atto amministrativo del Comune di Poggio Rusco di approvazione del presente secondo Atto integrativo dell'AdP, con accertamento degli effettivi costi di acquisizione degli immobili del CS45.

7. Il quadro economico complessivo dell'Accordo di Programma per l'acquisizione e rivitalizzazione del CS49 "ex scuola alberghiera – ex ONMI" e del CS45 "isolato prospiciente SS12 Abetone Brennero" è di complessivi 4.255.658,12€ di cui:

- ✓ 3.284.512,54€ 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;
- ✓ 474.006,00€ di finanziamento di Regione Lombardia per acquisizione immobili e relative spese;
- ✓ 497.139,58€ a valere sul bilancio del Comune di Poggio Rusco.

Art. 6

Impegni delle parti

L'art.6 "Impegni delle parti" è modificato e sostituito come segue

1. Oltre a quanto specificamente previsto dal presente AdP, nel rispetto dei principi di collaborazione e di non aggravio del procedimento, di cui alla L. 241/1990, i soggetti si impegnano a:

- collaborare attivamente, in attuazione del principio costituzionalmente assistito di leale cooperazione istituzionale;
- promuovere tutte le iniziative necessarie a garantire il rispetto degli impegni e dei termini assunti con la sottoscrizione del presente AdP;
- avvalersi di ogni strumento della vigente normativa in materia di semplificazione dell'attività amministrativa;
- rimuovere e superare ogni impedimento e/o ogni ostacolo (procedurale, etc.) relativo all'attuazione degli impegni assunti nel presente AdP, in ogni fase e tempo e quale ne sia la causa, fino alla loro completa attuazione;
- attivare il Collegio di Vigilanza e parteciparvi attivamente per la risoluzione di ogni problematica insorgente nell'attuazione dell'AdP;
- curare e coordinare i contenuti e le modalità di comunicazione esterna - a mezzo stampa e non - e le iniziative seminariali, convegnistiche, espositive e

divulgative relativamente agli interventi oggetto dell'Accordo di Programma;

- evidenziare in tutte le sedi, compresa la cartellonistica di cantiere, che gli interventi sono stati realizzati con il contributo di Regione Lombardia e del Commissario Delegato.
- apporre una targa permanente che evidenzia che l'opera è stata realizzata con il contributo Regione Lombardia.

Art. 7

Impegni in capo a Regione Lombardia

L'art.7 "Impegni in capo a Regione Lombardia" è modificato e sostituito come segue

1. Per il progetto CS49 "ex scuola alberghiera – ex ONMI", Regione Lombardia ha liquidato il proprio contributo al Comune di Poggio Rusco con Decreto del Dirigente della Struttura Programmazione Negoziata n.15932 del 17/12/2020 nella misura di 175.070,00€, previo accertamento degli effettivi costi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile.
2. Per il progetto CS45 "isolato prospiciente SS12 Abetone Brennero", Regione Lombardia si impegna ad erogare a favore del Comune di Poggio Rusco il contributo stanziato a fondo perduto fino alla somma massima di 298.936,00€ per l'acquisizione degli immobili relativi al CS 45 di cui all'art.2 e relative spese (escluse le imposte di registro), con le modalità di cui al precedente art. 5. 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.
3. Regione Lombardia non assume alcun obbligo nei confronti del Comune di Poggio Rusco per spese eccedenti il costo complessivo di cui al precedente articolo 5.

Art. 8

Impegni in capo al Commissario Delegato

L'art.8 "Impegni in capo al Commissario Delegato" è modificato e sostituito come segue

Il Commissario Delegato si impegna a:

1. erogare per il progetto CS49 "ex scuola alberghiera – ex ONMI" il contributo riconosciuto come ammissibile e pari a 1.598.726,69€ a fronte di una spesa di 1.707.000,00 secondo i principi dettati dal Decreto del Soggetto Attuatore n. 47/2016 e smmii, come da nulla osta del Comitato Tecnico Scientifico nella seduta del 15 dicembre 2022.
2. per il CS45 – SS12, *procedere alla valutazione del progetto esecutivo del lotto nei limiti e secondo i criteri dettati dalle norme vigenti per il finanziamento degli interventi di ricostruzione post sisma 2012;*
3. per il CS45- SS12 erogare il contributo riconosciuto come ammissibile secondo i principi dettati dal Decreto del Soggetto Attuatore n. 47/2016 e smmii, dando atto che il contributo massimo riconoscibile riservato con Ordinanza commissariale n.881 del 13.07.2023 è pari a €1.685.785,85;
4. *procedere all'assegnazione provvisoria pari a € 1.685.785,85 nel caso in cui a fine dicembre 2023, lo stato di emergenza non venga ulteriormente prorogato.*

Art. 9

Impegni in capo al Comune di Poggio Rusco

L'art.9 "Impegni in capo al Comune di Poggio Rusco" è modificato e sostituito come segue

1. Il Comune di Poggio Rusco ha utilizzato il finanziamento regionale per acquisire l'immobile per il progetto CS49 "ex scuola alberghiera – ex ONMI" con atti del Notaio Roberta Matera con studio in Sermide e Felonica, compravendita sottoposta a clausola sospensiva in data 13.04.2021 Rep. n.8326 e atto di avveramento di condizione sospensiva del 13.07.2021 Rep. n.8710.
2. Il Comune di Poggio Rusco, quale ente promotore dell'Accordo, si impegna a:
 - garantire per il progetto CS49 "ex scuola alberghiera – ex ONMI", come indicato nell'allegato B – Quadro Economico, la copertura finanziaria delle spese di rifunionalizzazione (allestimento, funzionamento, gestione) di 158.273,31€ a valere sul bilancio comunale 2023-25 e, limitatamente alle

voci di spesa che non possano essere riconosciute sul Fondo per la ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

- approvare il secondo Atto Integrativo dell'AdP con atto amministrativo e pubblicarlo nel Bollettino Ufficiale della stessa Regione ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L.R. n. 19/2019;
- utilizzare il finanziamento regionale unicamente per le spese relative all'acquisizione dei beni di cui all'art.2 relativi al progetto per il CS45 "isolato prospiciente SS12 Abetone Brennero";
- trasmettere a Regione Lombardia documentazione attinente le spese di acquisizione dell'immobile relativo al progetto per il CS45 "isolato prospiciente SS12 Abetone Brennero" entro 120 giorni dalla stipula del rogito;
- garantire come indicato nell'allegato B – Quadro economico, la copertura finanziaria delle spese di rifunzionalizzazione (lavori del lotto 2, allestimento, funzionamento, gestione) di 338.866,27€ relativi al progetto per il CS45 "isolato prospiciente SS12 Abetone Brennero";
- garantire la copertura finanziaria per le spese eccedenti il piano economico-finanziario di cui all'Allegato B del presente secondo Atto Integrativo, limitatamente alle voci di spesa che non possono essere riconosciute sul Fondo per la ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e in particolare dei costi aggiuntivi che potrebbero determinarsi applicando l'ultimo prezziario regionale disponibile al momento dell'indizione della gara d'appalto;
- garantire l'inizio dei lavori relativi al progetto per il CS45 "isolato prospiciente SS12 Abetone Brennero" in entrambi i lotti entro un triennio dalla sottoscrizione/pubblicazione del presente secondo Atto Integrativo all'AdP, in caso contrario dovrà rifondere a Regione Lombardia la spesa sostenuta.
- garantire il buon andamento del procedimento relativo all'AdP, mantenendo periodicamente informata la segreteria tecnica nel merito della sua attuazione.

Art. 10

Composizione ed attribuzioni del Collegio di Vigilanza - invariato

1. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 19/2019 e dell'art.24 del Regolamento Regionale n.6/2020, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente secondo Atto integrativo dell'AdP sono esercitati da un Collegio costituito dal:
 - Presidente della Regione Lombardia o suo delegato;
 - Commissario Delegato o suo delegato;
 - Sindaco del Comune di Poggio Rusco (MN) o suo delegato, che lo presiede;
2. Al Collegio di Vigilanza sono attribuite le competenze previste dalla citata normativa. Il Collegio di Vigilanza si riunisce almeno una volta all'anno e delibera secondo le modalità di cui all'art. 7, commi 14, 16 e 17 della Legge n.19/2019.
3. Nessun onere economico dovrà gravare sull'AdP per il funzionamento del Collegio di Vigilanza.
4. Il Collegio di Vigilanza si avvale della Segreteria Tecnica costituita dai rappresentanti delegati dai soggetti sottoscrittori, nel rispetto dei criteri di nomina e delle finalità esclusivamente istruttorie della stessa, individuate dall'art. 22 del Regolamento Regionale n. 6/2020.

Art. 11

Sanzioni - invariato

1. Il Collegio di Vigilanza, nel caso di accertato inadempimento da parte sottoscrittori del presente secondo Atto Integrativo dell'AdP agli obblighi assunti, provvederà a:
 - assegnare un congruo termine non superiore a 60 giorni per provvedere, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC;
 - qualora decorra inutilmente il termine di cui sopra, sentito l'Ente inadempiente, nominare un Commissario ad acta individuato tra i dipendenti pubblici degli enti sottoscrittori, con oneri a carico dell'Ente inadempiente.
2. Nel caso in cui la gravità dell'inadempimento sia tale da compromettere definitivamente l'attuazione del presente secondo Atto Integrativo dell'AdP, restano a carico del soggetto inadempiente tutte le spese sostenute dalle parti

anche per studi, piani e progetti predisposti per la realizzazione di tutto quanto previsto nel presente secondo Atto Integrativo dell'AdP.

Art. 12

Controversie - invariato

1. Ogni controversia derivante dall'interpretazione e dall'esecuzione del presente AdP, che non venga definita bonariamente dal Collegio di Vigilanza spetterà all'Autorità Giudiziaria competente.

Art. 13

Verifiche -invariato

1. Il presente secondo Atto Integrativo dell'AdP sarà soggetto a verifiche periodiche, su richiesta motivata dei singoli soggetti sottoscrittori o del Collegio di Vigilanza. Preliminarmente all'approvazione della relazione finale dell'Accordo, la Segreteria Tecnica effettua un sopralluogo per verificare l'effettiva conclusione dei lavori.

Art. 14

Sottoscrizione, effetti e durata - invariato

1. Ai sensi dell'art. 7 comma 5 della L.R. n. 19/2019 e dell'art.28 del Regolamento Regionale n.6/2020, il presente secondo Atto Integrativo dell'AdP, sottoscritto dai legali rappresentanti dei soggetti interessati, sarà approvato con atto amministrativo del Comune di Poggio Rusco che verrà pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia.
2. E' disposta la pubblicazione sul portale delle Amministrazioni sottoscrittrici.
3. La durata del presente secondo Atto Integrativo è quella indicata nel Cronoprogramma allegato e comunque non superiore a 5 anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL. Potranno essere richieste eventuali proroghe motivate al Collegio di Vigilanza, che dovrà deliberare in merito ai sensi del precedente art. 10.

4. Le attività disciplinate dal presente secondo Atto integrativo dell'AdP sono vincolanti per i soggetti sottoscrittori, che si assumono l'impegno di realizzarle nei tempi indicati.

Art. 15
Norma di rinvio - invariato

1. Per quanto non previsto dal presente secondo Atto integrativo dell'AdP, si rinvia alla L.R. n.19/2029 e al Regolamento Regionale n.6/2020, nonché alle norme del Codice Civile per quanto compatibili.

Art. 16
Trattamento dei dati personali - invariato

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.

Milano, lì.....

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Lombardia

L' Assessore agli Enti Locali, Montagna e Piccoli Comuni

Massimo Sertori

Il Commissario Delegato

Alessandra Cappellari

Per il Comune di Poggio Rusco

Il Sindaco Fabio Zacchi



**Commissario Delegato per l’Emergenza e la Ricostruzione dei
Territori Lombardi colpiti dagli Eventi Sismici del 20 e 29 maggio**



**Comune di Poggio Rusco
Provincia di Mantova**

Allegato A
**Relazione
Tecnica**

**SECONDO ATTO INTEGRATIVO DELL’ACCORDO DI PROGRAMMA PER L’ACQUISIZIONE E
RIVITALIZZAZIONE DELL’EX SCUOLA ALBERGHIERA – “EX ONMI” – CS49” E DELL’“ISOLATO
PROSPICIENTE LA STRADA STATALE N.12 ABETONE BRENNERO – CS45”NEL COMUNE DI POGGIO RUSCO
COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012**

(1)

INTERVENTO CS49 – EX SCUOLA ALBERGHIERA EX ONMI

PREMESSA

L'intervento consiste nell'acquisizione e recupero di un edificio di proprietà privata situato tra la Via Trento Trieste la Via Dante Alighieri n.64 a Poggio Rusco (MN) in quartiere prevalentemente residenziale caratterizzato dalla presenza di edifici di pregio dell'iniziodel novecento.

L'intervento è volto alla riqualificazione di tale edificio danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012, per la realizzazione di un Centro diurno integrato.

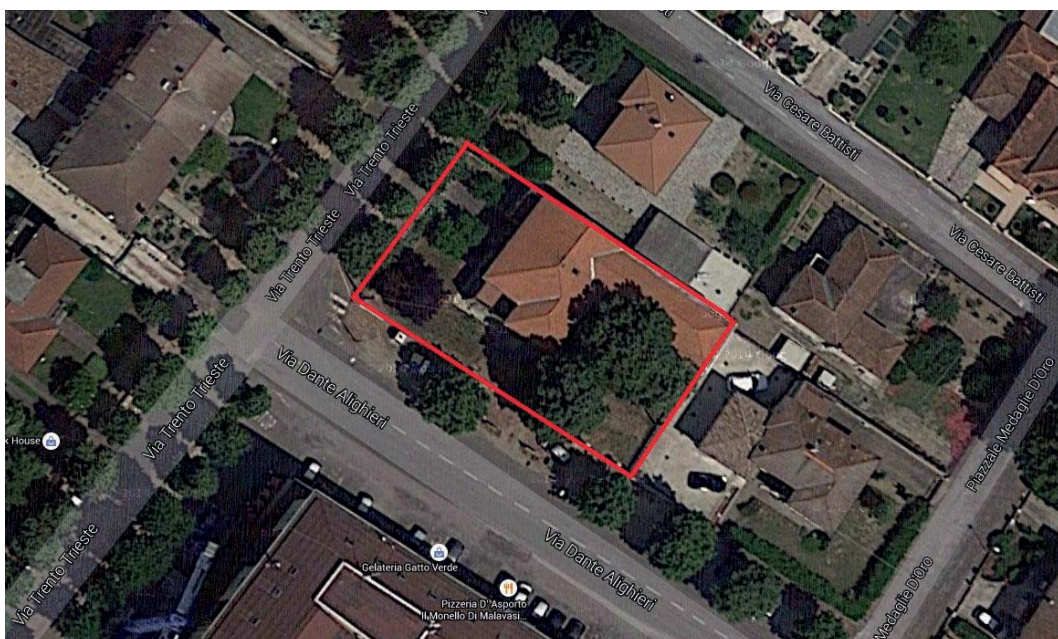
Il Centro Diurno di Poggio Rusco collocato prima del sisma 2012 all'interno di un'ala dell'ex Ospedale in Via Massarani, è stato spostato a partire dal 2019, nella sede provvisoria della RSA "Belfanti" in quanto la sede originaria danneggiata parzialmente dal sisma non era più utilizzabile.

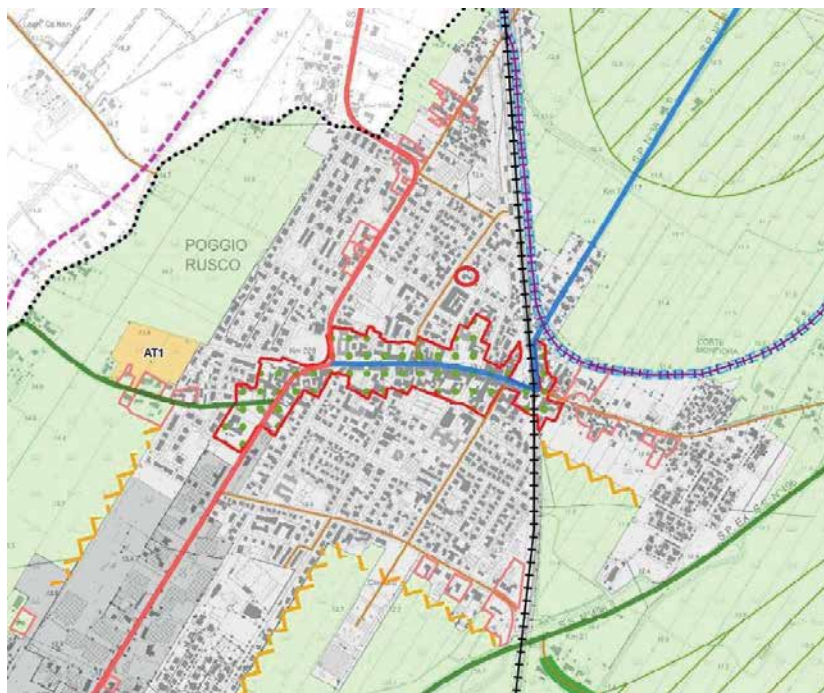
L'Ordinanza del Commissario delegato per la ricostruzione degli immobili danneggiati dal sisma 2012, 6 marzo 2020 n.549, individua l'intervento nell' Allegato B2 –Id Progetto CS49.

INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO - DISCIPLINA URBANISTICA PGT

L'edificio si trova in una zona residenziale che si è sviluppata soprattutto negli anni '30 per integrare il centro storico alla stazione ferroviaria, caratterizzata da villette di pregio storicoe artistico e dalla vicinanza a un parco cittadino e alla stazione ferroviaria.

A seguito del decentramento delle funzioni produttive e commerciali dai centri storici avvenuto negli ultimi decenni anche i centri sociali e aggregativi si sono spostati lasciando i centri ad un'occupazione terziaria e residenziale. Negli ultimi anni invece siamo testimoni di un ri-accentramento funzionale nel centro urbano, pertanto l'edificioex ONMI, già Bene Culturale, che si trova in un tessuto prettamente residenziale potràavere nuova vita ed un valore aggiunto grazie al suo adattamento a Centro Diurno Integrato.





