COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO
PROVINCIA DI VICENZA

il sindaco
Ernesto Ferretto

il Consigliere delegato
Gian Luigi Ghiotto

il responsabile del procedimento
arch. Roberto Grisolia

progetto e coordinamento generale
ARCHISTUDIO di Fantin e Pangrazi Arch. Ass.

PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

fase
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
ART.23 DEL D.LGS 50/2016

elaborato
MATERIALI FORNITI DAL COMUNE
STIMA DELLE AREE
DELIBERE

progettista: arch. Irene Pangrazi
collaboratori arch. Ilaria Giatti, arch. Willj Zecchin
contrà Valmerlara 23 36100 VICENZA
C.F./P.I. 02028850242 tel.0444240760 archistudio@archistudio.eu
www.archistudio.eu

STUDIO TECNICO
Geom. Alessandro Benvegnù

Committente	Comune di Torri di Quartesolo
Codice Fiscale	00530900240
Lotto	

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Valutatore incaricato	Alessandro Benvegnù	**Redatta il**	20/08/2018
Pratica numero	02/Com/2018	**CRM numero**	
Regione	Veneto	**Comune**	Torri di Quartesolo
Provincia	Vicenza	**Indirizzo**	via Dal Ponte 186

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Tipologia immobile	Area edificabile		
Valore Attuale netto dell'area	**€ 1.679.115,69**	**Più probabili ricavi dall'operazione immobiliare**	**€ 7.800.000,00**
TIR annuo	**16,8%**	**Più probabile costo delle opere da sostenere per dare l'immobile finito ed agibile**	**€ 5.709.000,00**
TIR aConvertibile	**59,3%**	**Più probabile valore cauzionale**	**€ 1.511.204,12**
Descrizione sintetica	Area residenziale in sviluppo		
"Giudizio" sulla commerciabilità	Normale	**"Giudizio" sulla immediata commerciabilità**	Non immediata Terreno da Urbanizzare - Perequazione

NOTE

Legittimità edilizia	Nessuna nota
Legittimità catastale	Note: Frazionamento da esegiure a carico del Comune di Torri di Quartesolo (venditore)
Note	Nessuna nota

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - TERRENI

Ufficio provinciale di Vicenza **Comune di** Torri di

Sezione **Foglio**

Foglio	Particella	Porzioni	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
17	566		sem irriguo	2	1	12	81	€ 105,63	€ 64,09	
8	715		sem arb	2	1	25	69	€ 104,97	€ 58,42	

Note: Trattasi di porzione dei due mappali per un totale di 21.425 mq

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In applicazione agli IVS/EVS, al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Anagrafica

Committente

Committente	Comune di Torri di Quartesolo
Codice Fiscale/P.IVA	00530900240

Valutatore incaricato

Valutatore incaricato	Alessandro Benvegnù

Immobile (lotto)

Lotto nr.	
Descrizione sintetica	Area residenziale in sviluppo

Ubicazione - **Provincia**	Vicenza
Ubicazione - **Comune**	Torri di Quartesolo
Ubicazione - **Località**	
Ubicazione - **Indirizzo**	via Dal Ponte
Ubicazione - **Numero civico/barrato**	186
Zona rischio sismico	Zona 3: zona caratterizzata da bassa sismicità, ma in particolari contesti può vedere amplificati i propri effetti.

Premessa

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard), le linee guida ABI 2011 e 2015 ed il decreto legislativo 72/2016.
Essa riflette le opinioni personali dei periti estimatori, desunte esclusivamente dall'analisi della documentazione fornita dalla committenza e quindi la presente valutazione è una stima e non un fatto (RICS 2012), pertanto essi o Easystima SRL non saranno responsabili di eventuali diverse valutazioni ottenibili utilizzando diversa documentazione rispetto a quella fornita.
Il seguente rapporto di valutazione è stato redatto dal Geom. Alessandro Benvegnù, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza n. 1295, iscritto Geo.Val. (albo nazionale): n° 1771, Certificato ISO 17024: CRIF Cert. Serv. - n° B01/0278.

Quesiti Estimativi

La committenza e l'istituto bancario erogante il finanziamento hanno posto i seguenti quesiti estimativi

1) determinare il più probabile valore attuale di mercato
2) determinare il valore attuale netto ed il tasso interno di rendimento
3) determinare il valore cauzionale
4) determinare il grado di commerciabilità dell'immobile
5) determinare il valore di vendita forzata

Altro:

Fasi - Accertamenti e date delle indagini

Nella tabella sottostante sono indicate le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione

Data	Descrizione
19 Marzo 2018	Incarico
Fase 1: analisi documentale e attività di accertamento e verifica	
21 Marzo 2018	Sopralluogo presso l'immobile
21 Marzo 2018	Richiesta documentazione mancante
21 Marzo 2018	Ricezione documentazione mancante
	Accessi agli atti depositati presso la Pubblica Amministrazione [1]
	Ulteriore sopralluogo presso l'immobile
Fase 2: indagine di mercato ed elaborazione dei dati	
20 Aprile 2018	Verifica e studio del mercato immobiliare locale e sua segmentazione
20 Aprile 2018	Verifica dei dati attraverso l'analisi del mercato ed i database online
Fase 3: redazione del rapporto di valutazione	
15 Maggio 2018	Redazione rapporto di valutazione (prima bozza)
5 Luglio 2018	Redazione certificato di valutazione
17 Agosto 2018	Bozza definitiva
	Eventuale richiesta di revisione
	Riesame rapporto di valutazione
	Firma digitale rapporto di valutazione
	Invio rapporto di valutazione

Note:

[1] L'accesso agli atti depositati presso la Pubblica Amministrazione si rende obbligatorio solo nel caso di acclarata mancanza documentale

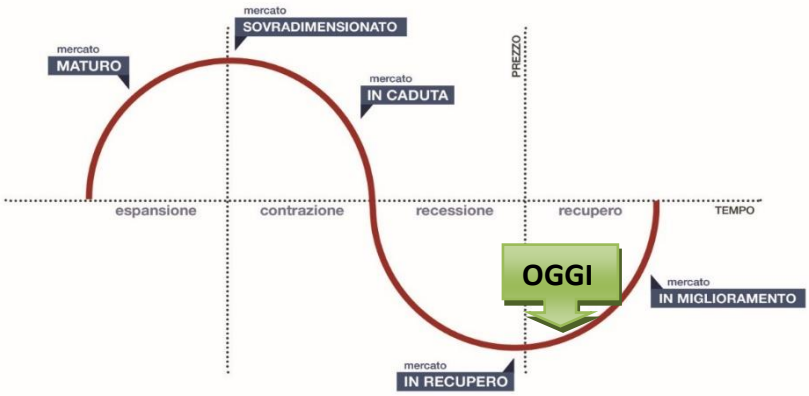
Scopo della valutazione

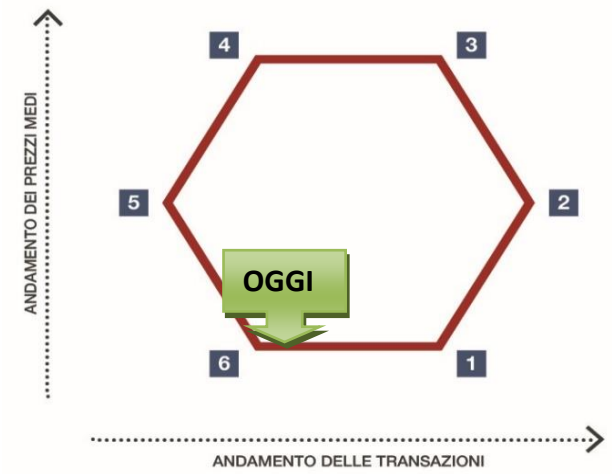
Lo scopo della presente valutazione è determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Analisi del Segmento di Mercato

