

Serie Ordinaria n. 26 - Lunedì 26 giugno 2023

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. 877 del 16 giugno 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 - Adesione alla proposta di atto integrativo dell'accordo di programma per la rifunzionalizzazione e la rivitalizzazione dell'ex-scuola alberghiera - ONMI - nel comune di Poggio Rusco (MN) colpito dagli eventi sismici del maggio 2012 - ID CS-49 e contestuale finanziamento dell'intervento

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 smmiil.

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

- 716.462,54 € (valore stimato) 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;
- 176.000,00 € (fino ad un massimo di 192.508,00 €) a valere sul bilancio regionale 2020-22 nell' annualità 2020 quale finanziamento di Regione Lombardia per acquisizione immobile e relative spese;
- 50.000,00 € (valore stimato) a valere sul bilancio comunale 2020-22 del comune di Poggio Rusco, 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.

Preso atto del fatto che il Comune di Poggio Rusco, con nota 6 dicembre 2022, protocollo n.9494, ha presentato al Commissario il progetto definitivo/esecutivo per l'intervento in argomento, a seguito dell'ottenimento del parere della Soprintendenza, avente un quadro economico sensibilmente differente da quello oggetto del citato Accordo di Programma.

Dato atto del fatto che il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 15 dicembre 2022, ha rilasciato il nulla-osta di competenza al finanziamento dello stesso, fissando un contributo concedibile di complessivi € 1.598.726,69, a fronte di una spesa complessiva prevista di € 1.707.000,00.

Dato atto, altresì, del fatto che il Soggetto Attuatore con propria nota protocollo n.C1.2022.0002283 del 21 dicembre 2022, nel dare notizia del nulla-osta al finanziamento, informava il Comune che, stante l'aumento dei costi registrato, l'Accordo di Programma in essere aveva superato ampiamente la soglia percentuale di spesa considerata «*modifica di carattere sostanziale degli impegni finanziari*» ai sensi dell'articolo 7, comma 13-bis, della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19 «*Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale*», e che, conseguentemente, tale situazione imponeva, prima dell'effettivo finanziamento, una valutazione del caso da parte del Collegio di Vigilanza, nonché l'adozione di un accordo integrativo all'AdP al tempo vigente.

Preso atto del verbale della Segreteria Tecnica del 30 maggio 2023 e di quello del Collegio di Vigilanza del 5 giugno 2023, nei quali si concorda per l'adozione di un atto integrativo al previgente Accordo di Programma, fissando un nuovo quadro economico per la realizzazione dell'intervento, così strutturato:

- SPESA PER ESECUZIONE LAVORI pari a € 1.598.726,69 con fondi a carico della Struttura Commissariale per l'Emergenza del sisma del maggio 2012;
- SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILE pari a € 175.070,00 con fondi a carico di Regione Lombardia;
- SPESA PER ALLESTIMENTO E ARREDI pari a € 158.273,31 con fondi a carico del Comune Poggio Rusco;

precisando altresì che il Comune di Poggio Rusco provvederà a dotare l'edificio di arredi ed allestimenti e sosterrà tutti i costi successivi di funzionamento e di gestione dell'immobile.

Dato atto del fatto che l'ultima rimodulazione del 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, adottata con la citata Ordinanza Commissariale n. 808, riservava all'intervento in argomento la somma di complessivi € 1.403.000,00 e che pertanto sarà necessario attingere alle somme a disposizione per eventuali aumenti prezzi previsti dall'ordinanza stessa, al fine di dare piena copertura all'intervento.

Vista la deliberazione della Giunta regionale 12 giugno 2023, n. XII/427, con la quale la Regione Lombardia aderisce al più volte citato accordo integrativo.

Ritenuto di dover aderire all'atto integrativo dell'Accordo di Programma per la rifunzionalizzazione e la rivitalizzazione dei centri storici del comune di Poggio Rusco ex-scuola alberghiera (ex-ONMI), allegato sub-lettera «A» alla presente Ordinanza, quale sua parte integrante e sostanziale.

Preso atto e fatte proprie le attività istruttorie tecnico-economiche eseguite dai funzionari della Funzione Tecnica della Struttura Commissariale, i quali - tra l'altro - hanno verificato il quadro tecnico-economico dell'intervento in argomento e lo hanno ritenuto ammissibile, così come meglio riportato di seguito:

	QUADRO TECNICO ECONOMICO DI PROGETTO PRIMA DELLA GARA D'APPALTO	QUADRO TECNICO ECONOMICO AMMESSO DALLA STRUTTURA COMMISSARIALE PRIMA DELLA GARA D'APPALTO
LAVORI IN APPALTO	€ 1.161.898,24	€ 1.105.308,25
IVA 10% - LAVORI IN APPALTO	€ 116.189,82	€ 110.530,83
IMPREVISTI IVA COMP.	€ 115.931,43	€ 110.530,83
TRASLOCHI IVA COMP.	€ 9.000,00	€ 9.000,00
OPERE IN ECONOMIA IVA COMP.	€ 60.000,00	€ 60.000,00
DISINFESTAZIONE E PULIZIA IVA COMP.	€ 10.000,00	€ 10.000,00
INDAGINI GEOLOGICA CASSA e IVA COMP.	€ 1.119,96	€ 1.119,96
ALLACCIAMENTI IVA COMP.	€ 12.000,00	€ 12.000,00
INDAGINI e ACCERTAMENTI IVA COMP.	€ 22.000,00	€ 22.000,00
SPESE TECNICHE IVA COMP.	€ 151.154,55	€ 110.530,83
COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO CASSA E IVA COMP.	€ 17.087,02	€ 17.087,02
SPESE GARA D'APPALTO	€ 11.618,98	€ 11.618,98
SPESE COMMISSIONI DI GARA	€ 10.000,00	€ 10.000,00
SPESE PUBBLICITA', ANAC, ECC IVA COMP.	€ 9.000,00	€ 9.000,00
QUADRO TECNICO ECONOMICO	€ 1.707.000,00	€ 1.598.726,69
RIPARTIZIONE DELLE SPESE:		
RIMBORSO ASSICURATIVO		€ -
COFINANZIAMENTO		€ -
A CARICO DEL COMMISSARIO DELEGATO		€ 1.598.726,69
		€ 1.598.726,69

Preso atto, altresì, del fatto che da detta istruttoria si evince un contributo provvisorio a carico dei Fondi per la ricostruzione assegnati al Commissario Delegato pari a € 1.598.726,69.

Ricordato che il Comitato Tecnico Scientifico nella seduta del 15 dicembre 2022 ha espresso parere favorevole al finanziamento dell'intervento, secondo il quadro tecnico-economico sopra riportato.

Ritenuto pertanto di poter assegnare al Comune di Poggio Rusco un contributo di € 1.598.726,69 per la realizzazione dell'intervento denominato «*Recupero dell'edificio ex-ONMI come nuova sede del centro diurno integrato*», identificato con codici CUP: E94H20002000007 - CS-49.

