

Serie Ordinaria n. 48 - Lunedì 23 novembre 2020

E) PROVVEDIMENTI DELLO STATO

Commissario Delegato per gli interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Mantova e Cremona il 20 e il 29 maggio 2012 (decreto legge 6 giugno 2012, n. 74, come convertito in legge 1° agosto 2012, n. 122) - Ordinanza n. 618 del 13 novembre 2020

Approvazione dell'ipotesi di Accordo di programma per l'acquisizione e rivalizzazione dell'edificio di ingresso a piazza Folengo nel centro storico di San Benedetto Po (MN) colpito dagli eventi sismici del maggio 2012

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE LOMBARDIA
IN QUALITÀ DI
COMMISSARIO DELEGATO

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

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

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

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

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

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

- che, per favorire la ricostruzione, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito gravi danni al patrimonio edilizio pubblico e privato, ai beni culturali ed alle infrastrutture, i Comuni predispongano appositi piani organici finalizzati al ripristino delle condizioni di vita, alla ripresa delle attività economiche ed alla riduzione della vulnerabilità edilizia e urbana, sulla base delle disposizioni impartite dalle Regioni (comma 369);
- che al finanziamento di detti piani possano concorrere le risorse disponibili ai sensi dell'art. 3 bis del d.l. 6 giugno 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla l. 7 agosto 2012, n. 135, nonché risorse private (comma 370);
- che tali finanziamenti siano destinati (comma 371):

- agli interventi di cui all'art. 3, comma 1°, lettera a), del d.l. 6 giugno n. 74, convertito con modificazioni dalla legge 1° agosto 2012, n. 122;
- all'acquisto delle aree necessarie per la delocalizzazione, parziale e totale, di edifici danneggiati comprensivo dell'eventuale potenzialità edificatoria qualora per finalità di contenimento di consumo di suolo si acquisisca un'area già pianificata ai fini edificatori;
- alla ricostruzione di immobili, da parte di terzi, che i proprietari non intendono riparare e che possono essere destinati ad attività produttive, a servizi, alla residenza o alla locazione a canone concordato con priorità per coloro che risiedevano alla data del sisma nel centro storico danneggiato;
- all'acquisto di immobili immediatamente disponibili per la destinazione residenziale o produttiva a favore di soggetti coinvolti nei piani dei comuni di cui al comma 369;
- che i criteri e le modalità di concessione dei finanziamenti siano definiti con appositi provvedimenti dei Commissari Delegati, che garantiscano altresì il riconoscimento dei finanziamenti nei limiti dei danni riconosciuti (comma 372);
- che, nel caso di delocalizzazione totale, il finanziamento per l'acquisto di aree non possa superare il 30% del costo dell'intervento di ricostruzione, con contestuale cessione gratuita al Comune dell'area originaria su cui insiste l'edificio demolito e non ricostruito (comma 373).

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

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

Richiamati:

- 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. 14 marzo 2003, n. 2 ed in particolare l'art. 6 che disciplina le procedure per gli accordi di programma di interesse regionale;
- la l.r. 29 novembre 2019, n. 19 «*Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale*»;
- il Programma Regionale di Sviluppo della XI legislatura, approvato dal Consiglio Regionale, con d.c.r. n. XI/64 del 9 luglio 2018;
- la legge 28 febbraio 2020, n. 8 che ha prorogato al 31 dicembre 2021 lo stato di emergenza nei comuni colpiti da eventi sismici nel 2012;
- l'ordinanza 19 dicembre 2018, n. 456 del Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato, in particolare l'allegato B2)- Progetti che necessitano di un accordo pubblico/privato;
- l'ordinanza 6 marzo 2020, n. 549 del Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato con la quale, tra le altre cose, il Commissario delegato ha riformulato le scadenze di cui all'ordinanza 19 dicembre 2018, n. 456;
- 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 il paragrafo 2.2 «*Esercizio dei pubblici poteri*» ed il paragrafo 2.6 «*Cultura e conservazione del Patrimonio*».

Premesso che:

- il comune di San Benedetto Po con deliberazione di Giunta comunale n. 95 del 9 settembre 2020 ha promosso un Accordo di Programma per l'acquisizione e la rivalizzazione dell'edificio di ingresso a piazza Folengo nel centro storico. L'edificio, individuato con scheda CS84 inserita nell'allegato B2 della citata Ordinanza 549/2020, verrà recuperato e riutilizzato a fini pubblici realizzando spazi per la promozione turistica/enogastronomica del territorio e per il supporto a

piccole attività tipiche artigianali e commerciali;

- con nota pec C1.2020.0002881 del 14 settembre 2020 il Comune di San Benedetto Po ha chiesto alla Struttura Commissariale di aderire l'Accordo in oggetto;
- con ordinanza del 24 settembre 2020, n. 605 ha aderito all'Accordo promosso dal Comune di San Benedetto Po assicurando il finanziamento finalizzato alla realizzazione delle opere di rivitalizzazione dell'edificio per un importo massimo di 700.000,00€ .

Preso atto che la proposta progettuale è conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio del Comune di San Benedetto Po.

Considerato l'insieme di interventi, nel loro complesso, comporta una spesa di 809.408,00€ così finanziata:

- 700.000,00€ (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;
- 109.408,00€ a valere sul capitolo di spesa 18.01.203.13474 del bilancio regionale 2020-2022 nell'annualità 2020 quale finanziamento di Regione Lombardia per acquisizione immobile e relative spese;
- il Comune provvederà all'allestimento dei locali con arredi e attrezzature già in propria disponibilità, nonché alle spese di funzionamento e gestione dell'immobile.

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

Preso atto che:

- i soggetti interessati all'Accordo sono:
 - Regione Lombardia;
 - Commissario Delegato per l'Emergenza e la Ricostruzione dei Territori Lombardi colpiti dagli Eventi Sismici del maggio 2012;
 - Comune di San Benedetto Po (promotore);
- la Conferenza dei Rappresentanti dell'Accordo di Programma in data 2 novembre 2020 ha validato l'ipotesi di Accordo e i relativi allegati predisposti dalla Segreteria Tecnica;
- l'ipotesi di Accordo di Programma e i relativi allegati sono soggetti all'approvazione degli organi competenti dei suddetti soggetti prima della sua sottoscrizione;

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

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto.

Tutto ciò premesso e considerato,

ORDINA

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

1. di approvare, ai sensi dell'art. 6, comma 8, della 14 marzo 2003, n. 2, l'ipotesi di Accordo di Programma per l'acquisizione e la rivitalizzazione dell'edificio di ingresso a piazza Folengo nel centro storico di San Benedetto Po (MN) colpito dagli eventi sismici del maggio 2012 e relativi allegati, parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Allegato 1 - Accordo di Programma San Benedetto Po;
- Allegato A - Relazione tecnica
- Allegato B - Quadro Economico Finanziario
- Allegato C - Cronoprogramma;

2. di approvare contestualmente il cofinanziamento dell'intervento complessivamente previsto, mediante l'assegnazione di 700.000,00, da destinarsi esclusivamente agli interventi di recupero post-sisma dell'immobile, secondo i limiti e i criteri fissati dalle norme vigenti finalizzate al finanziamento degli interventi di ricostruzione post-sisma 2012;

3. di imputare la suddetta somma, in armonia con quanto già disposto con propria precedente Ordinanza n.339, a valere sulle risorse assegnate 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 sui Fondi assegnati ai sensi dell'articolo 13 del decreto-legge n.78/2015, capitolo 706;

4. di dare atto che l'Accordo di Programma verrà sottoscritto digitalmente dai rappresentanti dei soggetti interessati all'Accordo, ai sensi del citato art. 6, comma 8, della l.r. n. 2/2003, individuati in:

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

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

6. di trasmettere il presente atto ai soggetti interessati e di pubblicare il testo integrale della presente ordinanza nel portale internet della Regione Lombardia, pagine dedicate alla ricostruzione post-eventi sismici del maggio 2012, nonché di pubblicare il presente atto e l'Allegato 1 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 2012**

Comune di San Benedetto Po (MN)

**ACCORDO DI PROGRAMMA PER L' ACQUISTO ED E LA RIVITALIZZAZIONE
DELL'EDIFICIO DI INGRESSO A PIAZZA FOLENGO NEL CENTRO STORICO DI SAN
BENEDETTO PO COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012**

**ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ACQUISTO E LA RIVITALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO
DI INGRESSO A PIAZZA FOLENGO NEL CENTRO STORICO DI SAN BENEDETTO PO
COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012**

(ai sensi della legge regionale 14 marzo 2003 n. 2 ,
dell'art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, della legge regionale 14 marzo 2003 n.
2 e della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19)

TRA:

la **REGIONE LOMBAR디아**, con sede in Milano, Piazza Città di Lombardia n.1, nella persona dell'Assessore agli Enti Locali, Montagna e Piccoli Comuni Massimo Sertori 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 SAN BENEDETTO PO (MN)** con sede in via E. Ferri 79 San Benedetto Po, nella persona del Sindaco Roberto Lasagna;

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. 14 marzo 2003, n. 2 ed in particolare l'art. 6 che disciplina le procedure per gli accordi di programma di interesse regionale;
- la L.R. 29 novembre 2019, n. 19 "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;
- il Programma Regionale di Sviluppo della XI legislatura, approvato dal Consiglio Regionale, con d.c.r. n. XI/64 del 9 luglio 2018;
- 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;
- la Legge 28 febbraio 2020, n. 8 che ha prorogato al 31.12.2021 lo stato di emergenza nei comuni colpiti da eventi sismici nel 2012;
- L'Ordinanza 19/12/2018, n. 456 del Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato, in particolare l'allegato B2)- Progetti che necessitano di un accordo pubblico/privato;
- L'Ordinanza 6 marzo 2020, n. 549 del Presidente della Regione Lombardia in qualità di Commissario Delegato con la quale, tra le altre cose, il Commissario delegato ha 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;
- 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 San Benedetto Po con Deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 09/09/2020 ha promosso un Accordo di Programma per l'acquisizione e la rivitalizzazione dell'edificio di ingresso a Piazza Folengo nel centro storico di San Benedetto Po. L'edificio è individuato con scheda CS84 inserita nell'allegato B2 della citata Ordinanza 6 marzo 2020, n. 549;
- La Regione Lombardia, con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3595 del 28/09/2020 ha aderito all'Accordo promosso dal Comune di San Benedetto Po assicurando il finanziamento per l'acquisizione dell'immobile fino ad un importo massimo di 109.408,00 € (valore verificato dall'Agenzia delle Entrate con atto agli atti con prot. n. 4948 del 31/03/2017 e spese di acquisizione);
- Il Presidente della Regione Lombardia, in qualità di Commissario Delegato con Ordinanza n. 605 del 24/09/2020 ha aderito all'Accordo promosso dal Comune di San Benedetto Po assicurando il finanziamento finalizzato alla realizzazione delle opere di rivitalizzazione dell'edificio per un importo massimo di 700.000,00 € 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

CONSIDERATO CHE:

- gli Enti sottoscrittori dell'Accordo di Programma hanno nominato i propri rappresentanti in seno alla Segreteria Tecnica della Conferenza dei Rappresentanti per l'Accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 2/2003 e dell'art.4 della LR. n. 19/2019;
- la Segreteria Tecnica nella seduta del 28/10/2020 ha concluso il lavoro istruttorio e ha approvato l'ipotesi dell'Accordo di Programma e relativi allegati;
- la Conferenza dei Rappresentanti per l'Accordo di Programma, nella seduta del 02/11/2020, ha validato l'ipotesi di Accordo predisposta dalla Segreteria Tecnica;
- l'ipotesi di Accordo e i relativi allegati sono stati approvati:
 - dalla Giunta Regionale con deliberazione n. ____ del _____;

- dal Commissario Delegato con Ordinanza n. ____ del _____ ;
- dalla Giunta Comunale del Comune di San Benedetto Po con deliberazione n.del
- Il presente Accordo di Programma dovrà essere approvato con atto formale del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia, o suo delegato, 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'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 Accordo di Programma (di seguito "AdP" o Accordo).
2. L'AdP è approvato secondo le modalità e con gli effetti previsti dall'art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", dall'art. 6 della L.R. 14 marzo 2003, n. 2, "Programmazione negoziata regionale" e 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
 - Allegato B – Quadro Economico
 - Allegato C – Cronoprogramma

Art. 2

Finalità e oggetto dell'Accordo

1. La finalità del presente AdP è l'acquisizione di un edificio a destinazione mista residenziale / commerciale identificato al NCEU al foglio 44, mapp. 239 sub. 1, 2, 3

per un riutilizzo a fini pubblici finalizzato alla promozione turistica ed economica del territorio.

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 dell'edificio 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 un edificio precedentemente destinato ad attività commerciale e residenziale, ed il suo riutilizzo a fini pubblici e senza attività economiche per la promozione turistica/enogastronomica del territorio e per il supporto a piccole attività tipiche artigianali e commerciali.

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

1. Il costo complessivo dell'intervento di acquisizione e recupero funzionale dell'edificio di ingresso a Piazza Folengo nel centro storico di San Benedetto Po, come indicato nell'allegato B – Quadro Economico, è stimato in 809.408,00 € di cui:

- 700.000,00 € (valore stimato) per il recupero dell'immobile;
- 109.408,00 € per l'acquisizione dell'immobile sulla base della stima del suo valore verificata dall'Agenzia delle Entrate con atto agli atti con prot. n. 4948 del 31/03/2017 e relative spese;

- Il comune provvederà all'allestimento dei locali con arredi e attrezzature già in propria disponibilità.
2. Il Piano dei finanziamenti è così ripartito:
- per 700.000 € (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;
 - fino ad un massimo di 109.408,00 € a valere sul bilancio regionale 2020-22 nell'annualità 2020 quale finanziamento di Regione Lombardia per acquisizione immobile e relative spese;
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 della in materia di contributi in capitale a fondo perduto, ha destinazione vincolata e sarà corrisposto in unica rata a seguito della pubblicazione sul BURL del Decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione del presente AdP, previo accertamento degli effettivi costi di acquisizione dell'immobile.

Art. 6

Impegni delle parti

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

Art. 7

Impegni in capo a Regione Lombardia

1. Regione Lombardia si impegna a:

- emettere il Decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione dell'AdP;
- provvedere alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia e sul portale regione.lombardia.it;
- erogare a favore del Comune di San Benedetto Po il contributo stanziato a fondo perduto fino alla somma massima di 109.408,00 € per l'acquisizione dell'immobile e relative spese, con le modalità di cui al precedente art. 5. Nel caso in cui le spese effettivamente ammissibili e sostenute dall'Ente siano inferiori a tale cifra preventivata, l'importo del finanziamento regionale concesso sarà adeguatamente ridotto.

2. Regione Lombardia non assume alcun obbligo nei confronti del Comune di San Benedetto Po per spese eccedenti il costo complessivo di cui al precedente articolo 5.

Art. 8

Impegni in capo al Commissario Delegato

1. Il Commissario Delegato si impegna a:

- procedere alla valutazione del progetto esecutivo per i lavori di acquisizione e rivitalizzazione dell'edificio di ingresso a Piazza Folengo nel centro storico di San Benedetto Po nei limiti e secondo i criteri dettati dalle norme vigenti per il finanziamento degli interventi di ricostruzione post sisma 2012;
- erogare il contributo riconosciuto come ammissibile secondo i principi dettati dal Decreto del Soggetto Attuatore n. 47/2016 e smmii.