Localizzazione	Suburbana
	Marola-Lerino
Zona Omi	E2 - suburbana - frazione di Marola
Tipologia edilizia prevalente nella zona	Residenziale
Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
Tipologia edilizia del fabbricato	Fabbricato a schiera
Tipologia edilizia unità immobiliare	Villetta a schiera
Caratteristiche generali dell'immobile	
Dimensione	Medio/grande
Caratteri domanda e offerta	Investimento
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Filtering	Assente
Fase del mercato immobiliare	Recupero
Altro	





da 1 a 2 : CRESCITA
aumento delle transazioni e dei prezzi;
da 2 a 3: RALLENTAMENTO
aumento dei prezzi e diminuzione transazioni;
da 3 a 4: STASI
stasi dei prezzi e diminuzione transazioni;
da 4 a 5 : DECREMENTO
calo dei prezzi e diminuzione transazioni;
da 5 a 6: RECUPERO
diminuzione dei prezzi ed aumento transazioni;
da 6 a 1: RIPRESA
stazionarietà dei prezzi e aumento transazioni;

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Indagini presso i professionisti locali

Easystima srl può contare su un network di professionisti con una diretta conoscenza del mercato locale, così da determinare la sua segmentazione, la variazione dei prezzi e delle transazioni. È stato chiesto ai valutatori il rapporto tra l'asking price ed il prezzo di compravendita (sulla base della loro esperienza).

luglio-2018	Dal 2016 la crisi immobiliare ha cominciato a regredire sia sui prezzi che sui tempi di compravendita/aspettativa di vendita. VIENE SEGNALATA L'IMPORTANZA DI CONOSCERE LA CLASSE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

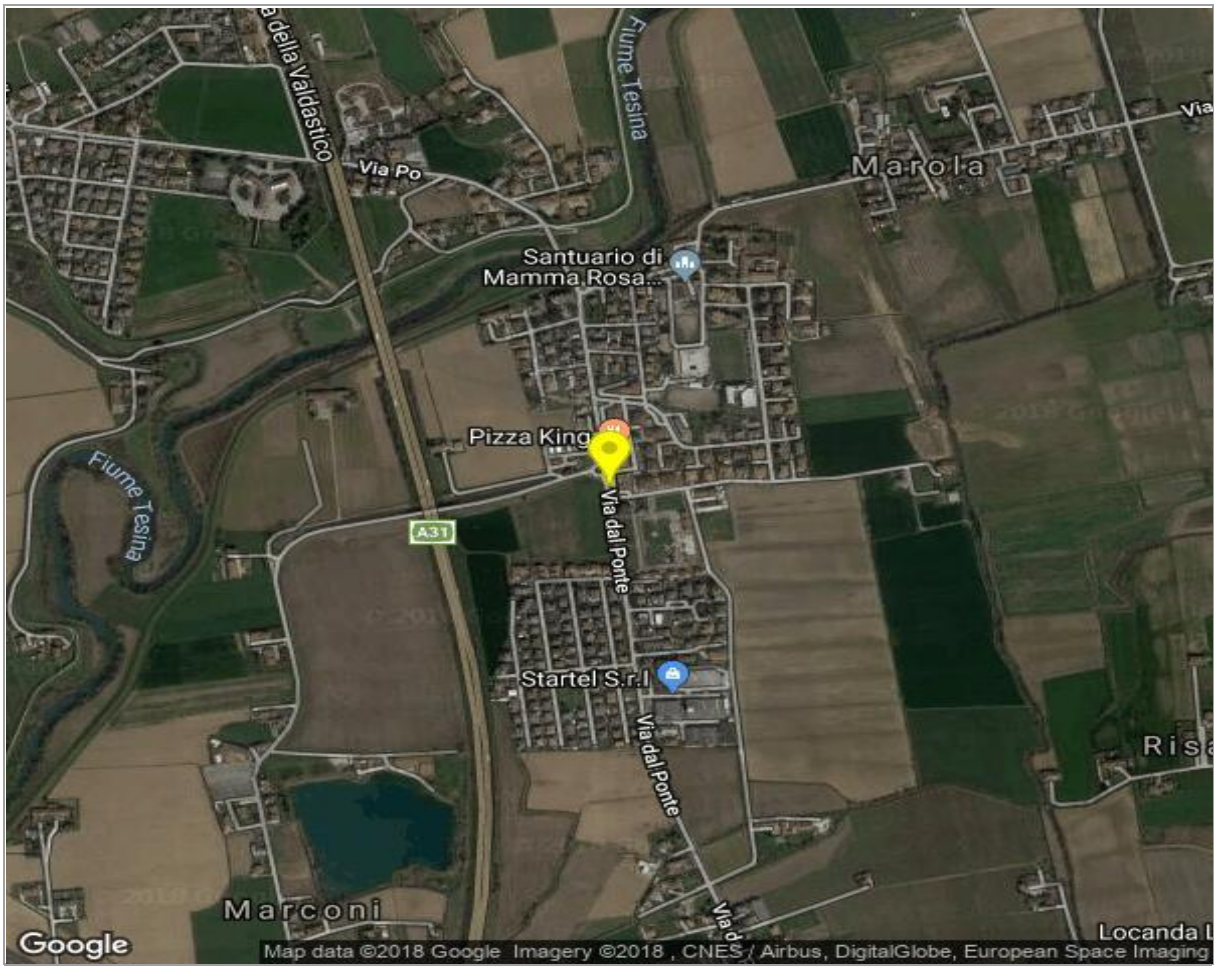
Quotazioni OMI

Quotazioni OMI Valori di mercato (€/mq)		Quotazioni OMI Valori di locazione (€/mq/mese)	
€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 3,00	€ 5,00

Giudizio sulla commerciabilità

Si ritiene che il giudizio sulla commerciabilità sia: Normale

Geolocalizzazione



Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Descrizione dell'immobile allo stato di progetto

Contesto urbano

L'immobile oggetto di stima si trova in provincia di Vicenza, a Torri di Quartesolo, in via Dal Ponte, n. 186. La zona, secondo il perimetro delineato dall'agenzia delle entrate, è suburbana (zona E2 - suburbana - frazione di Marola) ed il traffico risulta traffico medio/intenso.

Tipologia edilizia dell'immobile

Si ipotizza la costruzione di più fabbricati a schiera o bifamiliari disposti su 2 piani con garage di pertinenza.

Tipologia costruttiva dell'immobile

La valutazione è basata tipologia costruttiva a schiera (e/o bifamiliare) disposto al piano con con garage di pertinenza al piano terra, senza interrato. Costruzione antisismica.

Composizione

Si prevedono 26 alloggi disposti su 2 piani fuori terra. Composto da : soggiorno, cucina abitabile, 3 camere, 3 bagni, ripostiglio, portico, 2 terrazze, centrale termica, un garage doppio.

Dimensioni e superfici

Distribuzione su due piani la superficie principale è di mq. 140,0 portici e terrazze per mq. 25,0; mentre il garage di pertinenza è di mq. 30,0. La tipologia di misurazione usata è: SEL (superficie esterna lorda)

Manutenzione / Ristrutturazione

L'immobile presenta uno stato manutentivo . Non ha subito una ristrutturazione.

Finiture

Si pototizzano finiture medio elevate,con scuri esteni in legno, serramenti interni legno, sanitari sospesi, pavimentazione zona giorno piastrelle, pavimentazione zona notte parquet di legno - legno.

Impianti

Si ipotizza la presenza di impianti ad energia rinnovabile, riscaldamento a pavimento e condizionamento. Gli impinati idraulico, elettrico e sanitario saranno di ultima generazione.

Classe energetica

La classe energetica dell'immobile risulta essere la classe A1.