Dato atto che la spesa di cui trattasi trova copertura finanziaria sulle risorse assegnate ai sensi dell'articolo 13 del d.l. 78/2015 al Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato e depositate nel conto di contabilità speciale n. 5713, aperto presso la Banca d'Italia, Sezione di Milano ed intestato al Commissario stesso, che presenta la necessaria disponibilità di cassa e più precisamente sul capitolo 706;

Richiamate:

- l'ordinanza 23 dicembre 2015, n. 178, con la quale sono stati determinati gli obblighi in materia di clausole da inserire nei contratti di appalto, subappalto e subcontratto, che al punto 3 individua le previsioni relative alle procedure da tenere nell'ambito degli interventi per la ricostruzione pubblica al fine di garantire la tracciabilità dei flussi finanziari, il rispetto della normativa antimafia e l'implementazione dell'anagrafe degli esecutori;
- l'ordinanza 12 maggio 2017, n. 313, con la quale si è stabilito che l'anagrafe venga popolata secondo lo schema quadro «*Elenco delle ordinanze di rilievo per l'esecuzione dei lavori per il ristoro dei danni da Sisma del 20 e 29 mag-*

Serie Ordinaria n. 26 - Lunedì 26 giugno 2023

gio 2012», tra le quali è inserito anche il Piano degli interventi finalizzati alla ricostruzione a salvaguardia dei beni di rilevanza storico-culturale ad alto rischio di perdita o compromissione;

- il decreto del Soggetto Attuatore 28 luglio 2020, n. 119, il quale approva, da ultimo, le «*disposizioni tecniche e procedurali per la presentazione, il finanziamento e la rendicontazione di progetti legati alla ricostruzione post sisma del maggio 2012 relativamente ad interventi su immobili pubblici, edifici ad uso pubblico, interventi nei centri storici, sui beni culturali e immobili di proprietà di onlus*», con cui il Soggetto Attuatore è intervenuto ad aggiornare il precedente decreto del Soggetto Attuatore n. 47/2016.

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 aderire all'atto integrativo dell'Accordo di Programma per l'acquisizione e rivitalizzazione dell'ex-scuola alberghiera - ONMI - proposto dal comune di Poggio Rusco, finalizzato al completamento della ricostruzione post sisma 2012 per agevolare il reinsediamento delle attività e delle funzioni pubbliche nel tessuto cittadino, approvato dalla Giunta regionale della Lombardia con d.g.r. n. XII/427 del 12 giugno 2023 «*Approvazione dell'ipotesi di Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per l'acquisizione e la rivitalizzazione dell'ex-scuola alberghiera - ex ONMI - nel Comune di Poggio Rusco (MN) colpito dagli eventi sismici del maggio 2012*» ed allegato al presente atto sub-lettera «A», quale sua parte integrante e sostanziale.

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

- Regione Lombardia;
- 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 confermare che i rappresentanti dei suddetti Soggetti costituiscono il Comitato per l'Accordo di Programma, come emendato.

4. di fare proprie le attività istruttorie tecnico-economiche eseguite dai funzionari della Funzione Tecnica della Struttura Commissariale, i quali - tra l'altro - hanno verificato il quadro tecnico-economico dell'intervento proposto dal Comune di Poggio Rusco e denominato «*Recupero dell'edificio ex-ONMI come nuova sede del centro diurno integrato*», identificato con codici CUP: E94H20002000007 - CS-49 -, secondo quanto meglio indicato in premessa, ritenendolo ammissibile;

5. di prendere atto del parere espresso dal *Comitato Tecnico Scientifico*, il quale, nella seduta del 15 dicembre 2022, ha espresso parere favorevole alla concessione del contributo per la realizzazione dell'intervento stesso, secondo il quadro tecnico-economico di cui al precedente punto 4.;

6. di concedere, conseguentemente, al Comune di Poggio Rusco un contributo di € 1.598.726,69, per la realizzazione dell'intervento di «*Recupero dell'edificio ex-ONMI come nuova sede del centro diurno integrato*»;

7. che il contributo di cui al precedente punto 6 trovi copertura finanziaria sulle risorse assegnate ai sensi dell'articolo 13 del d.l. 78/2015 al Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato e depositate nel conto di contabilità speciale n.5713, aperto presso la Banca d'Italia, Sezione di Milano ed intestato al Commissario stesso, che presenta la necessaria disponibilità di cassa e più precisamente sul capitolo 706;

8. che, per quanto attiene alla prevista firma del Commissario delegato, l'atto integrativo dell'Accordo di Programma 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;

9. 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.

10. di trasmettere il presente atto ai soggetti interessati e di pubblicare il testo integrale della presente ordinanza nel portale internet della Regione Lombardia, pagine dedicate alla ricostruzione post-eventi sismici del maggio 2012, nonché di pubblicare il presente atto e 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**

**Allegato A
Relazione tecnica**

**ATTO INTEGRATIVO ALL' ACCORDO DI PROGRAMMA PER L' ACQUISTO ED IL RECUPERO DEL
FABBRICATO EX ONMI IN CENTRO DIURNO INTEGRATO A POGGIO RUSCO (MN)**

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'inizio del 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.

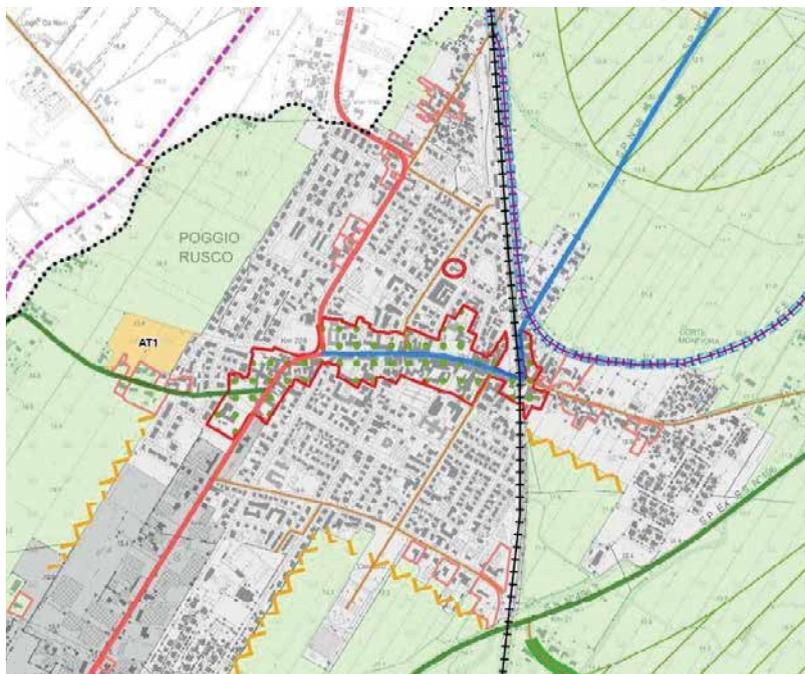
L'Ordinanza del Commissario delegato per la ricostruzione degli immobili danneggiati dal sisma 2012, 6 marzo 2020 n.549, individua l'intervento nell'Allegato B2 - Id Progetto CS49.