LEGENDA

Confini comunali

PRINCIPALI INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (PTCP)

Rete ferroviaria (art. 58 PTCP)

Tratte di livello internazionale

Tratte di livello regionale

Tratti esistenti da riqualificare

Rete della viabilità principale (art. 56 PTCP)

Strade statali

Ex strade statali

Strade provinciali

Ex strade statali di progetto

Tratti di viabilità esistente da riqualificare

Principale viabilità urbana (Banca dati MISURC)

URBANIZZATO

Tessuto residenziale consolidato

Tessuto produttivo consolidato

Territorio rurale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT

Ambiti di trasformazione a carattere residenziale (AT1)

Ambiti di trasformazione per servizi (AT2 e AT3)

Ambiti di trasformazione (AT4 e AT5)

OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PGT

Valorizzazione dei caratteri storici del territorio

Centro storico lineare

Tessuto storico puntuale all'interno del territorio urbanizzato

Salvaguardia dei margini

Corridoio verde da salvaguardare

Concentrazione dei servizi per lo sport ed il tempo libero in un'unica fascia

Consolidamento margini urbani

Valorizzazione dei caratteri di pregio del territorio rurale

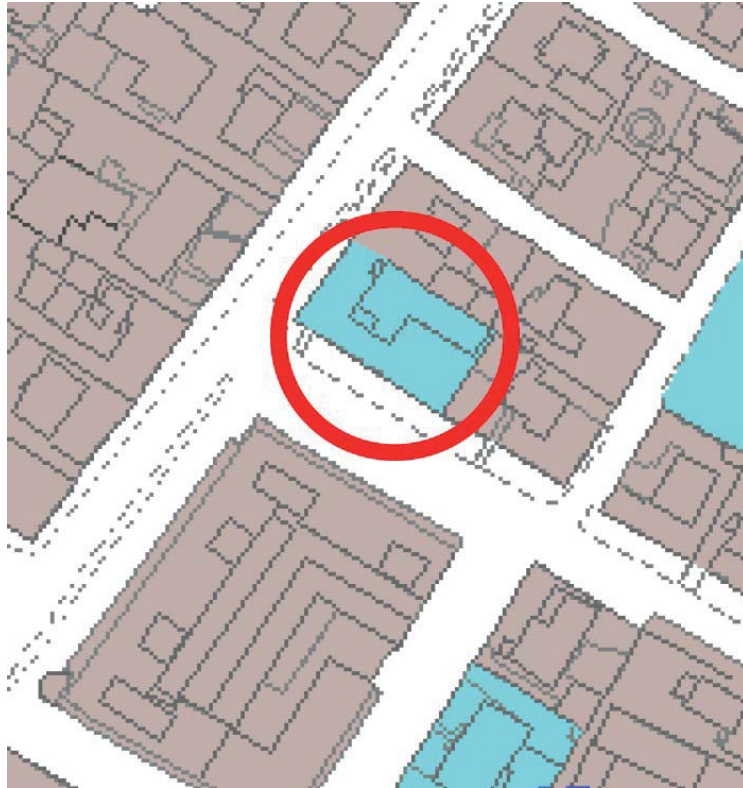
Territorio a sensibilità paesaggistica elevata

Territorio a sensibilità paesaggistica molto elevata

Riconoscimento e consolidamento delle frazioni

Salvaguardia e valorizzazione della vegetazione lungo le strade

Dal punto di vista dell'infrastrutturazione, con particolare riguardo alle reti impiantistiche, alle dotazioni tecnologiche, il complesso si trova ad essere direttamente servito da un'via urbana che nelle immediate vicinanze può portare alla linea ferroviaria, alla strada statale che collega Poggio Rusco a nord con Ostiglia (MN) e a Sud con Mirandola (MO) e una strada provinciale che collega attraverso il sottopassaggio alla ferrovia.



- AMBITI AGRICOLI (ART. da 9 a 12 NTA)
- EDIFICI AGRICOLI (ART. da 13 a 16 NTA)
- AMBITI DI VALORE STORICO (ART. da 17 a 24 NTA)
- n AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA (ART. 25 NTA)
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI: TESSUTO RESIDENZIALE (ART. da 26 a 29 NTA)
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI: TESSUTO PRODUTTIVO (ART. da 30 a 33 NTA)
- AMBITI STRADALI - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (ART. 34 NTA)
- VIABILITÀ DI PROGETTO
- VIABILITÀ IN GALLERIA
- AREA FERROVIARIA (ART. 35 NTA)
- AREE DISCIPLINATE DAL PDS
- AREE DISCIPLINATE DAL DDP
- AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO (ART. 36 NTA)
- NUCLEO ANTICO
- FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
- CONFINE COMUNALE

Il Piano di Governo del Territorio modificato con Variante puntuale n.2 di cui alla Deliberati Consiglio Comunale n.31 in data 22/10/2020, classifica l'immobile e l'area pertinenziale come zona a Servizi – SCg “Attrezzature di interesse comunale”. A seguito dell'acquisizione dell'edificio a patrimonio pubblico, l'edificio che ha più di settanta anni

acquisirà ope legis un vincolo monumentale ai sensi dell'art.10 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., pertanto l'intervento potrà essere approvato previa acquisizione di nulla osta da parte della Soprintendenza di Mantova Cremona, Brescia.

Come riportato nella relazione storico-artistica redatta il giorno 4 maggio del 2006 dall'architetto Carla Di Francesco:

“L'immobile è un complesso edilizio costituito originariamente da una villa, realizzata negli anni intorno al 1930, e da un successivo ampliamento che ne ha modificato, di fatto, la forma planimetrica iniziale.

L'edificio nacque come civile abitazione e fu poi quasi subito sede dell'Onmi (Opera Nazionale Maternità e Infanzia); nell'ultimo quarto del XX secolo fu utilizzato come sede scolastica.

Definito da una pianta ad L, lo stabile si sviluppa su tre livelli (interrato, rialzato e primo) con struttura portante mista in laterizio e calcestruzzo; i prospetti presentano ornamentazioni in cemento decorativo, mediante il quale sono modellati interessanti elementi linguistici quali le cornici sagomate di finestre e portali di ingresso, e le modanature ricorrenti sui prospetti principali. Nella parte costituente il nucleo originario, la villa denota interessanti elementi architettonici tipici dell'epoca che risultano ancora perfettamente leggibili.”

COMPONENTI ARCHITETTONICHE E FUNZIONALI DELLO STATO DI FATTO

L'edificio la cui edificazione risale ai primi del novecento è stato sede dell'O.N.M.I. (Opera nazionale maternità e infanzia) e successivamente sede della Scuola Alberghiera ed è ubicato in una zona residenziale adiacente al centro storico.

L'edificio Ex ONMI è costituito da una villetta di pregio storico-artistico, costruita intorno agli anni trenta, che si sviluppa in pianta seguendo una forma ad “L”, esso è costituito in altezza da due piani fuori terra e da un piano seminterrato. L'edificio si trova posizionato, per un lato lungo e uno corto, su due dei confini perimetrali del proprio lotto. A seguire sono riportate le varie superfici.

Superficie fondiaria: 643 mq Superficie

coperta: 267,28 mq Superficie utile

lorda: 535 mq

- Piano interrato: 61 mq
- Piano terra: 250 mq
- Piano primo: 224 mq

Superficie utile abitabile: 467,38 mq

- Piano interrato: 53,4 mq
- Piano terra: 216,75 mq
- Piano primo: 197,23 mq

L'edificio è suddiviso in due corpi principali, quello più massiccio e di forma più regolare che si affaccia su via Trento e Trieste e l'altra che ha una forma rettangolare più allungata. Ad entrambi i piani sono presenti differenze di livello nelle altezze dei solai comportano dislivelli percorribili con gradini.

Attualmente sono presenti 3 ingressi all'edificio, l'ingresso che si affaccia su via Dante Alighieri e situato più ad est si apre direttamente su una ex aula ed è stato ottenuto dall'ampliamento di una finestra, andandone ad alterare il prospetto.

La struttura è costituita da muratura portante in mattoni pieni, solai in latero cemento e copertura in legno. Essendo la realizzazione dell'edificio collocata nei primi anni trenta del secolo scorso la tecnica costruttiva corrisponde alla tipologia di quell'epoca. I muri portanti, in mattoni pieni, hanno uno spessore prevalente di due teste con tessitura regolare. I solai sono tipo SAP in cemento armato e laterizio con spessori molto contenuti per le luci di servizio esistenti.

Pur non essendo state indagate, le fondazioni, per il tipo costruttivo dell'epoca, sono in laterizio con un piede non superiore a centimetri 50.

Gli elementi decorativi del contorno delle finestre e dei marcapiani sono realizzati direttamente in intonaco senza adeguato supporto. La cornice di gronda è ottenuta dall'oggetto dei travetti dell'orditura secondaria della copertura che portano a loro volta tavelle di laterizio forato dello spessore di centimetri 4. All'estradosso delle tavelle è presente il manto di copertura in cotto di tegole marsigliesi, il solaio del piano primo, come detto in latero cemento, è completato da un pavimento in massetto di sabbia e cemento su cui poggiano tavelle di laterizio pieno dello spessore di centimetri 3.

Sotto il profilo funzionale uno dei principali problemi che il riuso impone di eliminare è costituito dalla presenza dei solai a quote differenti nelle varie zone in cui si compone l'edificio. La struttura del tetto è costituita da capriate in legno di pioppo o abete poggianti sulle murature portanti principali che reggono travi di orditura secondaria sulle quali poggiano travetti che sorreggono l'impalcato costituito da tavelle in cotto forate. La struttura non è a vista poiché all'intradosso è costituito un controsoffitto incanniccato con intonaco di malta bastarda non praticabile. Per quanto si è potuto verificare l'orditura per cui si compone la struttura è per molti punti precaria e realizzata in modo non regolare e approssimato. In più punti gli appoggi sono asimmetrici rispetto alle murature portanti, creando, in caso di azioni sismiche, importanti problemi di rotazione. In altri punti si scorgono elementi delle travature secondarie fissati in modo improprio tra di loro e non poggianti su elementi strutturali portanti, questo a condizione, fatte salve verifiche più approfondite in luce a ritenere necessaria la sua intera sostituzione.

I serramenti interni sono in legno verniciato ma di nessun pregio, i serramenti esterni sono composti dal telaio maestro con ante scomposte in più specchiature e da scuretti fissati sul telaio apribile. Le facciate non sono dotate di scuri esterni.

L'edificio risulta essere vincolato come bene culturale, pertanto l'involucro esterno non può essere alterato nelle sue finiture e nelle sue aperture. Quindi la muratura perimetrale non garantisce una perfetta prestazione termico-acustica.

Elemento di forte criticità ai fini della fattibilità del progetto sono le diverse altezze del solaio su entrambi i piani.

La copertura lignea dell'edificio rappresenta uno dei punti più delicati della struttura, vista la sua longevità costruttiva e la sua complessità, data anche dalla presenza di capriate discontinue. Gli appoggi dell'orditura secondaria sono spesso disallineati creando tensioni e momenti che rendono la struttura instabile.



IL PROGETTO

Le aree funzionali in cui si articola il Centro Diurno Integrato come previsto dalle attuali normative e con specifico riferimento alla DGR 22 marzo 2002 numero 78/8494 requisiti per l'autorizzazione al funzionamento e l'accreditamento dei centri diurni integrati, saranno organizzate in modo da privilegiarne l'accessibilità in relazione alla loro attitudine.

Saranno previsti due ingressi di cui il principale sulla Via D. Alighieri dedicato all'utenza e uno secondario sulla via Trento Trieste per il personale di servizio e per il personale addetto alle manutenzioni.

Lo stabile sarà dotato di un atrio di ingresso e di vari locali funzionali alle diverse attività: sala da pranzo e sala polifunzionale, cucina, deposito derrate, servizi igienici con bagno assistito per l'utenza e servizi igienici per il personale addetto, ripostigli, locale magazzino, palestra, area relax e riposo ed un locale C.T.. I collegamenti tra i piani saranno serviti oltre che dalla scala esistente anche da un ascensore interno.

Il progetto prevederà la riparazione e il miglioramento/adeguamento sismico delle strutture e l'adeguamento impiantistico al fine di ripristinare l'agibilità strutturale e consentire un idoneo riutilizzo.

SPESA STIMATA PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La spesa complessiva per la realizzazione dell'intervento indicata nello Studio di Fattibilità approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n.126 in data 29/10/2019 corrispondente a € 716.462,54 comprensiva di spese tecniche e IVA è incrementata a seguito delle modifiche richieste dalla Soprintendenza ai beni culturali e conseguentemente all'aumento prezzi verificatosi nelle annualità 2021 e 2022. Con Delibera di Giunta comunale n.48 del 06/04/2023 è stato approvato il Quadro economico aggiornato del progetto esecutivo che prevede un costo complessivo dell'opera pari a € 1.757.000,00.

SPESA PER L'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il valore dell'immobile da acquisire è stata stipulata una Convenzione con Agenzia Entrate, Direzione Regionale della Lombardia, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio; la stima pervenuta agli atti comunali in data 14/09/2019 prot. n.8939, indica un valore dell'immobile pari a € 158.000,00.

L'immobile è stato acquistato dal Comune di Poggio Rusco in data 13/04/2021 con atto Notaio Roberta Matera – Rep. n.8326 e con atto di avveramento di condizione sospensiva del 13/07/2021 Rep. n.8710.

FINALITÀ PUBBLICHE DELL'INTERVENTO

L'attuazione dell'intervento in progetto darà continuità al servizio del Centro Diurno Integrato, iniziato a partire dal novembre del 1998 che accoglie persone anziane, in condizione di parziale o totale non autosufficienza che possono ancora vivere al proprio domicilio. Il CDI è un servizio semiresidenziale con caratteristiche socio sanitarie ed assistenziali e rientra tra i servizi che usufruiscono dei contributi del fondo sanitario nazionale a copertura parziale dei costi sanitari.

Regione Lombardia colloca i CDI tra i servizi socio sanitari per anziani con funzione intermedia tra l'assistenza domiciliare e le strutture residenziali, in quanto si rivolgono ad "anziani che vivono soli a casa, con compromissione parziale o totale dell'autosufficienza e con necessità assistenziali che superano la capacità del solo intervento domiciliare, ma che non richiedono ancora un ricovero in RSA". La Regione stessa definisce gli standard strutturali ed assistenziali minimi da garantire complessivamente per ogni utente.

Il CDI è inoltre parte significativa nel complesso dei Servizi Sociali quale appoggio ai servizi di assistenza a carattere integrativo nonché di sostegno alla vita domestica e di relazione; esplica funzioni di prevenzione ed opera in collaborazione con gli altri servizi che, rivolgendosi a più specifiche patologie dell'età anziana, hanno carattere prevalentemente sanitario.

Il Centro Diurno Integrato di Poggio Rusco, gestito dal Comune, risulta essere in possesso dell'autorizzazione al funzionamento definitiva n. 48/2004 AF om del 29/06/2004, rilasciata dalla Provincia di Mantova, per n. 18 posti, e dell'accREDITAMENTO sempre per 18 posti con DGR n. 7/19869 del 16/12/2004 – 2009.

Annualmente viene stipulato un contratto con ASL (ora ATS) per la definizione dei rapporti giuridici ed economici per complessivi 18 posti accREDITATI e a contratto.

Allegati:

- Quadro economico progetto
- Scheda tecnica progetto CS49
- Stima Agenzia Entrate.

1. QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO CS49 – ex ONMI			
LAVORI A BASE D'ASTA	€	1.072.860,80	
Oneri per adempimenti in materia di sicurezza (non soggetti a ribasso)	€	89.037,44	
totale sicurezza		89.037,44	
SOMMANO LAVORI	€	1.161.898,24	
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE LAVORI	€		1.161.898,24
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
Opere in economia iva compresa	€	60.000,00	
Spese per traslochi, strumentazioni e archivi iva compresa	€	9.000,00	
Spese per disinfestazione e pulizia iva compresa	€	10.000,00	
Prestazione specialistica geologica-geotecnica compresi oneri previdenziali e Iva	€	1.119,96	
Allacciamenti a pubblici servizi, interferenze, spostamenti, etc. iva compresa	€	12.000,00	
Imprevisti comprensivi di IVA (10% di A1)	€	115.931,43	
Spese per indagini e accertamenti comprese prove di laboratorio sui materiali Iva compresa	€	22.000,00	
Spese tecniche per progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, contabilità cassa previdenziale ed iva comprese	€	92.951,86	
Spese tecniche per verifica progetto iva compresa	€	11.788,52	
Spese per collaudo statico cassa previdenziale ed iva compresa	€	11.500,00	
Spese per attestato di prestazione energetica cassa previdenziale ed iva compresa	€	5.000,00	
Acquisizione pareri	€	5.000,00	
Spese tecniche per art. 113 D.Lgs. 50/2016	€	20.914,17	
Spese per collaudo tecnico-amministrativo cassa previdenziale ed iva incluse	€	17.087,02	
Pratiche catastali cassa previdenziale ed iva comprese	€	4.000,00	
Spese per gara d'appalto iva compresa	€	11.618,98	
Spese per commissioni aggiudicatrici	€	10.000,00	
Spese per pubblicità, ANAC e spese d'appalto iva compresa	€	9.000,00	
Iva sui lavori 10%	€	116.189,82	
Acquisto arredi e attrezzature specialistiche	€	50.000,00	
SOMMANO PER SOMME A DISPOSIZIONE	€	595.101,76	595.101,76
IMPORTO COMPLESSIVO DELL' OPERA			1.757.000,00

livello operativo E1.

La previsione di recupero della struttura porterà ad un rinnovato organismo edilizio rispettoso delle destinazioni d'uso per cui è stato creato.

Il piano terreno vede la presenza di una saletta per corsi e riunioni, uno spazio espositivo e/o per rappresentazioni live ed uno spazio di mescita e intrattenimento. L'idea è quella di creare un English Corner dove, all'interno, si frequenta solamente la lingua Inglese con personale di madrelingua.

Dimensioni e destinazioni:

piano seminterrato	mq. 53	destinato a ripostiglio
piano rialzato	mq. 223	destinato a spazio per rappresentazioni, caffetteria (english corner)
piano primo	mq. 61	destinato a spazi tecnici per produzioni musicali
	mq. 89	destinato a scuola di musica in comodato gratuito a favore del Comune
	mq. 53	destinato a servizi comuni
sommano	mq. 479	utili

g) Categoria di intervento

- Recupero di edifici con stato attuale di agibilità
- Riqualificazione di spazi aperti
- Rifunionalizzazione dei percorsi, delle infrastrutture e delle reti urbane
- Riattivazione delle funzioni economiche per rivitalizzare i centri storici

h) Intervento inserito nella manifestazione di interesse ex Ord. N. 110/2015

- SI
- NO perché: l'ambito Piazzale Gramsci / Via Alighieri è stata esteso inglobando anche il presente fabbricato

i) Proprietà

- Privata Sig. /ente:
- Pubblica
- Altro: sig. ZAPPAROLI VASCO

l) Stato attuale di agibilità (solo per la categoria "Recupero Edifici"):

- Agibile
- Temporaneamente/parzialmente inagibile
- Totalmente inagibile

m) Destinazione dei finanziamenti (comma 371, art. 1 della L n. 147/2013):

- Interventi di cui all'art. 3, c.1 lett. a) del D.L. 6 giugno n. 74 convertito con modificazioni dalla Legge 1° agosto 2012 n. 122

- Acquisto delle aree necessarie per la delocalizzazione, parziale e totale, di edifici danneggiati comprensivo dell'eventuale potenzialità edificatoria qualora per finalità di contenimento di suolo si acquisisca un'area già pianificata ai fini edificatori. Note di dettaglio:

- 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. Note di dettaglio:



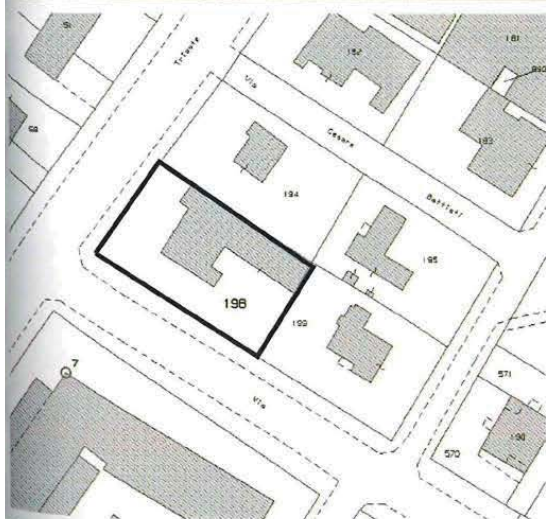
Vista da Via Alghieri dell'edificio oggetto di ristrutturazione e miglioramento sismico



Esempio di Lesioni sui prospetti



Vista da Via Trento Trieste dell'edificio oggetto di ristrutturazione e miglioramento sismico



Esempio di Lesioni interne



**ORDINANZA n°225/16
PIANO ORGANICO**

UFFICIO TECNICO
COMUNE DI POGGIO RUSCO
Via Garibaldi 11/A, Poggio Rusco (MN)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

INTERVENTO 4.3

OCTOBRE 2016



STUDIO SQUASSABIA
architettura ingegneria urbanistica

Viale Piave, 14 - MANTOVA - Tel. 0376/326002 - Fax. 0376/223424
E-MAIL: info@studiosquassabia.it - ingegneria@studiosquassabia.it



COMUNE DI POGGIO RUSCO

C.A.P.: 46025

PROVINCIA DI MANTOVA
AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO
Via Garibaldi n.11 – Poggio Rusco

P.IVA 00402030209

Prot. n. 11418, li 02.12.2019
Via PEC/mail

**Struttura commissariale per l'emergenza sisma 2012 in
Lombardia c/o Sede Territoriale di Mantova
Al soggetto attuatore dott. Roberto Cerretti**

sismaMN@pec.regione.lombardia.it

**Oggetto: aggiornamento annuale stato di attuazione dei Piani organici, ai sensi del punto 17
dell'Ordinanza 29.11.2017, n.369.**

Con la presente in riscontro a vs. nota pervenuta in data 25.10.19 prot. n. 10335, si trasmette
in allegato stato di avanzamento degli interventi previsti nel Piano Organico del comune di Poggio
Rusco.