Note al sopralluogo

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Audit documentale e Due Diligence

Legittimità Edilizia - Urbanistica

Anno di costruzione	Nuova - 2018
Anno di ristrutturazione	Nessuna -
Titoli autorizzativi	Trattandosi di area in sviluppo, tutte le autorizzazioni dovranno essere predisposte a cominciare dal PUA, poi, Opere di Urbanizzazione, infine progetti delle abitazioni.
Situazione urbanistica (indicare)	
Vincoli urbanistici	
Vincoli ambientali	
Vincoli paesaggistici	
Verifica degli atti di provenienza per riscontro eventuali limitazioni, servitù, vincoli e/o gravami	
Confini	
Note	

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

rev TM Recognised European Valuer Alessandro Benvegnù REV-IT/CNGeGL/2020/7 TEGoVA

Identificazione Catastale

Immobile così censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di: Vicenza
e del Territorio.

Catasto dei Terreni

Comune di: Torri di Quartesolo
Sezione:
Foglio:

Foglio	Particella	Porzioni	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
17	566		sem irriguo	2	1	12	81	€ 105,63	€ 64,09	
8	715		sem arb	2	1	25	69	€ 104,97	€ 58,42	

Note: Trattasi di porzione dei due mappali per un totale di 21.425 mq

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Ispezioni ipotecarie

Il presente Rapporto di Valutazione NON prevede visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare la presenza di trascrizioni od iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) o a qualsivoglia altro gravame e/o diritto reale (diritto di superficie, l'enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione, servitù prediali, prelazione di terzi, sequestri, riservati domìni e simili) sull'immobile qui peritato.

Tali ispezioni saranno successivamente compiute dal Notaio incaricato di redigere la relazione notarile preliminare ventennale.

Si rinvia alla succitata relazione per ogni verifica.

Dichiarazione di rispondenza Catastale

Il sottoscritto perito in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio

ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile	NO
Visura telematica Nel caso di accertata irregolarità, i costi per la variazione della pratica catastale, compresi i diritti catastali e le eventuali sanzioni sono quantificati in €. :	

Note: Frazionamento da esegiure a carico del Comune di Torri di Quartesolo (venditore)

Dichiarazione di rispondenza Urbanistico/Edilizia

Il sottoscritto perito in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata	e consegnata dal committente

ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati:	SI
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili	
ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in €. :	€

Trattasi di terreno Edificabile soggetto a PUA

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione
L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione dei seguenti valori :

1) determinare il più probabile valore attuale di mercato
2) determinare il valore attuale netto ed il tasso interno di rendimento
3) determinare il valore cauzionale
4) determinare il grado di commerciabilità dell'immobile
5) determinare il valore di vendita forzata

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Il più **probabile valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1, EVS 2012, EVS1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:
"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 2015 – R.1.2.1) il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come:
"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.".
Per **valore di credito cauzionale** (o Valore di credito ipotecario, o Mortgage Lending Value-MLV) si intende:
«il valore dell'immobile quale determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi» .
Il MLV fornisce un limite al valore sostenibile a lungo termine, che guida le scelte decisionali interne alle banche in merito alla concessione dei crediti.

Il più **probabile valore attuale netto** (VAN) di un investimento immobiliare è pari alla somma algebrica dei costi previsti e dei ricavi attesi (flusso di cassa) attualizzata al momento della stima sulla base di un determinato tasso di rendimento.
I costi sono composti da:
- le opere ed i lavori da realizzare determinati attraverso un computo metrico estimativo od utilizzando la procedura delle tipologie edilizie che riassumono le opere per tipologia (scavi, strutture, murature, isolamenti, pavimenti, serramenti, impianti, ecc.)
- le spese tecniche da sostenere, gli oneri concessori ed i diritti comunali e catastali
- gli imprevisti, tipici delle attività immobiliari.

I ricavi sono determinati tramite il Valore Futuro di Mercato dell'immobile da valutare come finito ed agibile, ferme restando le attuali condizioni del mercato immobiliare (ceteris paribus).
Il tasso di rendimento (attualizzazione) rappresenta il costo opportunità, ovvero riflette gli impieghi alternativi del capitale e di conseguenza ne determina il rendimento minimo che un progetto deve generare affinché possa creare valore per gli investitori. Il TIR – Tasso Interno di Rendimento è un indice di redditività finanziaria di un flusso di cassa monetario; è quindi il rendimento dell'investimento immobiliare.

Il **grado di commerciabilità** di un immobile è un parametro economico fondamentale per determinare il corretto valore di mercato; infatti con esso si stabilisce il grado di assorbimento che un bene immobile può possedere in un specifico ambito territoriale nel quale lo stesso bene viene immesso.
E' di ogni evidenza che tale giudizio, riferito all'immobile nel proprio segmento di mercato immobiliare di riferimento, è influenzato sia da fattori esogeni (le dinamiche delle domanda e dell'offerta nel segmento di mercato di riferimento della tipologia edilizia valutata), che da fattori endogeni (la manutenzione/conservazione, l'unicità, la fungibilità/funzionalità, la composizione, la dimensione, l'esposizione ecc.).
Altro fattore influente per l'Istituto Bancario è l'immediata o meno commerciabilità. Tra i svariati casi di difficile commerciabilità si indicano, ad esempio:
- la presenza di interventi abusivi difficilmente sanabili;
- la provenienza per donazione o successione.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Valore di Mercato

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU)

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati	NO Il Massimo Valore di Mercato si otterrà una volta sviluppato il PUA

Scelta del criterio di valutazione

Il corretto criterio di valutazione, in caso di immobili a destinazione residenziale è il Metodo del confronto comparativo al mercato.

Assunzioni limitative

Nel presente elaborato si sono poste le seguenti proposizioni riguardanti fatti, condizioni o circostanze, legate a dati verificabili e dimostrabili, limitanti e influenti:

- ❖ Non si è proceduto alla rilevazione dell'immobile, le misure sono ricavate dagli elaborati grafici, dagli estratti di mappa catastale e/o dalle planimetrie catastali;
- ❖ La valutazione non comprende indagini ambientali nel suolo e nel sottosuolo;
- ❖ La valutazione non costituisce una perizia tecnica dell'immobile per l'assenza di indagine sulla struttura e sugli eventuali difetti visibili.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Assunzioni e limitazioni

Terreno complessivo mq. 21.425
Inice di edificabilità 1/1 mc su mq
Credito edilizio acquistabile mc 13.360 (con possibilità di realizzarne altri 8. 065 da acquisire altrove

Realizzazione delle opere di urbanizzazione solo per il 1° stralcio (realizzo di mc 13.360) nel 1° anno
Ipotesi di realizzazione: 26 case a schiera (4 blocchi da 5 alloggi ed 1 blocco da 6) a partire dal 2° anno
Ipotesi di investimento in 5 anni, con la prima vendita dopo 12 mesi con acconto e la 26° nell'ultimo mese

Costi presunti per la realizzazione										
Costo opere di urbanizzazione 1° Stralcio realizzazione 13.360 mc										
superficie da lottizzare	mq	13360		€/mq	25,00				€	**334.000,00**
Realizzazione Bacino di laminazione per 1050 mc									€	**20.000,00**

Costi di perequazione da convenzione										
realizzazione della rotonda al 50 con altra ditta									€	**100.000,00**
Costo di costruzione per 26 case abbinate e/o a schiera										
mc	513,8	x	€/mc	340,00	=	€ 174.705,60	X	26	=	€ **4.542.345,60**

Parcelle professionisti per Opere di urbanizzazione e per 26 case ripetitive					€ **280.000,00**

Spese, costi, oneri diversi						
Spese di acquisto (notarili e di registrazione)					€	**120.000,00**
oneri comunali (di costruzione e secondari)	26	6.000,00			€	**156.000,00**
Spese di intermediazione per la vendita	2%				€	**156.000,00**

Totale costi				€ **5.708.345,60**

Vendita per 26 case abbinate e/o a Schiera										
	mq		indici							
Principale	140		100%	140						
terrazze/portici	28		25%	7						
Garage fuori terra	30		50%	15						
giardino esclusivo	250		5%	12,5						
			SEL	174,5						
			€/mq	1.719,20		€ 300.000,00	X	26	=	€ **7.800.000,00**

differenziale				€ **2.091.654,40**

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Valore Attuale Netto (DCFA)