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 storico e 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'edificio ex ONMI, già Bene Culturale, che si trova in un tessuto prettamente residenziale potrà avere 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

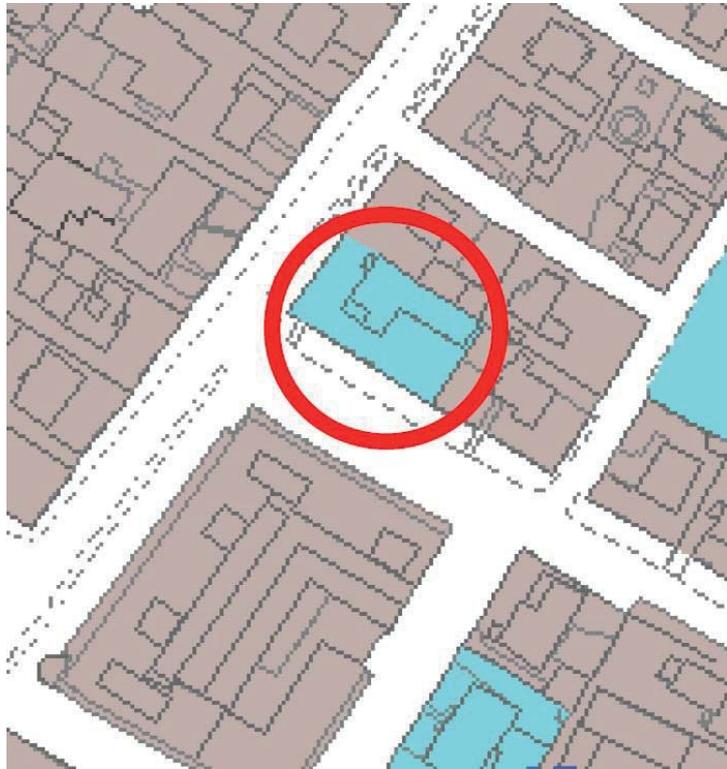
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT

- 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 una 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)
- 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 Delibera di 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

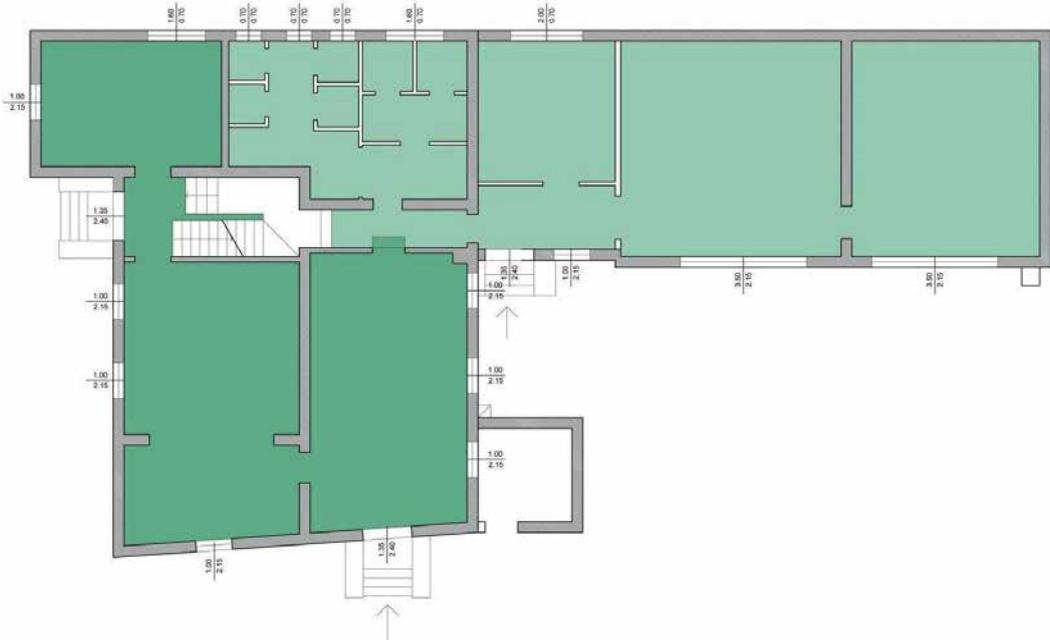
- Piano interrato: 61 mq
- Piano terra: 250 mq
- Piano primo: 224 mq

Superficie utile abitabile: 467, 38 mq

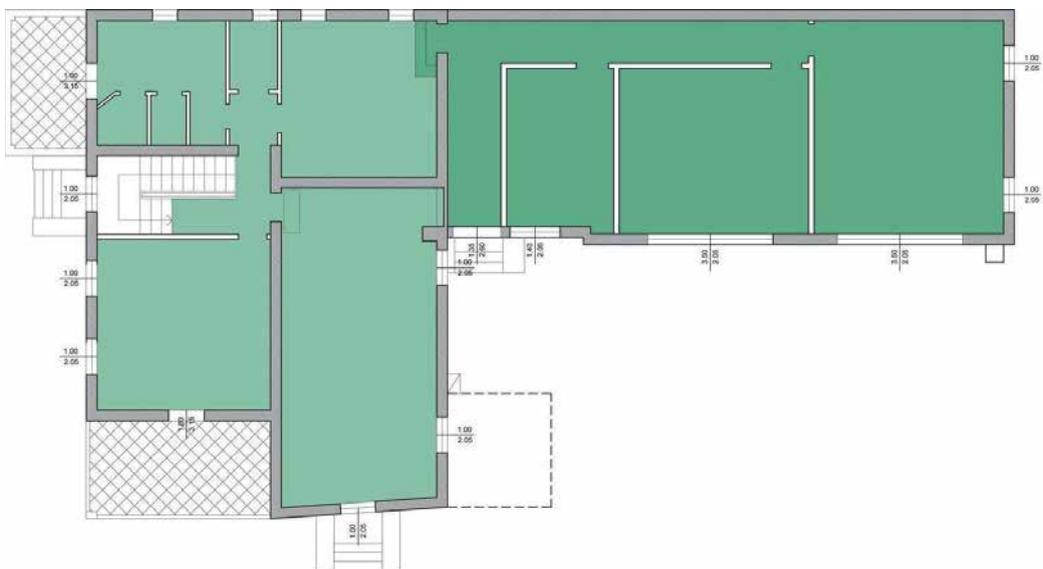
- Piano interrato: 53,4 mq
- Piano terra: 216, 75 mq
- Piano primo: 197, 23 mq

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.



Piano Terra, stato di fatto.



Piano Primo, stato di fatto.

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'aggetto 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/adequamento sismico delle strutture e l'adequamento 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 verificatasi 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.

FINALITA' 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:

- Calcolo sommario della spesa (escluse spese tecniche ed IVA)
- Scheda tecnica progetto
- Stima agenzia entrate.