Art. 9

Impegni in capo al Comune di San Benedetto Po

1. Il Comune di San Benedetto Po, quale ente promotore dell'Accordo, si impegna a:
 - utilizzare il finanziamento regionale unicamente per le spese relative all'acquisizione dei beni di cui all'art.2;
 - trasmettere a Regione Lombardia la documentazione attinente le spese di acquisizione dell'immobile;
 - garantire il successivo affidamento dei servizi di architettura e di ingegneria e l'affidamento dei lavori secondo le norme del Codice dei Contratti;
 - presentare, nel rispetto dell'allegato C – Cronoprogramma, la progettazione esecutiva dell'intervento entro giugno 2021 e comunque in tempo utile per permettere il completamento dell'istruttoria da parte della Struttura Commissariale ed il successivo finanziamento nei termini fissati per la conclusione dello stato di emergenza, previa acquisizione del parere di competenza della Soprintendenza;
 - garantire, come indicato nell'allegato B – Quadro Economico, l'allestimento e l'arredo dei locali con beni già nella propria disponibilità nonchè il funzionamento e la gestione dell'immobile.
 - 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

1. Ai sensi dell'art. 34, del D. Lgs. 267/2000, dell'art. 6, della L.R. n. 2/2003 e dell'art. 7 della L.R. n.19/2019, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente AdP sono esercitati da un Collegio costituito dal:
 - Presidente della Regione Lombardia o suo delegato;
 - Commissario Delegato o suo delegato;
 - Sindaco del Comune di San Benedetto Po o suo delegato, che lo presiede;
2. Al Collegio di Vigilanza sono attribuite le seguenti competenze:
 - vigilare sulla piena, tempestiva e corretta attuazione dell'AdP, nel rispetto degli indirizzi e dei tempi, nonchè del costante mantenimento dell'interesse pubblico sotteso dal progetto citato in premessa;

- individuare gli ostacoli di fatto e di diritto che si verificassero nell'attuazione dell'AdP, proponendo ai soggetti sottoscrittori soluzioni idonee alla loro rimozione;
- provvedere, ove necessario o previsto, alla convocazione dei soggetti sottoscrittori del presente AdP;
- autorizzare, ai sensi del comma 9 dell'art. 6 della L.R. n. 2/2003, le modifiche planivolumetriche, eventualmente necessarie in fase di esecuzione, che:
 - non alterino le caratteristiche tipologiche dell'intervento;
 - non modifichino gli impegni anche di carattere finanziario previste nell'Accordo;
 - non incidano sulle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
 - non necessitino di nuova approvazione secondo le procedure di legge;
- dirimere, in via bonaria, le controversie che dovessero insorgere tra i soggetti sottoscrittori in ordine all'interpretazione e all'attuazione del presente AdP;
- approvare, quando il programma di attuazione degli interventi e delle opere sarà concluso, la relazione finale predisposta dalla Segreteria Tecnica che darò atto dei risultati raggiunti e delle risorse utilizzate, nonché dichiarare concluso l'AdP.

3. Il Collegio di Vigilanza, ai sensi del comma 9-bis dell'art. 6 della L.R. n. 2/2003, assume le proprie determinazioni con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti e in caso di parità, il voto del Presidente del Collegio vale doppio. E' richiesta l'unanimità per:

- approvare modifiche all'AdP;
- dichiarare concluso l'AdP, qualora, per esigenze sopravvenute in fase attuativa, il medesimo Accordo non sia stato eseguito nella sua interezza, ma siano stati raggiunti gli obiettivi perseguiti dalla Regione Lombardia, dal Commissario Delegato e dal Comune di San Benedetto Po.

4. Nessun onere economico dovrà gravare sull'AdP per il funzionamento del Collegio di Vigilanza.

5. 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. 6, comma 6, lett. d), della L.R. n. 2/2003 e dall'art.4 della LR. n. 19/2019.

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**

1. Il presente AdP sarà soggetto a verifiche periodiche, su richiesta motivata dei singoli soggetti sottoscrittori o del Collegio di Vigilanza.

Art. 14**Sottoscrizione, effetti e durata**

1. Ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000, dell'art. 6 della L.R. 2/2003 e della L.R. n.19/2019 il presente AdP, sottoscritto dai legali rappresentanti dei soggetti interessati, è approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia.

2. E' disposta la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia di tale Decreto di approvazione dell'AdP e sul sito internet degli Enti sottoscrittori.

3. La durata del presente AdP è fino alla conclusione di tutti gli interventi previsti.

4. Tutti i termini temporali previsti nel presente AdP, ove non diversamente stabilito, decorrono dalla data di pubblicazione del Decreto di approvazione dell'AdP.

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

Art. 15

Norma di rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente AdP, si rinvia all'art. 34, del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni e all'art. 6, della L.R. n. 2/2003, nonché alle norme del codice civile per quanto compatibili.

Milano, lì.....

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Lombardia

L' Assessore agli Enti Locali, Montagna e Piccoli Comuni

Massimo Sertori

Il Commissario Delegato

Alessandra Cappellari

Per il Comune di San Benedetto Po

Il Sindaco

Roberto Lasagna



**Commissario Delegato per
l’Emergenza e la Ricostruzione dei
Territori Lombardi colpiti dagli Eventi
Sismici del 20 e 29 maggio 2020**

Comune di San Benedetto Po (MN)

ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICA

**ACCORDO DI PROGRAMMA PER L’ACQUISTO ED LA RIVITALIZZAZIONE
DELL’EDIFICIO DI INGRESSO A PIAZZA FOLENGO NEL CENTRO STORICO DI SAN
BENEDETTO PO COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012**

ACCORDO DI PROGRAMMA

**PER L'ACQUISIZIONE E RIVITALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO DI INGRESSO A PIAZZA
FOLENGO NEL CENTRO STORICO DI SAN BENEDETTO PO (MN) COLPITO DAGLI EVENTI
SISMICI DEL MAGGIO 2012**



RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

L'intervento consiste nell'acquisizione e recupero dell'edificio privato posto al di sopra del passaggio pubblico tra piazza Matteotti e piazza Folengo che costituisce l'ingresso principale alla piazza principale del centro storico di San Benedetto Po.

L'intervento è volto alla rivitalizzazione dell'edificio esistente di ingresso alla piazza principale del paese in quanto a seguito dei danni provocati degli eventi sismici, l'edificio è stato chiuso e dichiarato inagibile, rappresentando quindi per il centro storico del Comune di San Benedetto Po un forte elemento di criticità, con ricadute negative anche sul contesto urbano adiacente.

E' previsto l'inserimento nell'edificio di nuovi spazi pubblici, dove sviluppare forme di collaborazione con le associazioni di categoria e gli operatori del settore per la promozione turistica ed enogastronomica del territorio.

E' previsto l'inserimento di spazi per la promozione e l'incentivazione di nuove attività ed iniziative imprenditoriali, mediante la condivisione di spazi ed attrezzature in coworking al fine di incentivare attività tipiche del territorio nel settore del piccolo artigianato e del commercio.



Vista aerea del centro storico di San Benedetto Po



Vista edificio dal lato sud da piazza Matteotti



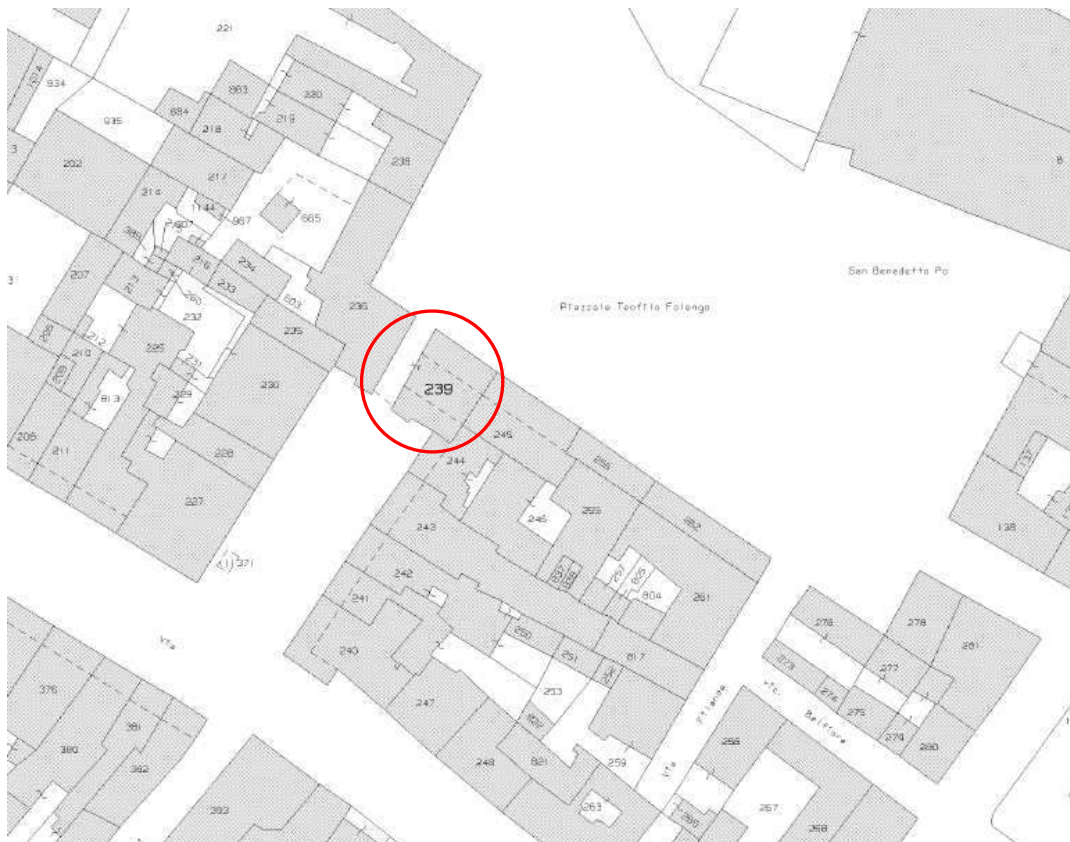
Vista di piazza Folengo dal passaggio pubblico posto al di sotto dell'edificio

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio oggetto di intervento è costituito da un edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra collocato al di sopra del passaggio pubblico che collega piazza Matteotti e piazza Folengo site nel centro storico di San Benedetto Po.

L'edificio risulta censito al Catasto fabbricati nel Comune di San Benedetto Po nella Provincia di Mantova alle seguenti particelle:

- Fg. 44 part. 239 sub.1, Cat. C/1, Clas. 4, Cons. 32 mq, Sup. Cat. 52 mq, Rendita Euro 297,48;
- Fg. 44 part. 239 sub.2, Cat. A/4, Clas. 3, Cons. 3 vani, Sup. Cat. 71 mq, Rendita Euro 123,95;
- Fg. 44 part. 239 sub.3, Cat. A/4, Clas. 3, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. 224 mq, Rendita Euro 227,24;



Estratto di mappa catastale

La superficie calpestabile dell'edificio è pari a circa 395 mq articolata nei diversi piani fuori terra di cui si compone:

Superficie interna piano terra	42 mq
Superficie interna piano ammezzato	68 mq
Superficie interna piano primo	203 mq
Superficie interna piano secondo	82 mq
TOTALE	395 mq

CONFORMITA' URBANISTICA

Secondo il vigente PGT del comune di San Benedetto Po l'immobile in argomento è destinato a standard e classificato come «servizi e impianti tecnologici previsti» di interesse locale. La destinazione a standard pubblico dell'immobile è stata approvata con la deliberazione di C.C. n. 22 del 14/05/2019.

VINCOLI SULL'IMMOBILE


L'immobile è soggetto a vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi essendo l'epoca della sua realizzazione antecedente a 70 anni della data attuale.


Il progetto definitivo - esecutivo dei lavori di recupero dell'immobile sarà così sottoposto al parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova secondo la procedura prevista dall'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e smi.




Estratto P.G.T. del Comune di San Benedetto Po

Servizi e impianti tecnologici locali

 Servizi e impianti tecnologici locali esistenti

 Servizi e impianti tecnologici locali previsti

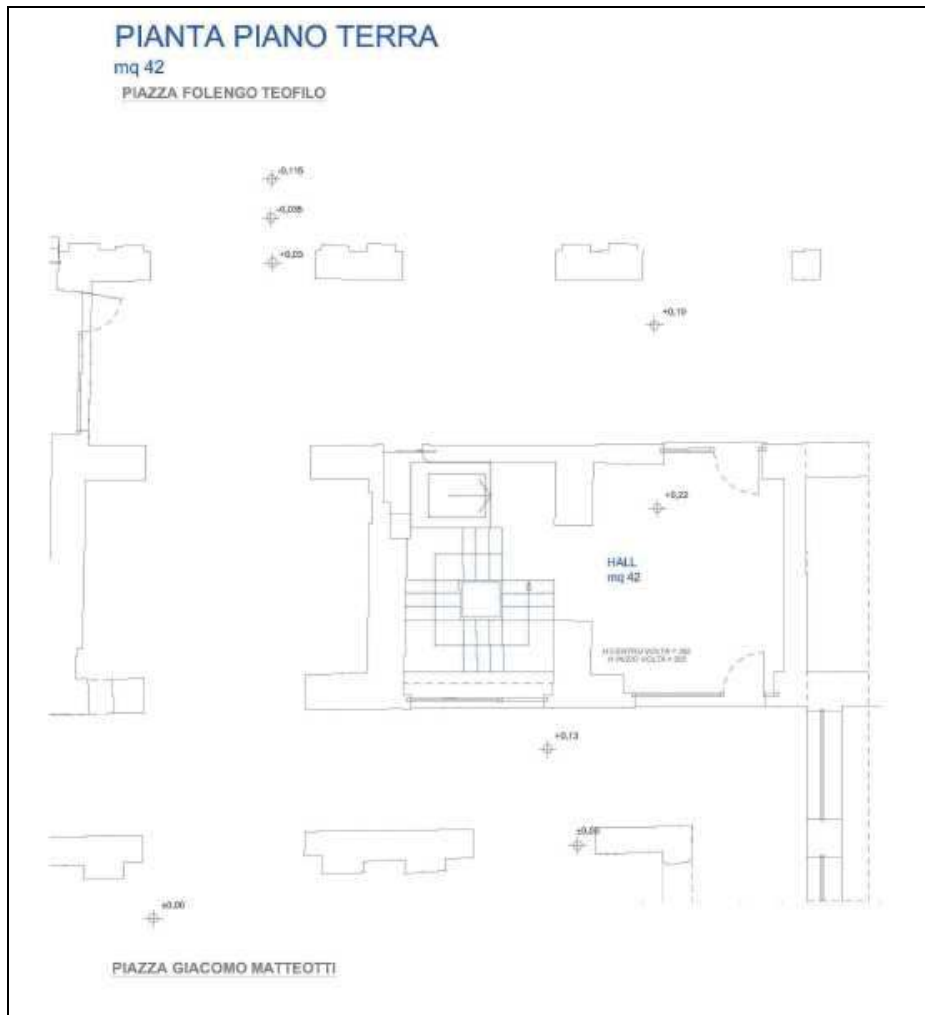
Emergenza del sistema insediativo e infrastrutturale

 Immobili vincolati

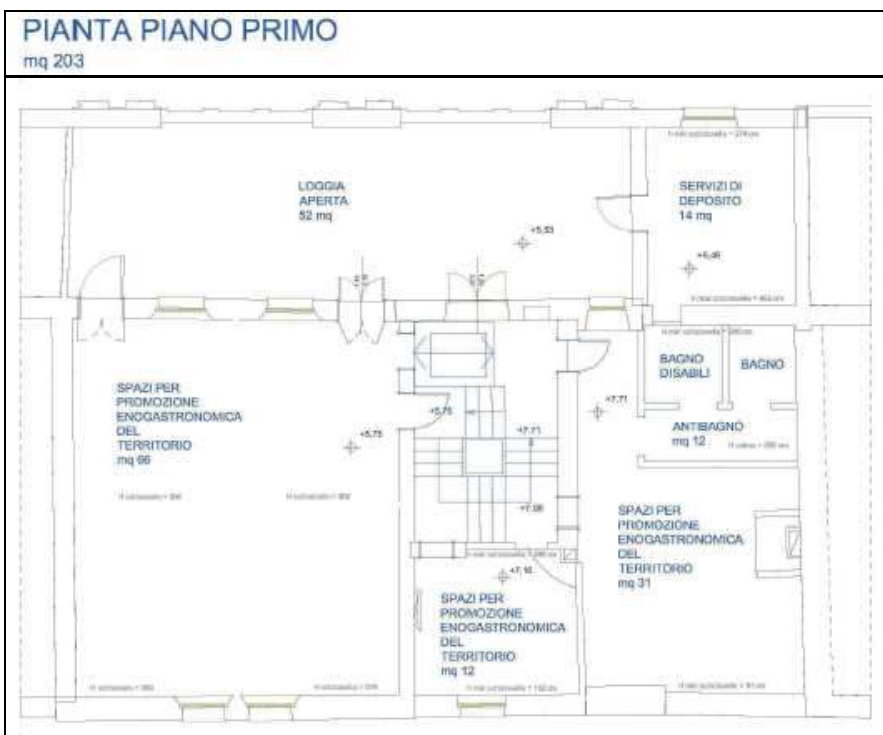
 Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale

DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

Il progetto prevede la ristrutturazione completa dell'edificio ridisegnando gli spazi comuni per l'accesso all'edificio nei vari piani con la realizzazione di un nuovo corpo scale al piano terra e di un nuovo ascensore al fine di rispettare la normativa per l'accessibilità agli spazi pubblici e garantire una facile e razionale fruibilità a tutti i piani dell'edificio.