TASSO TAN annuo	4,38%
periodicità = t	3
tasso equivalente	1,44%
annuale	1
semestrale	2
quadrimestrale	3
trimestrale	4
bimestrale	6
mensile	12

CALCOLO DEL VALORE ATTUALE NETTO DELL'AREA - 5 anni

periodicità	ricavi	costi	flusso netto	flusso netto att	VAN
0		€ 120.000,00	€ (120.000,00)	€ (120.000,00)	€ (120.000,00)
1	€ -	€ 79.000,00	€ (79.000,00)	€ (77.879,17)	€ (197.879,17)
2	€ -	€ 100.000,00	€ (100.000,00)	€ (97.182,59)	€ (295.061,76)
3	€ -	€ 100.000,00	€ (100.000,00)	€ (95.803,79)	€ (390.865,56)
4	€ 60.000,00	€ 100.000,00	€ (40.000,00)	€ (37.777,82)	€ (428.643,38)
5	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ -	€ -	€ (428.643,38)
6	€ 200.000,00	€ 370.000,00	€ (170.000,00)	€ (156.032,24)	€ (584.675,62)
7	€ 340.000,00	€ 480.000,00	€ (140.000,00)	€ (126.674,06)	€ (711.349,68)
8	€ 600.000,00	€ 480.000,00	€ 120.000,00	€ 107.037,30	€ (604.312,38)
9	€ 800.000,00	€ 480.000,00	€ 320.000,00	€ 281.383,16	€ (322.929,22)
10	€ 900.000,00	€ 600.000,00	€ 300.000,00	€ 260.054,04	€ (62.875,18)
11	€ 1.000.000,00	€ 600.000,00	€ 400.000,00	€ 341.819,30	€ 278.944,13
12	€ 1.000.000,00	€ 600.000,00	€ 400.000,00	€ 336.969,68	€ 615.913,80
13	€ 1.000.000,00	€ 600.000,00	€ 400.000,00	€ 332.188,85	€ 948.102,66
14	€ 1.000.000,00	€ 600.000,00	€ 400.000,00	€ 327.475,86	€ 1.275.578,52
15	€ 800.000,00	€ 300.000,00	€ 500.000,00	€ 403.537,17	**€ 1.679.115,69**
VAN	**€ 7.800.000,00**	**€ 5.709.000,00**	**€ 2.091.000,00**	**€ 1.679.115,69**	

TIR convertibile	59,304%
TIR. Annuale	16,791%

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

rev™ Recognised European Valuer
Alessandro Benvegnù
REV-IT/CNGeGL/2020/7
TEGoVA

Valore cauzionale

Ai fini del rapporto di valutazione si deve considerare che gli IVS 2007 al capitolo "Valutazioni ai fini della concessione del credito" (IVA2, nota 2.5) stabiliscono che il Valore Cauzionale (MLV Mortgage Lending Value) è "il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara".

Analogamente sia la legislazione europea (Direttiva 98/32/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio Europeo in data 22/06/1998) che gli EVS (EVS2 punto 7) che, infine, il Codice delle Valutazioni Immobiliari forniscono simili definizioni.

In merito al valore cauzionale si evidenzia che:

• è un concetto di valore a rischio ai fini dei prestiti per le proprietà immobiliari;

• si basa sugli aspetti sostenibili e limita la valutazione del valore dell'immobile alle caratteristiche economiche permanenti dello stesso e al reddito che qualsiasi locatario potrebbe trarne mediante una corretta gestione;

• la definizione del valore cauzionale introduce, tra l'altro, una nozione che può essere descritta come attenuazione delle tendenze del mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione;

• la sostenibilità del valore cauzionale può richiedere di apportare aggiustamenti all'effettivo reddito dell'immobile, al tasso di sconto o di capitalizzazione ed ai costi di gestione e amministrazione dell'immobile;

• per evitare dubbi sull'applicazione del valore cauzionale va osservato che il valore cauzionale non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato;

• le assunzioni utilizzate per la stima del valore cauzionale devono derivare dalla conoscenza approfondita dell'andamento storico del mercato immobiliare e da un esame critico delle condizioni attuali e delle tendenze soprattutto sotto il profilo del rischio.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Valore attuale di Mercato	€ 1.679.115,69

Valore di Mercato	
Si è applicato l'HBU?	
Incremento dipeso dall'HBU	€ -
Determinazione	€ -
I dati comparabili utilizzati si ritengono nella media dei valori riscontrati nel mercato locale	
Incremento/decremento percentuale	0,00%
Determinazione	€ -

Ubicazione	
Si ritiene che nel medio-periodo l'ubicazione dell'immobile possa influire sul valore di mercato	
Incremento/decremento percentuale	-5,00%
Determinazione	-€ 83.955,78

Stato di manutenzione	
Si ritiene che nel medio-periodo lo stato di manutenzione dell'immobile possa influire sul valore di mercato	
Incremento/decremento percentuale	
Determinazione	€ -

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Grado di riconvertibilità	
Si ritiene che nel medio-periodo l'immobile possa essere facilmente riconvertibile	Si
Incremento/decremento percentuale	0,00%
Determinazione	€ -

Redditualità previsionale	
Si ritiene che nel medio-periodo la redditività dell'immobile non influirà sul valore di mercato (rimanendo stabile)	
Incremento/decremento percentuale	-5,00%
Determinazione	-€ 83.955,78

Rapporto tra valore unitario e quotazioni OMI	
Il valore unitario di mercato è all'interno del 'range' delle quotazioni OMI	Uguale
Incremento/decremento percentuale	0,00%
Determinazione	€ -

VALORE CAUZIONALE	€ 1.511.204,12

Note:

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Valore di Vendita Forzata

L'espressione "vendita forzata" è spesso usata quando si è obbligati a vendere, in breve tempo o senza una adeguata attività di marketing, essa è, quindi, una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore. Quasi sempre il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Easystima srl studiando le Linee Guida NPL, edite dalla BCE nel marzo 2017, ha inteso indicare un metodo analitico per prevedere tale valore. Il metodo si basa sulla valutazione delle garanzie immobiliari (cap. 7 l.g. NPL). Esso considera innanzitutto l'attualizzazione del prezzo di mercato. Un'attualizzazione minima del 10% -15% andrebbe applicata in caso di vendita all'asta delle garanzie immobiliari per la mancata attività di marketing. Si deve indicare un tempo di liquidazione: esso è legato alla destinazione del bene immobiliare da vendere forzatamente (mediamente in base agli studi compiuti anche presso i Tribunali si tratta di un periodo compreso tra 3 e 5 anni). Si deve infine considerare che il venditore "forzato" perde ogni interesse per l'immobile che subisce una rapida obsolescenza, stimata in circa il 5% annuo, per mancanza di manutenzione e conservazioneRiportando i flussi di cassa, positivi e negativi, al momento della stima, si può prevedere ragionevolmente di aver determinato il valore di vendita forzata.
Determinando i costi di vendita (spese legali, spese tecniche, imposte ed altre spese generali) stimate tra il 7% ed il 12,50% (inversamente proporzionali al valore) si ottiene il ricavo netto dell'operazione di vendita forzata.