Distinti saluti.

Firmato digitalmente
Il sindaco di Poggio Rusco
Dott. Fabio Zacchi

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n.82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Firma
autografa sostituita con indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile ai sensi del D.Lgs. 39/1993 art. 3, comma 2*

**INTERVENTI SU BENI PUBBLICI****- INTERVENTO 3 “CORSO MATTEOTTI” ID PROGETTO: CS46**

Con determinazione n. 436 del 22/07/2019 i lavori di ristrutturazione di Via Matteotti sono stati aggiudicati alla ditta F.Ili Azzoni srl con sede in Goito (MN). Le lavorazioni sono oramai giunte alle fasi conclusive.

- INTERVENTO 4.1 “RISTRUTTURAZIONE CONNESSIONI VIABILISTICHE E INFRASTRUTTURALI VIA ALIGHIERI / P.LE GRAMSCI” ID PROGETTO: CS47

Con delibera n. 28 del 30/03/2019 il Consiglio Comunale di Poggio Rusco ha approvato l'accordo di programma con Aimag spa inerente i lavori di ristrutturazione delle connessioni viabilistiche ed infrastrutturali di via Dante Alighieri/piazzale Gramsci. L'ente comunale ha provveduto ad inviare al CTS lo studio di fattibilità redatto da Aimag spa dove vengono definiti gli importi ed oneri di progetto di cui si chiede l'integrale finanziamento.

INTERVENTI SU BENI PRIVATI NECESSITANTI DI ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO**- INTERVENTO 1 “VILLA VINCENZINO” ID PROGETTO: CS44**

L'immobile è stato acquistato da un privato che ha manifestato la volontà di sottoscrivere una convenzione pubblico/privato, secondo le modalità previste dalle Ordinanze dei Piani Organici. Si ipotizza che nei primi mesi del nuovo anno verrà presentata la relativa RCR.

- INTERVENTO 2 “ISOLATO PROSPICIENTE SS 12 ABETONE BRENNERO” ID PROGETTO: CS45

A seguito delle difficoltà incontrate dal progetto recentemente proposto alla struttura commissariale che prevedeva la sottoscrizione di Accordo di Programma per la realizzazione di Piazza pubblica previa demolizione di alcuni degli edifici esistenti, il Comune sta valutando la formulazione di una nuova proposta che preveda l'intero recupero dei fabbricati esistenti, escludendo le demolizioni precedentemente ipotizzate. Per quanto riguarda invece il recupero da parte di privati di alcuni edifici esistenti già previsti nel POR, si attende a breve la presentazione della RCR.

- INTERVENTO 4.2 “BAR TRATTORIA BALCK ELK CON ANNESSO APPARTAMENTO” ID PROGETTO: CS48

Successivamente al sisma del 2012 l'immobile è stato ceduto a una nuova proprietà che ha manifestato l'intenzione di aderire ad una convenzione pubblico/privato in modo da accedere ai fondi per la ricostruzione stanziati con i Piani Organici. Si attende la presentazione della relativa RCR.

- INTERVENTO 4.3 “Ex scuola alberghiera (EX ONMI)” ID PROGETTO: CS49

In relazione a tale intervento il Comune ha intenzione di acquisire il fabbricato mediante un accordo di programma da sottoscrivere con Regione Lombardia (a tal proposito è già stata acquisita dall'Agenzia delle Entrate la relativa perizia di stima). Si intende inserire il successivo intervento di ristrutturazione all'interno dei progetti pubblici finanziati con i Piani Organici. E' già stato redatto lo studio di fattibilità che prevede la creazione di un Centro Diurno Integrato. Il presente intervento, rispetto alle previsioni iniziali inserite nel piano presentato, modifica quindi la propria natura, di conseguenza si chiede che venga inserito, una volta avvenuta la cessione, nell'*allegato A – interventi su beni pubblici*.

- **INTERVENTO 5.2 A, B, C e 5.3 “Nucleo di Via Borgo e via Ariletti” ID PROGETTO: CS51 + CS52 + CS53**

Si conferma la volontà di procedere con il recupero degli edifici mediante convenzione pubblico/privata. Tuttavia, risultando la proprietà immobiliare particolarmente frammentata, la definizione di un assetto complessivo di piano appare particolarmente difficoltosa. Il Comune, in accordo con i soggetti privati, ha proposto per le vie brevi una parziale modifica degli edifici potenzialmente oggetto di intervento (vedi allegato). Sono in corso valutazioni e approfondimenti.

Poggio Rusco, 29.11.2019

f.to digitalmente
arch. Raffaella Vincenzi
Area sviluppo del Territorio



Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel 06477751 www.agenziaterritorio.it - P.I. 06455481009 - C.F. 80416110585

oggetto

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile Valore di Mercato relativo a bene immobile denominato ex OMNI, posto in Poggio Rusco (MN), in via Trento Trieste n. 64, finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale

Direzione Regionale per la Lombardia – D.P. Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaterritorio.it



committente

**Comune di Poggio Rusco – Area sviluppo del Territorio – via Garibaldi n. 11
46025 Poggio Rusco (MN)**



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile Valore di Mercato relativo a bene immobile denominato ex OMNI, posto in Poggio Rusco (MN), in via Trento Trieste n. 64, finalizzata all’acquisizione da parte dell’Amministrazione comunale.

INDICE

PREMESSA	3
SCOPO DELLA STIMA.....	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 immobile	6
1.3 Progetto di recupero	13
1.4 Consistenze.....	14
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	15
2 Dati identificativi	15
2.1 Dati catastali	15
2.2 Confini	16
2.3 Titolo di Proprietà.....	16
2.4 Dati Urbanistici	16
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	18
3 Criteri e metodologie estimative.....	18
3.1 Generalità	18
3.1.1 Valore di Mercato.....	18
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito.....	19
3.1.3 Costo di produzione	20
3.1.4 Valore di trasformazione	20
3.1.5 Valore complementare.....	20
3.1.6 Valore di surrogazione.....	21
4 Scopo della stima	21
4.1 Analisi di mercato e parametri unitari di riferimento.....	21
4.2 Scelta del criterio di stima e della metodologia.....	22
5 Stima del Valore di Trasformazione	23
5.1 Ipotesi di trasformazione.....	24
5.2 Tempistica dell’operazione e processo di valutazione	25
5.3 Valore di mercato del prodotto trasformato (V _M).....	25
5.3.1 Procedimento comparativo derivato dall’MCA.....	26
5.3.2 Determinazione delle spese operative.....	35
5.3.3 Determinazione del Tasso netto di capitalizzazione.....	35

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376375211 – dp.mantova.upitmantova@agenziaentrate.it

COMMITTENTE: Comune di Poggio Rusco – Area sviluppo del Territorio – via Garibaldi n. 11 46025f



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco

5.3.4 Determinazione del valore unitario	38
5.4 Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T)	38
5.5 Oneri finanziari sui costi diretti e indir. di trasformazione (O_{FT})	43
5.6 Utile del Promotore (U_P)	45
5.7 Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare (O_{IA})	45
5.8 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare (O_{FA})	46
5.9 Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione	46
5.10 Valore di mercato del bene da trasformare (V_T)	47
CONCLUSIONI	48



PREMESSA

La presente Relazione descrittiva estimativa viene richiesta dal Comune di Poggio Rusco, in attuazione a quanto previsto dall'Accordo di Collaborazione per Valutazioni Immobiliari in essere tra l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio e Codesto Comune, sottoscritto in data 03 maggio 2019 protocollo n.18285, a seguito di presentazione di richiesta pervenuta con mail prot. n. 8129 del 25 febbraio 2019 ed ha come oggetto la determinazione del più probabile Valore di Mercato, relativo ad un fabbricato posto in Poggio Rusco, in zona centrale del centro capoluogo, in via Trento Trieste, civico n.64, denominato ex OMNI.

Esperito il necessario sopralluogo in data 13 giugno 2019, 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 al bene immobile in argomento.

SCOPO DELLA STIMA

La richiesta avanzata dal Comune di Poggio Rusco con la nota di cui in premessa, aveva come oggetto: "*Richiesta stima per acquisizione immobile ex OMNI in Poggio Rusco*", al fine di una possibile acquisizione dello stesso da parte dell'Amministrazione comunale.



L'economia prevalente è di tipo agricolo con terreni adatti alla coltivazione delle barbabietole, pomodori, meloni ed angurie, che ne hanno caratterizzato la tipicità.

Essendo posizionato in un importante snodo viario, Poggio Rusco ha visto l'insediamento sul suo territorio, a margine della frazione capoluogo, di importanti attività di piccola e media industria, che ne hanno favorito lo sviluppo occupazionale.

Dal punto di vista infrastrutturale e della mobilità, il Comune di Poggio Rusco è attraversato dalla Strada Statale n.12 Abetone Brennero e dalla ex Strada Statale n.496 Virgiliana, che collega Mantova a Ferrara. Il resto della viabilità sul territorio comunale è di tipo minore, provinciale e comunale.

Poggio Rusco è anche un nodo ferroviario, dove si intersecano la linea ferroviaria Verona-Bologna, appartenente al corridoio del Brennero, e la linea ferroviaria regionale Suzzara-Ferrara, appartenente alla direttrice che collega il Tirreno a Verona e l'Adriatico a Mantova e Cremona.

Data la lontananza dal capoluogo di Provincia, Poggio Rusco, facente parte del Distretto del Destra Secchia e con riferimento alla Sede Distrettuale e Pretorile di Revere, ha sempre avuto sul suo territorio importanti servizi di tipo socio-assistenziale, quali ad esempio un Presidio Ospedaliero che nel corso degli anni ed in base ad un progetto di riordino, concentrazione ed accorpamento dei servizi, è andato in via di dismissione, con la realizzazione del nuovo Ospedale di Pieve di Coriano.

Da settembre 2015 con i Comuni di Borgofranco sul Po, Carbonara di Po, Magnacavallo, Sermide e Felonica ha fatto parte dell'*Unione dei Comuni Sei Oltrepò*, sciolta in seguito alla fusione per incorporazione del Comune di Felonica nel Comune di Sermide.

Da rilevare infine che il capoluogo, così come la zona rurale circostante, è stato duramente colpito dagli eventi sismici del maggio 2012 che hanno interessato tutta la zona dell'Oltrepò mantovano e la limitrofa zona in Emilia Romagna; eventi che hanno causato danni rilevanti al patrimonio edilizio, in modo particolare a quello storico e pubblico, ancora oggi ben evidenti.

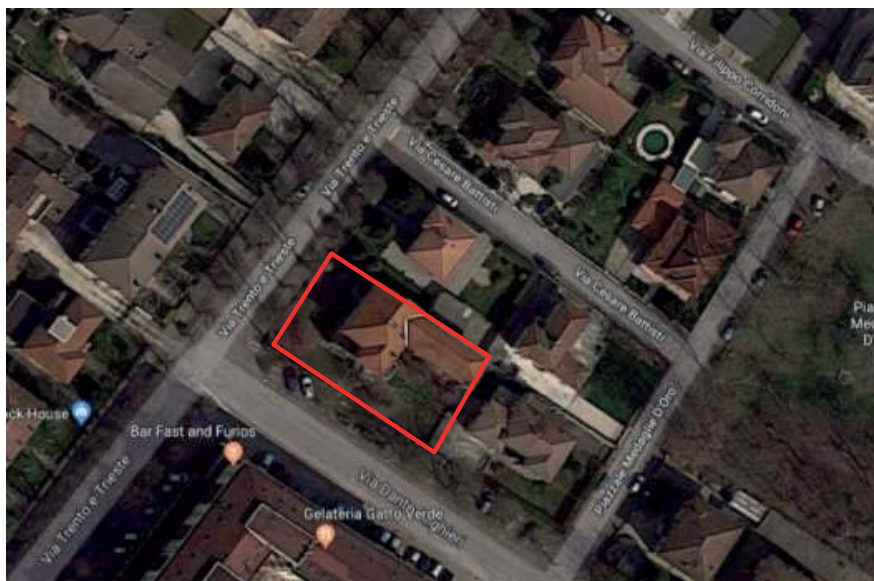


Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco



1.2 Caratteristiche immobile

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato isolato con area pertinenziale posto in via Trento Trieste al numero civico 64, all'angolo con via Dante Alighieri, in una zona del centro capoluogo di matrice storica, a destinazione prevalentemente residenziale con abitazioni indipendenti in villini dotati di modesta area pertinenziale sistemata a giardino.



Vista aerea - fonte Google Maps

L'impianto, costituito originariamente da una villa, risale alla fine degli anni Venti, poi ampliato mediante l'aggiunta di un terrazzo alla facciata principale, secondo un "Progetto di ampliamento e modifiche per la trasformazione di un

COMMITTENTE: **Comune di Poggio Rusco – Area sviluppo del Territorio – via Garibaldi n. 11 46025F**



edificio in Centro di Assistenza Materna e Infantile” protocollato in data 16 maggio 1935. Da allora la palazzina ha ospitato l’Opera Nazionale Maternità e Infanzia (ONMI) fino al 1975, quando è stata trasformata in Asilo nido comunale. Dal 1980 ha ospitato la Scuola Materna Statale fino al 1988, quando diventa sede dell’Istituto Alberghiero in seguito a modesti interventi di adeguamento della struttura alla normativa antincendio e di sicurezza. A seguito della realizzazione nel 2003 del primo lotto funzionale della nuova Scuola Alberghiera, l’immobile rimane inutilizzato.

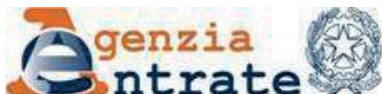
In data 04 maggio 2006, con decreto del Ministero per i Beni e le Attività culturali, notificato al Comune di Poggio Rusco con lettera prot. 0005823 del 04/05/2006, il fabbricato è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell’art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

L’Amministrazione comunale ha proceduto all’alienazione dell’immobile a favore di privati mediante procedura ad evidenza pubblica perfezionata con atto di trasferimento in data 30/09/2008, a seguito di parere favorevole per l’alienazione della Direzione regionale per i beni culturali, per un corrispettivo di € 250.000,00.

In data 04/12/2009, su richiesta del proprietario è stata emessa Attestazione di inagibilità del fabbricato a causa della inadeguatezza degli impianti elettrico e di riscaldamento e per la presenza di degrado per umidità di risalita e per percolazione delle acque meteoriche. Il privato ha effettuato alcuni interventi manutentivi sull’immobile autorizzati in base ai seguenti titoli edilizi:

- DIA n. 02/2010 relativa ad opere di manutenzione della copertura (rimescolamento coppi, posa guaina impermeabilizzante e isolamento termico) e dei terrazzi (ricostruzione pavimentazione);
- SCIA n. 49/2013 relativa ad opere di manutenzione sulla recinzione lungo via Dante Alighieri e via Trento Trieste.

A seguito degli eventi sismici del 20 e del 29 maggio 2012, l’immobile ha riportato alcuni danni strutturali corrispondenti macroscopicamente a un livello operativo E1 pur non essendo certificati da una relazione a firma di un Tecnico Strutturista.



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco

All'attualità, l'edificio presenta impianto planimetrico ad L sviluppato su due piani fuori terra e un piano seminterrato, circondato su tre lati da area cortiva pertinenziale. Il fabbricato è realizzato in struttura portante mista in laterizio e conglomerato cementizio, solai in laterocemento, copertura lignea a falde con manto in coppi. Negli anni Novanta è stata realizzata una centrale termica in corpo staccato sul fronte principale e una scala metallica per l'esodo in caso di incendio, poi rimossa.

I prospetti esterni presentano finitura in intonaco dipinto, oltre a "ornamentazioni in cemento decorativo, mediante i quali sono modellati interessanti elementi linguistici quali le cornici sagomate di finestre e portali d'ingresso e le modanature ricorrenti sui prospetti principali. Nella parte costituente il nucleo originario, la villa denota interessanti elementi architettonici tipici dell'epoca che risultano perfettamente leggibili" (*). I serramenti esterni sono di tipo ligneo con sistema di oscuramento in persiane avvolgibili.

(*) Dalla Relazione storico-artistica allegata al Decreto di tutela del 04/05/2006



Prospetto principale sud lungo via Dante Alighieri



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco



Prospetto principale sud lungo via Dante Alighieri - ampliamento



A sinistra prospetto principale sud lungo via Dante Alighieri; a destra prospetto ovest lungo via Trento Trieste – nucleo originale

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376375211 – dp.mantova.upitmantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco

Gli interni non presentano elementi di pregio: le finiture sono di tipo civile ed economico risalenti agli ultimi interventi apportati sul manufatto (anni Settanta e Ottanta): finiture a parete in intonaco, serramenti lignei, pavimentazione in piastrelle in ceramica. Gli impianti sono in parte sottotraccia in parte in canalette scoperte e complessivamente non rispondono alle attuali normative di sicurezza. L'immobile vige in scadente stato manutentivo e di conservazione dovuto al lungo periodo di abbandono, a problematiche di umidità di risalita (rigonfiamento ed esfoliazione degli intonaci negli ambienti del piano seminterrato) e di percolazione di acque meteoriche (esfoliazione intonaci e lacune di intonaco per distacchi all'intradosso dei solai di alcune stanze) - le cui cause sono state parzialmente risolte grazie agli interventi manutentivi eseguiti dalla Proprietà nel 2010 - nonché agli eventi sismici del maggio 2012.