Nel piano ammezzato saranno ricavati dei locali di servizio e di deposito alle destinazioni principali dell'edificio, mentre nel primo piano dove vi è l'accesso alla balconata prospiciente piazza Folengo troveranno spazio i locali principali destinati a uffici, locali per sale conferenze, meeting e eventi destinati principalmente alla promozione turistica, enogastronomica e commerciale del territorio.



Nel secondo piano saranno ricavati gli altri spazi principali dell'edificio destinati a spazi per l'insediamento di attività imprenditoriali in coworking di artigianato e di commercio tipici locali.



SPESA STIMATA PER I LAVORI

La spesa prevista dal computo metrico estimativo per l'esecuzione dei lavori ammonta ad € 550.000,00, in aggiunta alla quale sarà necessario prevedere la spesa per l'iva dei lavori al 10 %, la spesa per le competenze tecniche per il progetto e la direzione dei lavori, spesa per imprevisti e varie per ulteriori € 150.000,00 giungendo così ad una spesa complessiva di Euro 700.000,00 come meglio illustrato nell'allegato quadro economico di spesa.

SPESA PER L'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'acquisizione dell'immobile si è proceduto ad incaricare l'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia, Ufficio provinciale di Mantova - Territorio, alla redazione di una perizia di stima per determinare il valore dell'immobile. In data 31/03/2017 agli atti con prot. 4948 è pervenuta la perizia con un valore stimato di Euro 98.000,00.

Ai fini della valutazione complessiva della spesa risulta necessario stanziare ulteriori somme per le spese notarili, le imposte di trasferimento e le spese per la redazione delle perizie di stima.

Sulla base della trattativa intercorsa con la proprietà privata è stata concordata con la stessa il riconoscimento del prezzo per l'acquisto dell'immobile pari a quello stimato dall'Agenzia delle Entrate di Euro 98.000,00 oltre le spese da sostenere per gli atti di trasferimento a carico del comune di Euro 10.562,08 e le spese notarili oltre alle spese per le perizie di stima di Euro 846,00 così per complessivi Euro 109.408,08.

In data 27/06/2020 agli atti con prot. 8565 del 02/07/2020 la proprietà ha sottoscritto l'impegno unilaterale d'obbligo con promessa di cessione bonaria dell'immobile al Comune di San Benedetto Po per il prezzo convenuto di Euro 98.000,00.

In data 25/06/2020 è pervenuto un preventivo di spesa per la stipula dell'atto notarile da parte del Notaio Gabriele Mercanti di San Benedetto Po di Euro 10.562,08.

La spesa sostenuta dall'Ente per la redazione della perizia di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate è risultata pari ad Euro 846,00.

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento verrà attuato con la stipula di Accordo di Programma tra la Regione Lombardia, la Struttura Commissariale per l'emergenza del sisma del maggio 2012 ed il comune di San Benedetto Po:

- Regione Lombardia provvederà a finanziare la spesa per l'acquisizione dell'immobile.
- La Struttura Commissariale per l'emergenza del sisma del maggio 2012 provvederà a finanziare la spesa per l'esecuzione dei lavori. L'intervento risulta finanziato con l'Ordinanza n. 549 del 06/03/2020 inserito nell'allegato B2, con ID progetto CS84 per un importo di Euro 700.000,00.
- Il Comune di San Benedetto Po curerà l'attuazione dell'Accordo di Programma gestendo tutte le fasi per la realizzazione e rendicontazione dell'acquisizione dell'immobile e la realizzazione dei lavori. Il Comune provvederà inoltre all'allestimento ed arredo dei locali con beni già nella propria disponibilità e provvederà a sostenere le spese per la gestione ed il funzionamento dell'immobile secondo le destinazioni d'uso previste dal progetto.

UTILIZZO DELL'IMMOBILE E FINALITÀ PUBBLICHE DELL'INTERVENTO

Gli obiettivi che si intendono raggiungere con l'attuazione dell'intervento sono molteplici più precisamente:

1. Il ripristino ed il potenziamento delle attività di promozione del territorio, delle attività sociali e di aggregazione, delle associazioni di volontariato;
2. Il ripristino ed il potenziamento delle attività commerciali esistenti, favorendone anche l'insediamento di nuove mediante spazi da destinare in coworking.

L'edificio verrebbe utilizzato sia direttamente dal comune che in forma associata con associazioni di volontariato e di categoria allo scopo di promuovere realtà locali già esistenti e nuove iniziative imprenditoriali.

Si prevedono quindi solamente attività di tipo promozionale per favorire il rilancio del centro storico del paese senza lo svolgimento all'interno dei locali di attività di natura economica.

Allegati:

- Scheda progetto CS84 inviata alla Struttura Commissariale per l'emergenza del sisma del maggio 2012 con comunicazione prot. 8189 del 26/06/2020.
- Perizia di stima del valore dell'immobile dell'Agenzia delle Entrate

INFORMAZIONI GENERALI DELL'INTERVENTO

A) Titolo intervento

ACQUISIZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO D'INGRESSO A PIAZZA FOLENGO

B) Ente attuatore:

Denominazione: COMUNE DI SAN BENEDETTO PO

Indirizzo: VIA ENRICO FERRI, 79

PEC: protocollo.sanbenedetto@legalmailpa.it

Settore/servizio TECNICO

RUP (Nome e Cognome) FLORINDO LANFREDI Tel. 0376/623038

E mail florindo.lanfredi@comune.san-benedetto-po.mn.it

C) Ambito d'intervento

- Recupero immobili
- Infrastrutture (reti, sottoservizi ecc.)
- Altro.....

D) Tipologia dell'intervento in base all'oggetto

- Lavori pubblici
- Acquisizione beni e servizi
- Altro.....

E) Localizzazione geografica dell'intervento

Comune	Indirizzo
SAN BENEDETTO PO	PIAZZA FOLENGO

F) Descrizione sintetica dell'intervento e dei risultati attesi (efficacia dell'intervento progettuale/rispondenza ai bisogni del territorio):

L'intervento prevede il recupero dell'edificio esistente in parte destinato ad attività commerciale ed in parte destinato ad abitazioni per l'inserimento di nuovi spazi pubblici, dove sviluppare forme di collaborazione con le associazioni di volontariato e di categoria e gli operatori del settore per la promozione territoriale.

Gli obiettivi che si intendono raggiungere sono i seguenti:

1. Il ripristino ed il potenziamento delle attività di promozione del territorio, delle attività sociali e di aggregazione, delle associazioni di volontariato.
2. Il ripristino ed il potenziamento delle attività commerciali esistenti, favorendone anche l'insediamento di nuove mediante spazi da destinare in coworking.

L'edificio verrebbe utilizzato sia direttamente dal comune che in forma associata con associazioni di volontariato e di categoria. Si ipotizza una durata della forma di convenzionamento di 10 anni dall'avvenuta ultimazione dei lavori.

G) Coerenza con la Programmazione delle OO.PP. in vigore

- L'intervento è inserito nel piano triennale delle opere pubbliche ai sensi della vigente normativa in materia di appalti pubblici
- L'intervento è inserito nel programma annuale delle opere pubbliche ai sensi della vigente normativa in materia di appalti pubblici

H) Conformità agli strumenti urbanistici vigenti degli Enti interessati dall'opera

- Intervento conforme alla strumentazione urbanistica vigente già certificabile alla data di presentazione

In caso di intervento che necessiti di variante urbanistica:

a) Indicare il tipo di variante:

- semplificata
- strutturale
- altra

b) la data di attivazione della procedura

c) la data prevista di attivazione della procedura

(Note)

I) Vincoli

- SI
- NO

In caso affermativo indicare quali:

Una volta acquisito l'immobile al patrimonio comunale, essendo l'epoca di realizzazione dello stesso antecedente a 70 anni della data attuale, il progetto dei lavori di rifunionalizzazione sarà sottoposto al parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova secondo la procedura prevista dall'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e smi

J) Intervento sottoposto a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)

- SI

- NO
- Altro.....

K) Titolarità e disponibilità delle aree e/o degli immobili su cui ricade l'intervento:

L'area e/o l'immobile non sono di proprietà e saranno oggetto di:

- Procedura di esproprio
- Contratto di compravendita
- Altro:

E' stato raggiunto un accordo bonario per l'acquisizione del bene con la proprietà al valore stimato dall'Agenzia delle Entrate.

E' prevista per Sabato 27/06/2020 con gli eredi del proprietario defunto nei mesi scorsi, la firma dell'impegno unilaterale d'obbligo alla cessione dell'immobile al Comune di San Benedetto Po alle condizioni economiche sopra citate.

Sarà possibile procedere con la stipula dell'atto notarile a partire dal 1 agosto 2020 in quanto per fine luglio 2020 è prevista la chiusura della successione attualmente ancora aperta.

Costi presunti		Stima effettuata da*
Euro	98.000,00	PERIZIA DI STIMA IMMOBILE AGENZIA DELLE ENTRATE
Euro	10.562,08	PREVENTIVO SPESA NOTAIO
Euro	846,00	SPESA PERIZIA DI STIMA AGENZIA DELLE ENTRATE

- Indicare se si tratta di una propria valutazione oppure se la stima è stata fatta dall'Agenzia delle Entrate

L) Cronoprogramma dell'intervento

a) Livello di progettazione

Indicare il livello di progettazione disponibile (progettazione preliminare/definitiva, ecc) e la tempistica per conseguire il livello di progettazione necessario ad avviare l'affidamento.

- Progetto preliminare/fattibilità tecnica ed economica
- Progetto definitivo
- Progetto esecutivo

Data presunta completamento progetto esecutivo:

30/09/2020

b) Cronoprogramma esecuzione

Indicare a grandi linee la modalità e la tempistica stimata per le procedure di affidamento dei lavori, dell'inizio, dello stato di avanzamento e della fine lavori (collaudo, certificazioni)

AFFIDAMENTO INCARICO PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI: LUGLIO 2020
SVILUPPO PROGETTAZIONE DEFINITIVA ESECUTIVA: LUGLIO - SETTEMBRE 2020

APPROVAZIONE PROGETTO SOPRINTENDENZA: OTTOBRE - DICEMBRE 2020
 APPROVAZIONE E FINANZIAMENTO INTERVENTO STRUTTURA COMMISSARIALE: GENNAIO - FEBBRAIO 2021
 APPALTO LAVORI: MARZO - MAGGIO 2021
 ESECUZIONE LAVORI: GIUGNO 2021 - NOVEMBRE 2021
 COLLAUDO ED APERTURA EDIFICIO: DICEMBRE 2021

M) Sostenibilità gestionale e finanziaria

a) Modalità di gestione a regime

Fornire le indicazioni di massima circa le modalità di gestione successivamente al completamento dell'intervento e l'eventuale coinvolgimento di partner di progetto.

Si prevede che l'immobile venga dato in concessione ad associazioni ed in parte possa anche essere utilizzato direttamente dall'amministrazione comunale.

PARTNER PUBBLICI	PARTNER PRIVATI
COMUNE DI SAN BENEDETTO PO	ASSOCIAZIONI VOLONTARIATO
	ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA
	IMPRENDITORI

b) Sostenibilità dei costi

Fornire le indicazioni di massima circa i costi di gestione a carico dell'Amministrazione proponente e l'eventuale coinvolgimento di partner di progetto.

Spesa annua ipotizzata a carico dell'amministrazione comunale: Euro 5.000

Spesa annua ipotizzata a carico delle associazioni e privati: Euro 2.000

PARTNER PUBBLICI	PARTNER PRIVATI	COFINANZIATORI	%
		SI () NO ()	
		SI () NO ()	
		SI () NO ()	

N) Quadro economico

a) Totale importo lavori	Euro	550.000,00
b) Iva sui lavori:	Euro	55.000,00
c) Spese per pubblicità gare, contributi ANAC, imprevisti	Euro	40.000,00
d) Spese tecniche, collaudo, comprensive di iva:	Euro	55.000,00

Totale costo lavori Euro 700.000,00

b1) Acquisizione aree o immobili	Euro	109.408,08	(comprensiva di spese accessorie per rogiti, accatastamenti, imposte ecc)
----------------------------------	------	------------	---

Totale costo intervento
Euro 809.408,08
O) Proposta piano finanziario

	Anno 2020	Anno 2021	Anni 2022 - 2031	Totale
Contributo Regione Lombardia per acquisto immobile	109.408,08	0,00	0,00	109.408,08
Contributo Struttura Commissariale con fondi DL. 74/2012 per riparazione danni da sisma	0,00	700.000,00	0,00	700.000,00
Risorse proprie per spese di gestione immobile e arredo	0,00	10.000,00	50.000,00	60.000,00
Cofinanziamento da altri soggetti privati ed associazioni	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Totale				889.408,08

San Benedetto Po, li 26/06/2020

Il Sindaco

Dott. Roberto Lasagna

firmato digitalmente



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

Direzione Regionale per la Lombardia – D.P.Mantova – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

oggetto

Relazione Descrittiva Estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato, relativo ad immobile denominato "Passaggio pubblico di Piazza Folengo" posto in San Benedetto Po (MN), Piazza Teofilo Folengo.



committente

Comune di San Benedetto Po, via Ferri n.79, 46027 San Benedetto Po (MN)



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

Relazione Descrittiva Estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato, relativo ad immobile denominato "Passaggio pubblico di Piazza Folengo" posto in San Benedetto Po (MN), Piazza Teofilo Folengo.