1. 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
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
IMPORTO COMPLESSIVO DELL' OPERA		1.757.000,00

a) Denominazione:

Intervento 4.3 - EX SCUOLA ALBERGHIERA (EX OMNI)

b) Ubicazione:

VIA TRENTO TRESTE (angolo VIA DANTE ALIGHIERI)



Presenza di vincoli:

 NO SI: D.Lgs. 42/2004
DECRETO MIN. 04/05/2006

c) Ambito di piano in cui ricade l'intervento:

 Centro Storico Centro Urbano Altro: _____

d) Obiettivi da perseguire in relazione alla strategia del Piano Organico:

- 1 Riqualficazione di una porzione di centro urbano adiacente ai servizi e al centro storico.
- 2 Recupero di un edificio danneggiato con attivazione di iniziative con funzioni sociali
- 3 Riutilizzo a fini didattici e culturali di edificio costruito all'inizio del '900 come sede scolastica comunale
- 4
- 5

e) Descrizione delle criticità che si intendono risolvere:

- 1 Inagibilità totale dell'edificio per danni da terremoto e necessità di adeguamento sismico
- 2 Mancanza di collegamento ciclo-pedonale con i servizi nelle vicinanze
- 3 Reperimento di spazi di uso pubblico
- 4
- 5

f) Descrizione dello stato pre e post sisma:

inizialmente di proprietà statale il fabbricato è stato costruito nel 1930 come sede ONMI (Opera Nazionale Maternità Infanzia) e così fruito fino al 1988 poi dal 1988 adibito a Scuola Alberghiera. Successivamente la proprietà è divenuta privata e il fabbricato è stato utilizzato come deposito. La sua specificità, infatti, non permetteva agevole una sua trasformazione in nucleo abitativo. L'evento sismico ha reso la struttura inagibile. Lo stato di danno arrecato dal terremoto corrisponde al

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 mescolta 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
	<u>mq. 53</u>	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
 - Pubblica
 - Altro:
- Sig. /ente: 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:

- Acquisto di immobili immediatamente disponibili per la destinazione residenziale o produttiva a favore di soggetti coinvolti nei piani dei comuni di cui al comma 369.
- Note di dettaglio:

n) Modalità di attuazione dell'intervento

- Progetto esecutivo singolo
- Esecuzione attuativa di comparto Modalità _____
- Altro (specificare): _____

o) Valutazione del costo dell'intervento

stante lo stato di danno (livello operativo E1) si stabilisce la somma massima ottenibile secondo le ordinanze sisma

- Lavori Edili	420.000,00
- Spese Tecniche	42.000,00
SOMMANO	462.000,00

p) Grado di progettazione Stima di massima Preliminare Esecutivo/definitivo

q) Allegati:

- Documentazione fotografica
- Elaborati grafici:
 - planimetrie
 -
 -
- Autorizzazioni/pareri
 -
 -
 -
- Altro:
 -
 -
 -



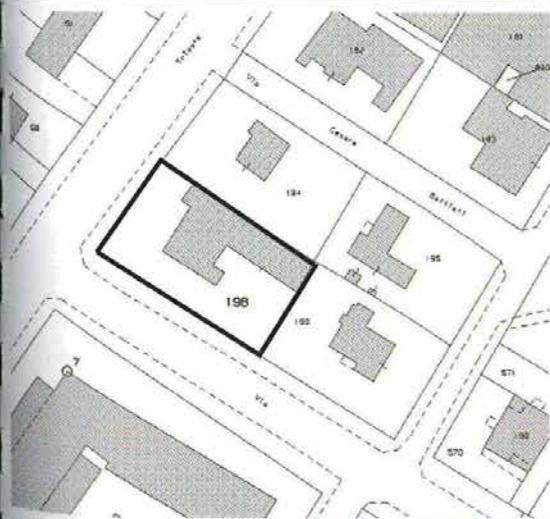
Vista da Via Alghieri dell'edificio oggetto di ristrutturazione e miglioramento sismico



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



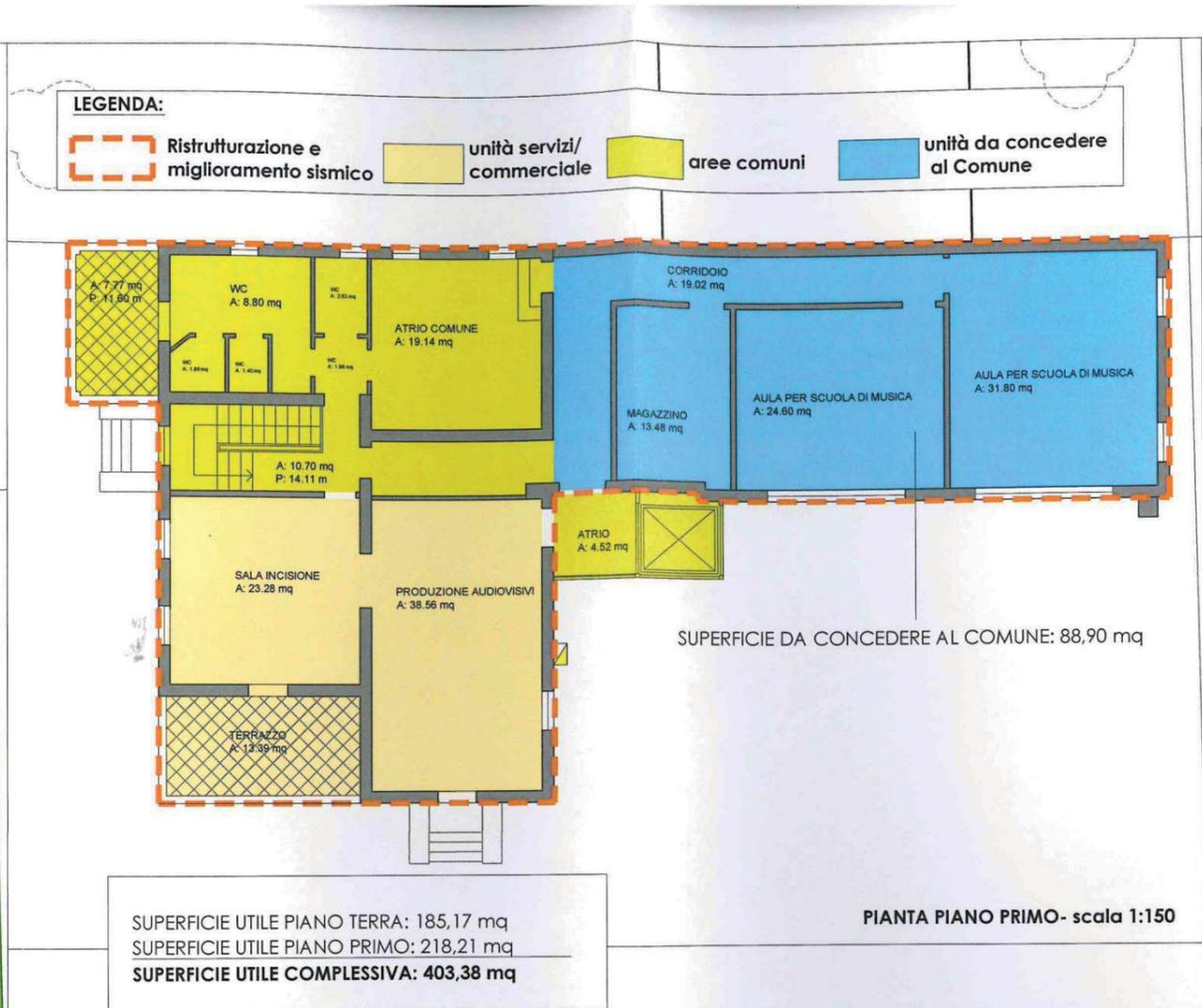
STUDIO SQUASSABIA
architettura ingegneria urbanistica