Locali interni piano terra



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco



Locali interni piano terra e piano seminterrato



Centralina termica esterna e locali interni piano terra

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376375211 - dp.mantova.upitmantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco



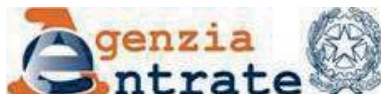
Locali interni piano primo



Locali interni piano primo

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376375211 - dp.mantova.uprimantova@agenziaentrate.it

COMMITTENTE: Comune di Poggio Rusco - Area sviluppo del Territorio - via Garibaldi n. 11 46025F



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco



Locali interni piano primo

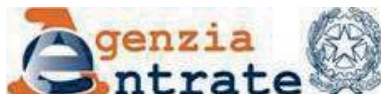
1.3 Progetto di recupero

Il progetto di recupero e riuso dell’immobile con destinazione a servizi (identificato al n° CS49) è stato approvato dal Commissario Delegato per l’emergenza sisma 2012 con Ordinanza n. 328 del 13/06/2017 “Approvazione dei Piani Organici presentati dai Comuni ai sensi della Legge 27 dicembre 2013 n. 143 art. 1 – commi da 369 a 373 e dell’Ordinanza 7 giugno 2016 n. 225 e approvazione degli esiti istruttori condotti sui singoli interventi contenuti in ogni Piano organico” e con successive Ordinanze Commissariali n. 339/2017, n. 359/2017, n. 389/2018, n. 401/2018, n. 456/2018.

Scopo dell’intervento di recupero del bene oggetto di stima è la riqualificazione di una porzione del centro urbano adiacente ai servizi e al centro storico attraverso la riconversione dell’immobile a sede per iniziative di tipo sociale connesse a fini didattici e culturali.

Il progetto di ristrutturazione e valorizzazione prevede al piano terra la creazione di una sala polivalente per corsi e riunioni, uno spazio espositivo utilizzabile anche come sala per rappresentazioni e uno spazio adibito a caffetteria, oltre ai locali a servizio e deposito. Al primo piano sono previsti ambienti per la produzione audiovisivi con un locale per le incisioni, oltre ad aule didattiche per la scuola di musica e ai locali di servizio. Il piano seminterrato ospiterà infine magazzini e depositi.

COMMITTENTE: **Comune di Poggio Rusco – Area sviluppo del Territorio – via Garibaldi n. 11 46025F**



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco

1.4 Consistenze

Per quanto riguarda la consistenza del bene immobile in argomento, la stessa è stata dedotta dalle planimetrie catastali e calcolata sulla base delle "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari urbane" del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri [...]" di cui al D.P.R. del 23 marzo 1998 n.138 pubblicato sulla G.U.n.108 del 12 maggio 1998. Considerato lo scopo della presente valutazione (stima del più probabile valore di mercato di immobile per acquisizione dello stesso da parte dell'Amministrazione comunale), si colloca il bene nel Gruppo P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo).

Nelle suddette Norme si esplicitano i seguenti criteri di calcolo:

CRITERI PER IL GRUPPO "P"

Le superfici dei locali con funzione principale ed accessori a servizio diretto vengono calcolate comprendendo le superfici dei muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm; le superfici dei vani accessori a servizio indiretto nella misura del 50% se comunicanti e 25% se non comunicanti; la superficie terrazzi e balconi nella misura del 10%; la superficie dell'area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva non viene per le categorie del gruppo "P".

La consistenza del bene immobile in argomento viene riportata nelle seguenti tabelle esplicative.

CONSISTENZA (superfici lorde)			
Destinazione	Superficie mq	Coeff. ragguglio	Consistenza ragg. mq
Piano terra - Vani principali e accessori diretti	254,71	100%	254,71
Piano terra - Vani accessori indiretti non comunicanti (locale caldaia)	8,71	25%	2,18
Piano seminterrato - Vani accessori indiretti comunicanti	52,70	50%	26,35
Piano primo - Vani principali e accessori diretti	221,19	100%	221,19
Balconi	24,12	10%	2,41
Area scoperta	524,10	0%	0,00
Totale superfici lorde in c.t.			506,85 507,00



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

2 Dati identificativi

2.1 Dati catastali

L'immobile oggetto della presente Relazione descrittiva estimativa, a seguito della Denuncia di Variazione per "Variazione di Classamento" n.18538.1/2012 del 24 novembre 2012 prot.n. MN0143602, risulta attualmente censito nel Comune Censuario di Poggio Rusco, come segue:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI POGGIO RUSCO						
foglio	mappale	qualità	classe	superficie (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	198	Ente Urbano		00.08.00		

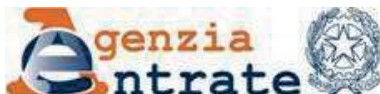
CATASTO DEI FABBRICATI - COMUNE DI POGGIO RUSCO							
foglio	mappale	subalterno	categoria	classe	consistenza	Sup. catast.	Rendita catastale (€)
12	198		C/2		137 mq	596 mq	654,51

INTESTAZIONE IMMOBILE		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
DALBONI Nilla nata a Ferrara il 21/03/1950	DLBNLL50C61D548F	proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Zapparoli Vasco
ZAPPAROLI Vasco nato a Poggio Rusco il 29/09/1946	ZPPVSC46P29G753W	proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Dalboni Nilla



Estratto di mappa catastale

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376375211 – dp.mantova.uprimantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco

2.2 Confini

Il bene immobile in argomento risulta, nel foglio 12 del Comune Censuario di Poggio Rusco, da nord ad ovest in senso orario così coerenziato:
particelle n.194, 199, via Dante Alighieri, via Trento Trieste.

2.3 Titolo di Proprietà

L'immobile è pervenuto alla Ditta attuale: Zapparoli Vasco, nato a Poggio Rusco il 29/09/1949 (c.f. ZPPVSC46P29G753W), e Dalboni Nilla, nata a Ferrara il 21/03/1950 (c.f. DLBNLL50C61D548F), dalla Ditta: Comune di Poggio Rusco (c.f. e p.iva 00402030209), con Atto di Compravendita Rep. n. 11.192 del 30 settembre 2008, Notaio Egidio Ferrara in Sermide (MN), registrato a Mantova il 2 ottobre 2008 al n.10467 Serie 1T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Mantova il 3 ottobre 2008 ai nn.14301/8413, per un prezzo dichiarato di € 250.000,00.

2.4 Dati Urbanistici

Il Comune di Poggio Rusco 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.12 del 23 aprile 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.51 del 30 settembre 2014 e reso esecutivo con pubblicazione sul BURL n.52 del 24 dicembre 2014, e successiva Variante 1, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 30/10/2018, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 28/02/2019 e reso esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURL n. 19 dell'08/05/2019.

- Piano delle Regole

AMBITI URBANI CONSOLIDATI



IP1 - TESSUTO CON EDIFICI DI PREGIO (art. 26 NTA)



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco



Dalle N.T.A. del P.G.T. - Piano delle Regole - Comune di Poggio Rusco:

ART. 26 - IP1, TESSUTO RESIDENZIALE CON EDIFICI DI PREGIO

1 - Le tavole P1 e P2 individuano gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) tra il nucleo antico e la Stazione ferroviaria, caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici di pregio costruttivo realizzati all'interno di lotti di piccola dimensione, allineati o meno rispetto ai fili stradali, con pertinenze generalmente sistemate in forma di giardino ad uso individuale o collettivo.

2 - Sono ammessi interventi manutentivi o di recupero, che garantiscano la conservazione dell'impianto tipologico, distributivo e delle principali facciate lato strada. E' ammessa la possibilità di realizzare modesti ampliamenti dei corpi di fabbrica esistenti mediante superfetazioni orizzontali o verticali avendo cura di rendere percepibile tale elemento dal resto dell'organismo edilizio. Tali ampliamenti saranno possibili nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_f = 0,08$ mq/mq.

- $H = 3$ m.

Gli interventi edilizi non possono in alcun modo pregiudicare valore della compagine vegetazionale presente all'interno di questo tessuto. E' prescritto inoltre il mantenimento dell'apparato arboreo presente alla data di adozione delle presenti norme. Interventi di ampliamento non potranno diminuire la consistenza della superficie a verde oltre il 5% della sua consistenza alla data di adozione delle presenti norme.

3 - Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc), nei limiti degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande e/o degli esercizi di vicinato fino al raggiungimento del 20% della Sup ammessa. Altre attività o destinazioni non residenziali in

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376375211 - dp.mantova.upitmantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco

misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

La destinazione di progetto è pertanto compatibile con l'attuale destinazione urbanistica.

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 diversamente 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**

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 noti 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 allorché 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 sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco

E' 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. E' 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 complementarità.

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.



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 del bene immobile in argomento così come richiesto dal Comune di Poggio Rusco, il tutto riferito al fabbricato denominato ex OMNI, sito in via Trento Trieste, civico n.64, al fine di una possibile acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

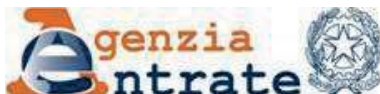
4.1 Analisi di mercato e parametri unitari di riferimento

Destinazione attuale

Il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto della presente stima (edificio storico, già a destinazione pubblica, ora dismesso) non è sufficientemente dinamico, omogeneo e trasparente per consentire una analisi dettagliata in termini di numero di transazioni avvenute fino all'attuale epoca della valutazione e di indicatori di mercato. Per la specifica destinazione, per lo stato di manutenzione e conservazione, per lo stato di utilizzo e per la destinazione progettuale non esiste alcuna espressione del mercato in termini di trasferimenti di beni simili.

Destinazione di progetto

Per quanto riguarda la destinazione pubblica, il relativo segmento di mercato non è sufficientemente dinamico, omogeneo e trasparente per consentire una analisi dettagliata in termini di numero di transazioni avvenute all'interno del



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco

Comune di Poggio Rusco e limitrofi, fino all'attuale epoca della valutazione e di conseguenti indicatori di mercato.

Si fa riferimento, pertanto, a un segmento di mercato di tipo terziario, a destinazione privata.

Il mercato immobiliare locale e provinciale sta attraversando un periodo di crisi ormai consolidato che ha notevolmente ridimensionato sia gli interventi edilizi in espansione, sia i trasferimenti di immobili esistenti, per tutte le destinazioni e tipologie edilizie. La ricerca di atti di trasferimento nel periodo antecedente la data di valutazione, per la destinazione di tipo terziario, nel settore privato, ha evidenziato, negli ultimi tre anni presi a riferimento, un numero di transazioni insufficiente a consentire un approccio estimativo diretto per comparazione.

Al contrario, l'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato prevalentemente nell'ambito del mercato delle locazioni, per il quale si registra una sufficiente vivacità e disponibilità di dati riguardanti gli affitti e i saggi di rendimento.

Per una indicazione dell'andamento del mercato immobiliare terziario, 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 2° semestre 2018 per le tipologie "Uffici" nella Fascia centrale, Zona B1 "Poggio Rusco".

Dette quotazioni sono riferite allo stato conservativo "normale".

COMUNE DI POGGIO RUSCO – ZONA "B1"						
2° semestre 2018		stato	valori di mercato (€/m ²)		valori di locazione (€/m ² mese)	
destinazione d'uso	tipologia edilizia		min	max	min	max
terziaria	uffici	Normale	600,00	850,00	3,40	4,00

4.2 Scelta del criterio di stima e della metodologia

Trattandosi di immobile avente caratteristiche non ordinarie, tenuto anche conto delle condizioni del mercato locale, non sono reperibili prezzi di



compravendita di beni simili e risultano pertanto poco adatti gli usuali procedimenti 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

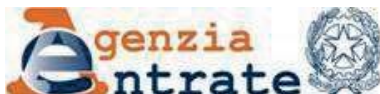
Generalità

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 sosterebbe 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



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco

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 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 **qⁿ = (1+r)ⁿ** si indica il montante annuale, con **r** il saggio di attualizzazione e con **n** il tempo normale della trasfo
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_{TT} costi indiretti di trasformazione	
O_{CC}	contributi concessori sul costo di costruzione	C_G costi di gestione dell'operazione		
O_P	oneri professionali			
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

L'ipotesi di trasformazione da porre a base del processo di valutazione è quella ricavabile dal progetto di recupero e riuso con destinazione a servizi approvato dal Commissario Delegato per l'emergenza sisma 2012 con Ordinanza n. 328 del 13.06.2017 "Approvazione dei Piani Organici presentati dai Comuni ai sensi della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 art. 1 – commi da 369 a 373 e dell'Ordinanza 7 giugno 2016, n. 225 e approvazione degli esiti istruttori

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376375211 – dp.mantova.uprimantova@agenziaentrate.it



condotti sui singoli interventi contenuti in ogni Piano organico” e con successive Ordinanze Commissariali n. 339/2017, n. 359/2017, n. 389/2018, n. 401/2018, n. 456/2018.

Si fa riferimento ad una consistenza ragguagliata di mq 507,00 (paragrafo “1.4 Consistenza”).

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 12 mesi (1 anno), 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	$n_1 = \text{mesi } 3$
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi } 9$
durata del periodo di commercializzazione ¹	$n_3 = \text{mesi } 0$
durata totale dell’operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi } 12$

¹ nel caso in oggetto trattandosi di fatto di opera pubblica tale fase non viene considerata

5.3 Valore di mercato del prodotto trasformato (V_M)

Si tratta di individuare il valore (prezzo di mercato) dell’immobile ottenutodalla trasformazione, attraverso la ristrutturazione, del fabbricato oggetto di stima. Tenuto conto della futura destinazione dell’immobile quale sede di centro culturale-ricreativo ad uso pubblico, il segmento di mercato che viene preso in considerazione è quello “Terziario”.

Nell’ambito del succitato segmento è stata svolta un’accurata indagine presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare competente per territorio, volta all’individuazione di atti di trasferimento di unità immobiliari o simili destinate ad uffici. Mentre detta indagine, estesa per l’arco temporale dei tre anni antecedenti l’attualità, non ha portato a nessun risultato utile, sono altresì stati individuati diversi contratti di locazione relativi sempre ad immobili



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco

destinati ad uffici utili per la determinazione del valore del prodotto trasformato attraverso il metodo della “Capitalizzazione dei Redditi”.

In base alla ricerca di mercato svolta, si procede alla determinazione del più probabile canone unitario di mercato da attribuire al bene immobile in esame con l’adozione del procedimento Sintetico-Comparativo di tipo Multiparametrico. A tal fine si utilizza come metodo il Market Comparison Approach (MCA) applicato ai canoni di locazione.

5.3.1 Procedimento comparativo derivato dall’MCA

Generalità

Il *Market Comparison 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.

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 applicare 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 del Subject

La superficie di tutti i *comparables* si differenzia in modo consistente con la superficie complessiva del bene da stimare (*subject*), per cui tale elemento (superficie) non si può considerare omogeneo.

Per ovviare a ciò, ai fini del procedimento comparativo, si ritiene appropriato prendere in considerazione una consistenza pari a 240,00 mq corrispondente alla superficie di ciascun piano escluse le parti comuni (vani scala e disimpegni). Si genera così una commercializzazione "retail" dell'intero immobile, in base a possibili lotti funzionali con propria autonomia.

Individuazione immobili di confronto (Comparables)

L'individuazione degli immobili di comparazione è stata eseguita attraverso l'indagine di mercato descritta nel paragrafo 5.3.

Di seguito sono evidenziati sia i riferimenti che le altre caratteristiche considerate per una completa comparazione tra *subject* e *comparables*.

Cn	Data Atto	Comune	Zona OMI	Fog.	Part.	Sub.	Canone mensile (€)	Superficie (mq)	Canone mensile unitario (€/mq) in c.t.
C _a	01/08/2016 ¹	Poggio Rusco	B1	26	733		800,00	121,00	6,61
C _b	01/11/2016 ²	Poggio Rusco	B1	12	618	347	500,00	116,00	4,31
C _c	05/06/2017 ³	Poggio Rusco	B1	12	722	301	425,00	101,00	4,21
C _d	01/12/2018 ⁴	Poggio Rusco	B1	12	287		600,00	177,00	3,39
C _e	24/02/2017	Poggio Rusco	B1	25	702	16	500,00	82,00	6,10

¹ registrato a Mantova al n. 5648 serie 3T anno 2016

² registrato a Mantova al n. 9702 serie 3T anno 2016

³ registrato a Mantova al n. 4574 serie 3T anno 2017

⁴ registrato a Mantova al n. 8892 serie 3T anno 2018

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 dell'oggetto di stima.

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



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco

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

Si riporta di seguito un esempio esplicativo.

Caratteristica	Nome	Nomenclatura	Punteggio
C ₁	Localizzazione di dettaglio	Degradata	
		Normale	
		Ricercata	

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

- ✓ C₁ – Localizzazione di dettaglio;
- ✓ C₂ – Tipologia architettonica;
- ✓ C₃ – Stato manutentivo dell'unità immobiliare;
- ✓ C₄ – Dotazione impianti;
- ✓ C₅ – Qualità distributiva.

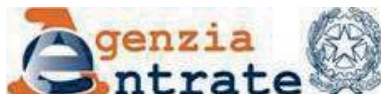
Tabella dei prezzi marginali

I prezzi marginali di ogni caratteristica rappresentano, per ciascun comparabile, 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.

Tali coefficienti vengono moltiplicati, in alcuni casi, per il canone (C_{ci}) del comparabile, come riportato in dettaglio nella tabella seguente.

Per quanto riguarda i prezzi marginali relativi alle caratteristiche apprezzate in termini percentuali (coefficienti K_{C1}, K_{C2}, K_{C4}, K_{C5}) si ritiene che possano essere estesi alla trattazione dei canoni i valori usualmente utilizzati per la trattazione dei prezzi di mercato.

Si riporta di seguito il calcolo che ha portato alla determinazione del coefficiente K_{C3}, relativo al prezzo marginale che porta in conto le differenze dello stato manutentivo di ciascun comparabile rispetto al subject.



Relazione di stima – Immobile denominato ex OMNI – Poggio Rusco

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 il prezziario DEI 2014, edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Si è scelto dunque, tra gli edifici a destinazione d'uso terziaria disponibili da apprezzare destinato a Uffici (D2)", per cui

è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 1.333,00 €/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
Pavimenti e rivestimenti	8,03%
Intonaci	0,82%
Pareti mobili	4,41%
Controsoffitti	5,34%
Opere da pittore	1,07%
Serramenti	7,79%
Impianto elettrico	15,47%
Totale	42,93%

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

$$\Delta V = 0,4293 \times 1.333,00 \times 1,15 = \text{€ } 658,10/\text{mq}$$

Poiché il caso di stima riguarda un canone di locazione, si è tenuto conto di un saggio di redditività dell'immobile (r), valutato a partire dalle quotazioni immobiliari (destinazione terziaria) forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in cui ricade l'immobile (B1) e per il semestre di riferimento della stima (ultima quotazione pubblicata: II semestre 2018). Sono stati presi a riferimento sia i valori relativi ai prezzi di compravendita (V), sia quelli relativi ai canoni di locazione mensili (C).

$$r_{\min} = \frac{C_{\min} \times 12}{V_{\max}} = \frac{3,40 \times 12}{850,00} = 0,048$$

$$r_{\max} = \frac{C_{\max} \times 12}{V_{\min}} = \frac{4,00 \times 12}{600,00} = 0,080$$



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco

$$r_{\text{med}} = \frac{r_{\text{min}} + r_{\text{max}}}{2} = \frac{0,048 + 0,080}{2} = 0,064$$

Il costo unitario per portare l'unità immobiliare da uno stato scadente ad uno stato ottimale di locazione è dunque dato da:

$$\Delta C = r_{\text{med}} \times \Delta V = 0,064 \times 658,10 = \text{€ } 42,11/\text{mq}/\text{anno in c.t. € } 42,00/\text{mq}/\text{anno}$$

Il valore calcolato è stato dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale: € 21,00/mq/anno.