INDICE

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 2

1 Ubicazione e caratt. della zona, descrizione immobile e consistenze..... 2

1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona 2

1.2 Descrizione Immobile 6

1.3 Consistenza12

2 Dati identificativi12

2.1 Dati catastali12

2.2 Confini13

2.3 Titolo di proprietà.....13

2.4 Dati urbanistici e vincoli14

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE15

3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE15

3.1 Generalità15

3.1.1 Valore di Mercato.....16

3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito.....17

3.1.3 Costo di produzione17

3.1.4 Valore di trasformazione18

3.1.5 Valore complementare.....18

3.1.6 Valore di surrogazione18

4 Scopo della stima18

4.1 Scelta del Criterio di Stima e della Metodologia18

5 Stima del Valore di Trasformazione19

5.1 Criteri Generali e Metodologia19

5.3 Analisi di Mercato22

5.4 Valore di mercato del prodotto trasformato (V_m)28

5.4.1 Immobili Comparabili (Comparables).....28

5.4.2 Tabella dati e test di ammissibilità31

5.4.3 Tabella dei prezzi marginali32

5.4.4 Tabella di valutazione33

5.5 Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T)35

5.6 Oneri di urbanizzazione (O_U)38

5.7 Costi di gestione (C_g)39

5.8 Oneri finanziari (O_f)40

5.8.1 Oneri relativi alla quota del debito per costi costruzione (O_{fC})40

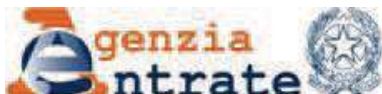
5.8.2 Oneri relativi alla quota del debito per acquisto del bene (O_{fA})42

5.9 Utile del Promotore (U_p)43

5.10 Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione44

CONCLUSIONI45

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27- 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

PREMESSA

La presente Relazione Descrittiva Estimativa viene richiesta dal Comune di San Benedetto Po, 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 febbraio 2017 protocollo n.5647, a seguito di istanza presentata prot. 17524 del 25 novembre 2016, ed ha come oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di bene immobile posto in San Benedetto Po, nel centro storico cittadino, denominato "Passaggio pubblico di piazza Folengo" o "Il Voltone" e sito in piazza Teofilo Folengo ai numeri civici 19 e 20.

Esperito il necessario sopralluogo in data 22 febbraio 2017, 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 al sopralluogo tecnico dell'immobile interessato e 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 valore richiesto per l'immobile in argomento.

La presente relazione estimale è atta a valutare il valore del bene immobile in oggetto per una possibile acquisizione da parte del Comune di San Benedetto Po.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 Ubicazione e caratt. della zona, descrizione immobile e consistenze

1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona

L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva estimativa è sito in pieno centro storico di San Benedetto Po, affacciato su piazza Teofilo Folengo ove è ubicata l'abbazia del Polirone. L'immobile in oggetto presenta al piano terra un voltone per il pubblico passaggio e mette in collegamento la piazza



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

principale del Comune con la retrostante piazza Matteotti e via Ferri, il corso storico del paese.

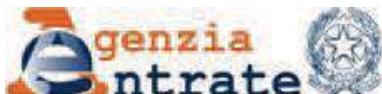


San Benedetto Po è un comune di 7.000 abitanti, sito nell'Oltrepò Mantovano, in sinistra Secchia, 20 km circa a sud est di Mantova.

Il territorio comunale, che si estende per circa 70 kmq, confina infatti a nord con il fiume Po, ad est con il Secchia ed è circondato dai comuni di Quistello, Moglia, Pegognaga, Motteggiana, Borgo Virgilio, Bagnolo San Vito e Sustinente. Oltre al centro capoluogo, il territorio comunale è diviso in otto frazioni: Portiolo, Gorgo, Bardelle-Camatta, Brede, Mirasole, San Siro, Villa Garibaldi e Zovo.

Il paese è servito da due importanti ex strade statali, la ex SS413 "Romana", che lo collega con Mantova a nord, con attraversamento del fiume Po, e con la provincia di Modena a sud dopo il comune di Moglia, e la ex SS496 "Virgiliana", che lo collega ad est con la provincia di Ferrara, e da una strada provinciale, la SP49, che lo collega con Pegognaga e Suzzara. Inoltre, nel comune adiacente di Pegognaga, è presente il casello dell'autostrada A22 "Modena-Brennero". Il comune è servito inoltre da una stazione ferroviaria posta sulla linea Suzzara-Ferrara.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/708711 - up_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

L'economia della zona è di tipo prevalentemente agricolo, con la presenza allevamenti di bovini per la produzione di latte, seppur in maniera ridotta rispetto al passato che ha visto San Benedetto Po un Comune dei più ricchi dal punto di vista della produzione agricola provinciale.

Sull'asse della ex S.S. Romana, tra il ponte sul fiume Po e l'abitato di San Benedetto si è sviluppata una zona destinata alle attività produttive che vede la presenza di numerose aziende di medie e grandi dimensioni.

La storia di San Benedetto Po è legata inscindibilmente con la nascita, la vita, lo sviluppo e la soppressione napoleonica dell'abbazia del Polirone, uno dei siti cluniacensi più importanti tra i più di mille che sorsero nell'Europa medievale. Il monastero fu fondato da Tedaldo di Canossa nel 1007 e la famiglia dei Canossa fu artefice del suo sviluppo con donazioni di terreni.

Particolari attenzioni vennero da Matilde, che alla sua morte avvenuta nel 1115, volle esservi sepolta. Nel corso dei secoli, periodi di decadenza si alternano con momenti di rinnovato splendore.

Nel 1336 per consentire la bonifica della zona di San Benedetto Po fu effettuata la deviazione del Secchia, facendolo sboccare in Po a Mirasole. Dal 1420 su impulso dei Gonzaga, il Polirone passò alla congregazione di Santa Giustina di Padova che portò, tra gli altri, Giulio Romano a partecipare ai lavori di ristrutturazione della Basilica di San Benedetto. L'attività del monastero continuerà fino a quando Napoleone il 9 marzo 1797 ne decise la soppressione. Nel 1565 furono costruiti degli argini per la difesa dalle inondazioni del Po.

Oggi San Benedetto Po è un centro turistico per la visita del complesso monastico, dell'imponente basilica giuliesca, del Museo Civico Polironiano con le sue raccolte etnografiche e per le eccellenze enogastronomiche. È insignito del riconoscimento "I borghi più belli d'Italia".

Il Monastero del Polirone

L'abbazia fu fondata nel 1007 dal conte Tedaldo di Canossa (nonno paterno di Matilde) attraverso una donazione ai monaci benedettini di metà dei terreni che si trovavano tra i fiumi Po e Lirone. Del precedente insediamento romano abbiamo poche tracce.

Nel 1077, in occasione dell'incontro tra l'imperatore Enrico IV e il papa Gregorio VII a Canossa, Matilde, succeduta al padre Bonifacio, donò il monastero al papa, che a sua volta lo affidò all'abate dell'abbazia di Cluny, Ugo. Il monastero aderì pertanto alla riforma di Cluny e alle Consuetudines del monastero francese, che regolavano la vita, la liturgia ed anche



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

l'architettura: la chiesa infatti fu ricostruita verso il 1130 secondo la tipologia cluniacense. Il monastero di Polirone, molto potente, diventò in quel periodo un importante centro culturale, dotato di un celebre scriptorium, dove si trascrivevano i manoscritti sia per uso liturgico sia per studio.

Al tempo della lotta per le investiture, fu uno dei principali centri propulsori della diffusione della riforma gregoriana nell'Italia settentrionale. Tra il 1115 e il 1632 ospitò la tomba di Matilde di Canossa, il cui corpo fu poi traslato nella basilica di San Pietro a Roma. Visse poi almeno due secoli, XIII e XIV, di continua decadenza spirituale ed economica, aggravata dalle lotte contadine (dei contadini non pagati o sottopagati) contro il monastero, mentre molte famiglie mantovane cominciarono ad impadronirsi dei beni monastici.

Nel 1419 i Gonzaga ne divennero abati commendatari: essi si preoccuparono anche dell'aspetto spirituale della comunità monastica, aggregandola, nel 1420, alla Congregazione di Santa Giustina di Padova, divenuta poi Congregazione cassinese. La Congregazione, oltre ad una rinnovata spiritualità, promosse lo studio delle humanae litterae. Polirone ospitò anche autorevoli protagonisti della devotio moderna, un movimento legato a Padova e a Venezia che anticipava alcuni temi dell'evangelismo protestante; a Polirone fu ospite anche Martin Lutero durante il suo viaggio a Roma nel 1510. La chiesa fu ricostruita in forme tardogotiche, intuibili al di sotto delle ristrutturazioni di Giulio Romano che, infine, trasformò quasi completamente il complesso nella veste attuale.

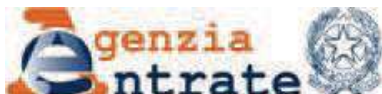
Tra Quattro e Cinquecento lo scriptorium del monastero rifiorì e ospitò filosofi e umanisti. Molto importante per la costruzione e ricostruzione del monastero fu la presenza dell'abate Gregorio Cortese, umanista e giurista: fu lui che incaricò Giulio Romano della ristrutturazione del complesso nel 1540 e chiamò a lavorarvi i migliori artisti attivi fra Mantova e Verona, tra i quali il Correggio, il pittore veronese Girolamo Bonsignori e lo scultore Antonio Begarelli. A Paolo Veronese furono poi commissionate ben tre pale d'altare, di cui una è ora nella National Gallery di Londra, una è a Norfolk (USA) ed una terza, già a Londra, andata distrutta in un incendio.

La storia dell'abbazia nel '600 e '700 è storia d'inondazioni, di guerre e di saccheggi. Il monastero era impoverito a tal punto che l'abate nel 1633 vendette al papa Urbano VIII il corpo della contessa Matilde, sepolta nella chiesetta di Santa Maria, in cambio di una considerevole somma di denaro. Matilde ora riposa in San Pietro in un ricco sepolcro del Bernini. Il monastero fu soppresso durante l'epoca napoleonica (1797). Per fortuna i libri e i manoscritti furono portati alla biblioteca comunale di Mantova e in buona parte salvati.

Oggi si conservano tre chiostri, il refettorio grande, l'infermeria nuova e la basilica. Del periodo medievale rimane la chiesetta di Santa Maria. Nel museo dell'abbazia, allestito nell'antico refettorio, si ammirano due rilievi con i mesi di novembre e dicembre, attribuiti a Wiligelmo. Del Cinquecento, oltre all'architettura di Giulio Romano, sono interessanti la porta lignea d'ingresso, il coro ligneo di Vincenzo Rovetta, le statue di terracotta del Begarelli, nel refettorio l'affresco sulla parete di fondo attribuito al Correggio e una copia della tela con l'Ultima Cena di Girolamo Bonsignori. Si visita infine il grande scalone del 1674, decorato con stucchi.

Il chiostro dei Secolari, di cui si possono notare almeno tre fasi costitutive (una fase anteriore al XV secolo, una databile al 1475 e una del 1674) era destinato ad accogliere i pellegrini e i poveri al piano terra (lati est e sud), mentre il piano superiore era dedicato agli ospiti di riguardo. Dal chiostro dei Secolari, attraversando lo scenografico scalone Barberiniano, si accede al Museo Civico Polironiano.

Proseguendo sul retro della Basilica, si trova il Chiostro di San Simeone il cui piano superiore era un tempo occupato dall'infermeria vecchia a est, dalla biblioteca e dalla dimora dell'abate a sud, dalle celle-dormitorio dei monaci a ovest e a nord. Al pianterreno invece si trovavano le celle per i monaci di passaggio, la cantina, la sartoria e la calzoleria. Il chiostro, in stile tardogotico, assunse l'aspetto attuale fra il 1458 e il 1480. Sempre a questo periodo sono databili gli affreschi nelle lunette con le Storie di San Simeone, realizzati da artisti forse di scuola fiamminga. Da questo splendido chiostro si accede direttamente alla sala del Capitolo, uno dei



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

luoghi più antichi e importanti del monastero in quanto centro direttivo del cenobio; all'interno è possibile ammirare i resti di tombe di abati del '500.

Uscendo dalla sala si può ammirare il chiostro più grande, dedicato a San Benedetto. Ricostruito intorno al 1450 nell'ambito del rinnovamento architettonico di Polirone sostenuto dal commendatario Guido Gonzaga, venne modificato nel lato meridionale a seguito dei lavori di ristrutturazione della chiesa abbaziale realizzati da Giulio Romano.

Proseguendo si giunge al Refettorio monastico. Costruito nel 1478, era il luogo dove i monaci consumavano i loro pasti. All'interno vi lavorarono due importanti artisti: il veronese Girolamo Bonsignori e il giovane Antonio Allegri, detto il Correggio.

Infine sulla piazza Folengo, si affaccia la grandiosa Chiesa Abbaziale, riedificata tra il 1540 e il 1545 da Giulio Romano senza demolire le vecchie strutture romaniche e gotiche. Egli adottò soluzioni originali per far convivere diversi stili architettonici creando un interno raffinato ed omogeneo. All'interno della Basilica si trova anche l'Oratorio di Santa Maria databile tra la fine del XI secolo e la metà del XII secolo.



Foto area del complesso monastico del Polirone. In evidenza l'oggetto della stima.

1.2 Descrizione Immobile

L'immobile oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa, come suddetto posto in San Benedetto Po, nel centro storico cittadino, fa parte del complesso di edifici che circonda e circoscrive piazza Folengo. Tramite il voltone porticato al piano terreno, piazza Folengo è collegata con la retrostante piazza Matteotti. Storicamente l'edificio costituiva il pubblico accesso al complesso monastico del Polirone.

La fabbrica si sviluppa su quattro piani fuori terra e si presenta in linea con i limitrofi edifici che costituiscono la cortina continua di abitazioni lungo piazza



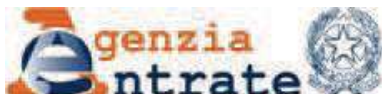
Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

Folengo. Al piano terra tre lati dell'immobile sono occupati da portici per il pubblico passaggio; due gli ambienti interni che in passato erano destinati ad attività commerciali, destinazione d'uso presumibilmente non perpetrabile in futuro per l'assenza di servizio igienico e per la necessità di realizzare un collegamento verticale ai piani superiori. La scala di accesso è attualmente ricavata nell'ingombro delle murature portanti e non rispetta le normative vigenti, sia per dimensioni che per sicurezza. Al piano primo – che ha una superficie ridotta in pianta rispetto all'ingombro totale dell'edificio (in quanto i portici su piazza Folengo e quelli di collegamento tra le due piazze presentano doppia altezza) – si aprono tre stanze; un quarto ambiente è interamente occupato dalla scala di collegamento ai piani superiori. Il secondo piano si articola in quattro ambienti e un ampio loggiato prospiciente piazza Folengo: da qui si ha una visuale completa della piazza e del monastero; tale connotazione conferisce caratteristica di preponderante valore al bene in oggetto.



Visuale dalla loggia del piano secondo del bene in oggetto: piazza Folengo e l'abbazia

Infine il piano sottotetto si articola in un grande ambiente; le altre parti non sono accessibili (per le ridotte altezze).



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

Strutturalmente l'edificio è realizzato con paramenti murari in laterizi pieni e solai lignei con orditura monodirezionale, ad eccezione dei portici su piazza Folengo e di collegamento tra le due piazze realizzati in volte in muratura in parte a crociera, in parte a botte. Il solaio di copertura è costituito da capriate lignee e terzere con sovrastanti travetti lignei, manto in tavelle di cotto e tegole.