Viale Piave, 14 - MANTOVA - Tel. 0376/328002 - Fax: 0376/223424
E-MAIL: info@studiosquassabia.it - ingegneria@studiosquassabia.it



LEGENDA:
 [Dashed orange line] Ristrutturazione e miglioramento sismico
 [Yellow] unità servizi/commerciale
 [Light green] aree comuni

PIANTA PIANO TERRA - scala 1:150

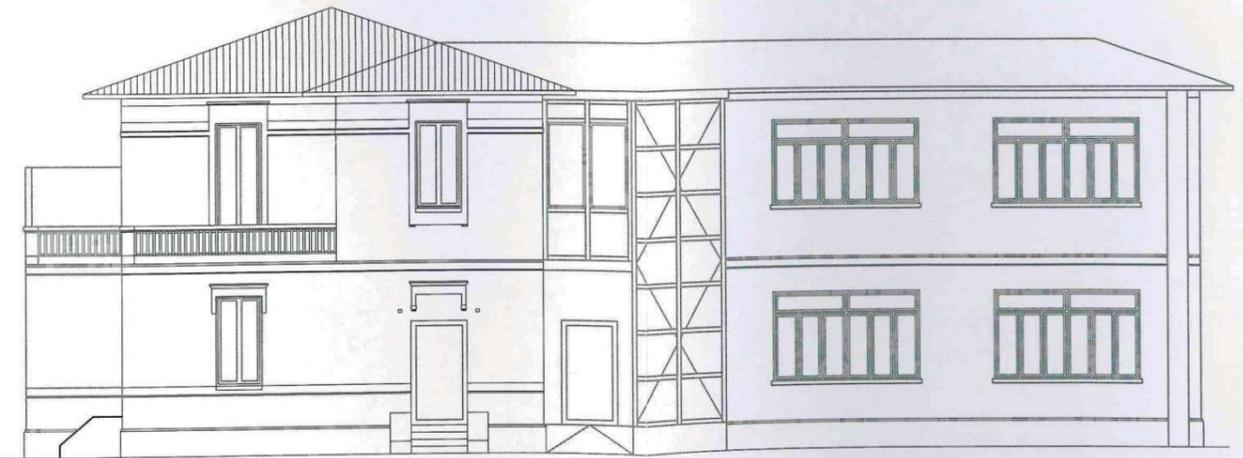


LEGENDA:
 [Dashed orange line] Ristrutturazione e miglioramento sismico
 [Yellow] unità servizi/commerciale
 [Light green] aree comuni
 [Blue] unità da concedere al Comune

SUPERFICIE UTILE PIANO TERRA: 185,17 mq
 SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO: 218,21 mq
 SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA: 403,38 mq

SUPERFICIE DA CONCEDERE AL COMUNE: 88,90 mq

PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:150



PROSPETTO su Via D. Alighieri - scala 1:150





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.lli 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 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	
SCOPO DELLA STIMA.....	
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	
1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione e consistenze	
1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona	
1.2 Caratteristiche immobile	
1.3 Progetto di recupero	
1.4 Consistenze	
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	
2 Dati identificativi.....	
2.1 Dati catastali.....	
2.2 Confini	
2.3 Titolo di Proprietà	
2.4 Dati Urbanistici	
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	
3 Criteri e metodologie estimative	
3.1 Generalità	
3.1.1 Valore di Mercato.....	
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito.....	
3.1.3 Costo di produzione	
3.1.4 Valore di trasformazione.....	
3.1.5 Valore complementare.....	
3.1.6 Valore di surrogazione.....	
4 Scopo della stima.....	
4.1 Analisi di mercato e parametri unitari di riferimento.....	
4.2 Scelta del criterio di stima e della metodologia.....	
5 Stima del Valore di Trasformazione.....	
5.1 Ipotesi di trasformazione.....	
5.2 Tempistica dell'operazione e processo di valutazione	
5.3 Valore di mercato del prodotto trasformato (V_M).....	
5.3.1 Procedimento comparativo derivato dall'MCA.....	
5.3.2 Determinazione delle spese operative.....	
5.3.3 Determinazione del Tasso netto di capitalizzazione.....	

5.3.4 *Determinazione del valore unitario*.....

5.4 Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T).....

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

5.6 Utile del Promotore (U_P).....

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

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

5.9 Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione.....

5.10 Valore di mercato del bene da trasformare (V_T).....

CONCLUSIONI.....

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

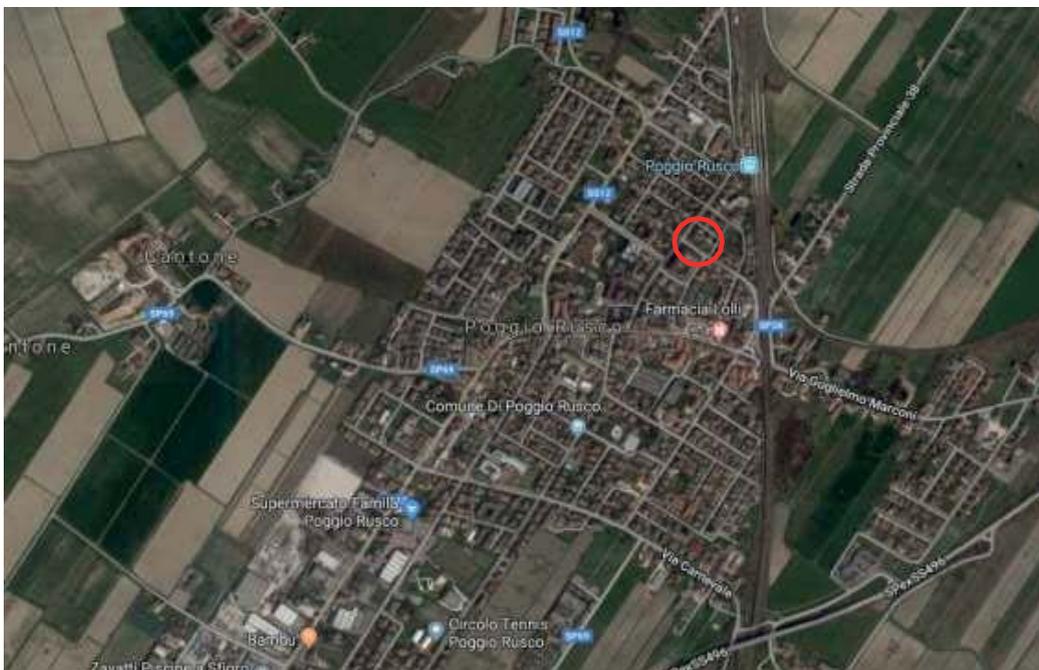
La richiesta avanzata dal Comune di Poggio Rusco con la nota di cui in premessa, aveva come oggetto: "*Richiesta stima per acquisizione immobile ex OMNI in Poggio Rusco*", al fine di una possibile acquisizione dello stesso da parte dell'Amministrazione comunale.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione e consistenze

1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona

L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva estimativa è posto in Comune di Poggio Rusco, nel centro capoluogo, in via Trento Trieste n. 64, all'angolo con via Dante Alighieri.