Tale dato costituisce la base per la scelta del coefficiente K_3 (relativo allo stato manutentivo dell'unità immobiliare).

Tabella di valutazione, sintesi e verifica risultati

La "Tabella di valutazione" riporta le caratteristiche prese in esame e, per ciascuno degli immobili in comparazione, riporta sia le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile in stima e quello i-esimo in comparazione, per ciascuna caratteristica esaminata, sia le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono come prodotto tra le suddette differenze di quantità/punteggio e i corrispondenti prezzi marginali.

Si ottiene così per ogni immobile in comparazione il prezzo corretto e quindi anche il suo prezzo unitario.

Il valore P_s del subject si determina quale media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables.

La verifica dei risultati tende ad accertare che i prezzi corretti siano all'interno della tolleranza estimale e cioè del $\pm 15\%$ dal valore medio determinato.

I prezzi che si discostano più di quanto tollerato vengono così esclusi dal calcolo del risultato finale.

Il risultato fornito dalla procedura MCA applicata per il calcolo del canone di locazione unitario è € 65,16/mq/mese, corrispondente a € 15.638,40 per unità "retail" di superficie pari a 240,00 mq.



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco

Tabella "A" - Immobili in comparazione

		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (COMPARABILI (C _i = comparables))							IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Segmento del mercato immobiliare		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Uffici e studi professionali		Località	Località	Località	Località	Località			
Fonte									
Esistenti		Reg. a Min. al n. 5648/31/2016	Reg. a Min. al n. 9702/31/2016	Reg. a Min. al n. 4574/31/2017	Reg. a Min. al n. 8862/31/2018	-			
Costo nuovo (€)		9.400,00	6.000,00	5.100,00	7.200,00	8.000,00			
Epoca dato (Sensibilizzato)		2/2018	2/2018	1/2017	2/2018	1/2017		1/2019	
Comune		Poggio Rusco	Poggio Rusco	Poggio Rusco	Poggio Rusco	Poggio Rusco		Poggio Rusco	
Indirizzo	Tipologia	via Menzi della Libertà	Via Cappi	via Patinengo	via Matteotti	via Abatone Bionero		via Trento Trieste	
	Numero svinco	cm	5	cm	110	100		-	
	Sezione	-	-	-	-	-		-	
	Partita	28	12	12	12	28		12	
	Subalterno	733	815	722	287	702		102	
	Denominazione della zona OMNI	1	347	301	0	10		1	
	di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1	B1		B1	
Valori riferiti alla stima comparabile	Minimo €/m ²	45,00	40,00	45,00	45,00	40,00		40,00	
	Massimo €/m ²	82,40	48,00	82,40	48,00	48,00		48,00	
Valori riferiti alla stima comparabile	Minimo €/m ²	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00		40,00	
	Massimo €/m ²	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00		48,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza rigorizzata	Superficie in m ² 121,00	Superficie in m ² 110,00	Superficie in m ² 101,00	Superficie in m ² 177,00	Superficie in m ² 82,00		Superficie in m ² 240,00	
	Localizzazione e dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Normale	
	Tipologia per la stima dell'immobile	C/1a	C/1a	C/1a	C/1a	C/1a		C/1a	
	Stato manutenzione dell'imm.	Ottimo	Normale	Normale	Scadente	Ottimo		Ottimo	
	Delimitazione ingenti (Uffici)	Ottima	Normale	Normale	Normale	Normale		Normale	
	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente		Normale	

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376375211 - dp.mantova.upr.mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco

Tabella "B" - Test di ammissibilità

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	Cd	Cc	Cb	Ca	C*	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
	B1	B1	B1	B1	B1	B1
Zona OM1						
Canone rilevato (R)	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	$V_{ar} (m) \times €/m^2$ 40,80
Canone OM1 di riferimento	2'02016	2'02018	2'02018	1'02017	1'02017	$V_{ar} (m) \times €/m^2$ 40,00
Valore unitario OM1 (€/m ²) (zona ad epoch comparabile)	94,00	44,40	44,40	94,00	44,40	$C' (R/m^2)$ (da rilevato + scorrette)
Coefficiente di comparazione K _c (nella zona del comparabile) (1' per epoch zone / 0,5 per epoch comparabile)	0,82	1,00	1,00	0,82	1,00	$C' (R/m^2)$ (da rilevato + da errore + da errore)
Valore unitario OM1 (€/m ²) (zona comparabile ad epoch (m))	44,40	44,40	44,40	44,40	44,40	Epoca omnia: 1'02019
Coefficiente località K _l (relazione della stima) (1' per zona subject / 1' per zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore unitario OM1 - €/m ² (zona ad epoch subject)
Consistenza raggiunta STC (mg)	121	119	119	801	82	Prezzo/Canone m ² rilevato + €/m ² 18,90
Canone unitario pc (€/m ²)	79,34	51,72	51,72	50,50	73,17	$(V_{ar} (m) \times C)$
Canone unitario omologizzato $g'0 = pC \times ka \times kL$ (€/m ²)	60,23	61,72	61,72	41,52	73,17	Prezzo/Canone m ² ammissibile + €/m ² 98,00
Canone complessivo omologizzato $P'0 = pC' \times kL$ (€)	7.893,33	8.000,00	8.000,00	4.199,33	8.000,00	$P'0 (m) \times C'$
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	NO	$P'0 (m) \times €$ 40,80

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376375211 - dp.mantova.upmantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco

Tabella "C" - Dati e Tabella "D" - Canoni impliciti

TABELLA "C" - DATI											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Immobile in stima (Subject)	
		Definizione e quantita' nominazione Superficie in m ²	Definizione e quantita' nominazione Superficie in m ²	Definizione e quantita' nominazione Superficie in m ²	Definizione e quantita' nominazione Superficie in m ²	Definizione e quantita' nominazione Superficie in m ²	Definizione e quantita' nominazione Superficie in m ²	Definizione e quantita' nominazione Superficie in m ²	Definizione e quantita' nominazione Superficie in m ²	Definizione e quantita' nominazione Superficie in m ²	
e1	Conoscenza raggiogata	Normale	1,00	116,00	1,00	101,00	1,00	177,00	1,00	1,00	340,00
e2	Localizzazione e dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
e3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	1,00	Civile	1,00	1,00	1,00	Civile	1,00	2,00
e4	Stato manufatto dell'edificio	Civile	2,00	1,00	Normale	1,00	1,00	Scadente	1,00	1,00	2,00
e5	Distanza impianti (uffici)	Civile	2,00	1,00	Normale	1,00	1,00	Normale	1,00	1,00	1,00
e6	Qualità costruttiva	Normale	1,00	1,00	Normale	1,00	1,00	Normale	1,00	1,00	1,00

TABELLA "D" - CANONI IMPLICITI											
CANONI IMPLICITI											
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unita' di misura	Coeff. %	Ca	Cb	Cc	Cd	Ca	Cb	Cd
e1	Conoscenza raggiogata	Vol + p/Volm	€/m ²	1,00	40,88	40,88	40,88	40,88	40,88	40,88	40,88
e2	Localizzazione e dettaglio dell'edificio	K(C)P(C)	€	0,0%	479,80	360,00	261,60	432,00	479,80	360,00	432,00
e3	Tipologia architettonica dell'edificio	K(C)P(C)	€	3,0%	236,80	180,00	126,80	216,00	236,80	180,00	216,00
e4	Stato manufatto dell'edificio	KsK(C)Cs	€	21,00	5.040,00	5.040,00	5.040,00	5.040,00	5.040,00	5.040,00	5.040,00
e5	Distanza impianti (uffici)	K(C)P(C)	€	4,0%	316,73	240,00	167,73	288,00	316,73	240,00	288,00
e6	Qualità costruttiva	K(C)P(C)	€	4,0%	316,73	240,00	167,73	288,00	316,73	240,00	288,00

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376375211 - dp.mantova.uprmantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima - Immobile denominato ex OMNI - Poggio Rusco

Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Oggetti)			
		Ca	Ch	Ci	Cj	Ck	Cl	Cm	Cn	Co	Cp	Cq	Cr	Cs	Ct	Cu	Cv
N.	Identificativo	Quantità del prezzo Parag.	Composizione del prezzo	Quantità Parag.	Composizione del prezzo	Quantità Parag.	Composizione del prezzo	Quantità Parag.	Composizione del prezzo	Quantità Parag.	Composizione del prezzo	Quantità Parag.	Composizione del prezzo	Quantità Parag.	Composizione del prezzo	Quantità Parag.	Composizione del prezzo
c1	Consistenza rappresentata	170,00	4.840,00	124,00	3.944,07	100,00	3.048,24	100,00	2.152,71	100,00	1.256,58	100,00	400,00	100,00	0,00	100,00	0,00
c2	Localizzazione e dettaglio urbanistico	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	-236,80	0,00	160,00	0,00	135,80	0,00	219,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Stato manufatto dell'edificio	0,00	0,00	0,00	5.940,00	0,00	5.940,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	Distanza esporsi (10%)	-1,00	-312,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c6	Quota struttura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE																	
	Z AP)		4.701,74		10.204,07		10.204,07		10.204,07		10.204,07		10.204,07		10.204,07		10.204,07
	Pc		7.893,33		8.000,00		8.000,00		8.000,00		8.000,00		8.000,00		8.000,00		8.000,00
	Pc * I AP)		12.655,08		18.204,07		18.204,07		18.204,07		18.204,07		18.204,07		18.204,07		18.204,07
	Pc come		93,73		87,77		87,77		87,77		87,77		87,77		87,77		87,77
	Appt.N:		-20,00%		1,61%		1,61%		1,61%		-4,15%		-4,15%		-4,15%		-4,15%
	Esib. 1ª ipotesi valutativa		Scaricato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
	1ª SINTESI																
	Pc come		83,26		82,00		82,00		82,00		82,00		82,00		82,00		82,00
	Appt.N:		10%		10%		10%		10%		10%		10%		10%		10%
	Reddito lordo 1ª ipotesi (R)		10.566,40		10.566,40		10.566,40		10.566,40		10.566,40		10.566,40		10.566,40		10.566,40
	2ª SINTESI																
	Pc come		85,18		82,00		82,00		82,00		82,00		82,00		82,00		82,00
	Appt.N:		10%		10%		10%		10%		10%		10%		10%		10%
	Reddito lordo 2ª ipotesi (R)		13.628,47		13.628,47		13.628,47		13.628,47		13.628,47		13.628,47		13.628,47		13.628,47

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376375211 - dp.mantova.uprimantova@agenziaentrate.it

Tenuto conto della funzione pubblica di progetto, caratteristica non presente nei comparabili utilizzati si ritiene di apportare al valore sopra determinato un coefficiente correttivo pari al -10%, ottenendo un canone di locazione pari a € 58,64/mq/mese.

Con il procedimento sopra esposto è stato determinato un Reddito Medio Annuo Lordo (R_L), per unità "retail" pari a € 14.075,00.

5.3.2 Determinazione delle spese operative

Per determinare il Reddito Netto (R_N), o reddito capitalizzabile, dell'immobile oggetto di valutazione vanno apportate al Reddito Lordo (R_L) le necessarie detrazioni inerenti le spese operative S (costi e oneri) a carico della proprietà. Esse sono determinate in base ai dati riportati nella letteratura estimativa italiana, tenuto conto della proprietà pubblica dell'immobile.

Voci di spesa	Incidenza sul Reddito Lordo (%)	Spese (S) (€)
Manutenzione	3,00%	422,24
Servizi	3,50%	492,61
Reintegrazione/Ammortamento	0,50%	70,37
Assicurazioni	0,25%	35,19
Amministrazione	1,00%	140,75
Totale spese	8,25%	1.161,15

Da cui si determina il canone netto per unità "retail" pari a:

$$R_N = R_L - S = € 12.913,41$$

5.3.3 Determinazione del Tasso netto di capitalizzazione

Per la determinazione del tasso medio di capitalizzazione si ritiene equo utilizzare, come parametro di riferimento, il saggio rilevato dai dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona OMI B1, fascia centrale, del II semestre 2018, per il segmento "terziario", risultante mediamente pari al 5,50%.

Comune di Poggio Rusco - II semestre 2018				
Fascia: Centrale - Zona B1				
Destinazione d'uso	Tipologia edilizia	Stato	R1	R2
Terziaria	Uffici	Normale	5,0	6,0

Per la costruzione del saggio di capitalizzazione di uno specifico immobile si utilizza un procedimento di tipo indiretto, riconducibile metodologicamente al procedimento di tipo additivo, che costruisce il saggio di capitalizzazione specifico per aggiunte e detrazioni al saggio medio "ordinario".

Tali aggiunte/detrazioni non sono tuttavia eseguite direttamente sul saggio medio, bensì sul suo reciproco - *Gross Rent Multiplier* (GRM) - operazione che consente di superare l'incoerenza tra correzioni introdotte da una relazione lineare (aggiunte/detrazioni) e la relazione iperbolica che lega il Valore al Saggio r .

Intervallo di variabilità del saggio

Vista la localizzazione dei cespiti in esame, trattandosi di centro urbano di medie dimensioni, con dinamica del settore commerciale non vivacissima, con specifico riferimento alle diverse appetibilità degli investimenti legati al settore di riferimento, si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione del saggio pari all'1,0%, pertanto:

$$r_{\min} = r_{\text{medio}} - 1,00\% = 4,50\%$$

$$r_{\max} = r_{\text{medio}} + 1,00\% = 6,50\%$$

Intervallo di variabilità del GRM

$$\text{GRM}_{\min} = 1/r_{\max}$$

$$\text{GRM}_{\min} = 15,38$$

$$\text{GRM}_{\max} = 1/r_{\min}$$

$$\text{GRM}_{\max} = 22,22$$

GRM medio e relativo semintervallo di oscillazione

$$\text{GRM}_{\text{medio}} = (\text{GRM}_{\min} + \text{GRM}_{\max})/2 = 18,80$$

$$(\text{GRM}_{\max} - \text{GRM}_{\min})/2 = \pm 3,42$$

Tabella delle massime aggiunte/detrazioni al GRM medio

Per tenere conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima, è possibile effettuare sul GRM_{medio} una serie di aggiunte e detrazioni, la cui sommatoria non può andare oltre il semintervallo tra gli estremi di oscillazione.

Caratteristiche influenti sul GRM		Aggiunte (positività)	Detrazioni (negatività)
1	Ubicazione	0,50	-0,50
	Disponibilità parcheggi pubblici	0,30	-0,30
2	Consistenza	0,50	-0,50
	Accessibilità	0,20	-0,20
	Età dell'edificio	0,30	-0,30
	Dotazione impiantistica	0,60	-0,60
	Stato manutentivo	1,00	-1,00
Somma delle influenze		+3,40	-3,40

1 = contesto urbano

2 = immobile

Tabella delle aggiunte/detrazioni al GRM medio per l'immobile in esame

Caratteristiche influenti sul GRM		Aggiunte (positività)	Detrazioni (negatività)
1	Ubicazione	0,50	
	Disponibilità parcheggi pubblici		
2	Consistenza		-0,30
	Accessibilità		
	Età dell'edificio		-0,30
	Dotazione impiantistica	0,60	
	Stato manutentivo	1,00	
Somma delle influenze		+2,10	-0,60

Correzioni del GRM medio (influenze ascendenti/discendenti)

$$GRM = GRM_{\text{medio}} + \Sigma \text{aggiunte} - \Sigma \text{detrazioni}$$

$$GRM = 18,80 + 2,10 - 0,60 = 20,30$$

Calcolo del saggio r

$$r = 1/GRM$$

$$r = 1/20,30 = 4,93\%$$

5.3.4 Determinazione del valore unitario

Si ottiene il seguente valore unitario di mercato del bene "retail" (di superficie pari a 240 mq) dall'applicazione del tasso di capitalizzazione sopradeterminato al canone individuato secondo la seguente formula:

$$\text{Reddito annuo medio netto} / \text{tasso netto di capitalizzazione} \% = \text{Valore unitario } \text{€}/\text{mq}$$

Reddito Annuo medio netto R_N (€)	Tasso netto di capitalizzazione (%)	Valore unitario per capitalizzazione unità "retail" $V_m = R_N/r$ (€)
12.913	4,93	261.935,27

Corrispondente a € 1.091,40/mq.

La superficie ragguagliata dell'intero bene trasformato è pari a 507,00 mq, da cui si ricava il valore di mercato (V_m) del bene trasformato pari a:

$$1.091,40 \text{ €/mq} \times 507,00 \text{ mq} = \text{€ } 553.338,26$$

Valore di Mercato del prodotto Trasformato (V_m)		
superficie ragguagliata	valore unitario	valore di mercato
mq 507,00	€ 1.091,40 /mq	€ 553.338,26
Totale		€ 553.338,26

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 ristrutturazione 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 sosterebbe 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 trattandosi di edificio esistente per il quale viene prevista la ristrutturazione tale voce di costo viene omessa.
- **C_{sc}** costo di costruzione delle superfici coperte: somma dei costi occorrenti per la realizzazione degli edifici costituenti l'immobile. Nel caso in esame si prendono in esame i costi di ristrutturazione.
- **C_{se}** costo di sistemazione delle aree esterne: costi occorrenti per rendere fruibili le aree esterne. Detti costi, in quanto minimi perché l'area non necessita di particolari interventi, si ritengono già compresi nella voce relativa al Costo di Costruzione delle superfici coperte, in questo caso, Ristrutturazione.

Nel caso in esame, relativamente all'immobile 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 dell'immobile 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.

Per similitudine si fa riferimento alla tipologia "D12 Ristrutturazione fabbricato uffici", di cui si riporta la tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza.

tipologia	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento				
		oggetto	Data	S.l.p.	Tempi	Costo dell'opera al mq
Edilizia terziaria	DEI D12	Ristrutturazione fabbricato uffici	Agg.to 2014	4.652 mq	17 mesi	€ 1.162,00

Cod.	Opera	Prezzi €	Percentuale di incidenza %
01	Demolizioni/rimozioni	349.018,00	6,46
02	Opere strutturali	411.589,00	7,62
03	Facciate	583.867,00	10,80
04	Coperture/terrazzi/impermeabilizzazioni	93.743,00	1,73
05	Tavolati opere murarie	539.679,00	9,99
06	Intonaci e gesso	238.556,00	4,41
07	Rivestimenti	62.647,00	1,16
08	Pavimenti marmo/ceramica	299.991,00	5,55
09	Opere da fabbro	93.894,00	1,74
10	Serramenti esterni	242.642,00	4,49
11	Serramenti interni	108.800,00	2,01
12	Controsoffitti	114.624,00	2,12
13	Pavimenti sopraelevati	83.453,00	1,54
14	Pavimenti vinilico/legno	124.536,00	2,30
15	Tinteggiature	51.221,00	0,95
16	Sistemazioni esterne	183.777,00	3,40
17	Assistenze murarie	214.419,00	3,97
18	Impianti elevatori	199.137,00	3,68
19	Impianti meccanici	715.513,00	13,24
20	Impianti elettrici	693.648,00	12,83
Costo totale		5.404.754,00	100,00

Si procede quindi alla omogeneizzazione dei costi della tipologia edilizia di riferimento per adattarli alla effettiva consistenza delle opere di ristrutturazione riferite al bene immobile da valutare, attraverso la tabella di seguito riportata.