Valore attuale di Mercato	**€**	**1.679.115,69**

Tempistica di liquidazione (n. anni)		**5**
Attualizzazione del Valore di Mercato (OMV)		**10%**
Obsolescenza per mancata manutenzione		**3,43%**
Tasso di interesse effettivo		**5,00%**
Riduzione per Vendita Forzata	**€**	**934.821,38**

Costi di vendita (tecnici, legali, amministrativi)		**15%**
Ricavo netto operazione Vendita Forzata	**€**	**794.600,00**

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Allegato fotografico

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Elenco subalterni e Elaborato Planimetrico

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2018

Data: 02/04/2018 - Ora: 16.04.21 Fine
Visura n.: T7992 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TORRI DI QUARTESOLO (Codice: L297)**
	Provincia di VICENZA
Catasto Terreni	**Foglio: 17 Particella: 566**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	17	566		-	SEMIN IRRIG 2	1 12 81	A11; D34	Euro 105,63	Euro 64,09	Tabella di variazione del 09/07/2007 protocollo n. VI0296069 in atti dal 09/07/2007 (n. 296069.1/2007)
Notifica						Partita				
Annotazioni	"atto di aggiornamento non conforme all'art. 1 comma 8 del d.m f. n. 701/94"									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO con sede in TORRI DI QUARTESOLO	00530900240*	(1) Proprieta` per 100/100
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2009 Trascrizione in atti dal 01/04/2009 Repertorio n.: 754 Rogante: COMUNE DI TORRI DI QUARTE Sede: TORRI DI QUARTESOLO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 4412.1/2009)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2018

Data: 02/04/2018 - Ora: 16.02.40 Fine
Visura n.: T7955 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TORRI DI QUARTESOLO (Codice: L297)**
	Provincia di VICENZA
Catasto Terreni	**Foglio: 8 Particella: 715**

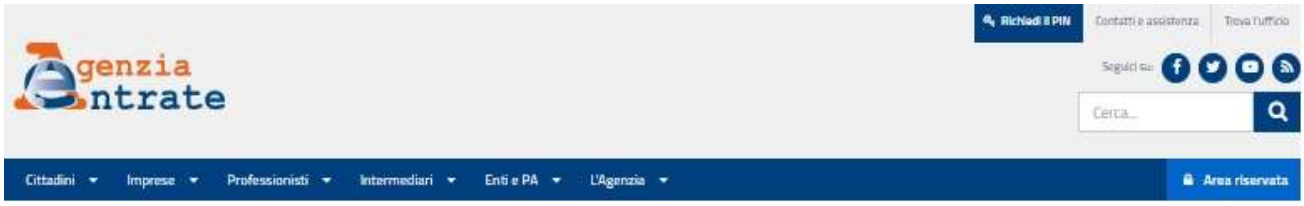
Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	8	715		-	SEMIN 2 ARBOR	1 25 69	A11; D34	Euro 104,97	Euro 58,42	FRAZIONAMENTO del 06/02/2009 protocollo n. VI0037557 in atti dal 06/02/2009 (n. 37557.1/2009)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO con sede in TORRI DI QUARTESOLO	00530900240*	(1) Proprieta` per 100/100
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2009 Trascrizione in atti dal 01/04/2009 Repertorio n.: 754 Rogante: COMUNE DI TORRI DI QUARTE Sede: TORRI DI QUARTESOLO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 4412.1/2009)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: TORRI DI QUARTESOLO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI MAROLA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1200	1600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per le tipologia Negozi il giudizio O/ N /B è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015910 del 22-08-2018.

STUDIO TECNICO
Geom. Alessandro Benvegnù

Committente	Comune di Torri di Quartesolo
Codice Fiscale	00530900240
Lotto	

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Valutatore incaricato	Alessandro Benvegnù	**Redatta il**	21/08/2018
Pratica numero	03/Com/2018	**CRM numero**	
Regione	Veneto	**Comune**	Torri di Quartesolo
Provincia	Vicenza	**Indirizzo**	via Madre Teresa di Calcutta 1

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Tipologia Area edificabile

Valore Attuale Netto dell'area	**€**	**505.900,00**	**Più probabili ricavi dall'operazione immobiliare**	€	5.735.000,00
Più probabile valore cauzionale	€	430.015,00	**Più probabile costo delle opere da sostenere per dare l'immobile finito ed agibile**	€	5.120.000,00

Descrizione sintetica Terreno edificabile residenziale

"Giudizio" sulla commerciabilità	Buono	**"Giudizio" sulla immediata commerciabilità**	Immediata

NOTE

Legittimità edilizia	Nessuna nota
Legittimità catastale	Nessuna nota
Note	Nessuna nota

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - TERRENI

Ufficio provinciale di	Vicenza	**Comune**	Torri di
		Foglio	11

Foglio	Particella	Porzioni	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	Reddito	Reddito	Partita
11	1667		seminativo	2		16	20	€ 13,53	€ 7,53	
11	1147		area rurale			01	90			
11	1704		seminativo	1		0	14	€ 0,14	€ 0,07	

rev TM Recognised European Valuer
Alessandro Benvegnù
REV-IT/CNGeGL/2020/7
TEGoVA

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In applicazione agli IVS/EVS, al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa
ed alle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

A. Anagrafica

1) Committente

Committente	Comune di Torri di Quartesolo
Codice Fiscale/P.IVA	00530900240

2) Valutatore incaricato

Valutatore incaricato	Alessandro Benvegnù

3) Immobile (lotto)

Lotto nr.	
Descrizione sintetica	Terreno edificabile residenziale

Ubicazione - **Provincia**	Vicenza
Ubicazione - **Comune**	Torri di Quartesolo
Ubicazione - **Località**	
Ubicazione - **Indirizzo**	via Madre Teresa di Calcutta
Ubicazione - **Numero civico/barrato**	15
Zona rischio sismico	Zona 3: zona caratterizzata da bassa sismicità, ma in particolari contesti può vedere amplificati i propri effetti.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

B. Premessa - Scopo della valutazione

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard).
Essa riflette le opinioni personali dei periti estimatori e quindi la presente valutazione è una stima, non un fatto.
Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il più probabile valore di mercato dell'immobile suddiviso in lotti omogenei.
Inoltre il presente rapporto espone il procedimento estimativo adottato ed indica le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le eventuali condizioni limitanti.

Il seguente rapporto di valutazione è stato redatto dal Geom. Alessandro Benvegnù, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza n. 1295, iscritto Geo.Val. (albo nazionale): n° 1771, Certificato ISO 17024: CRIF Cert. Serv. - n° B01/0278.

L'attività peritale è stata supportata dai due componenti la Direzione Tecnica:

Geom. Romano Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso n. 1856, iscritto Geo.Val. (albo nazionale): n° 1714,

Valutatore Europeo qualificato da TEGoVA al REV-IT/CNGeGL/2020/27.

Geom. Alessandro Benvegnù, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza n. 1295, iscritto Geo.Val. (albo nazionale): n° 1771, Certificato ISO 17024: CRIF Cert. Serv. - n° B01/0278,

Valutatore Europeo qualificato da TEGoVA al REV-IT/CNGeGL/2020/7.

Il titolo REV, in linea con i principi di armonizzazione e di libertà di circolazione propri della Comunità Europea, è garanzia di un elevato standard di qualità e di esperienza dei valutatori dei Paesi membri, al fine di assicurare alla clientela e al mercato in generale valutazioni che rispettino a pieno le linee guida, le regole, le metodologie e le procedure definite dagli EVS – European Valuation Standards.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

C. Fasi - Accertamenti e date delle indagini

Nella tabella sottostante sono indicate le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione

Data	Descrizione
9 Luglio 2018	Incarico
Fase 1: analisi documentale e attività di accertamento e verifica	
9 Luglio 2018	Sopralluogo presso l'immobile
	Richiesta documentazione mancante
	Ricezione documentazione mancante
	Accessi agli atti depositati presso la Pubblica Amministrazione [1]
	Ulteriore sopralluogo presso l'immobile
Fase 2: indagine di mercato e eleborazione dei dati	
2 Agosto 2018	Verifica e studio del mercato immobiliare locale e sua segmentazione
2 Agosto 2018	Verifica dei dati attraverso l'analisi del mercato ed i database online
Fase 3: redazione del rapporto di valutazione	
14 Agosto 2018	Redazione rapporto di valutazione (prima bozza)
20 Agosto 2018	Redazione certificato di valutazione
21 Agosto 2018	Bozza definitiva
	Eventuale richiesta di revisione
	Riesame rapporto di valutazione
	Firma digitale rapporto di valutazione
21 Agosto 2018	Invio rapporto di valutazione

Note:

[1] L'accesso agli atti depositati presso la Pubblica Amministrazione si rende obbligatorio solo nel caso di acclarata mancanza documentale