Negli spazi interni non sono evidenti particolari elementi di pregio: le finiture constano in intonaci con pittura a tempera per le pareti, pavimenti in parte in piastrelle di graniglia economica, in parte in tavelle in cotto e in tavolato ligneo; l'intradosso dei solai lignei è lasciato a vista o celato da controsoffitti in incannucciato. Al momento della stesura del presente elaborato estimale, non sono stati ancora compiuti saggi e indagini stratigrafiche volte a indagare gli aspetti materici ed eventuali elementi di particolare valenza storica e artistica all'oggi non visibili. Dalle lacune d'intonaco e nei punti di distacco degli strati esterni della pellicola pittorica non sono, all'oggi, visibili tracce di decorazioni parietali. I serramenti esterni e interni sono lignei di fattura comune.

Più interessante la conformazione delle facciate esterne: quella prospiciente piazza Folengo si articola con porticato al piano terreno e loggiato superiore; coppie di lesene in finto bugnato scandiscono le aperture. La facciata su piazza Matteotti culmina con un frontone a volute con sovrastanti statue e pinnacoli.



Prospetto su piazza Folengo



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)



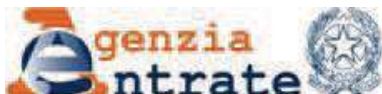
Prospetto su piazza Folengo

Il bene immobile è privo di servizi igienici (ad eccezione di una piccola latrina al piano secondo) e di impianti (elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento).

Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile è particolarmente scadente e tale da destare preoccupazione per la stabilità degli elementi strutturali e per il pericolo di perdita della componenete materica del manufatto. L'immobile appare abbandonato da lungo tempo. Puntualmente sono presenti lacune dell'incannucciato intradossale e dell'intonaco parietale.

I paramenti in laterizio presentano lesioni imputabili a dissesti statici o modifiche dell'apparato, nonché, e in misura maggiore, agli eventi sismici del maggio 2012 che hanno colpito il territorio comunale e i monumenti di San Benedetto Po. I danni riscontrati riguardano lesioni alle murature interne ed esterne, agli archi, alle volte in muratura, sia a botte che a crociera, con distacco parziale di quest'ultime dalle murature con innesco del meccanismo di ribaltamento fuori piano delle facciate.

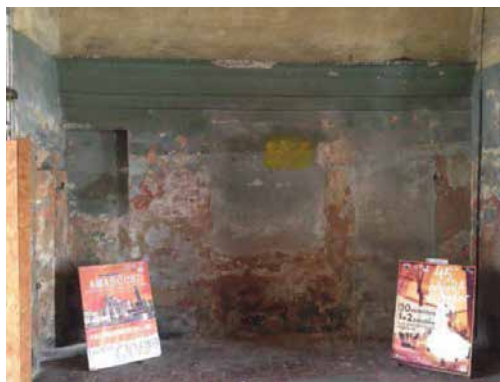
Per garantire l'incolumità per il pubblico passaggio sono stati disposti presidi di messa in sicurezza in corrispondenza del porticato del piano terra: un camminamento coperto costituito da struttura in elementi metallici prefabbricati di ponteggio con sovrastante tavolato ligneo atto ad impedire la



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

caduta di porzioni di intonaco e mattoni. La struttura metallica provvisoria prosegue a puntellamento degli archi dei passaggi. Sono state inoltre aggiunti tiranti provvisori per il placcaggio delle facciate prospicienti le due piazze.

Un progetto di consolidamento e miglioramento sismico è stato approvato per il ripristino strutturale della porzione di immobile ad uso pubblico (porticati e facciate), il cui cantiere dovrebbe iniziare nel breve periodo. Tale intervento sarà finanziato da fondi nazionali: pur essendo infatti la proprietà privata, è il Comune a dover garantire l'incolumità e la sicurezza per le porzioni di porticato ad uso pubblico.



Esterni: vista dei portici e delle murature sotto la voltone





Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

Interni: lesioni in corrispondenza delle aperture



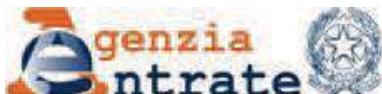
Interni: distacchi di porzioni di intonaco



Interni: lesioni in corrispondenza delle aperture



Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

Interni: ambienti del piano sottotetto

1.3 Consistenza

La consistenza dell'unità immobiliare in argomento, determinata secondo quanto disposto dal D.P.R. n.138/98 e calcolata sulla base dei rilievi geometrici redatti a cura dei progettisti incaricati dal Comune di San Benedetto Po per l'intervento di ripristino strutturale, viene quantificata nella seguente tabella esplicativa.

Piano	Identificativo	Superficie mq	Coefficiente	Superficie catastale mq
Terra	ambienti principali	55	100%	55
	portico ad uso pubblico	120	10%(*)	12
Primo	ambienti principali	86	100%	86
Secondo	ambienti principali	169	100%	169
	loggia	58	30% per sup.<25 mq 10% quota ecced.	28
Sottotetto	ambienti principali	74	100%	74
Totale				424

(*) Per la porzione a portico del piano terra si adotta un coefficiente correttivo del 10% che tiene conto dell'uso pubblico di cui è gravato.

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati catastali

L'immobile oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa, risulta catastalmente censito nel Comune Censuario di San Benedetto Po come segue:

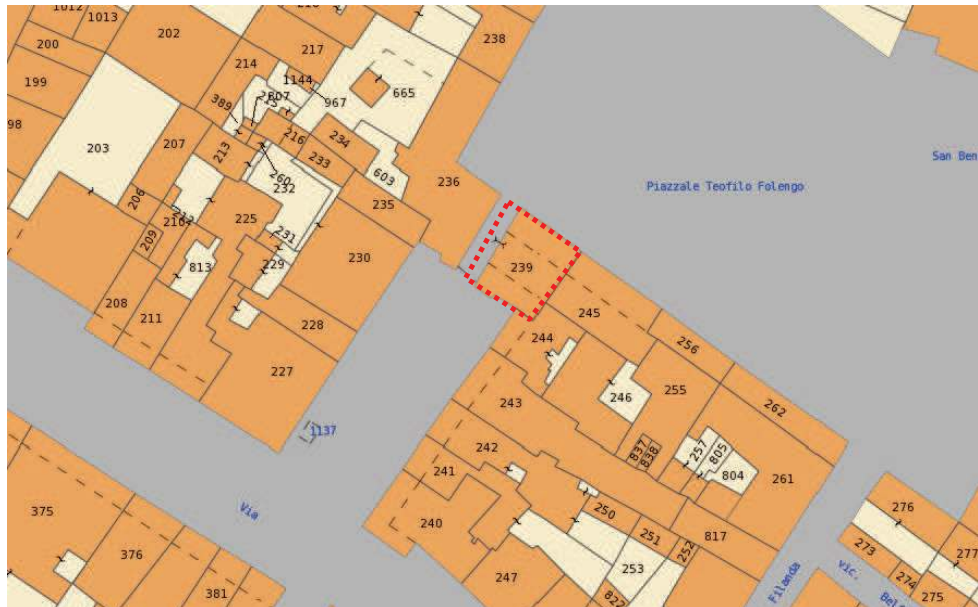
INTESTAZIONE IMMOBILI		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali

CATASTO DEI FABBRICATI - COMUNE DI SAN BENEDETTO PO							
foglio	mappale	subalterno	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita catastale (€)
44	239	1	C/1	4	32 mq	52 mq	297,48
44	239	2	A/4	3	3 vani	71 mq	123,95
44	239	3	A/4	3	5,5 vani	224 mq (escluse aree scoperte: 218 mq)	227,24



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

Rossetti Giovanni nato a San Benedetto Po il 09/09/1937	RSSGNN37P09H771Q	proprietà per 1/1
---	------------------	-------------------



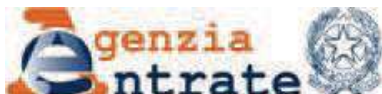
Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

2.2 Confini

L'immobile di cui alla presente Relazione Descrittiva Estimativa, nella sua consistenza complessiva, risulta nel foglio 44 del Comune Censuario di San Benedetto Po, da nord ed in senso orario, così coerenziato:

piazza Teofilo Folengo, immobile al mappale 245, immobile al mappale 244, piazza Matteotti, immobile al mappale 236.

2.3 Titolo di proprietà



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)




Le unità immobiliari in argomento risultano pervenute all'attuale Ditta tramite atto di permuta del 09/04/2001, Rep. N. 94150 del Notaio Bellutti Natale in Pegognaga, dalla Ditta:

- Alberini Giovanni, nato a Moglia il 05/01/1935 (c.f. LBRGNN35A05F267H) – usufrutto per 1/2
- Alberini Stefano, nato a Roncoferraro il 24/09/1963 (c.f. LBRSFN63P24H541J) – nuda proprietà per 1/1
- Campitelli Savina, nata a Pegognaga il 05/07/1941 (c.f. CMPSVN41L45G417V) – usufrutto per 1/2

2.4 Dati urbanistici e vincoli

Il Comune di San Benedetto Po si è dotato del Piano di Governo del Territorio, *P.G.T.*, e successiva *Variante n.1*, ai sensi della Legge Regionale n.12/2004 e successive modifiche ed integrazioni, rispettivamente adottati, con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 28 luglio 2010 e n.24 del 15 giugno 2012 (Variante), approvati con Delibera del Consiglio Comunale n.65 del 22 dicembre 2010 e n.39 del 24 settembre 2012 (Variante) ed esecutivi, dal 13 aprile 2011 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n.15 e dal 12 dicembre 2012 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n.50 (Variante).

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

-  Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato
-  Perimetro di centro storico
-  Nuclei di antica formazione (Centro storico)



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)



Come sopra evidenziato l'immobile nel suo complesso risulta compreso nei "Nuclei di antica formazione".

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

3.1 Generalità

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

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

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



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

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

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

3.1.1 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione.

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

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

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.



3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito

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

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

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



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

3.1.4 Valore di trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato 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 fabbricato 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

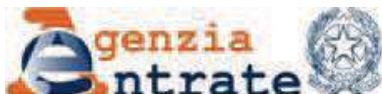
Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di 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

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello del più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento.

4.1 Scelta del Criterio di Stima e della Metodologia

Trattandosi di un immobile avente caratteristiche ordinarie, ma per il quale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dello stesso, sono di difficile reperimento prezzi di compravendita, risultano 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.

È noto che in tal caso si può comunque pervenire alla determinazione del valore di mercato applicando, non già come criterio ma come metodologia estimativa, il procedimento cosiddetto del "Valore di trasformazione", tenendo ovviamente del profitto dell'imprenditore-promotore.

5 Stima del Valore di Trasformazione

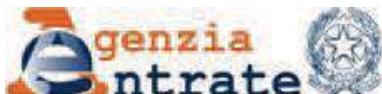
5.1 Criteri Generali e Metodologia

Il Valore di Trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre quando lo stesso ha una suscettività di trasformazione (edificabilità dell'area), che, pur non essendosi ancora tradotta in reddito è, come tale, apprezzata dal mercato.

La stima di un immobile in base al suo valore di trasformazione si applica solitamente nel caso di impossibilità a determinare il valore di mercato di un bene immobile applicando allo stesso il metodo sintetico-comparativo, ciò può verificarsi, come nel caso in oggetto, quando il mercato di tali beni presenti scarsi elementi di confronto e quindi di giudizio.

Condizione necessaria per utilizzare il procedimento del valore di trasformazione come procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato è che il bene da stimare sia suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrante cioè fra quegli immobili per i quali vi sia vivacità di scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili.

È chiaro, secondo questo particolare aspetto economico, che il fabbricato potenzialmente realizzabile dalla trasformazione dell'area o dell'immobile 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

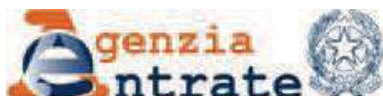


Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

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 bene è dato dalla differenza tra il *Valore di Mercato* del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e il suo *Costo di Produzione* (o Costo della Trasformazione), comprensivo del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato. 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. per la tipologia residenziale) delle opere edilizie ipotizzate nello schema progettuale planivolumetrico di previsione. Affinché il valore di trasformazione di un bene si identifichi con il suo valore di mercato, occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sulla stessa. È ordinario l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene a un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo. Nel costo di 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



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

ricavi da vendita dell'immobile realizzato, dedotti il costo di produzione dell'intervento (comprese le eventuali sistemazioni esterne e 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.

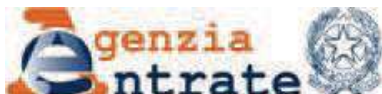
Il costo di trasformazione attuale (K_T) è determinato, solitamente, dai seguenti fattori:

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

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_{TT} costi indiretti di		

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

O _{CC}	contributi concessori sul costo di costruzione		trasformazione		
O _P	oneri professionali	C _G costi di gestione dell'operazione			
C _{AL}	oneri per allacciamenti ai pubblici servizi				
S _G	spese generali				
S _C	spese di commercializzazione				
O _{FT}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione				
O _{IA}	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V _T				
O _{FA}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale di V _T				

5.2 Ipotesi di trasformazione e tempistica dell'operazione

L'attuale destinazione d'uso prevede porzione commerciale al piano terra e porzione residenziale ai piani superiori. A seguito dell'intervento di ristrutturazione edilizia ai fini di adeguare l'accesso ai piani superiori, si prevede la demolizione della scala esistente e la realizzazione di nuova rampa. Pertanto si prevede di destinare anche il piano terra a residenza.

Per quanto attiene la tempistica dell'operazione si prevedono i seguenti tempi di realizzazione:

periodo prevedibile complessivo 12 mesi di cui:

- 1 mese per la conclusione del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori;
- 9 mesi per il completamento delle opere;
- 2 mesi per la conclusione delle vendite.

5.3 Analisi di Mercato

Per tratteggiare un'analisi dei segmenti immobiliari di tipo **Residenziale** si è fatto ricorso ai dati raccolti nelle Pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dal "**Rapporto Immobiliare 2016 – Il Settore Residenziale**", a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, con la collaborazione dell'ABI – Associazione Bancaria Italiana, Ufficio Analisi economiche della Direzione Strategie e Mercati Finanziari.



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

1 Le compravendite

Nel 2015 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Le unità abitative compravendute, in termini di NTN, raggiungono il livello di circa 449 mila.

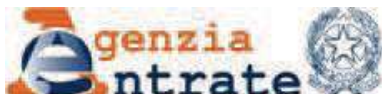


Il dato del 2015 consolida comunque il trend positivo riscontrato già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa. Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale [...], il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita tout court (+6,5%).

Le cause di questa ripresa del mercato residenziale dipendono da quattro fattori già evidenziati nello scorso Rapporto.

1. In primo luogo dal fatto che per un bene d'uso come l'abitazione è inevitabile che oltre certi livelli è difficile scendere [...].
2. In secondo luogo, la complessiva congiuntura economica inizia a dare segnali, seppure non esaltanti, di ripresa [...].
3. In terzo luogo, i tassi di interessi sono ulteriormente diminuiti ed il credito delle banche è aumentato. [...].
4. Infine, l'ulteriore flessione dei prezzi delle abitazioni, seppure avvenuta nel corso del 2015 a tassi inferiori rispetto agli anni precedenti, disincentiva il "rinvio" all'acquisto potendo essere percepita dai potenziali acquirenti come una condizione "da non perdere" per la previsione di una ripresa anche dal lato dei prezzi e questo induce ad una maggiore propensione all'acquisto. Si può ipotizzare, poi, che le turbolenze dei mercati finanziari con una ripresa dei rendimenti dei beni immobili, almeno in alcuni segmenti, provoca una ricomposizione dei portafogli a favore dell'investimento immobiliare. [...]