Cod.	Opera	Costo opere DEI D12	Correzione tipologia intervento DEI / intervento di progetto immobile in stima	Costo opere raggugliato
01	Demolizioni/rimozioni	349.018,00	30%	104.705,40
02	Opere strutturali	411.589,00	100%	411.459,00
03	Facciate	583.867,00	50%	291.933,50
04	Coperture/terrazzi/impermeabilizzazioni	93.743,00	70%	65.620,10
05	Tavolati opere murarie	539.679,00	0%	0,00
06	Intonaci e gesso	238.556,00	50%	119.278,00
07	Rivestimenti	62.647,00	100%	62.647,00
08	Pavimenti marmo/ceramica	299.991,00	40%	119.996,40
09	Opere da fabbro	93.894,00	100%	93.894,00
10	Serramenti esterni	242.642,00	100%	242.642,00
11	Serramenti interni	108.800,00	70%	76.160,00
12	Controsoffitti	114.624,00	100%	114.624,00
13	Pavimenti sopraelevati	83.453,00	0%	0,00
14	Pavimenti vinilico/legno	124.536,00	70%	87.175,20
15	Tinteggiature	51.221,00	100%	51.221,00
16	Sistemazioni esterne	183.777,00	100%	183.777,00
17	Assistenze murarie	214.419,00	100%	214.419,00
18	Impianti elevatori	199.137,00	1/6	33.189,50
19	Impianti meccanici	715.513,00	40%	286.205,20
20	Impianti elettrici	693.648,00	40%	277.459,20
Costo totale €		5.404.754,00		2.836.536,00
Costo al mq €		1.162,00		609,75

Oneri di Urbanizzazione (O_U)

Il Soggetto Attuatore dell'intervento di ristrutturazione dell'immobile coincide con l'Amministrazione comunale, pertanto si considerano nulli gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{UPS}) e il Contributo sul Costo di Costruzione (O_{CCC}).

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 nell'8% 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.

La spese di commercializzazione (**S_C**) coincidono con i costi sostenuti per la promozione legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Le stesse risultano comprensive anche delle provvigioni degli intermediari immobiliari. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, trattandosi di un'opera con destinazione pubblica commissionata direttamente dalla proprietà, le spese di commercializzazione si considerano nulle.

Tabella di calcolo – Costi diretti e indiretti

I risultati di calcolo possono così essere riassunti:

costi diretti e indiretti di trasformazione (C _T)	tasso o aliquota	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione C _{SC}		610,00		507,00	309.270,00
totale					309.270,00
Oneri di urbanizz. primaria O _{UPR}			mq	-	0,00
Oneri di urbanizz. secondaria O _{USF}			mq	-	0,00
Contributo concessorio sul Costo di Costruzione O _{CC}			mq	-	0,00
totale					0,00
Oneri professionali O _P = % x C _{SC}	8%			309.270,00	24.741,60
Spese generali S _G	1%			309.270,00	3.092,70
totale					27.834,30
totale costi diretti e indiretti di trasformazione					337.104,30

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 rappresenta la 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.

Riguardo la durata della operazione, si ritiene equo quantificare gli oneri finanziari assumendo gli interessi passivi per la provvista di denaro, nella misura pari all'1,50% dei capitali impiegati per il periodo, in linea sostanzialmente con l'attuale tasso interbancario di riferimento utilizzato come

parametro d'indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso EurIRS (all'attualità l'EurIRS^(*) a 5 anni è pari ad un tasso del -0,20%), maggiorato del guadagno o *spread* dell'istituto di credito (all'attualità per operazioni immobiliari, tale guadagno è stimato intorno al 1,50 ÷ 2,00%).

(*) *L'Interest Rate Swap è il tasso di interesse al quale le banche ottengono gli swap (contratti in strumenti derivati stipulati dalla banca per tutelarsi dal rischio di una perdita per un rialzo dei tassi di mercato), ed è una media degli interessi applicati agli swap pesata per i volumi di scambio. L'EurIRS è la variante del tasso IRS calcolata per il mercato europeo fra le 50 principali banche dell'UE. "Tassi Storici EurIrs" - 5 anni - luglio 2019 = -0,20%*

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

- per i costi **C_{sc}**, inglobandovi per semplicità anche i costi di gestione (**O_p** + **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 $n = n_2 + n_3 =$ mesi 9.
- 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 $n = 1/3 n_2 + n_3 =$ mesi 3.

Si ottiene:

oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione (O _{FT})		costi	quota costi (%)	tasso "r" (%)	durata debito (mesi)	Quota "d" (%)	Oneri f.
su C _{TT} + C _G	$O_{F2} = 30\% (C_{TT} + C_G) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	337.104,30	30	1,50		60	681,36
	$O_{F3} = 70\% (C_{TT} + C_G) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	337.104,30	70	1,50		60	527,97
oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione (O_{FT})							1.209,34

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 $n = 12$ mesi. In tale voce devono intendersi 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 (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 delle condizioni economiche generali (fase recessiva), e del minimo rischio d'impresa, trattandosi di opera pubblica commissionata, e considerato che il rischio grava quasi esclusivamente sulla sola figura del costruttore, si assume una percentuale del 6%.

Utile del promotore		valore di mercato (V_m) (€)	Percentuale "p" %	utile (€)
sul valore del bene trasformato	$U_p = p \times V_m$	553.338,26	6%	33.200,30

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 V_T :

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

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 V_T ; quindi: $O_{IA} = 13\% V_T$

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 V_T e indiretti 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 (1,50%), 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 12 mesi, quindi "n" espresso in anni pari a 1) e anch'essi sono espressi attraverso una percentuale "f" del valore incognito V_T .

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

$$\text{con } f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

$$\text{e } q = 1 + i$$

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 (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) ripartiti tra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_T). Non necessitano di attualizzazione gli oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare ($O_{IA} = t \times V_T$), erogati al momento "0" dell'operazione.

Nel caso specifico si adotta perciò il tasso *risk free* nominale (cioè non depurato degli effetti inflattivi) dei titoli di Stato, quali i CTZ (asta CTZ 24 mese del 25-26 giugno 2019: 0,431%)

5.10 Valore di mercato del bene da trasformare (V_T)

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

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

Da cui deriva:

$V_T = \text{€ } 158.590,13$ corrispondente ad un valore in c.t. di € 158.000,00.

CONCLUSIONI

A conclusione delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'incarico conferito dal Comune di Poggio Rusco per la determinazione del più probabile Valore di mercato, relativo a bene immobile posto in Poggio Rusco, in zona centrale del centro capoluogo, in via Trento Trieste, civico n.64, denominato ex OMNI, tenuto conto degli atti e documenti forniti, degli accertamenti e dei dati reperiti sopralluogo 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 (Valore di Trasformazione), fatti gli opportuni ragguagli, si esprime il seguente parere estimale.

Si determina il Valore di Mercato relativo al bene immobile identificato nel Comune Censuario di Poggio Rusco al fog. 12 particelle n.198 sub. 1 con riferimento all'attualità ed in cifra tonda in **€ 158.000,00** (centocinquantottomila/00).

Trattandosi di stima redatta applicando il metodo del Valore di Trasformazione, con procedimento analitico indiretto per la determinazione del valore, si fa riferimento esclusivo all'Ipotesi di Trasformazione che ne determina: la destinazione ammessa, la consistenza dichiarata; con riferimento al cronoprogramma sopra esposto, si ribadisce la validità del presente elaborato esclusivamente alla presenza dei suddetti parametri.

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.

Mantova, 18 luglio 2019

Il Responsabile Tecnico
Martina Presepi
(firmato digitalmente)

Il Funzionario Delegato
Antonino Chirico
*Firma su delega del Direttore Provinciale
Rossella Fischetti n. 52/2019 prot.24492 del
05/06/2019*
(firmato digitalmente)

(2)
INTERVENTO CS 45
ISOLATO SU S.S.12 ABETONE BRENNERO

PREMESSA

L'intervento è ricompreso nel Piano organico per la rifunzionalizzazione dei Centri Storici danneggiati dagli eventi sismici del 2012 (P.O.R.), del Comune di Poggio Rusco e precisamente identificato come CS45 nella scheda B2 allegata alla Ordinanza del Presidente di Regione Lombardia in qualità di Commissario delegato n.456 del 19/12/2018.

Gli immobili oggetto di intervento sono di proprietà privata e il Comune di Poggio Rusco ha sottoscritto con ogni singolo proprietario un Accordo preliminare per la cessione della proprietà.

L'intervento interessa l'area interna di un isolato prospiciente il nucleo antico sulla Strada statale n.12 – Abetone Brennero, su cui insistono diversi fabbricati danneggiati e in parte crollati, a causa degli eventi sismici del maggio 2012. L'isolato ha destinazione prevalentemente residenziale con presenza di unità a destinazione commerciale al piano terra dello stabile (particella 6) prospiciente la SS12, confinante con l'area d'intervento. Gli immobili oggetto di intervento rivestono solo in parte interesse storico testimoniale in quanto sono evidenti in taluni casi interventi di rimaneggiamento che hanno cancellato le caratteristiche originarie.

Si prevede di recuperare il fabbricato più importante (foglio n.12, particella catastale n.8) che ospiterà: locali destinati a sede di associazioni (AVIS, Croce Rossa, etc.), un punto di ristoro in corrispondenza dell'arrivo della ciclabile del Sole e all'ultimo piano tre mini alloggi di edilizia abitativa sociale o pubblica. Nelle aree libere e liberate dai fabbricati verrà creata una piazza attrezzata con spazi e arredi destinati a favorire la socialità oltre a parcheggi e aree di sosta per i ciclisti e i pedoni.

INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO - DISCIPLINA URBANISTICA PGT

Il comparto oggetto di intervento è localizzato all'interno del centro storico del Comune di Poggio Rusco (MN), è accessibile dalla SS n° 12 ed è identificato catastalmente al Fg.12, particelle 14 - 15 - 784 - 785 - 8 - 20 - 7 - 27. L'isolato oggetto di intervento è costituito da fabbricati (pp.8, 15, 785) e aree scoperte (pp. 27, 7, 14, 784, 20, 8).

Il Piano di Governo del territorio localizza il comparto all'interno del nucleo antico, gli interventi sono disciplinati dal Piano dei Servizi che qualifica il fabbricato identificato alla particella catastale n.8 come Scg – attrezzatura di interesse generale a scala comunale e l'area di pertinenza da destinare a parcheggio a raso (Pr). L'attuale destinazione urbanistica è stata approvata con D.C.C. n.72 del 25.10.2021, pubblicata su BURL – Serie Avvisi e Concorsi n.47 del 24.11.2021.

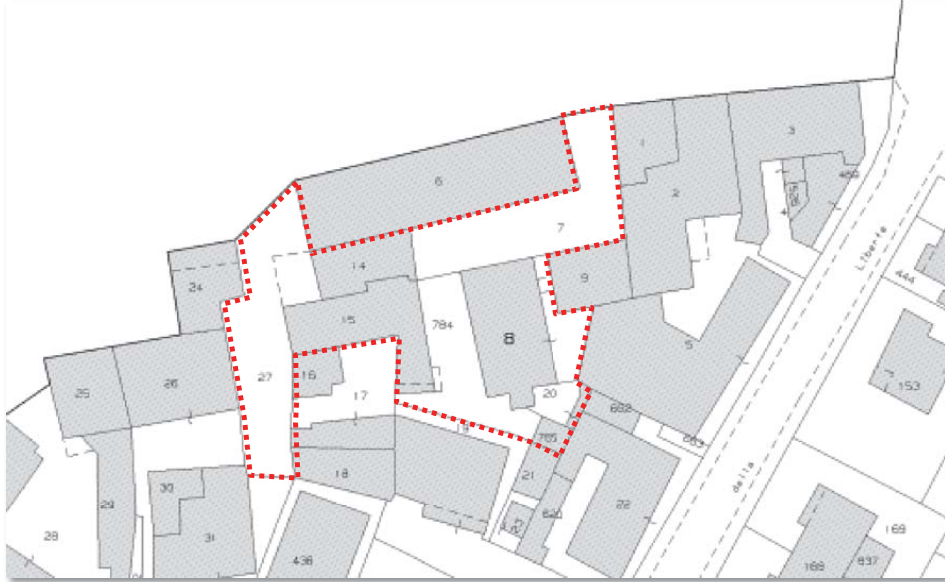


Figura 1- Inquadramento catastale (Fg.12 particelle 14 - 15 - 784 - 785 - 8 - 20 - 7 - 27)

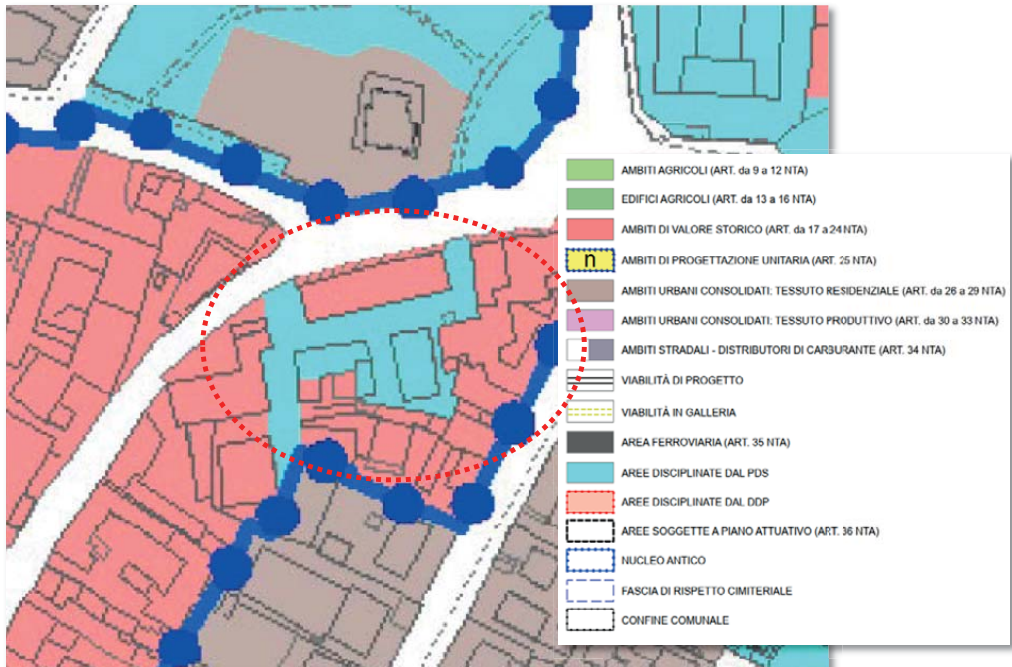


Figura 2 - Stralcio della Tav.P4 del PdR Var. 3 - Sintesi della Disciplina

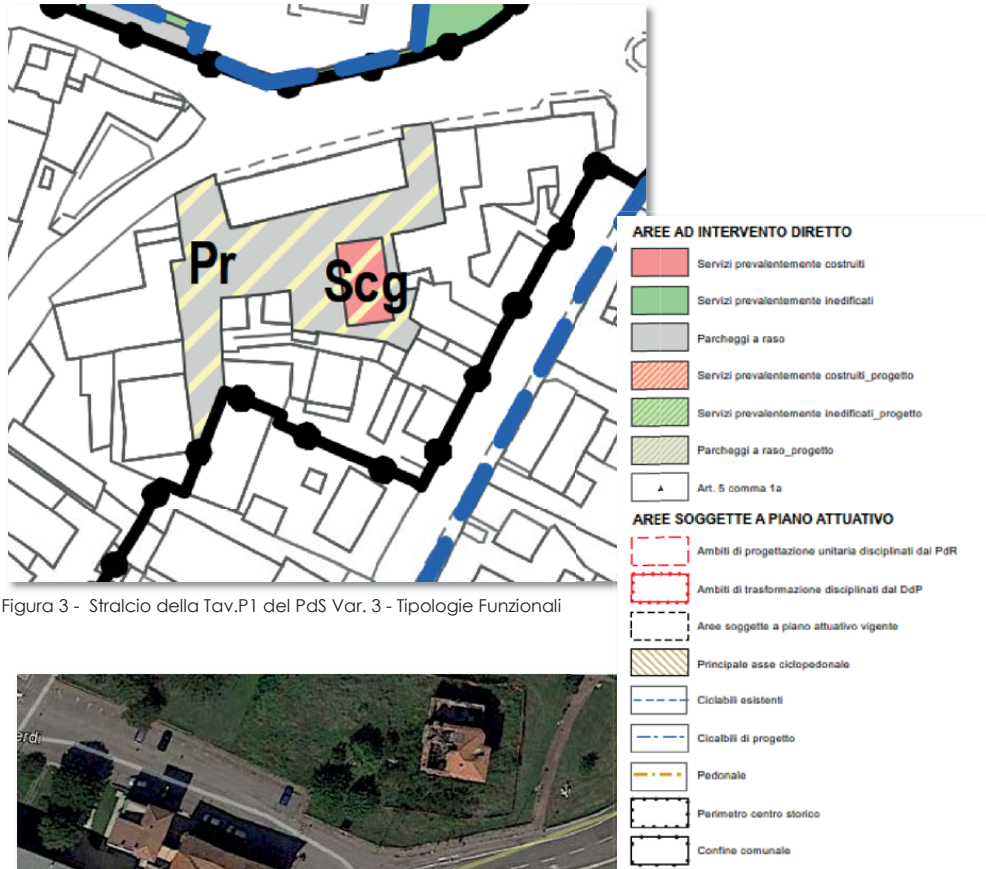


Figura 3 - Stralcio della Tav.P1 del PdS Var. 3 - Tipologie Funzionali



Figura 4 - Foto aerea dell'isolato

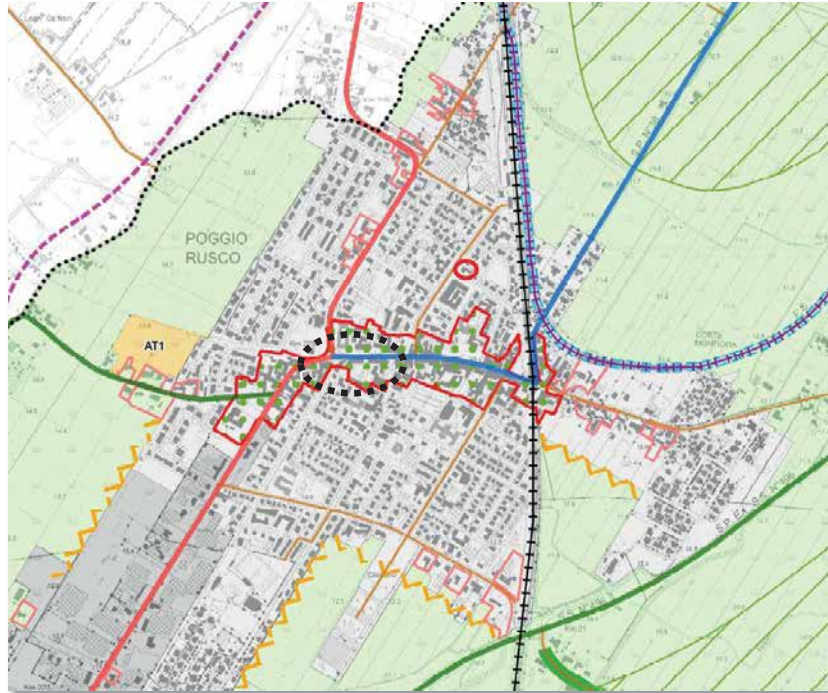


Figura 5 - Infrastrutturazione

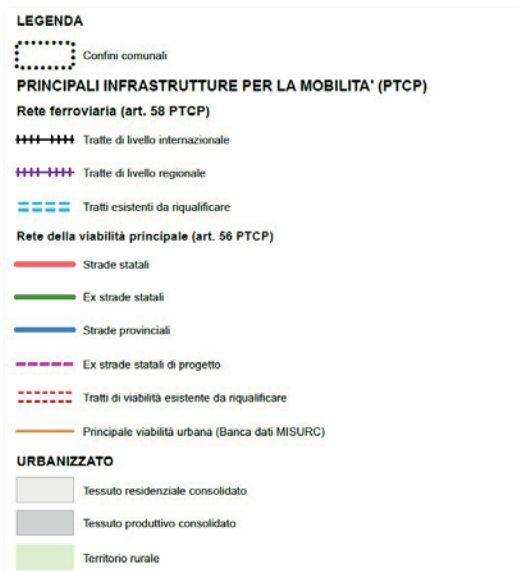




Figura 6 - Stralcio della Tav. P3 PdR Var. 3 - Disciplina Nucleo Antico

Il complesso si trova ad essere direttamente servito dal tratto urbano della Strada statale n.12 Abetone - Brennero dotata di adeguata infrastrutturazione e sottoservizi. Il comparto d'intervento è circondato da edifici (identificati catastalmente al foglio n.12 particelle 24, 26, 6 parte, 9, 1, 2, 18, 19) a destinazione residenziale in buono stato di utilizzo e al piano terra dell'edificio prospiciente la SS n.12 sono presenti anche funzioni commerciali, pertanto la riqualificazione del nucleo interno dell'isolato va a completarne la rifunzionalizzazione.