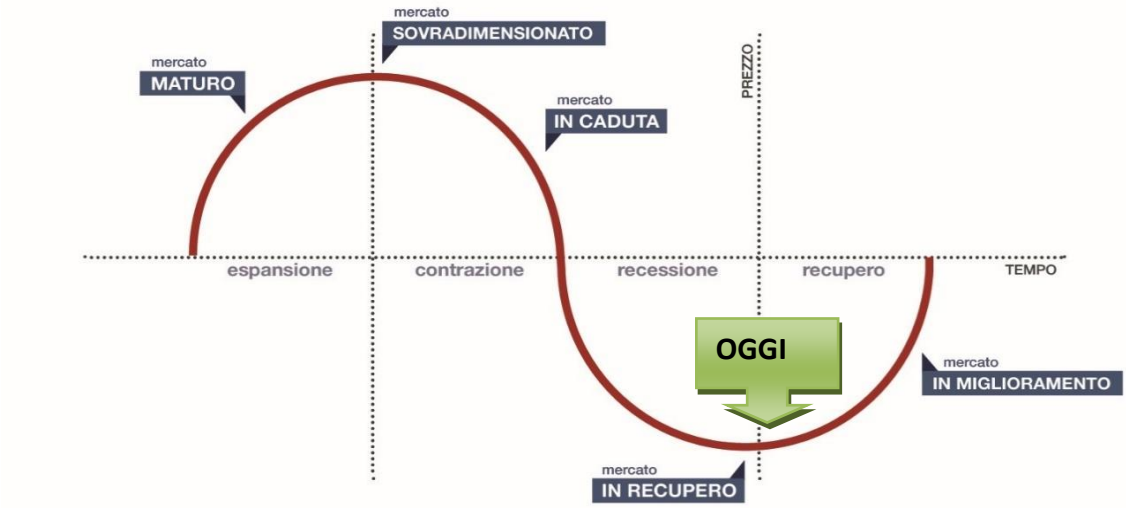
Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

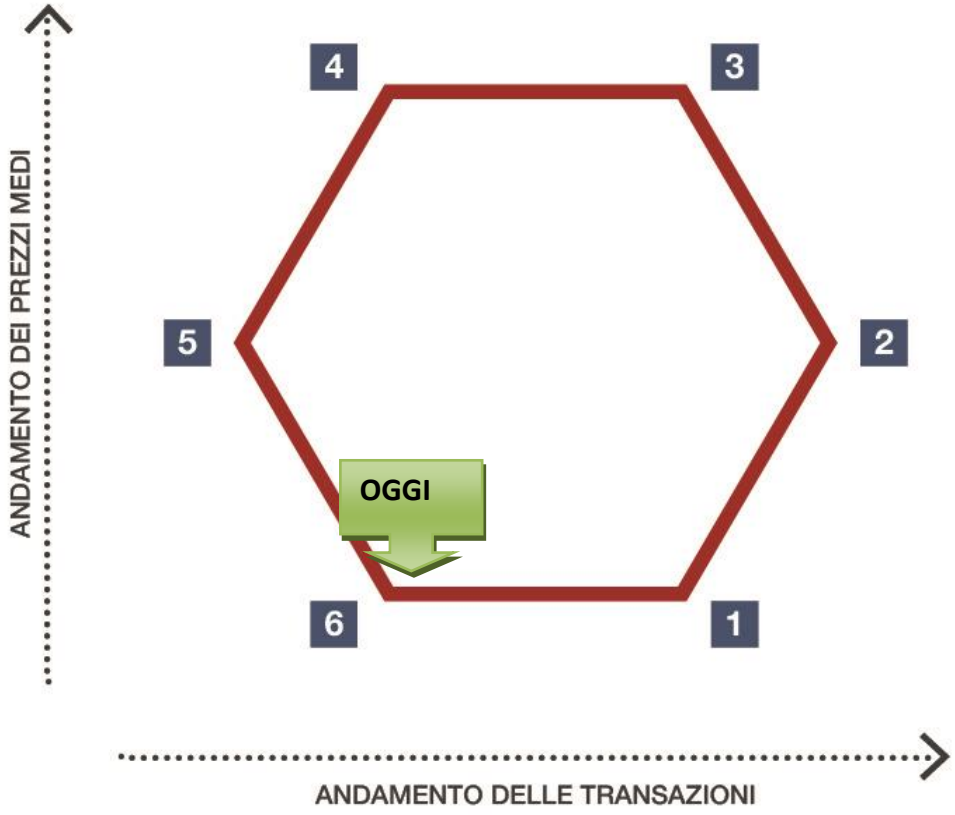
D. Analisi del Segmento di Mercato

Localizzazione	Lerino
Zona Omi	D1
	Periferica
Dimensione dell'azienda agricola/Terreni	Medio
Caratteri domanda e offerta	Investimento
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Filtering	Up
Fase del mercato immobiliare	Recupero
Altro	

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.





da 1 a 2 : CRESCITA
aumento delle transazioni e dei prezzi;

da 2 a 3: RALLENTAMENTO
aumento dei prezzi e diminuzione transazioni;

da 3 a 4: STASI
stasi dei prezzi e diminuzione transazioni;

da 4 a 5 : DECREMENTO
calo dei prezzi e diminuzione transazioni;

da 5 a 6: RECUPERO
diminuzione dei prezzi ed aumento transazioni;

da 6 a 1: RIPRESA
stazionarietà dei prezzi e aumento transazioni;

1) Indagini presso i professionisti locali

Easystima srl può contare sull'ampio bacino di professionisti che hanno partecipato ai convegni/seminari di IVS DATA srl durante la presentazione, negli scorsi anni, della Banca Dati dei Geometri Italiani.
Inoltre si è provveduto a contattare alcuni agenti immobiliari locali.
Le domande che sono state poste sono servite a determinare la segmentazione del mercato e la variazione dei prezzi e delle transazioni.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

RISULTATI DELL'INDAGINE	
luglio-2018	I prezzi e le compravendite sono rimasti accentuati anche durante i primi anni di crisi (2009-2011). Tra il 2012 ed il 2013 la crisi immobiliare ha cominciato a gravare sia sui prezzi che sui tempi di compravendita /aspettativa di vendita (calo nelle NTN del 13,8%- Nota Territoriale Agenzia del Territorio) . Dal 2015 c'è qualche segnale positivo di inversione di tendenza. VIENE SEGNALATA L'IMPORTANZA DI CONOSCERE LA CLASSE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

Inoltre è stato chiesto ai periti, geometri, ed agli agenti immobiliari il rapporto tra l'asking price ed il prezzo reale di compravendita (sulla base della loro esperienza).

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: TORRI DI QUARTESOLO

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1450	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1800	L	0	0	
Box	Normale	570	850	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1400	1900	L	0	0	

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

E. Descrizione dell'unità immobiliare, art. 2826 C.C.

Descrizione sintetica	Terreno edificabile residenziale
Consistenza - rilievo/desunta da	visura catastale
Forma	regolare
Tipologia terreno	pianeggiante
Urbanizzazione primaria	Si
Urbanizzazione secondaria	Si
Coltivazioni	nessuna
Stato locativo	libero

1) Descrizione dell'immobile

Terreno edificabile a destinazione residenziale lungo via M. Teresa di Calcutta e via Martin Luther King a Lerino di Torri di Quartesolo. Il terreno è inserito all'interno di un area recentemente lottizzata, ha una forma regolare (rettangolo) morfologia pianeggiante e di facile accesso.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