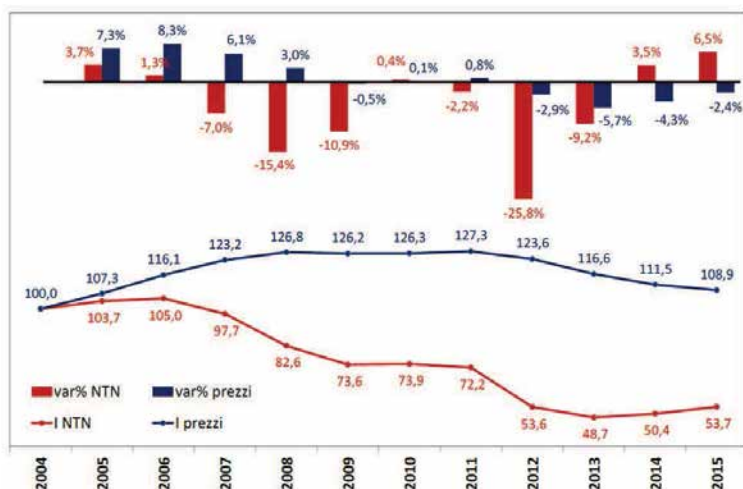
Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

Si rammenta, infine, che a partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB). L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Con lo scopo di fornire una lettura più completa delle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare residenziale nell'ultimo decennio è stata effettuata un'analisi comparata degli andamenti dei volumi delle compravendite di abitazioni e dei relativi prezzi di scambio. A tal fine, sono stati elaborati gli indici del NTN e dei prezzi delle abitazioni. Quest'ultimo è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI3, fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB dell'ISTAT4.

(*) IPAB, indice dei prezzi delle abitazioni pubblicato dall'ISTAT

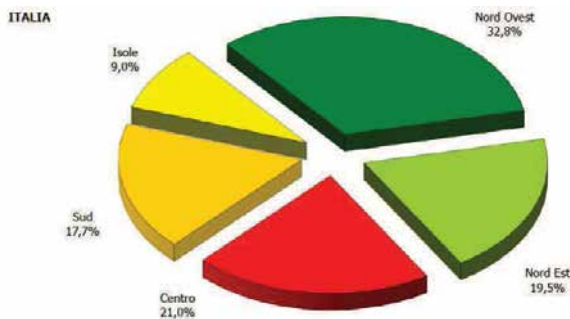


2 I volumi

Con la sola esclusione dei comuni delle provincie di Trento e Bolzano, nel 2015, il volume delle compravendite di abitazioni in Italia, è stato pari a 448.893 NTN facendo registrare un incremento del 6,5% rispetto al 2014. Per il comparto residenziale si tratta del secondo anno di rialzo dopo tre anni di perdite consecutive. Nel corso dell'intero 2015, l'andamento trimestrale ha evidenziato, ad esclusione del primo trimestre che ha mostrato un calo tendenziale del 3%, una generale tendenza alla ripresa con tassi di variazione, calcolati su trimestri omologhi, positivi nel secondo trimestre (+8,2%) e negli ultimi due trimestri dell'anno (+10,8% e +9,4% rispettivamente). L'andamento e la distribuzione dei volumi di scambio per macro aree geografiche evidenzia una ripresa delle compravendite più accentuata nell'area del Nord Est che, con una quota di mercato pari al 19,5%, segna un rialzo del 9,6%. Nell'area del Nord Ovest, dove si concentra la quota più elevata delle transazioni, 32,8% degli scambi complessivi, l'incremento è del 7,1%, mentre l'area del Centro, che rappresenta una quota di mercato pari al 21%, guadagna il 5,3%. Infine, risultano sostenuti anche i tassi di recupero registrati nelle aree del Sud, +4,1% e delle Isole, +5,6%.



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)



3 Le dimensioni

Nel 2015 sono state vendute abitazioni per un totale di circa 47,6 milioni di metri quadrati, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,1 mq. Rispetto al 2014, a livello nazionale la superficie compravenduta è aumentata del 7,4%, incremento più elevato di quello delle unità abitative. Le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole nei capoluoghi, 99,2 mq, rispetto ai circa 110 mq delle abitazioni ubicate nei comuni non capoluoghi. In particolare, è nei capoluoghi del Nord Ovest che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole, 90,5 mq a fronte delle residenze compravendute nei comuni minori del Nord Est per le quali si osserva la superficie media più elevata, 115,4 mq. Nel Sud e nelle Isole le differenze di superficie media tra capoluoghi e comuni minori risultano più attenuate con una superficie media di circa 107 mq nei comuni capoluogo e superiore ai 109 mq nei comuni minori.

4 Dati Regionali

4.1 Le compravendite

L'analisi dell'andamento delle compravendite nel dettaglio delle regioni italiane mostra una ripresa generalizzata, con tassi, nella maggior parte dei casi, più accentuati di quello registrato a livello nazionale. La Lombardia, che da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale, esibisce un rialzo 9,0%. Tra le regioni con una buona quota di transazioni mostrano un deciso balzo in avanti anche Veneto (+12,1%), Toscana (+10,8%), Emilia-Romagna (+6,8%), Piemonte (+4,9%), Campania (+5,6%) e Sicilia (+4,8%). Seppure con un peso minore sul volume di scambio nazionale, buoni sono anche i recuperi che esibiscono Basilicata e Friuli-Venezia Giulia, con un tasso che supera il 10%, Sardegna, +8,0%, Abruzzo, +7,2% e Marche, +6,6%. Più contenuto il rialzo del Lazio che con quasi 49mila scambi di abitazioni, 11% circa del totale complessivo, sale, rispetto al 2014, del 2,2%. Moderati sono anche i tassi di rialzo che si osservano per l'Umbria, +3,9% e la Liguria, +2,2%. In controtendenza, si registrano perdite per le regioni Molise, -5,4% e Valle d'Aosta, -1,0%. La Lombardia e il Lazio che, come detto, sono le regioni che detengono la quota maggiore delle compravendite nazionali, sono quelle che nel 2015 registrano l'intensità del mercato immobiliare (IMI) più alta,



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

1,66% e 1,56% rispettivamente. L'IMI più basso si realizza invece in Calabria, dove nel 2015 è stato compravenduto solo lo 0,74% dello stock di abitazioni

Dalla "*Nota Territoriale – andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016 – Provincia di Mantova – settore residenziale*", a cura dell'Ufficio Provinciale di Mantova dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con la collaborazione dell'Ufficio Statistiche e Studi dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

2 Mercato Regionale

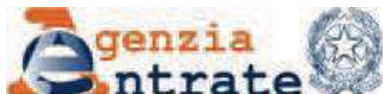
Dall'analisi dei dati emerge che nella maggior parte delle province lombarde il mercato, in questo I semestre del 2016, si mostra in ripresa, così come evidenziato anche nel semestre precedente, con un NTN pari a 54.023, in aumento pertanto del 23,7% rispetto l'analogo semestre 2015.

Per tutte le province si ha un andamento positivo con il minimo a Lodi (+11,6%) e il massimo a Mantova (27,0%). Da segnalare come il dato di questo I semestre 2016 sia particolarmente evidente per le province di Sondrio e Cremona che avevano invece evidenziato, nel semestre precedente, un mercato statico (+0,3%) o, addirittura, negativo (-3,1%). A quest'andamento del NTN fa riscontro una conferma della quotazione media della regione con un valore medio in sostanza immutato a 1.739 €/mq; le contrazioni delle quotazioni provinciali hanno avuto punte massime a Bergamo (-0,6% a 1.213 €/mq) e Varese (-0,5% a 1.209 €/mq); Lecco ha riconfermato il valore dello scorso semestre a 1.254 €/mq mentre mostrano i maggiori aumenti Mantova (+1,2% a 831 €/mq) e Lodi (+1,9% a 1.120 €/mq). Tra i capoluoghi Milano, seppur in calo dello 0,5% rispetto il semestre precedente, con 3.759 €/mq è la città con la quotazione media più elevata; seguono Como con 2.262 €/mq, Monza con 2.221 €/mq, e Brescia con 2.030 €/mq; Cremona con 1.395 €/mq, Varese con 1.390 €/mq e Mantova con 1.074 €/mq sono i capoluoghi lombardi con le abitazioni "meno care".

2 Mercato Provinciale

Il territorio provinciale con 1.586 NTN rappresenta il 2,94% dell'intero territorio regionale. A livello provinciale il dato complessivo, rispetto al corrispondente semestre dell'anno precedente, evidenzia un aumento del 27,0%, superiore a quello medio regionale quantificato in +23,7%.

Il dato scaturisce da variazioni di NTN che sono state in deciso aumento per *Media pianura (+61,5%), Comuni di prima fascia (+35,7%), Pianura tra Oglio e Po (+31,9%), Pianura mantovana (+28,1%), Mantova città (+27,4%), Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia (+26,1%) e Collina e Alto mantovano (+19,8%)*; unica macroarea, in controtendenza, *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* con un calo del 2,9% rispetto l'omologo semestre del 2015.



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

Questa condizione, di riflesso, si è ripercossa anche sulle quotazioni evidenziando una tenuta del valore medio provinciale quantificato in € 831,00/mq (+1,2%).

Si riportano, per i Comuni più rappresentativi della provincia, le variazioni percentuali di quotazione tra il I semestre 2016 e il II semestre 2015 e in particolare, Mantova con un +0,5%, Curtatone +0,6%, Porto Mantovano +1,4%, Virgilio +1,2%, San Giorgio di Mantova +0,4%, Castiglione delle Stiviere +2,1%, Viadana +2,1% e Suzzara +0,8%.

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Motteggiana	5	28,6%	0,28%	668	1,9%	0,80
Gonzaga	26	43,4%	1,62%	757	0,2%	0,91
Moglia	18	32,6%	1,14%	693	0,4%	0,83
Pegognaga	18	35,5%	1,15%	781	1,6%	0,94
Quistello	19	-13,3%	1,20%	761	1,4%	0,92
San Benedetto Po	18	12,9%	1,10%	802	1,3%	0,97
Suzzara	96	33,6%	6,04%	856	0,8%	1,03
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	199	26,1%	13,00%	791	0,9%	0,95

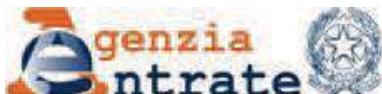
La Bassa Pianura e Oltrepò in sinistra Secchia è una delle macroaree in cui i valori di NTN sono in linea rispetto quelli medi della provincia. Dato riferito al NTN in flessione per il solo Comune di Quistello (-13,3%) mentre è positivo per tutti gli altri Comuni. Quotazioni in crescita in tutti i Comuni della macroarea e in particolare Motteggiana (+1,9% a 668 €/mq), Pegognaga (+1,6% a 781 €/mq) e Quistello (+1,4% a 761 €/mq). Suzzara, quale comune più rappresentativo sia della macroarea sia dell'intera provincia, evidenzia un andamento medio in aumento per NTN (+33,6%) e per quotazione a 856 €/mq (+0,8%).

Dal "Nota Trimestrale - Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2016", a cura dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, Ufficio Studi e Statistiche.

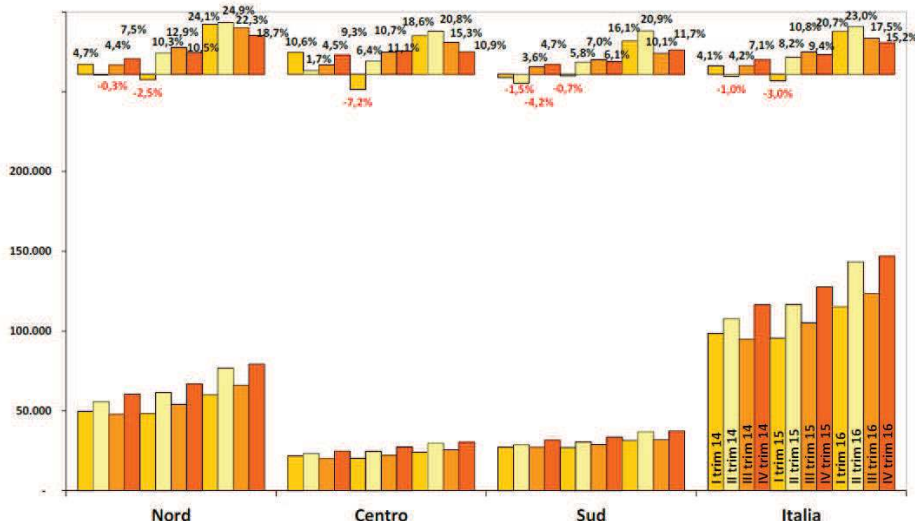
Il settore residenziale

Nel IV trimestre del 2016 nel settore residenziale in tutte le aree le compravendite di abitazioni sono in rialzo. Come nel trimestre precedente è il Nord a trainare il resto del Paese (+18,7%), facendo segnare circa 7-8 punti in percentuali in più rispetto alle altre due macro aree.

Pur nell'ambito di una fase espansiva si nota un progressivo rallentamento dei tassi di crescita nella seconda parte dell'anno, specialmente nelle regioni centrali e meridionali.



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)



Sulla base di quanto sopra esposto 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 2016 per la destinazione d'uso "Residenziale", nella Fascia Centrale, Zona B1 (Centro Storico).

COMUNE DI SAN BENEDETTO PO – ZONA "B1"						
2° semestre 2016		stato	valori di mercato (€/m ²)		valori di locazione (€/m ² mese)	
destinazione d'uso	tipologia edilizia		min	max	min	max
residenziale	abitazioni civili	ottimo	1.000,00	1.300,00	3,70	4,10
	abitazioni civili	normale	600,00	850,00	5,30	5,00

5.4 Valore di mercato del prodotto trasformato (V_m)

Si tratta di stimare i ricavi (previsto prezzo di mercato) dell'unità immobiliare urbana, ottenibile dalla trasformazione del bene oggetto di stima.

5.4.1 Immobili Comparabili (Comparables)

Al fine di pervenire a valori di riferimento per compravendite di immobili simili sono stati esaminati una serie di atti di vendita depositati presso l'Ufficio per il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Mantova stipulati nell'ultimo periodo (1° e 2° semestre 2015, 1° e 2° semestre 2016),

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

nonché offerte di compravendita, risultato di approfondite indagini di mercato condotte presso operatori dello specifico settore immobiliare.

Lo stock immobiliare di San Benedetto Po non offre immobili simili comparabili con l'oggetto di stima. Esso, infatti, gode di caratteristiche estrinseche di tipo posizionale uniche (o quanto meno assimilabili a pochi edifici affacciati su piazza Folengo e sul complesso monastico del Polirone di cui non sono emersi, dalle analisi svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, però, atti di compravendita nell'ultimo periodo), e di caratteristiche intrinseche di pregio (particolare valenza storica - antico accesso al monastero - e caratteri tipologici delle facciate - loggiato e bugnato su un fronte, timpano a volute sull'altro). Si ritiene pertanto di estendere la ricerca alla città di Mantova che presenta un centro di particolare interesse storico artistico, assimilabile, con le dovute proporzioni, a quello di San Benedetto Po. La diversa collocazione territoriale - presenza di servizi, attrattività socio-economica, etc. - così come la differente epoca del dato è tenuta in considerazione nell'operazione di omogeneizzazione in seguito svolta nella fase di riallineamento cronologico e di zona del procedimento dell'MCA.