Il progetto di recupero funzionale prevede di articolare l'intervento in due lotti distinti: Lotto 1 – (particelle catastali nn.8 - 27- 14 – 7 – 784 – 20) che prevede il mantenimento e miglioramento sismico del fabbricato principale (particella n.8) e la sistemazione delle aree pubbliche di pertinenza come aree di sosta e per la socialità; Lotto 2 – (particella catastale n.15) per il completamento delle aree pubbliche di pertinenza come aree di sosta e per la socialità.

L'intervento sul lotto 1 sarà finanziato con i fondi della ricostruzione conseguente i danni causati dal sisma del maggio 2012 e in misura minore con i fondi del Comune di Poggio Rusco mentre l'intervento sul lotto 2 sarà totalmente in carico al Comune di Poggio Rusco.

A seguito dell'acquisizione del comparto al patrimonio pubblico, gli immobili che hanno più di settant'anni acquisiranno ope legis, un vincolo culturale ai sensi dell'art.10 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i..

A tale proposito il Comune, divenuto proprietario procederà come segue:

- Per il lotto 1 verrà richiesto alla Soprintendenza dei Beni culturali di Mantova Cremona, Brescia nulla osta sul progetto definitivo;

- Per il Lotto 2 - l'edificio in parte crollato (particella catastale n.15), chiederà lo svincolo alla competente Soprintendenza, tramite procedura di Valutazione dell'interesse culturale (V.I.C.) allo scopo di procedere alla demolizione e alla realizzazione di una piazza più ampia.

Nel caso in cui l'esito della VIC non fosse a favore dello svincolo, anche l'intervento sul lotto 2 sarebbe da assoggettare ai disposti del D. Lgs. n.42/04, pertanto si prefigura l'obbligo al mantenimento del fabbricato (p. 15) e la sua rifunzionalizzazione con destinazioni accessorie alle destinazioni principali collocate nella particella n.8.

ACCESSO ALL'ISOLATO OGGETTO D'INTERVENTO



S.S. 12 – dell'Abetone-Brennero



S.S. 12 – dell'Abetone-Brennero

COMPONENTI ARCHITETTONICHE E FUNZIONALI DELLO STATO DI FATTO

Il complesso immobiliare è costituito da una serie di fabbricati di impianto storico, posti in posizione isolata e in aggregato, realizzati in muratura portante e solai lignei, con copertura a falde inclinate.

L'edificio che si intende recuperare, identificato catastalmente al F. 12 part.8 è stato realizzato in muratura tradizionale, di pianta rettangolare con tetto a due falde e copertura in coppi, si sviluppa su tre piani fuori terra (t., 1°, 2°). Lo stato manutentivo non è buono a causa dell'inutilizzo e dei danni provocati dal sisma del 2012 che hanno compromesso la copertura, in parte crollata. Le facciate che mostrano intonaci in parte mancanti, mostrano anche una serie di interventi che nel tempo hanno portato ad aprire nuove luci in corrispondenza di parti interne utilizzate a magazzino e ripostiglio (come si evince dalle planimetrie catastali) e nuove porte che hanno snaturato la regolarità dei prospetti. Il fabbricato mostra la presenza di marcapiani, e le finestre originali (in parte murate al piano terra) sono di dimensioni notevoli.

Risultano presenti solai in legno di buona struttura, composti da travi importanti il cui ordito è stato interrotto a seguito di interventi di modifiche interne che hanno portato all'inserimento di scale e alla probabile modifica delle scale originali. Il fabbricato, che nel passato è stato utilizzato per la maggior parte a magazzino, ospitava al momento del sisma 2012 due unità residenziali, oggi non più occupate. L'amministrazione Comunale ha rilasciato due ordinanze di inagibilità relative al fabbricato cielo-terra identificato al F. 12, part.8 e ai due fabbricati pertinenziali ad uso rustici (identificati al F. 12 part. 20 e part. 785) (ordinanza n° 30/2013 del 04/11/2013) e alle unità identificate al F. 12 part. 15 sub. 8 e 9 (Ordinanza n° 67 del 07/06/2019). Questi ultimi fabbricati sono ad oggi in gran parte crollati.

Consistenze dimensionali e volumetriche:

F. 12 part. 8

- Superficie censuaria → mq. 270
- Volume edificato → mc. 1.890





SUPERFICIE SPAZI SCOPERTI

F. 12 part. 15	mq. 190
F. 12 part. 784	mq. 623
F. 12 part.785	mq 18
F. 12 mapp. 27	mq. 350
F. 12 mapp. 14	mq. 94 (fabbricato non più esistente)
F. 12 mapp.7	mq. 310
TOTALE	mq. 1.585 (aree scoperte da utilizzare come passaggi e parcheggi)

VOLUMETRIE OGGETTO DI DEMOLIZIONE

Fg.. 12 part. 15 - mc 1.235
Fg.12 part.785 – mc 54
TOTALE MC 1.289



IL PROGETTO

Il progetto definitivo del lotto 1, redatto dalla società di ingegneria PGS Partners con sede in Asola (MN) propone il recupero dell'edificio principale presente nel comparto (particella catastale n.8) con destinazioni pubbliche miste volte ad "attivare una serie di iniziative che favoriscano la rivitalizzazione del tessuto sociale". Il progetto prevede la riparazione e il miglioramento sismico delle strutture e l'adeguamento impiantistico al fine di ripristinare l'agibilità e consentire un idoneo riutilizzo.

Il contenitore principale oltre ad ospitare al terzo piano residenza sociale con n.3 alloggi prevede l'inserimento ai piani terra e primo delle sedi di associazioni (Croce Rossa, Avis, etc.) con una zona dedicata a refettorio denominato anche bici-grill che tiene conto del progetto di estensione della Ciclovía del Sole, realizzata per il momento fino alla confinante città di Mirandola (MO), con punto di sosta a Poggio Rusco, il cosiddetto bici-grill.

Il tessuto connettivo nell'intorno dell'edificio principale prevede una piazza interna, aree di accesso dalla SS12 riqualificate e attrezzate con ciclo pedonale, parcheggi.

SPESA STIMATA PER L'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE E LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**Costi acquisizione in carico a Regione Lombardia**

I costi relativi all'acquisizione stimati da Agenzia Entrate con prot. n. 9833 del 10/10/2019 nella misura di € 308.000,00 comprendono anche l'intervento sulle particelle fg.12 n.16 -17 successivamente stralciate dall'intervento e dagli accordi preliminari con gli attuali proprietari:

Fg.12 part. 16 – mq 44 – h 6,5 – mc 286

Fg.12 part.17 – mq 57 – h 3 – mc 171 coperta

Fg. 12 part.17 – mq 123 – h.0 – mc 0 scoperta

A seguito di revisione della stima (vedi allegato) il costo di acquisizione viene rivisto in € 270.000,00 a cui vanno sommate le spese tecniche e notarili documentate con preventivo e pari al totale di € 298.936,00.

Costi intervento in carico a Struttura commissariale

I costi di intervento sul lotto 1 pari a € 1.685.785,85 saranno sostenuti dalla Struttura commissariale a valere sul Fondo per la ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 2012.

Costi in carico al Comune

Il Comune sosterrà i costi relativi all'intervento sul Lotto 2 pari a € 293.866,27, oltre ai costi di conduzione, questi ultimi stimati in € 20.000 e ai costi di allestimento pari a €25.000,00.

FINALITA' PUBBLICHE DELL'INTERVENTO

La riqualificazione progettata è finalizzata a rivitalizzare l'intero isolato con l'inserimento di un misto di destinazioni pubbliche:

- Sede di associazioni con finalità sanitaria e sociale (Croce rossa, Avis, etc.);
- Residenza sociale;
- Spazi pubblici per l'aggregazione;
- Spazi pubblici per completare e favorire il turismo ciclabile della Ciclovía del Sole.

I locali destinati alle associazioni verranno assegnati con regolare contratto (locazione o comodato), le associazioni si faranno carico delle spese gestionali e relative alla manutenzione ordinaria degli stabili.

L'edilizia abitativa sociale è una tipologia di intervento immobiliare e urbanistico che consiste nel garantire in locazione o secondo altre modalità, una soluzione abitativa a individui e nuclei familiari del ceto medio il cui reddito non sia sufficiente per l'acquisto di un immobile, ma sia troppo elevato per accedere a soluzioni di edilizia popolare e che si trovino in condizioni anche temporanee di disagio sociale o economico.

Il contingente periodo di crisi economica e sociale ha determinato l'esigenza di andare incontro a situazioni di disagio e l'amministrazione intende costruire con il Settore Servizi sociali del Comune di Poggio Rusco progetti di emersione a favore di soggetti bisognosi che a causa della perdita del lavoro o per altri motivi si trovino ad affrontare un momento di seria difficoltà.

Nel patrimonio comunale di Poggio Rusco è completamente assente la disponibilità di alloggi da adibire ad housing sociale. Il settore comunale dei servizi sociali ha registrato specialmente negli ultimi anni una crescente richiesta (circa 5 – 6 all'anno) a cui non può dare riscontro con il proprio patrimonio. Si tratta di persone sole che attraversano un periodo di crisi a causa di una separazione o per la perdita di lavoro, ma anche nuclei familiari che versano in temporanea difficoltà economica o di altro tipo di disagio. L'assegnazione e la gestione di tali alloggi, segue di pari passo il processo di recupero delle persone in difficoltà che necessitano di essere seguite e aiutate da personale specializzato. Per ottenere tale risultato il Comune intende avvalersi di un affidamento esterno a Ente del terzo settore, in possesso dei necessari requisiti.

Il Comune inoltre si farà carico ove necessario delle spese di conduzione degli alloggi ovvero del pagamento delle utenze e delle manutenzioni.

Allegati:

- Quadro economico della spesa;
- Scheda tecnica progetto - CS 45 del P.O.R.;
- Stima Agenzia Entrate;
- Stima Comune Poggio Rusco.

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO – LOTTO 1		
descrizione	Importi parziali €	Importi totali €
Lavori:		
Lavori da computo metrico estimativo (esclusi oneri sicurezza)	1.202.280,30	
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	48.150,00	
sommano		1.250.430,30
Somme a disposizione:		
I.V.A. 10% sui lavori da progetto	125.043,03	
Spese tecniche compreso collaudo strutturale e certificazione energetica – Cassa previdenziale e IVA compresa	136.781,60	
Spesa per commissione di gara	4.000,00	
Imprevisti sui lavori iva compresa	109.522,31	
spese per indagini IVA compresa	14.500,00	
Collaudo tecnico amministrativo cassa e IVA compresa	5.000,00	
Incentivi interni funzioni tecniche	25.008,61	
Spese per allacciamenti vari iva compresa	15.000	
Spese per pareri	500,00	
Totale somme a disposizione		435.355,55
TOTALE LOTTO 1		1.685.785,85

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO – LOTTO 2		
descrizione	Importi parziali €	Importi totali €
Lavori:		
Lavori da computo metrico estimativo	206.650,42	
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	9.758,00	
sommano		216.408,42
Somme a disposizione:		
I.V.A. 10% sui lavori da progetto	21.640,84	
Spese tecniche compreso collaudo strutturale e certificazione energetica – Cassa previdenziale e IVA compresa	28.548,04	
Spesa per commissione di gara	0,00	
Imprevisti sui lavori iva compresa	21.640,84	
spese per indagini IVA compresa	300,00	
Collaudo tecnico amministrativo cassa e IVA compresa	0	
Spese arredi IVA compresa	0	
Incentivi interni funzioni tecniche	4.328,17	
Spese per allacciamenti vari iva compresa	1.000,00	
Spese per pareri	0,00	
Totale somme a disposizione		77.457,85
TOTALE LOTTO 2		293.866,27

SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILI			
n°	descrizione	Importi parziali €	Importi totali €
1	CORRISPETTIVO DA RICONOSCERE ALLA PROPRIETA'	270.000,00	
2	SPESE PER PERIZIA E STIPULA ATTO NOTARILE	28.936,00	
TOTALE			298.936,00

PIANO FINANZIARIO			
n°	descrizione	anni	Importi totali €
1	QUADRO TECNICO ECONOMICO LOTTO 1	2023	1.685.785,85
2	QUADRO TECNICO ECONOMICO LOTTO 2	2024	293.866,27
3	SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILE	2023	298.936,00
4	SPESA PER ALLESTIMENTI E CONDUZIONE IMMOBILI	2024-2025	45.000,00
TOTALE			2.323.588,12

QUADRO COPERTURA FINANZIARIA			
n°	descrizione	Importi €	Ente Finanziatore
1	LOTTO 1	1.685.785,85	COMMISSARIO DELEGATO
2	LOTTO 2	293.866,27	COMUNE POGGIO RUSCO
3	ALLESTIMENTI E CONDUZIONE	45.000,00	COMUNE POGGIO RUSCO
4	ACQUISTO	298.936,00	REGIONE LOMBARDIA

COMUNE DI POGGIO RUSCO - Protocollo n. 0013950/2017 del 28/12/2017 11.16.56

Regione Lombardia

Provincia di Mantova

Comune di Poggio Rusco

Ordinanza del 29 Novembre 2017, n. 359 - Attuazione del punto 8 del dispositivo

**PIANO ORGANICO
aggiornato e rimodulato sulla scorta delle azioni ammesse a contributo**



Poggio Rusco, li 28/12/2017

Il Tecnico
Ing. Pietro Squassabia

COMUNE DI POGGIO RUSCO - Protocollo n. 0013950/2017 del 28/12/2017 11.16.56

		ammonta ad euro 680.000,00
ALLEGATO B – interventi su beni privati necessitanti di accordo pubblico/privato		
ID progetto:	CS44	Si ipotizza che l'intervento di recupero sia realizzato beneficiando di un contributo pubblico che copre il 100% dei costi di ristrutturazione. Il privato, attuale proprietario dell'immobile, ha comunicato la propria disponibilità a cedere lo stabile a fronte di misure di compensative da definire. Si prevede di destinare la Villa a servizi culturali e turistici. L'importo dell'intervento stimato, eccettuati i costi di acquisizione dell'immobile, ammonta ad euro 1.100.000,00.
Comune:	Poggio Rusco	
Intervento:	Villa Vincenzino	
Importo richiesto:	euro 1.100.000,00	
Proprietà:	Privata	
Danni da sisma:	Si	
Esiti istruttori:	l'intervento è finanziabile con i fondi per la ricostruzione	
Note:	Eccettuati i costi per l'acquisizione. Necessita di accordo pubblico / privato.	
ID progetto:	CS45	Si ipotizza la demolizione dei volumi interni con stanziamento di misure compensative a favore dei proprietari, in modo da realizzare uno spazio urbano libero. Sui rimanenti fabbricati verranno attivati interventi di manutenzione straordinaria. Una volta conosciuti i termini dell'Ordinanza, che definirà criteri, termini e modalità per la stesura degli accordi pubblico / privati, si procederà con la puntualizzazione degli interventi. Il costo stimato per tale intervento ammonta ad euro 570.000,00.
Comune:	Poggio Rusco	
Intervento:	Isolato prospiciente strada statale SS 12	
Importo richiesto:	euro 2.300.000,00	
Proprietà:	Privata	
Danni da sisma:	Si	
Esiti istruttori:	l'intervento è finanziabile con i fondi per la ricostruzione	
Note:	Si ipotizza la possibilità di proporre al Commissario Delegato un'ordinanza per favorirne la demolizione. Necessita di accordo pubblico / privato.	
ID progetto:	CS48	Si conferma l'intervento così come inserito nel Piano Organico presentato ai sensi dell'Ordinanza 225/2016. Sulla base dei contenuti dell'Ordinanza che illustrerà i criteri per la stipula degli accordi pubblico / privato si procederà con la definizione di tali aspetti. Si conferma l'importo di progetto stimato in euro 481.081,25.
Comune:	Poggio Rusco	
Intervento:	Trattoria Balck Elk con annesso appartamento	
Importo richiesto:	euro 481.081,25	
Proprietà:	Privata	
Danni da sisma:	Si	
Esiti istruttori:	l'intervento è finanziabile con i fondi per la ricostruzione	
Note:	Necessita di accordo pubblico / privato.	

Si spollizza la denominazione dei volumi interni per creare uno spazio urbano. Interventi di manutenzione straordinaria dei volumi esistenti.

INTERVENTO 2
ID PROGETTO CS45 ; intervento isolato prospiciente SS12 - scala 1:1.000

ORDINANZA n°359/17
PIANO ORGANICO

UFFICIO TECNICO
COMUNE DI POGGIO RUSCO
 Via Garibaldi 11, Poggio Rusco (MN)

STUDIO SQUASSABIA
 VIA S. MARCO, 44 - 37030 S. MARCO (VR)
 Tel. 0445/460001 - Fax 0445/460002
 www.studio-squassabia.it

DECEMBRE 2017



COMUNE DI POGGIO RUSCO
(Provincia di Mantova)
Area Sviluppo del Territorio

Approvata con DGC del 13/07/2023

Oggetto: Comparto CS45 del P.O.R. siti in Poggio Rusco, SS.12 – Abetone Brennero. Revisione della Relazione di stima di Agenzia delle Entrate.