Macrolocalizzazione - fonte Google Maps

Poggio Rusco è un Comune di 6.700 abitanti circa che si estende su un territorio completamente pianeggiante di 42 kmq circa, nella parte sud-orientale dell'Oltrepò Mantovano, circa 9 km a sud del fiume Po e confinante a sud con la Provincia di Modena, in posizione equidistante rispetto ad importanti città della Pianura Padana quali Mantova (46 km), Verona (58 km), Ferrara (48 km) e Modena (45 km).

Il centro abitato più consistente è il centro capoluogo, mentre sul territorio comunale insistono altre sei frazioni minori quali Agnolo, Dragoncello, Quattrocasse, Segonda, Stoppiaro e Verdonda.

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.

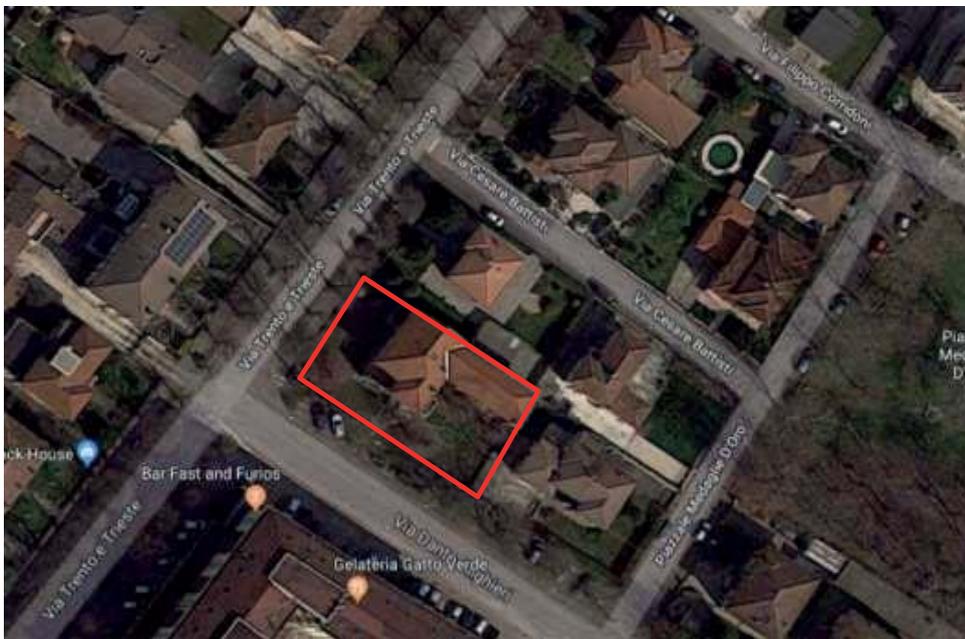
Da settembre 2015 con i Comuni di Borgofranco sul Po, Carbonara di Po, Magnacavallo, Sermide e Felonica ha fatto parte dell'*Unione dei Comuni Sei Oltrepò*, sciolta in seguito alla fusione per incorporazione del Comune di Felonica nel Comune di Sermide.

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.



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

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.

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 - ampliamento



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

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 e piano seminterrato



Centralina termica esterna e locali interni piano terra



Locali interni piano primo



Locali interni piano primo



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.

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

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	1	C/2	1	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

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)



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:

- $I_f = 0,08 \text{ mq/mq}$.

- $H = 3 \text{ m}$.

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

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 differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

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

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

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

3.1.1 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito

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

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

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

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

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 sosterrrebbe per produrlo. Nel costo di produzione (o di costruzione) di un fabbricato è ormai regola estimativa generalmente accettata che siano inseriti gli interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento". Il saggio di interesse da applicare è, ovviamente, quello di mercato che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti. Il valore di trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del

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

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

ove i simboli assumono i seguenti significati:

V_T = valore di mercato attuale del bene da trasformare;

V_M = valore di mercato attuale del prodotto trasformato;

K_T = costo di trasformazione attuale;

U_P = utile del promotore in percentuale su V_M ;

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

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

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

ove i simboli assumono i seguenti significati:

C_{OI}	costo opere di idoneizzazione	C_{TT} costi tecnici di trasformazione	C_T costi diretti e indiretti di trasformazione	K_T costo totale di trasformazione
C_{SC}	costo di trasformazione superfici coperte			
C_{SE}	costo di trasformazione superfici esterne			
O_{UPS}	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U oneri di urbanizzazione	C_{TI} 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

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

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	1	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	9	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"

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	0
		Normale	1
		Ricercata	2

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 Kc₁, Kc₂, Kc₄, Kc₅) 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 Kc₃, relativo al prezzo marginale che porta in conto le differenze dello stato manutentivo di ciascun comparabile rispetto al subject.

Tale calcolo si basa sulla determinazione dell'incidenza dei costi di ristrutturazione di un'unità immobiliare assimilabile a quella in oggetto, ed è stato effettuato prendendo come riferimento 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 prezziario, la tipologia "Fabbricato in blocco 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).

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

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

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

Il costo unitario per portare l'unità immobiliare da uno stato scadente ad uno stato ottimo, in caso di stima del canone di locazione è dunque dato da:

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

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 stimale 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.