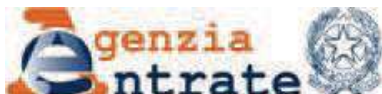
Dalle ricerche svolte sono emersi quattro casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile in oggetto, pur con un'evitabile differenziazione della caratteristica relativa alla consistenza, che viene armonizzata come già accennato, attraverso parametri correttivi meglio spiegati di seguito.

Si elencano di seguito i casi considerati e i dati desunti, ed utilizzati per il seguito della perizia di stima.



COMPARABLE A

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

Fonte	Atto di CV rep. 77805 del 30 giugno 2016 Notaio Daniele Molinari in Mantova		
Descrizione	Appartamento di civile abitazione al piano secondo con posto auto e cantina al piano seminterrato sito in edificio denominato "Palazzo dell'Agricoltura", piazza Martiri di Belfiore n. 7. L'immobile, storico, è stato oggetto di intervento di restauro e ristrutturazione edilizia nel 2012.		
Dati economici	Valore	Consistenza ragguagliata	Valore unitario
	€ 1.080.000	mq 262,00	€ 4.122,13/mq

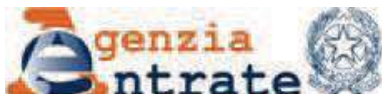


COMPARABLE B			
Fonte	Atto di CV rep.75784 del 05 aprile 2016 Notaio Giampaolo Fabbi in Mantova		
Descrizione	Appartamento disposto ai piani primo ammezzato e primo, dotato di cantina e rimessa al piano primo sottostrada ed altra rimessa al piano secondo sottostrada, posto in edificio denominato "Palazzo Aldegatti", via Chiassi n. 20. L'immobile, storico, è stato oggetto di intervento di restauro e ristrutturazione edilizia nel 2010.		
Dati economici	Valore	Consistenza ragguagliata	Valore unitario
	€ 516.100,00	mq 166,00	€ 3.109,04/mq



COMPARABLE C			
--------------	--	--	--

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

Fonte	Atto di CV rep.78258 del 23 dicembre 2016 Notaio Massimo Bertolucci in Mantova		
Descrizione	Unità immobiliare adibita ad appartamento al piano primo composta da ingresso, soggiorno, zona cottura, antibagno e bagno, con soppalco suddiviso in due cabine armadio, bagno e camera da letto, posto in edificio denominato "Palazzo Silprandi" in via Frattini n.1. L'immobile, storico, è stato oggetto di intervento di restauro e ristrutturazione edilizia nel 2013.		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 406.560,00	mq 136,00	€ 2.989,41/mq

COMPARABLE D			
Fonte	Atto di CV rep.78258 del 23 dicembre 2016 Notaio Massimo Bertolucci in Mantova		
Descrizione	Unità immobiliare adibita ad appartamento al piano terra composta da ingresso, soggiorno, cucina, antibagno e bagno, due ripostigli, cabina armadio, lavanderia con soppalco suddiviso in camera da letto, due bagni, cabina armadio e ripostiglio, posto in edificio denominato "Palazzo Silprandi" in via Frattini n.1. L'immobile, storico, è stato oggetto di intervento di restauro e ristrutturazione edilizia nel 2013.		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 539.000,00	mq 177,00	€ 3.045,20/mq

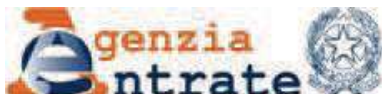
SUBJECT	
Dati	Fog.44 Particella 239, subalterno 1, 2, 3
Descrizione	Edificio di valenza storica, sito in pieno centro storico di San Benedetto Po, in zona di particolare pregio.
Consistenza	mq 424,00

5.4.2 Tabella dati e test di ammissibilità

L'analisi del mercato ha consentito di individuare un campione di immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona OMI B/1 del Comune di Mantova.

La tabella viene redatta sia per gli immobili di confronto (comparables), che per l'immobile di stima (subject), nella stessa vengono introdotti i valori numerici assunti dalle caratteristiche quantitative ed i punteggi associati alle caratteristiche qualitative.

La tabella dei dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo.



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

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

Le caratteristiche dei *comparables* vengono riallineate a quelle del *subject*, con riferimento in particolare all'attendibilità della fonte, all'epoca del dato e alla localizzazione urbana.

Individuati così i prezzi unitari corretti dei *comparables*, si procede alla verifica che gli stessi siano compresi nel *range di ammissibilità* individuato dall'intervallo dei valori min./max. OMI riferito alla tipologia del *subject* e al semestre più prossimo a quello dell'epoca della stima, intervallo questo, ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I *comparables* i cui prezzi unitari corretti sono esterni all'intervallo definito vengono esclusi dal campione.

I dati sopra riportati necessitano di un riallineamento dovuto alla localizzazione¹ ed essendo riferiti a transazioni o offerte avvenute nel semestre stesso della data della presente stima, occorre operare anche un riallineamento cronologico².

1. il riallineamento connesso alla localizzazione viene effettuato attraverso un coefficiente K_L generato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona in cui ricade il *subject* e il valore centrale OMI della zona in cui ricade il *comparable*.
2. il riallineamento cronologico viene effettuato attraverso un coefficiente K_E dedotto dall'andamento delle quotazioni immobiliari di zona, prendendo a riferimento l'epoca della stima.

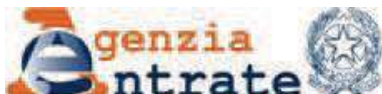
Range di ammissibilità: $V_{\min}^{OMI} - C' < p' Ci < V_{\max}^{OMI} + C''$

V_{\min}^{OMI} : valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI e la tipologia identificata dal *subject*.

V_{\max}^{OMI} : valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI e la tipologia identificata dal *subject*.

Si riporta di seguito la relativa Tabella Dati e Test di Ammissibilità, allegato A.

5.4.3 Tabella dei prezzi marginali



La Tabella viene redatta mediante la stima dei prezzi marginali correlati alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica stessa. Nella tabella allegato B vengono quantificati i prezzi marginali delle singole caratteristiche.

Per la caratteristica "consistenza ragguagliata" si fa riferimento al minimo dei prezzi unitari minimi comprensivi di quelli eventualmente risultanti alla fine del test di ammissibilità.

Il prezzo marginale dipendente dallo "stato manutentivo dell'edificio" si ricava attraverso un calcolo sommario dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria per riportare le parti comuni di un fabbricato al miglior livello possibile di funzionalità e decoro.

5.4.4 Tabella di valutazione

A tal fine si procede con le seguenti fasi:

- a. Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del *subject* e la corrispondente quantità (o punteggio) dei *comparables*.
- b. Calcolo della correzione dei prezzi dei *comparables* in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a.
- c. Calcolo del valore di mercato del *subject* come media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables*.

Come verifica dei risultati si procede al calcolo dello scostamento medio tra il prezzo corretto dei *comparables* e la media aritmetica degli stessi e si verifica che tali scostamenti siano compresi nell'alea stimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima.

Si evidenzia che nella Tabella di Valutazione per maggior chiarezza di lettura riportata in allegato C la verifica dei risultati ha dato esito positivo per tre *comparables* B, C e D poiché gli scostamenti tra i prezzi corretti degli stessi e il valore medio corretto sono risultati compresi nell'alea stimale del 10% assunta per la presente valutazione.



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

Il valore unitario di stima relativo al *subject* determinato dalla media aritmetica dei valori unitari risultanti dei *comparables* è quantificato in € 1.560,52/mq, pari a € 1.560/mq in c.t.

ALLEGATO A

Tabella immobili

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S _u = subject)
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd					
Dettagli immobili	Fine	Compravendita	0	0	0					
	Estero	0	0	0	0					
	Prezzo o valore sicuro (€)	1.080.000,00	516.100,00	406.560,00	539.000,00					
	Epoca data (Semestre/anno)	1/2016	1/2016	2/2016	2/2016				1/2017	
	Comune	0								
	Indirizzo	Tipologia	0							
		Numero civico	0							
		Sezione	0							
	Cattolici	Foglio	36	35	54	54				44
		Part. le.	859	907	400	450				239
Subalterno		59.47.vi	347.304.351	342	316				1.2.3	
Caratteristiche oggettuali immobili	Denominazione della zona CMR di individuazione degli immobili		51	51	51	51			51	
	Valori apposta del comparabile	Minimo €/m ²	1.850,00	1.850,00	1.800,00	1.800,00				
		Massimo €/m ²	2.700,00	2.700,00	2.750,00	2.750,00				
	Valori apposta della stima	Minimo €/m ²	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00			1.000,00	
		Massimo €/m ²	2.750,00	2.750,00	2.750,00	2.750,00			1.300,00	
	Consistenza maggiorata	Superficie in m ²	202,00	196,00	136,00	177,00			424,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca				Ricerca	
	Stato manutenzione dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale				Normale	
	Qualità dell'affitto prevalente dell'edificio	Di pregio	Di pregio	Normale	Normale				Di pregio	

Test di ammissibilità

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno diversa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd					IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona CMR	51	51	51	51					51
Prezzo rilevato (€)	1.080.000,00	516.100,00	406.560,00	539.000,00					V _{su, min} = € 1.000,00
Semestre CMR di riferimento	1/2016	1/2016	1/2017	1/2017					V _{su, max} = € 1.300,00
Epoca della stima	Valore centrale CMR (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.275,00	2.275,00	2.275,00	2.275,00				C' (€/m ²) (di valore a normale) 500,00
	Coefficiente epoca K _e (nella zona dei comparabili) (V _{su, epoca stima} / V _{su, epoca comparabile})	1,00	1,00	1,00	1,00				C'' (€/m ²) (di valore a stima) 500,00
Localizzazione (stima)	Valore centrale CMR residenziale (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.275,00	2.275,00	2.275,00	2.275,00				Epoca stima 1/2017
	Coefficiente località K _l (all'epoca della stima) (V _{su, zona subject} / V _{su, zona comparabile})	0,51	0,51	0,51	0,51				Valore centrale CMR = C'' (€/m ²) (di valore ed epoca subject) 1.190,00
	Consistenza maggiorata (€/m ²) (STI)	202	196	136	177				424
Prezzo unitario (€/mq) (1/2017 rilevato/160.1920)	4.122,14	3.109,04	3.999,41	3.045,20					Prezzo max ammissibile = C'' (€/m ²) (V _{su, min} - C')
Prezzo unitario omogeneizzato p ₁ = p ₁ x K _e x K _l (€/mq)	2.063,72	1.571,60	1.511,13	1.539,33					Prezzo max ammissibile = C'' (€/m ²) (V _{su, max} - C')
Prezzo complessivo omogeneizzato P _u = p ₁ x STI (€)	343.934,07	260.885,71	205.513,85	272.451,34					p ₁ min = € 1.511,13
Dato ammissibilità (SI e NO)	NO	SI	SI	SI					

Tabella dei dati

TABELLA "C" - DATI										
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		
		Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	
c1	Consistenza maggiorata	Superficie in m ²	196,00	Superficie in m ²	136,00	Superficie in m ²	177,00	Superficie in m ²	424,00	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	Ricerca	2,00	
c3	Stato manutenzione dell'edificio	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	
c4	Qualità dell'affitto prevalente dell'edificio	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00	

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up_mantovava@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

ALLEGATO B

Tabella prezzi marginali

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI					PREZZI IMPLICITI		
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Ric	PREZZI IMPLICITI		
					Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza raggiata	Rc1 x zione	€/m ²	1,00	1.511,13	1.511,13	1.511,13
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2KFu	€	3,0%	7.826,57	6.155,42	8.173,85
c3	Stato manutentivo dell'ulu	Kc3KSto	€	500	212.000,00	212.000,00	212.000,00
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Kc4KFu	€	10,0%	26.088,57	20.551,38	27.246,15

ALLEGATO C

Tabella di valutazione

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
N.	Caratteristiche	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Cb		Cc		Cd			
	Identificativo	Quantità Portoggi	Connessione del prezzo	Quantità Portoggi	Connessione del prezzo	Quantità Portoggi	Connessione del prezzo		
e1	Consistenza raggiata	250,00	389,671,85	288,00	435.205,79	247,00	373.249,41		
e2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
e3	Stato manutentivo dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
e4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	0,00	0,00	1,00	20.551,38	1,00	27.246,15		
CORREZIONE DEL PREZZO	Σ ΔP		389.671,85		435.757,19		400.495,57		
	P _C		250.885,71		205.513,85		272.461,54		
	P _C + Σ ΔP		650.757,57		661.271,02		672.957,10		
1° SINTESI	P _{com}		1.534,81		1.553,60		1.587,16	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m ²)	1.590,52
	A _{com} %		-1,65%		-0,66%		1,71%	% di accostamento accettato	10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)	661.661,36

Ne consegue:

Valore di Mercato del prodotto Trasformato (V _M)		
superficie commerciale mq.	valore unitario €/mq.	valore di mercato €
424,00	1.560,00	661.440,00

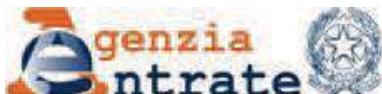
5.5 Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T)

Questa fase consiste 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

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

edifici secondo l'eventuale mix funzionale previsto, va computata l'eventuale realizzazione delle opere di idoneizzazione dell'area.

In generale il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese che l'appaltatore ordinario sosterrrebbe per la realizzazione del prodotto edilizio.

Il costo è pari alla somma di tre diversi fattori produttivi:

- **C_{oi}** costo delle opere di idoneizzazione dell'area: è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile (demolizioni, sbancamenti, costi di bonifica ambientale ecc.). Nel caso in esame tale voce di costo non viene considerata.
- **C_{sc}** costo di costruzione delle superfici coperte: somma dei costi occorrenti per la realizzazione degli edifici costituenti l'immobile.
- **C_{se}** costo di sistemazione delle aree esterne: costi occorrenti per rendere fruibili le aree esterne. Nel caso in esame tale voce di costo non viene considerata, in quanto le aree scoperte sono ragguagliate con coefficienti correttivi alle aree coperte (si veda il paragrafo 1.3 Consistenza).

I costi di costruzione a nuovo delle superfici coperte (**C_{sc}**) con la consistenza sopra determinata, sono stati desunti dalla pubblicazione "Prezzi tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2014). Si prende a riferimento l'intervento B6 - Risanamento conservativo e adeguamento tecnologico di un edificio residenziale, le cui caratteristiche sono di seguito elencate.

Cod.	Opera	Prezzi €	%
01	Opere provvisionali	170.471,00	5,35
02	Demolizioni	299.862,00	9,42
03	Nuove strutture	454.891,00	14,29
04	Murature, tavolati, intonaci	384.948,00	12,09
05	Sottofondi, impermeabilizzazioni e coibentazioni	177.295,00	5,57
06	Tinteggiature	96.707,00	3,04
07	Pavimenti e rivestimenti	236.141,00	7,42
08	Controsoffittature	117.695,00	3,70
09	Opere da lattoniere e da fabbro	30.437,00	0,96
10	Opere da falegname	417.033,00	13,10



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

11	Opere in pietra e varie	79.239,00	2,49
12	Assistenze murarie	152.929,00	4,80
13	Impianto di riscaldamento e idrosanitario	393.419,00	12,35
14	Impianto elettrico	113.648,00	3,57
15	Impianto ascensore	59.674,00	1,87
Costo totale		3.184.389,00	100,00

Le lavorazioni previste in via approssimativa per l'intervento di trasformazione dell'immobile in oggetto appaiono congrue con le opere indicate nella pubblicazione DEI, intervento B6. Si ritiene pertanto di non adottare coefficienti di riadeguamento sulle percentuali di incidenza delle categorie di opere.