Premesso che:

- Nell'ambito della ricostruzione dei centri storici danneggiati dagli eventi sismici del 2012, il Comune di Poggio Rusco ha approvato il proprio "Piano Organico" con Delibera di Giunta n.129 in data 12.10.2016;
- Il Piano Organico è stato successivamente rivisto e aggiornato con le deliberazioni della G.C. n. 202 del 28/12/2017 e n.11 del 07/02/2019;
- Il Piano Organico interessa diversi interventi in diverse zone del centro storico o a queste limitrofe tra cui l'intervento CS45 relativo al recupero funzionale dell'isolato sulla Strada Statale n.12 – Abetone Brennero;
- L'intervento CS45 prevede l'acquisto da parte del Comune di aree e fabbricati al fine di attuare un intervento pubblico di rifunzionalizzazione del comparto;
- al fine di determinare il valore del compendio immobiliare compreso nel CS45, il comune di Poggio Rusco ha acquisito agli atti – protocollo comunale n.9833 del 09/10/2019 – relazione di Stima di Agenzia Entrate che riguarda le particelle catastali del foglio 12, nn.14,15,16,17,784,8,20,785,7,27;
- il Comune di Poggio Rusco ha sottoscritto i pre-accordi pubblico – privato con i proprietari, recepiti con deliberazione della Giunta Comunale n.110 del 29/09/2020 e successivamente inviati alla Struttura Commissariale per l'emergenza e la ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma nel 2012,
- in seguito i proprietari degli immobili identificati al fg.12 particelle n.16 e n.17 hanno dichiarato di voler recedere dalla cessione al Comune di tali immobili.

Reso noto che la Stima di Agenzia Entrate utilizza il metodo di trasformazione di un volume massimo edificabile pari al volume esistente (mc 3663) e per una ipotetica superficie edificabile di mq 1.221. Il valore unitario di mercato del prodotto trasformato calcolato con il metodo comparativo è pari €/mq 1.625,82 che moltiplicato per la superficie edificabile porta a un valore totale di € 1.985.126,22; al valore complessivo di mercato sono stati dedotti i costi diretti e indiretti di trasformazione, gli oneri finanziari, l'utile del promotore ed è stata applicata l'attualizzazione del valore e del costo di trasformazione, il tutto individua il costo finale di aree e immobili del comparto edilizio pari a € **308.000,00** e si riferisce alle particelle catastali in tabella:

PARTICELLE CATASTALI VALUTATE NELLA STIMA DI AGENZIA ENTRATE					
Fg.	mappale	Superficie coperta mq	Superficie scoperta mq	Volume mc	Superficie da stimare - mq
12	14	0	94	0	
12	15	190,0	0	1.235,0	
12	16	44,0	0	286,0	
12	17	57,0	123	171,0	
12	784	0	623	0	
12	8	199,0	71,0	1.890,5	
12	20	9,0	35,0	27,0	
12	785	18,0	0	54,0	
12	7	0	310,0	0	
12	27	0	350,0	0	
	Totale	517	1.606	3.663,5	3.663,5/3h= 1.221,16

Considerata necessaria la rideterminazione del valore complessivo del comparto edilizio, aggiornato alle unità immobiliari supportate da preaccordo pubblico-privato, oggetto di acquisizione e di successivo intervento di riqualificazione, si intende procedere a una revisione della Stima di Agenzia Entrate riferita alle particelle catastali del foglio n.12, nn.14,15,784,8,20,785,7,27.

REVISIONE DELLA STIMA DI AGENZIA ENTRATE

1. Valore di mercato – Vm

L'aggiornamento dell'allegata Stima di Agenzia Entrate considera la riduzione della superficie coperta (-101 mq), la riduzione di superficie scoperta (-123 mq) e la riduzione di cubatura (-457 mq) risultante dalla sottrazione delle superfici afferenti alle particelle catastali fg.12 pp.16, 17.

Le particelle catastali interessate dalla revisione di stima sono indicate nella sottostante tabella:

PARTICELLE CATASTALI OGGETTO DI PRE-ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO					
Fg.	mappale	Superficie coperta mq	Superficie scoperta mq	Volume mc	Superficie da stimare mq
12	14	0	94	0	
12	15	190,0	0	1.235,0	
12	784	0	623	0	
12	8	199,0	71,0	1.890,5	
12	20	9,0	35,0	27,0	
12	785	18,0	0	54,0	
12	7	0	310,0	0	
12	27	0	350,0	0	
	Totale	416	1.483	3.206	3206,5/3h = 1.068,66

Nella presente revisione viene mantenuto immutato il valore di mercato unitario determinato da Agenzia Entrate sulla base di una valutazione comparativa ovvero di una ricerca sul mercato locale di riferimento pari a €/mq 1.625,82 e per la cui determinazione si rimanda alla stima in allegato.

La revisione della presente stima tiene conto unicamente della riduzione della superficie commerciale di vendita e considera validi e conferma i criteri adottati da Agenzia entrate che considerano l'ipotesi di trasformazione del comparto edilizio, posto alla base del processo di valutazione.

Il ricalcolo del valore di mercato della superficie commerciale di vendita subisce una riduzione proporzionale alla riduzione di superficie oggetto di trasformazione
 $M_c 3.206 / \text{altezza } 3m = 1.068,66 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.625,82 = 1.737.448,80\text{€}$

Vm	Superficie commerciale	Valore unitario €/mq	€
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	1.068,66 mq	€/mq 1.625,82	1.737.448,80

2. Costi diretti e indiretti di trasformazione – Ct

Questa fase consiste nella determinazione:

- Dei costi diretti di trasformazione Ct
- Degli oneri di urbanizzazione Ou;
- Dei costi di gestione dell'operazione Cg.

Il costo tecnico di produzione è la somma di tre fattori produttivi:

- Costo di idoneizzazione dell'area per renderla edificabile (demolizioni, bonifiche, etc.);
- Costo di sistemazione delle superfici coperte,
- Costo di sistemazione delle aree libere per renderle utilizzabili.

La stima di Agenzia Entrate che qui si richiama al capitolo 5.1 e seguenti, ha tenuto conto del Prezziario Opere edili della Provincia di Mantova, secondo trimestre 2018 e dei prezzi pubblicati da DEI, Tipografia del Genio Civile, a cura del Collegio degli ingegneri e architetti della Provincia di Milano. Sui costi unitari è stato applicato una rivalutazione monetaria con l'indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Istat oltre a incremento percentuale che tiene conto dell'incremento di livello qualitativo.

Relativamente al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul C.C.) si ricorda che nulla è dovuto ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..

Gli oneri professionali di seguito computati, si riferiscono alle spese di progettazione architettonica, strutturale, impiantistica direzione, lavori, collaudo accatastamento. La percentuale indicata da Agenzia Entrate e pari al 8% del costo di costruzione è stata estrapolata dal Testo "Lo sviluppo immobiliare" di T. Somacasa – Ed. Aspesi – Scenari immobiliari.

Le spese generali Sg sono generalmente riconducibili alle spese amministrative e di cantiere non direttamente riconducibili al costo di costruzione e assunte nella misura del 2% del costo tecnico di costruzione.

Le spese di commercializzazione riguardano il prodotto finito e sono computati come costi a detrarre sui ricavi in quanto l'esborso è contestuale alla vendita del prodotto finito.

COSTI DIRETTI E INDIRECTI DI COSTRUZIONE - Ct	Prezzo unitario €	Quantità	Totale €
Costo costruzione sup. coperte	976,06	1.068,66 mq	1.043.076,28
Costo costruzione sup. scoperte	0	0	0
Costo idoneizzazione (demolizioni e smaltimenti) invariato	18,12	3.206,5 mc	58.101,78
Totale costi costruzione Ct			1.101.178,06
	Tasso aliquota	Unità misura €	Totale €
Oneri urbanizzazione - Ou	0	0	0
Oneri professionali - Op	8%xCt	1.101.178,06	88.094,24
Spese generali - Sg	2%xCt+Ou	1.101.178,06	22.023,56
Spese commercializzazione Sc	3%xVm	1.737.448,80	52.123,46
Totale Costi gestione Cg			162.241,26
Totale costi diretti e indiretti di trasformazione			1.263.419,32

3. Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione - Of

Come indicato dalla stima di Agenzia Entrate gli oneri finanziari sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare (39 mesi), frazionata diversificando le singole voci di costo. L'ipotesi della stima considera un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito nella misura del 60%.

Per i dettagli della computazione si rimanda all'illustrazione contenuta al capitolo 5.5, 5.6, 5.7 della Stima di Agenzia Entrate.

Oneri finanziari Sui costi diretti e indiretti - Of	formula	costi	Quota costi %	Durata debito n (mesi)	Tasso i - %	Quota debito d - %	Oneri finanziari €
Sul costo di costruzione Ct	$30\% Ct \times d \times \frac{1}{(1+i)^n - 1}$	1.101.178,06	30	42	1,50	60	7.516,78
	$70\% Ct \times d \times \frac{1}{(1+i)^n - 1}$	1.101.178,06	70	30	1,50	60	10.445,05
Sugli oneri di urbanizzazione - Ou	$Ou \times d \times \frac{1}{(1+i)^n - 1}$	0,00	100	36	1,50	60	0
Sui costi di gestione Cg	$30\% Cg \times d \times \frac{1}{(1+i)^n - 1}$	162.241,26	30	42	1,50	60	1.107,48
	$70\% Cg \times d \times \frac{1}{(1+i)^n - 1}$	162.241,26	70	30	1,50	60	1.538,91
Totale oneri finanziari sulla quota dei costi di trasformazione fin. Debito - Of							20.608,23

4. Utile del promotore - Up

L'utile del promotore solitamente computato tra l'8% e il 15% è stato valutato da Agenzia Entrate (vedi capitolo 5.8) nella misura del 8% in considerazione della tipologia a progetto di tipo residenziale. Come specificato l'utile viene incamerato con la vendita del prodotto finito.

Utile Del Promotore	Valore di mercato Vm	Profitto P %	Utile €
Sul valore del bene trasformato $Up = p \times Vm$	1.737.448,80	8%	138.995,90

5. Attualizzazione del valore e dei costi di attualizzazione

Come indicato nella Stima di Agenzia Entrate l'attualizzazione della stima riguarda il valore dell'immobile da trasformare all'attualità (momento 0 dell'operazione) e non alla futura data di ultimazione dei lavori e utilizza il tasso risk free nominale dei titoli di Stato (CTZ asta 24 mesi del 27.28 agosto 2019: $r = 0,008\%$).

Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione						
Oneri indiretti di trasferimento dell'area Oia				t	13%	
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa	Tasso i	1,50%	n durata complessiva $n_1+n_2+n_3$	3,25	d quota debito	60%
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$				3,361%		
Tasso di attualizzazione		r	0,008%			
$Vt = \{ Vm/q^n - [(Ct + Ou + Cg + Of + Up)/q^{n*} / 1 + (t+f/q^n)]$				Valore di trasformazione Vt		€270.092,00

In conclusione sulla base dell'equazione di primo grado sopra riportata e con $q = 1+r$, il valore di trasformazione stimato sulla base delle nuove superfici oggetto di trasformazione viene rivisto in € 270.092,00, arrotondato a 270.000,00.

Si allega alla presente:

- Relazione di stima di Agenzia Entrate prot. 9833 del 10/10/2019.

Redatta in Poggio Rusco (MN) in data 19.08.2021.

Il Responsabile di Area e del procedimento
Arch. Raffaella Vincenzi
f.to digitalmente



Commissario Delegato per l'Emergenza e la Ricostruzione dei
Territori Lombardi colpiti dagli Eventi Sismici del 20 e 29 maggio



Comune di Poggio Rusco

Provincia di Mantova

Allegato B – QUADRO ECONOMICO

SECONDO ATTO INTEGRATIVO DELL' ACCORDO DI PROGRAMMA PER L' ACQUISIZIONE E
RIVITALIZZAZIONE DELL' EX SCUOLA ALBERGHIERA – “ EX ONMI” – CS49” E DELL’ ” ISOLATO
PROSPICIENTE LA STRADA STATALE N.12 ABETONE BRENNERO – CS45” NEL COMUNE DI POGGIO
RUSCO COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012

CS 49 – EX ONMI - QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO			
LAVORI A BASE D'ASTA	€	1.072.860,80	
Oneri per adempimenti in materia di sicurezza (non soggetti a ribasso)	€	89.037,44	
totale sicurezza		89.037,44	
SOMMANO LAVORI	€	1.161.898,24	
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE LAVORI	€		1.161.898,24
<u>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</u>			
Opere in economia iva compresa	€	60.000,00	
Spese per traslochi, strumentazioni e archivi iva compresa	€	9.000,00	
Spese per disinfestazione e pulizia iva compresa	€	10.000,00	
Prestazione specialistica geologica-geotecnica compresi oneri previdenziali e Iva	€	1.119,96	
Allacciamenti a pubblici servizi, interferenze, spostamenti, etc. iva compresa	€	12.000,00	
Imprevisti comprensivi di IVA (10% di A1)	€	115.931,43	
Spese per indagini e accertamenti comprese prove di laboratorio sui materiali Iva compresa	€	22.000,00	
Spese tecniche per progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, contabilità cassa previdenziale ed iva comprese	€	92.951,86	
Spese tecniche per verifica progetto iva compresa	€	11.788,52	
Spese per collaudo statico cassa previdenziale ed iva compresa	€	11.500,00	
Spese per attestato di prestazione energetica cassa previdenziale ed iva compresa	€	5.000,00	
Acquisizione pareri	€	5.000,00	
Spese tecniche per art. 113 D.Lgs. 50/2016	€	20.914,17	

Spese per collaudo tecnico-amministrativo cassa previdenziale ed iva incluse	€	17.087,02	
Pratiche catastali cassa previdenziale ed iva comprese	€	4.000,00	
Spese per gara d'appalto iva compresa	€	11.618,98	
Spese per commissioni aggiudicatrici	€	10.000,00	
Spese per pubblicità, ANAC e spese d'appalto iva compresa	€	9.000,00	
Iva sui lavori 10%	€	116.189,82	
Acquisto arredi e attrezzature specialistiche	€	50.000,00	
SOMMANO PER SOMME A DISPOSIZIONE	€	595.101,76	595.101,76
IMPORTO COMPLESSIVO DELL' OPERA			1.757.000,00
CS49 EX ONMI - SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILE			
n°	descrizione		Importi totali
1	CORRISPETTIVO DA RICONOSCERE ALLA PROPRIETA'		158.000,00
2	SPESE PER PERIZIA E STIPULA ATTO NOTARILE		18.000,00
TOTALE			175.070,00

CS49 EX ONMI - RIEPILOGO			
n°	descrizione	anni	Importi totali
1	SPESA PER ESECUZIONE LAVORI	2023-2025	1.757.000,00
2	SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILE	2020	175.070,00
			1.932.070,00

CS49 EX ONMI - QUADRO COPERTURA FINANZIARIA			
n°	descrizione	Importi	Ente Finanziatore
1	SPESA PER ESECUZIONE LAVORI	1.598.726,69	Struttura Commissariale per l'Emergenza del sisma del maggio 2012
2	SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILE	175.070,00	Regione Lombardia
3	SPESA PER INTERVENTO, ALLESTIMENTO E ARREDI (50.000)	158.273,31	Comune Poggio Rusco
TOTALE			

Il Comune di Poggio Rusco provvederà a dotare l'edificio con arredi e allestimenti e sosterrà tutti i costi successivi di funzionamento e gestione dell'immobile.

CS 45 – SS12 - QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO DEL LOTTO 1			
n°	descrizione	Importi parziali €	Importi totali €
	Lavori:		
1	Lavori da computo metrico estimativo (esclusi oneri sicurezza)	1.202.280,30	
2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	48.150,00	
	sommario		1.250.430,30
	Somme a disposizione:		
3	I.V.A. 10% sui lavori da progetto	125.043,03	
4	Spese tecniche compreso collaudo strutturale e certificazione energetica – Cassa previdenziale e IVA compresa	136.781,60	
5	Spesa per commissione di gara	4.000,00	
6	Imprevisti sui lavori iva compresa	109.522,31	
7	spese per indagini IVA compresa	14.500,00	
8	Collaudo tecnico amministrativo cassa e IVA compresa	5.000,00	
10	Incentivi interni funzioni tecniche	25.008,61	
11	Spese per allacciamenti vari iva compresa	15.000	
12	Spese per pareri	500,00	
	Totale somme a disposizione		435.355,55
TOTALE LOTTO 1			1.685.785,85

CS45 SS12 - QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO DEL LOTTO 2		
descrizione	Importi parziali €	Importi totali €
Lavori:		
Lavori da computo metrico estimativo	206.650,42	
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	9.758,00	
sommano		216.408,42
Somme a disposizione:		
I.V.A. 10% sui lavori da progetto	21.640,84	
Spese tecniche compreso collaudo strutturale e certificazione energetica – Cassa previdenziale e IVA compresa	28.548,04	
Spesa per commissione di gara	0,00	
Imprevisti sui lavori iva compresa	21.640,84	
spese per indagini IVA compresa	300,00	
Collaudo tecnico amministrativo cassa e IVA compresa	0	
Spese arredi IVA compresa	0	
Incentivi interni funzioni tecniche	4.328,17	
Spese per allacciamenti vari iva compresa	1.000,00	
Spese per pareri	0,00	
Totale somme a disposizione		77.457,85
TOTALE LOTTO 2		293.866,27

CS 45 SS12 - SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILI LOTTO 1 E LOTTO 2			
n°	descrizione	Importi parziali €	Importi totali €
1	CORRISPETTIVO DA RICONOSCERE ALLA PROPRIETA'	270.000,00	
2	SPESE PER PERIZIA E STIPULA ATTO NOTARILE	28.936,00	
TOTALE			298.936,00

CS45 SS12 – RIEPILOGO LOTTO 1 E LOTTO 2			
n°	descrizione	anni	Importi totali
1	SPESA PER ESECUZIONE LAVORI LOTTO 1	2023	1.685.785,85
2	SPESA PER ESECUZIONE LAVORI LOTTO 2	2024	293.866,27

Serie Ordinaria n. 35 - Martedì 29 agosto 2023

3	SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILI	2023	298.936,00
4	SPESE DI CONDUZIONE	2025	45.000,00
TOTALE			2.323.588,12

CS45 SS12 - QUADRO COPERTURA FINANZIARIA

n°	descrizione	Importi	Ente Finanziatore
1	SPESA PER ESECUZIONE LAVORI	1.685.785,85	Struttura Commissariale per l'Emergenza del sisma del maggio 2012
2	SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILI	298.936,00	Regione Lombardia
3	SPESA PER LAVORI	293.866,27	Comune Poggio Rusco
4	SPESA PER ALLESTIMENTO E ARREDI	45.000,00	Comune Poggio Rusco
TOTALE		2.323.588,12	

QUADRO COPERTURA FINANZIARIA TOTALE DELL'ADP - CS45 E CS49

n°	descrizione	Importi	Ente Finanziatore
1	SPESA PER ESECUZIONE LAVORI	3.284.512,54	Struttura Commissariale per l'Emergenza del sisma del maggio 2012
2	SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILI	474.006,00	Regione Lombardia
3	SPESA PER LAVORI	402.139,58	Comune Poggio Rusco
4	SPESA PER ALLESTIMENTO E ARREDI	95.000,00	Comune Poggio Rusco
TOTALE		4.255.658,12	



**Commissario Delegato per
l'Emergenza e la Ricostruzione dei
Territori Lombardi colpiti dagli Eventi
Sismici del 20 e 29 maggio**



Comune di Poggio Rusco

Provincia di Mantova

Allegato C
Cronoprogramma

SECONDO ATTO INTEGRATIVO DELL' ACCORDO DI PROGRAMMA PER L' ACQUISIZIONE E RIVITALIZZAZIONE DELL' EX SCUOLA ALBERGHIERA - " EX ONMI " - CS49 " E DELL' " ISOLATO PROSPICIENTE LA STRADA STATALE N.12 ABETONE BRENNERO - CS45 " NEL COMUNE DI POGGIO RUSCO (MN) COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012.