Tabella "A" - Immobili in comparazione

Segmento del mercato immobiliare Uffici e studi professionali		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE COMPARABILI (C _i = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Fonte		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e			
Esistenti		Localizzazione	Localizzazione	Localizzazione	Localizzazione	Localizzazione			
Dati di riferimento	Esistenti	Reg. a MN al n. 5648/31/2016	Reg. a MN al n. 9702/31/2016	Reg. a MN al n. 4074/31/2017	Reg. a MN al n. 8962/31/2018	-	-	-	
	Canone annuo (€)	8.600,00	8.200,00	8.100,00	7.200,00	8.000,00			
Dati di confronto	Errore dato (Senza/parvo)	2°/2016	2°/2018	1°/2017	2°/2018	1°/2017	1°/2017	1°/2016	
	Comune	Poggio Rusco	Poggio Rusco	Poggio Rusco	Poggio Rusco	Poggio Rusco	Poggio Rusco	Poggio Rusco	
	Indirizzo	via Martiri della Libertà	via Cappel	via Pratrengo	via Matteotti	via Abelone Bismers	via Trento Trieste		
	Tipologia	com	5	com	110	100			
	Numero vano	-	-	-	-	-	-	-	
	Sezione	-	-	-	-	-	-	-	
	Foglio	26	12	12	12	25	12	12	
	Part.ale	753	814	722	287	702	104	104	
	Subalterno	1	347	301	0	10	1	1	
	Denominazione della zona (CMI) di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	
Dati CMI della tipologia degli immobili	Valori all'epoca del comparabile	45,00	40,00	45,00	40,00	40,00	40,00	40,00	
	Minimo €/m ²	02,40	48,00	02,40	48,00	48,00	48,00	48,00	
	Massimo €/m ²	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	
	Valori all'epoca della stima 1°/2016	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	
Caratteristiche oggettive di confronto	Consistenza negoziata	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 sviluppo dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Signorile		
	Stato manutenzione dell'edificio	Ottimo	Normale	Normale	Scadente	Ottimo	Ottimo		
	Dotazione impianti (uffici)	Ottimo	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
	Quanto attribuito	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente	Normale		

Tabella "B" - Test di ammissibilità

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	C ₆	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (senza esclusi dai test i comparanda alla variante stessa localizzazione ed epoca del soggetto)	Zona OMI	BI	BI	BI	BI	BI	BI
	Canone riferito (€)	9.000,00	8.100,00	8.100,00	7.200,00	8.000,00	V _{max} min. = 6/m ² 40,00
Epoca data	Sensività OMI di riferimento	2/2018	2/2018	1/2017	2/2018	1/2017	V _{max} max = 6/m ² 40,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	94,00	44,40	94,00	44,40	44,40	C' (€/m ²) (da valutare a norma)
Localizzazione	Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{max} epoca zona / V _{max} epoca comparabile)	0,82	1,00	0,82	1,00	1,00	C' (€/m ²) (da normale a altro)
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile antiepoca stessa)	44,40	44,40	44,40	44,40	44,40	Epoca stima
Localizzazione	Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (V _{max} zona subject / V _{max} zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = 40/m ² (zona ed epoca subject)
	Contributo ragguagliato BTc (mq)	131	116	101	177	82	240
Localizzazione	Canone unitario pr. (€/mq)	70,34	51,72	50,50	40,88	73,37	Prezzo/Canone min. ammissibile = 18,50 €/m ²
	Canone unitario omogeneizzato (P ₀ = P _{C1} x K _e x K _l) (€/mq)	65,23	61,72	41,53	40,08	73,37	P _{max} (€/m ²) max ammissibile = 6/m ² 40,00
Localizzazione	Canone complessivo omogeneizzato (P ₀ = P _{C1} x BT _c) (€)	7.092,23	6.000,00	4.199,29	7.200,00	8.000,00	P ₀ min = 6 40,00
	Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	NO	

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

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA (SUBITO)			
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ca	Cb	Cc	Cd
e1	Conservanza ragguagliata	Quantità nominata: 121,00 Superficie in m ² : 116,00	Quantità nominata: 116,00 Superficie in m ² : 101,00	Quantità nominata: 101,00 Superficie in m ² : 177,00	Quantità nominata: 177,00 Superficie in m ² : 240,00				
e2	Localizzazione di datagio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale				
e3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Signorile				
e4	Stato manuttorio dell'usu	Optimo	Normale	Scadente	Optimo				
e5	Colazione ripara (uffici)	Optima	Normale	Normale	Normale				
e6	Qualità estetica	Normale	Normale	Normale	Normale				

TABELLA "D" - CANONI IMPLICITI

CANONI IMPLICITI

N.ordine	CARATTERISTICHE	Simbolo	Unità di misura	Coeff. Kc	CANONI IMPLICITI			
					Ca	Cb	Cc	Cd
e1	Conservanza ragguagliata	Kc1	€/m ²	1,00	40,68	40,68	40,68	40,68
e2	Localizzazione di datagio dell'edificio	Kc2	€	0,0%	473,80	360,00	261,60	432,00
e3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3	€	3,0%	236,85	190,00	125,50	216,00
e4	Stato manuttorio dell'usu	Kc4	€	21,00	5.040,00	5.040,00	5.040,00	5.040,00
e5	Colazione ripara (uffici)	Kc5	€	4,0%	315,73	240,00	167,75	296,00
e6	Qualità estetica	Kc6	€	4,0%	315,73	240,00	167,73	296,00

Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa

Caratteristiche		IMMOBILI IN COMPAGNIONE												IMMOBILE IN STRA (Subject)	
		Ca			Cb			Cc			Cd				
N.	Identificativo	Quantità Partecip.	Concessione del prezzo	Quantità Partecip.	Concessione del prezzo	Quantità Partecip.	Concessione del prezzo	Quantità Partecip.	Concessione del prezzo	Quantità Partecip.	Concessione del prezzo	Quantità Partecip.	Concessione del prezzo		
d1	Conservatoria appaltata	119,00	4.640,16	124,00	5.044,57	119,00	3.884,24	80,00	2.982,71						
d2	Localizzazione e dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
d3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	208,28	1,00	150,20	1,00	125,90	1,00	215,00						
d4	Stato manufatti edificio	0,00	0,00	1,00	3.340,00	1,00	3.340,00	2,00	10.000,00						
d5	Donazione evasiva (DPE)	-1,00	-315,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
d6	Quota sostitutiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
CORREZIONE			4.761,74		19.204,07		10.826,04		12.868,71						
	PC		7.893,33		8.000,00		-4.193,33		7.200,00						
	Pa + Z AP		13.445,08		18.204,07		16.913,37		20.068,71						
1° SINTESI			83,73		87,77		82,06		83,58					valore attuale 1° sintesi (Euro)	06,06
	Delta N		-20,00%		1,61%		-5,15%		-24,34%					% di scostamento risultato	15%
	Delta 1° sintesi valutativa		Svantato		Accettato		Accettato		Svantato					Reddito lordo 1° sintesi (€)	15.666,46
2° SINTESI					67,77		82,56							valore attuale risultato	06,18
	Delta N				4,61%		-3,09%							Reddito lordo 2° sintesi (Euro)	15.839,46
	Delta 2° sintesi valutativa				Accettato		Accettato		Accettato					Reddito lordo 3° sintesi (€)	15.839,46

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	1	Ubicazione	0,50	-0,50
	2	Disponibilità parcheggi pubblici	0,30	-0,30
2	3	Consistenza	0,50	-0,50
	4	Accessibilità	0,20	-0,20
	5	Età dell'edificio	0,30	-0,30
	6	Dotazione impiantistica	0,60	-0,60
	7	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	1	Ubicazione	0,50	
	2	Disponibilità parcheggi pubblici		
2	3	Consistenza		-0,30
	4	Accessibilità		
	5	Età dell'edificio		-0,30
	6	Dotazione impiantistica	0,60	
	7	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 _{USR}	-	-	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	9	60	681,36
	$O_{F3} = 70\% (C_{TT} + C_G) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	337.104,30	70	1,50	3	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:

$V_T = \mathbf{€ 158.590,13}$ 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)



**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

**ATTO INTEGRATIVO DELL' ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIFUNZIONALIZZAZIONE E LA
RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI DEL COMUNE DI POGGIO RUSCO EX SCUOLA
ALBERGHIERA (EX ONMI)**

1. 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
2. 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

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

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	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.