In aggiunta, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Po ha fornito i dati relativi all'intervento di "Messa in sicurezza e ripristino della funzionalità" della sede municipale danneggiata dagli eventi sismici del maggio 2012.

Spesa dell'intervento	Prezzi €
Interventi di carattere architettonico	920.000,00
Interventi di carattere strutturale	800.000,00
Interventi di carattere impiantistico	530.000,00
Indagini sismiche e collaudi	60.000,00
Costo totale	2.310.000,00

Superficie ragguagliata di intervento	1.781 mq
--	-----------------

Considerate le lavorazioni eseguite per la ristrutturazione della sede municipale si ritiene di detrarre il costo di quelle opere, di carattere straordinario, che non saranno realizzate per l'intervento edile sull'immobile in oggetto. Si detraggono pertanto i costi relativi ai serramenti e alle vetrate del chiostro del palazzo municipale (€ 300.000,00) e agli impianti geotermici ivi realizzati (€330.000,00). Ne risulta pertanto un costo totale pari a € 1.680.000,00 pari a €943,29/mq.

Superfici coperte (in termini di S.I.p.)

tipologia	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento			
		oggetto	Data	S.I.p. mq	Costo unitario €/mq

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantovaval@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

edilizia residuale	DEI B6	intervento di risanamento conservativo e adeguamento tecnologico di edificio residenziale	Agg.to 2014	3.213,00	991,10
edilizia pubblica	SEDE MUNICIPALE	intervento di messa in sicurezza e ripristino della funzionalità del municipio	sett.2012 - dic. 2015	1.781,00	943,29
Costo unitario medio					967,20

Si assume pertanto un costo unitario di costruzione delle superficie coperte pari a €970,00/mq in c.t.

5.6 Oneri di urbanizzazione (O_u)

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{UPS}) e il contributo sul costo di costruzione (O_{CC}), determinati in conformità alla legge n.10/1977 e alla L.R. 12/2005 della Regione Lombardia, il Comune di San Benedetto Po ha pubblicato la corrispondente tabella che quantifica gli oneri dovuti per l'ambito P.G.T. dell'immobile oggetto della presente stima, per la destinazione d'uso residenziale e per intervento di ristrutturazione:

ONERI DI URBANIZZAZIONE		Prezzo unitario
	Oneri di urbanizzazione primaria residenziale	Oupr €/mc 0,84
(*)	Oneri di urbanizzazione secondaria residenziale	Ousr €/mc 0,94
	Contributo sul costo di costruzione residenziale	Occr 8% sul C.C. (*)

Costo di Costruzione è calcolato come prodotto tra la superficie ragguagliata e il valore unitario stabilito dalla tariffa regionale di riferimento, pari a € 343,58/mq.



5.7 Costi di gestione (C_g)

Tra i costi indiretti di trasformazione figurano (oltre agli oneri di urbanizzazione appena determinati), i costi di gestione a carico del promotore dell'intera operazione di trasformazione. Il costo globale di gestione è pari alla somma di differenti aliquote:

- O_p oneri professionali
- S_g spese generali e di amministrazione
- S_c spese di commercializzazione

Oneri professionali

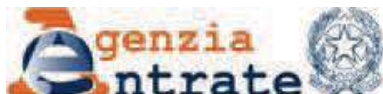
Rientrano nella tipologia oneri professionali (O_p) tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza direzione lavori, collaudo accatastamento ecc.. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite 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 è l'intervento edilizio, maggiore è l'incidenza dei costi fissi); dalla ripetitività di parte dei progetti.

Relativamente all'immobile in argomento, comprende gli oneri professionali, il costo complessivo dell'attività di promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, la progettazione, la direzione lavori e la gestione della sicurezza, gli imprevisti, le spese varie.

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.

Spese generali

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.



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

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

Spese di commercializzazione

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

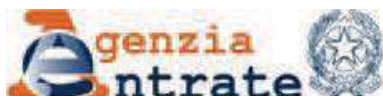
I risultati di calcolo possono così essere riassunti:

costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T)	tasso o aliquota %	prezzo unitario €	unità di misura	quantità	costo €
Costo di costr.sup.cop. C_{SC}	-	970,00	mq	424,00	411.280,00
totale					411.280,00
Oneri di urb. primaria O_{UPR}	-	0,84	mc	1.272,00	1.068,48
Oneri di urb. secondaria O_{USF}	-	0,94	mc	1.272,00	1.195,68
Contributo sul c.c. O_{CCR}	8%	343,58	mq	424,00	11.654,23
totale					13.918,39
Oneri professionali $O_P = \% \times C_{SC}$	6%	-	-	411.280,00	24.676,80
Spese generali S_G	1%	-	-	411.280,00	4.112,80
Spese di commercializz. S_c	2%	-	-	661.440,00	13.228,80
totale					42.018,40
totale costi diretti e indiretti di trasformazione					467.216,79

5.8 Oneri finanziari (O_f)

5.8.1 Oneri relativi alla quota del debito per costi costruzione (O_{fc})

Gli oneri finanziari sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

istituti di credito), applicando alla quota parte di capitale preso a prestito, la nota formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1) \text{ dove:}$$

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

d rappresenta la percentuale di indebitamento;

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'1,80% 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 1 anno è pari ad un tasso del -0.206%), maggiorato del guadagno o *spread* dell'istituto di credito (all'attualità per operazioni immobiliari, tale guadagno è stimato intorno al 1,50 ÷ 2,00%).



Borse.it

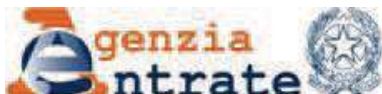
Eurirs 1 anno

Ultimo prezzo	-0.206
Data	05/01/2017

Si riporta per una migliore leggibilità dei calcoli, la tabella concernente la durata dell'operazione, sopra predisposta:

FASE	TEMPISTICA
analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	momento 0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	n ₁ = mesi 2
durata dei lavori fino alla consegna	n ₂ = mesi 9
durata del periodo di commercializzazione	n ₃ = mesi 1
durata totale dell'operazione	n = n₁ + n₂ + n₃ = mesi 12

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

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

Gli oneri di urbanizzazione (O_{UPS} e O_{CC}) si considerano erogati al tempo $n = \frac{1}{3} n_1$, pertanto i relativi oneri sono calcolati, riguardo alla quota parte di capitali presa a prestito, per $n = \frac{2}{3} n_2 + n_3 =$ mesi 8.

Per i costi C_{SC} e C_{SE} , inglobandovi per semplicità anche i costi di gestione ($O_p + S_G + S_C$), 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 11.

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 $\frac{2}{3}$ dall'inizio dei lavori, cioè al tempo $n_1 + \frac{2}{3} n_2$; la durata da considerare ai fini degli oneri finanziari, è pertanto $n = \frac{1}{3} n_2 + n_3 =$ mesi 5.

Si ottiene:

oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione (O_{FT})		costi €	quota costi (%)	tasso "r" (%)	tempo "n" (mesi)	Quota "d" (%)	Oneri f. €
su $O_{UPS} + O_{CC}$	$O_{F1} = (O_{UPS} + O_{CC}) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	13.918,39	100	1,80	8	60	99,91
su $C_{TT} + C_G$	$O_{F2} = 30\% (C_{TT} + C_G) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	453.298,40	30	1,60	10	60	1.345,29
	$O_{F3} = 70\% (C_{TT} + C_G) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	453.298,40	70	1,60	5	60	1.420,46
oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione (O_{FT})							2.865,67

5.8.2 Oneri relativi alla quota del debito per acquisto del bene (O_{fA})

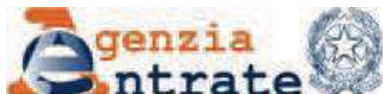
- Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare (O_{IA})

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 onerati notarili per atti pubblici e all'attuale regime di fiscalità immobiliare), nella misura pari al 13% del valore incognito V_T ; quindi: $O_{IA} = 13\% V_T$



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

• Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare (OFA)

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 (1,8%), 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 = 1) e anch'essi sono espressi attraverso una percentuale "f" del valore incognito

V_T

($O_{FA} = f \times V_T$); pertanto:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + i)^n - 1] = (V_T + 13\% V_T) \times 60\% \times (1,018^1 - 1) = V_T (1 + 13\%) \times 60\% \times (1,018^1 - 1) =$$

$$O_{FA} = 1,220\% V_T$$

5.9 Utile del Promotore (U_P)

Questa voce rappresenta il profitto che il promotore esige per la realizzazione dell'intervento e nel caso in esame è incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo $n = 12$ mesi.

L'utile del promotore costituisce quindi nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sul valore del progetto di sviluppo immobiliare e va quindi espresso, nel procedimento del valore di trasformazione, in percentuale sui ricavi ed è solitamente compreso tra il 12% e il 16%. Tenuto conto delle condizioni economiche generali (fase recessiva) del settore di intervento, che comporta comunque un certo rischio d'impresa, e dell'andamento del mercato in generale, si ritiene nel caso in esame la percentuale possa essere valutata nella misura minima del 12%.

Utile del promotore		valore di mercato (V_M) (€)	profitto "p" %	utile (€)
sul valore del bene trasformato	$U_P = p \times V_M$	661.440,00	12%	79.372,80

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima su valore immobile in San Benedetto Po (MN)

5.10 Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione

L'attualizzazione è indispensabile poiché il quesito estimale riguarda il valore dell'immobile da trasformare all'attualità (momento "0" dell'operazione) e non alla futura data di ultimazione dei lavori. Costituisce nella fattispecie una mera operazione di trasporto di valori nel tempo ed è quindi effettuata utilizzando il tasso di rendimento di investimenti privi di rischio con uguale durata. Non necessitano di attualizzazione gli oneri indiretti di trasferimento dell'area 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 mesi del 25-28.11.2016: 0,283%)

È ora possibile determinare il valore di mercato attuale del bene oggetto di stima:

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:

$$V_T = V_M/q^n - (C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n - V_T(t + f/q^n)$$

da cui deriva:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n}{1 + (t + f/q^n)}$$

sostituendo i termini noti e risolvendo parzialmente:

$$V_T = \frac{€ 661.440,00 - € 549.455,26}{1 + (0,13 + 0,01220/q^1)}$$

risolvendo il tutto:

$$V^T = € 97.766,00$$

pari a **€ 98.000 in c.t. (€ novantottomila/00)**.

Il valore unitario, riferito a mq 424,00 di superficie è di circa € 230,00/mq.



CONCLUSIONI

A conclusione delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'incarico conferito dal Comune di San Benedetto Po per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile posto in San Benedetto Po, nel centro storico cittadino, tra piazza Folengo e piazza Matteotti, 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, si esprime il seguente parere estimale.

Quanto sopra si valuta il bene immobile attualmente identificato nel Comune Censuario di San Benedetto Po al foglio n.44 particella n.239/1, n.239/2, n.239/3, con riferimento all'attualità in € 98.000,00 (€ novantottomila/00).

La valutazione, con riferimento all'attualità, è stata effettuata sulla base delle indicazioni riportate nella nota di richiesta trasmessa, sulla documentazione relativa all'immobile disponibile presso la Banca Dati Informatizzata di questo Ufficio e quella trasmessa dal Comune richiedente.

I valori riportati prescindono da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione.

Lo scopo valutativo è la stima all'attualità ai fini della eventuale acquisizione del bene come richiesto ed è denegato qualsiasi altro tipo di utilizzo.

Si è proceduto alla determinazione del probabile valore di mercato del bene attraverso il metodo del Valore di Trasformazione.

Mantova, 20 marzo 2017

Il Responsabile Tecnico
(Geom. Enzo Bottani)
firmato digitalmente

Per IL DIRETTORE
(Ing. Enrico Zaniboni)
su Delega del Direttore Dr. Generoso Biondi
firmato digitalmente



**Commissario Delegato per
l’Emergenza e la Ricostruzione dei
Territori Lombardi colpiti dagli Eventi
Sismici del 20 e 29 maggio 2020**

Comune di San Benedetto Po (MN)

ALLEGATO B - QUADRO ECONOMICO

**ACCORDO DI PROGRAMMA PER L’ACQUISTO ED E LA RIVITALIZZAZIONE
DELL’EDIFICIO DI INGRESSO A PIAZZA FOLENGO NEL CENTRO STORICO DI SAN
BENEDETTO PO COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012**

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO			
1. SPESA PER ESECUZIONE LAVORI			
n°	descrizione	Importi parziali	Importi totali
Lavori:			
1	Lavori da computo metrico estimativo	€ 535.000,00	
2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 15.000,00	
	sommano	€ 550.000,00	€ 550.000,00
Somme a disposizione:			
3	I.V.A. 10% sui lavori da progetto	€ 55.000,00	
4	Spese tecniche	€ 55.000,00	
5	Spesa per commissione di gara	€ 4.500,00	
6	A disposizione per imprevisti sui lavori	€ 35.500,00	
	sommano	€ 150.000,00	€ 150.000,00
TOTALE			€ 700.000,00
2. SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILE			
n°	descrizione		Importi totali
1	CORRISPETTIVO DA RICONOSCERE ALLA PROPRIETA'		€ 98.000,00
2	SPESE PER PERIZIA E STIPULA ATTO NOTARILE		€ 11.408,00
TOTALE			€ 109.408,00

RIEPILOGO			
n°	descrizione	anni	Importi totali
1	SPESA PER ESECUZIONE LAVORI	2021 - 2022	€ 700.000,00
2	SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILE	2020	€ 109.408,00
TOTALE			€ 809.408,00

QUADRO COPERTURA FINANZIARIA			
n°	descrizione	Importi	Ente Finanziatore
1	SPESA PER ESECUZIONE LAVORI	€ 700.000,00	Struttura Commissariale per l'Emergenza del sisma del maggio 2012
2	SPESA PER ACQUISIZIONE IMMOBILE	€ 109.408,00	Regione Lombardia
	TOTALE	€ 809.408,00	

Il Comune di San Benedetto Po provvederà a dotare l'edificio con arredi e allestimenti già in proprio possesso 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 2020**

Comune di San Benedetto Po (MN)

ALLEGATO C - CRONOPROGRAMMA

**ACCORDO DI PROGRAMMA PER L’ACQUISTO ED E LA RIVITALIZZAZIONE
DELL’EDIFICIO DI INGRESSO A PIAZZA FOLENGO NEL CENTRO STORICO DI SAN
BENEDETTO PO COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012**

CRONOPROGRAMMA INTERVENTO																											
INTERVENTO:		ACQUISIZIONE E RIVITALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO DI INGRESSO A PIAZZA FOLENGO DI SAN BENEDETTO PO																									
ID INTERVENTO:		CS84																									
FINANZIAMENTO:		ORDINANZA N.549 DEL 06/03/2020																									
FASI DI REALIZZAZIONE	2020				2021								2022														
	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE
ITER DI APPROVAZIONE ACCORDO DI PROGRAMMA	■																										
PROGETTAZIONE DEFINITIVA ESECUTIVA DEI LAVORI			■																								
APPROVAZIONE PROGETTAZIONE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO					■																						
APPROVAZIONE PROGETTAZIONE STRUTTURA COMMISSARIALE SISMA						■																					
APPROVAZIONE PROGETTAZIONE STAZIONE APPALTANTE							■																				
APPALTO LAVORI								■																			
STIPULA CONTRATTO									■																		
ESECUZIONE LAVORI									■		■																
COLLAUDI E RENDICONTAZIONE																						■					