**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**

**ATTO INTEGRATIVO DELL' ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIFUNZIONALIZZAZIONE E LA
RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI DEL COMUNE DI POGGIO RUSCO EX SCUOLA ALBERGHIERA
(EX ONMI)**



**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

**ATTO INTEGRATIVO DELL’ ACCORDO DI PROGRAMMA PER L’ ACQUISTO ED IL
RECUPERO DEL FABBRICATO EX ONMI IN CENTRO DIURNO INTEGRATO A**

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

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 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;

CONSIDERATO CHE:

- Il Comune di Poggio Rusco ha proseguito l'attività di progettazione ed ha rivisto il progetto definitivo esecutivo a seguito delle modifiche richieste dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio con nota n. del 24/12/2021 pervenuta al protocollo comunale in data 11/01/2022 – protocollo n.208. Tale modifiche, unitamente ai recenti incrementi dei materiali e dei costi delle lavorazioni, ha determinato un considerevole slittamento della tempistica ed un'importante revisione del Quadro Economico con una nuova previsione di spesa dei lavori pari a 1.932.070,00€ (prezzario luglio 2022 di Regione Lombardia) a fronte dei 942.462,54€ previsti dall'Accordo iniziale;
- Il progetto è stato esaminato dal Comitato Tecnico Scientifico della Struttura commissariale nella seduta del 15 dicembre 2022 che ha rilasciato nulla osta di competenza al finanziamento parziale per un contributo di complessivo di € 1.598.726,69;
- Il Collegio di Vigilanza nella seduta del 17.05.2023 ha ritenuto che:
 - l'incremento di costi e la modifica del cronoprogramma relativi alle

lavorazioni previste nel progetto esecutivo dell'intervento CS 49 "ex scuola alberghiera - ex ONMI" sono pertinenti e necessarie per la realizzazione del nuovo Centro Diurno integrato e rispettare le finalità dell'AdP;

- si determina una modifica sostanziale dell'AdP ai sensi dell'art. 7- comma 13bis - della LR 19/19) che necessita dell'approvazione di un Atto Integrativo all'Accordo;
- preso atto che i legali rappresentanti garantiscono la rispettiva copertura finanziaria, al fine di accelerare la tempistica, sia possibile evitare la fase di promozione dell'Atto Integrativo da parte del Poggio Rusco e di adesione da parte degli enti sottoscrittori, dando mandato alla Segreteria Tecnica di predisporre l'ipotesi di Atto Integrativo e relativa documentazione, che verrà validata dal Collegio ed approvata da tutti gli enti prima della sua sottoscrizione;
- la Segreteria Tecnica nella seduta del 30.05.2023 ha concluso il lavoro istruttorio e ha approvato l'ipotesi di Atto Integrativo dell'Accordo di Programma e relativi allegati;
- Il Collegio di Vigilanza per l'Accordo di Programma, nella seduta del 05.06.2023 ha validato l'ipotesi di Atto Integrativo dell'Accordo predisposta dalla Segreteria Tecnica;
- l'ipotesi di Atto Integrativo dell'Accordo e i relativi allegati sono stati approvati:
 - dalla Giunta Regionale con deliberazione n. _____ del ____/2023;
 - dal Commissario Delegato con Ordinanza n. ____ del ____/2023;
 - dalla Giunta Comunale del Comune di Poggio Rusco con deliberazione n. ____ del ____/2023;
- Il presente Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, a seguito di sottoscrizione, dovrà essere approvato con atto amministrativo del Comune di Poggio Rusco, atto che dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della stessa Regione ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. 2/2003.

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Premesse

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 Atto Integrativo dell'Accordo di Programma (di seguito "AdP" o Accordo).
2. L'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 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

1. Finalità del presente AdP 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.
2. Con il presente AdP, i sottoscrittori esprimono la determinazione consensuale e condivisa di attuare le finalità richiamate nelle premesse.
3. Il presente AdP prevede, inoltre, gli adempimenti che ciascun soggetto interessato all'attuazione dell'Accordo dovrà compiere per consentire in tempi coordinati la realizzazione di quanto previsto.

Art. 3

Descrizione del progetto

1. L'acquisizione di fabbricato e relativa area 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, 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.

Art. 4

Fattibilità urbanistica dell'intervento

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 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 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 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.

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 Atto Integrativo all'AdP, nel rispetto dei principi di collaborazione e di non aggravio del procedimento, di cui alla L. 241/1990, gli Enti 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 l'intervento è stato realizzato con il contributo di Regione Lombardia e del Commissario Delegato;
- apporre una targa permanente che evidenzi 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. 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. 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

1. Il Commissario Delegato si impegna a:
 - erogare 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.

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 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, come indicato nell'allegato B – Quadro Economico, la copertura finanziaria delle spese di rifunzionalizzazione (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.
 - garantire la copertura finanziaria per le spese eccedenti il piano economico – finanziario di cui all'Allegato B del presente Atto Integrativo dell'Accordo, 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 ed in particolare dei costi aggiuntivi che potrebbero determinarsi applicando l'ultimo prezziario regionale disponibile al momento dell'indizione della gara d'appalto;
 - 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

L'art.10 "Composizione e attribuzioni del Collegio di Vigilanza" è modificato e sostituito come segue

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 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 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'Accordo 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

1. Il Collegio di Vigilanza, nel caso di accertato inadempimento da parte sottoscrittori del presente 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 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 AdP.

Art. 12

Controversie

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**

L'art.13 "Verifiche" è modificato e sostituito come segue

1. Il presente Atto Integrativo all'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**

L'art.14 "Sottoscrizione, effetti e durata" è modificato e sostituito come segue

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 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 Atto Integrativo è quella indicata nel Cronoprogramma allegato e comunque non superiore a 5 anni a decorrere dalla data di pubblicazione dell'Atto Integrativo sul BURL. Potranno essere richieste eventuali proroghe motivate al Collegio di Vigilanza, che dovrà deliberare in merito ai sensi del precedente art. 9;
4. Le attività disciplinate dal presente 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**

L'art.15 "Norma di rinvio" è modificato e sostituito come segue

1. Per quanto non previsto dal presente 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. 15***Trattamento dei dati personali - nuovo***

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, Risorse energetiche e Utilizzo risorsa idrica
Massimo Sertori

Il Commissario Delegato

Alessandra Cappellari

Per il Comune di Poggio Rusco

Il Sindaco Fabio Zacchi