F. Identificazione Catastale

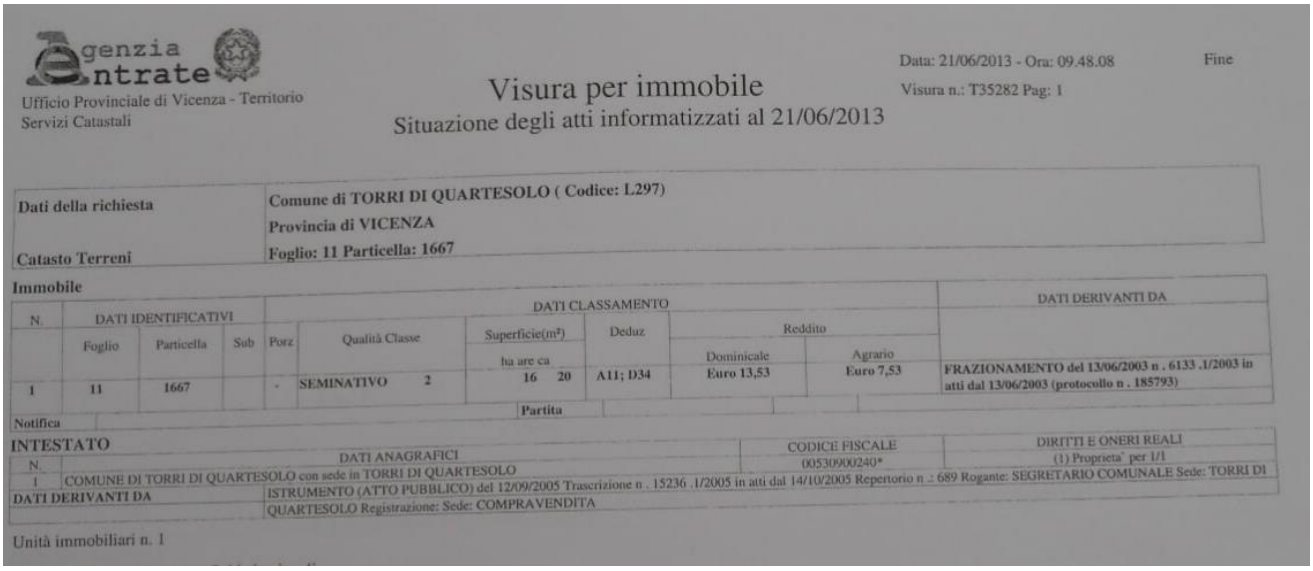
Immobile così censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di: Vicenza del Territorio.

Catasto dei Terreni

Comune di: Torri di Quartesolo
Foglio: 11

Foglio	Particella	Porzioni	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	Reddito	Reddito	Partita
11	1667		seminativo	2		16	20	€ 13,53	€ 7,53	
11	1147		area rurale			01	90			
11	1704		seminativo	1		0	14	€ 0,14	€ 0,07	

Note:



Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2013

Data: 21/06/2013 - Ora: 09.48.08 Fine
Visura n.: T35282 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di TORRI DI QUARTESOLO (Codice: L297)
Provincia di VICENZA
Catasto Terreni: Foglio: 11 Particella: 1667

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	11	1667		-	SEMINATIVO 2	16 20	A11; D34	Euro 13,53	Euro 7,53	FRAZIONAMENTO del 13/06/2003 n . 6133 .1/2003 in atti dal 13/06/2003 (protocollo n . 185793)

Notifica
Partita

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO con sede in TORRI DI QUARTESOLO	00530900240*	(1) Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/09/2005 Trascrizione n . 15236 .1/2005 in atti dal 14/10/2005 Repertorio n .: 689 Rogante: SEGRETARIO COMUNALE Sede: TORRI DI QUARTESOLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Unità immobiliari n. 1

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2013

Data: 21/06/2013 - Ora: 09.46.15 Fine
Visura n.: T34264 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TORRI DI QUARTESOLO (Codice: L297)
	Provincia di VICENZA
Catasto Terreni	Foglio: 11 Particella: 1147

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	11	1147		-	AREA RURALE	01 90				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/06/1974 n . 1147 .1/1974 in atti dal 21/09/2005 (protocollo n . VI0196539)

Notifica | Partita

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO con sede in TORRI DI QUARTESOLO	00530900240*	(1) Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/09/2005 Trascrizione n . 15236 .1/2005 in atti dal 14/10/2005 Repertorio n .: 689 Rogante: SEGRETARIO COMUNALE Sede: TORRI DI QUARTESOLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2013

Data: 21/06/2013 - Ora: 09.49.27 Fine
Visura n.: T35968 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TORRI DI QUARTESOLO (Codice: L297)
	Provincia di VICENZA
Catasto Terreni	Foglio: 11 Particella: 1704

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	11	1704		-	SEMINATIVO 1	00 14	A11; D34	Euro 0,14	Euro 0,07	FRAZIONAMENTO del 13/06/2003 n . 6133 .1/2003 in atti dal 13/06/2003 (protocollo n . 185793)

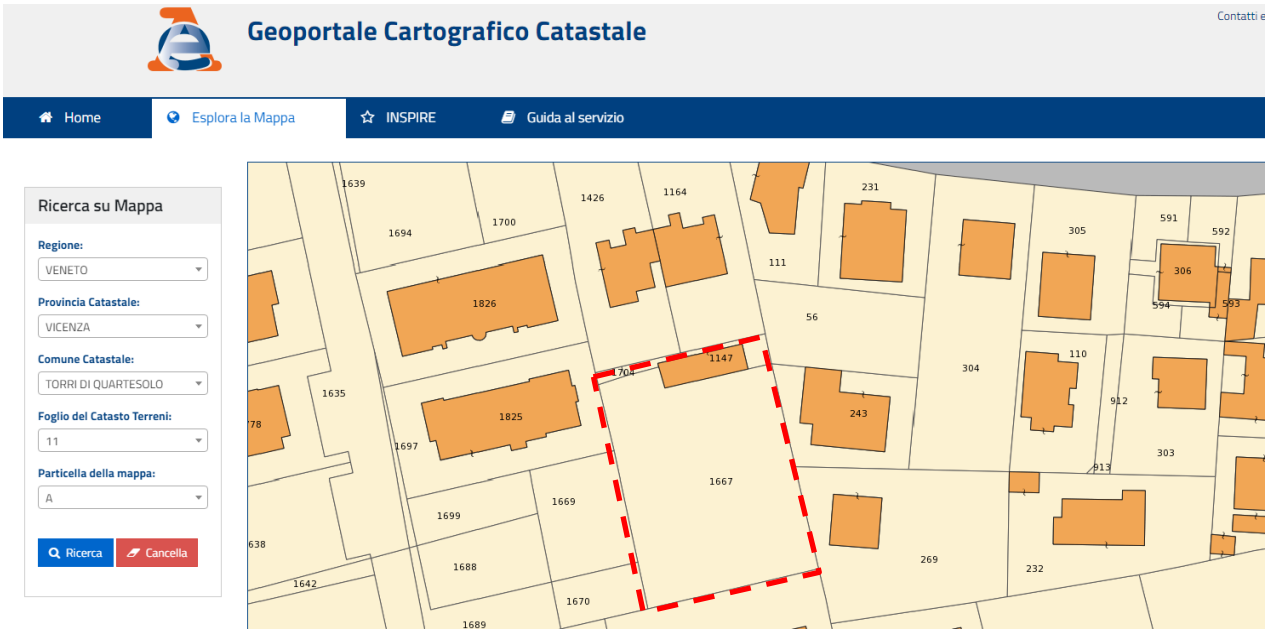
Notifica | Partita

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO con sede in TORRI DI QUARTESOLO	00530900240*	(1) Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/09/2005 Trascrizione n . 15236 .1/2005 in atti dal 14/10/2005 Repertorio n .: 689 Rogante: SEGRETARIO COMUNALE Sede: TORRI DI QUARTESOLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

2) Estratto di mappa



1) Dichiarazione di rispondenza Catastale

Il sottoscritto perito in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio

ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente
DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile	SI
Visura telematica	
Nel caso di accertata irregolarità, i costi per la variazione della pratica catastale, compresi i diritti catastali e le eventuali sanzioni sono quantificati in €. :	

Note:

Ispezioni ipotecarie

Il presente Rapporto di Valutazione NON prevede visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare la presenza di trascrizioni od iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) o a qualsivoglia altro gravame e/o diritto reale (diritto di superficie, l'enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione, servitù prediali, prelazione di terzi, sequestri, riservati domìni e simili) sull'immobile qui peritato.
Tali ispezioni saranno successivamente compiute dal Notaio incaricato di redigere la relazione notarile preliminare ventennale.
Si rinvia alla succitata relazione per ogni verifica.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

G. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione dei seguenti valori :

1. Il "**più probabile valore in libero mercato**"
2. il "**valore di assicurazione**"
3. il "**valore cauzionale**" .

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:
"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:
"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."
Il valore di **assicurazione** secondo gli EVS (European Valuation Standard, settima edizione 2012) viene definito come segue:
"l' importo dichiarato nel contratto di assicurazione relativo all'immobile per il quale l'assicuratore è responsabile nel caso in cui l'assicurato subisca un danno o una perdita pecuniaria causati da un rischio specifico nel contratto di assicurazione e verificatosi per l'immobile. Il valutatore che riceve istruzioni di determinare il valore assicurabile deve determinare l'importo che garantisce una copertura assicurativa adeguata all'immobile in esame."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – e Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, III Edizione, capitolo 5, nota 2.10.1:
"Il valore assicurabile è talvolta definito con stima del costo di riproduzione di un nuovo bene identico a quello esistente, come definito nella polizza assicurativa, meno il costo di riproduzione di eventuali elementi o parti del bene, considerati identici e nuovi, specificatamente esclusi dalla polizza."
Nel caso specifico l'Istituto Bancario erogante il credito/finanziamento non ha posto a conoscenza il Valutatore su particolari rischi, particolari elementi, esclusi dalla copertura assicurativa.
Il valore **cauzionale** come indicato nella nota esplicativa sul valore cauzionale (mortgage lending value, MLV) dell'European Mortgage Federation può essere utilizzato dal settore dei servizi finanziari nell'ambito dell'attività di finanziamento garantito da proprietà immobiliari.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Il MLV fornisce un limite al valore sostenibile a lungo termine, che guida le scelte decisionali interne alle banche in merito alla concessione dei crediti (a titolo esemplificativo: loan to value, struttura di finanziamento, durata dei prestiti) o nel settore del risk-management.

1) Assunzioni limitative

Assunzioni limitative	Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

2) Condizioni limitative

Condizioni limitative	Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU)

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati	NO Il Massimo Valore di Mercato si otterrà ad immobile finito ed agibile

Scelta del criterio di valutazione

Il corretto criterio di valutazione, in caso di immobili a destinazione residenziale è il Metodo del confronto comparativo al mercato.

Assunzioni limitative

Nel presente elaborato si sono poste le seguenti proposizioni riguardanti fatti, condizioni o circostanze, legate a dati verificabili e dimostrabili, limitanti e influenti: ❖ Non si è proceduto alla rilevazione dell'immobile, le misure sono ricavate dagli elaborati grafici, dagli estratti di mappa catastale e/o dalle planimetrie catastali; ❖ La valutazione non comprende indagini ambientali nel suolo e nel sottosuolo; ❖ La valutazione non costituisce una perizia tecnica dell'immobile per l'assenza di indagine sulla struttura e sugli eventuali difetti visibili.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Metodo del confronto - Approccio comparativo al mercato

Dati immobiliari puntuali

Comparabili	Subject	A	B	C
Riferim.	MINI	via Madre Teresa di Calcutta	via Bologna	via Madre Teresa di Calcutta
Data	21/08/2018	febbraio-16	marzo-16	gennaio-16
Differenza mesi		31	30	32
Prezzo		€ 175.000,00	€ 103.500,00	€ 125.000,00
Saggio di rivalutazione/svalutazione		0,05%	0,05%	0,05%
Prezzo attualizzato		€ 177.712,50	€ 105.052,50	€ 127.000,00

Tabella dei dati

Prezzi e caratteristica	Subject	A	B	C
Prezzo		€ 177.712,50	€ 105.052,50	€ 127.000,00
Tipo zona	Urbana	Urbana	Urbana	Urbana
	Periferica	Semicentrale	Centrale	Semicentrale
Locali o vani principali Ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio e camere da letto	mq. 60,00	mq. 99,50	mq. 51,30	mq. 72,50
Locali o accessori diretti Taverna, sottotetto, vano scale, mansarde				
Locali o vani accessori indiretti comunicanti Mag., soff., cantine, lav., legnaie., c.t.	mq. 6,00			
Locali o vani accessori indiretti non comunicanti Mag., soff., cantine, c.t.				
Locali o vani accessori diretti (SNR) Taverna e sottotetto				
Pertinenze esclusive di ornamento Terrazze, balconi, portici, patii, verande e logge	mq. 5,00	mq. 19,00	mq. 12,30	mq. 10,20
Locali accessori autonomi Garage	mq. 15,00	mq. 18,40	mq. 21,50	mq. 19,90

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Altre pertinenze esclusive comunicanti a servizio dell'u.i. Giardino				mq. 175,20
Altre pertinenze esclusive non comunicanti a servizio dell'u.i. Posti auto				
Altri locali Indicare				
Ascensore				
Livello di piano				
Stato di manutenzione	Massimo	Medio	Medio	Medio
Classe energetica	A1	B	E	C
Esposizione	Medio	Medio	Massimo	Medio
Ubicazione	Medio	Medio	Massimo	Medio
Luminosità	Medio	Medio	Medio	Medio
Panorama	Medio	Medio	Medio	Medio
Funzionalità	Medio	Massimo	Medio	Medio
Numero di affacci				
Inquinamento atmosferico				
Inquinamento acustico				
Inquinamento elettromagnetico				
Ascensore	0	0	0	0
Servizi igienici (bagni e w.c.)	1	2	1	1
Impianti pannelli solari				
Impianto fotovoltaico				
Impianto geotermico				
Impianto termo sanitario				
Impianto elettrico				
Impianto idraulico				
Impianto antifurto				
Impianti di climatizzazione				
Livello complessivo finiture e impianti	Medio	Medio	Medio	Medio

Prezzo medio a Mq.	**€ 1.550,00**	**€ 1.600,00**	**€ 1.380,00**

Il prezzo marginale unitario scelto per la comparazione è il minore dei prezzi medi

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Prezzi e rapporti mercantili

	RAPPORTO MERCANTILI	PREZZO MARGINALE UNITARIO
Locali o vani principali	1,00	€ 1.380,00
Locali o vani accessori diretti	0,80	€ 1.104,00
Locali o vani accessori indiretti comunicanti	0,50	€ 690,00
Locali o vani accessori indiretti non comunicanti	0,40	€ 552,00
Locali o vani accessori diretti SNR	0,50	€ 690,00
Pertinenze esclusive di ornamento	0,30	€ 414,00
Locali accessori autonomi	0,50	€ 690,00
Altre pertinenze esclusive comunicanti (giardino)	/	€ 50,00
Altre pertinenze esclusive non comunicanti	0,15	€ 207,00
Altri locali	0,10	€ 138,00

Caratteristica	Prezzo unitario			
Ascensore	Assente	A	B	C
Livello di piano	1,00%	€ 1.777,13	€ 1.050,53	€ 1.270,00
Stato di manutenzione	€ 4.500,00			
Classe energetica	€ 3.000,00			
Esposizione	€ 2.500,00			
Ubicazione	€ 10.000,00			
Luminosità				
Panorama				
Funzionalità	€ 2.500,00			
Numero di affacci				
Inquinamento atmosferico				
Inquinamento acustico				
Inquinamento elettromagnetico				
Livello complessivo finiture e impianti	€ 5.000,00			

Impianti	Costo	Anni(t)	Durata(n)	Costo deprezzato
Ascensore			35	€ -
Servizi igienici	€ 5.000,00	0	35	€ 5.000,00
Impianti pannelli solari			35	€ -
Impianto fotovoltaico			35	€ -

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Impianto geotermico			35	€ -
Impianto termo sanitario			35	€ -
Impianto elettrico			35	€ -
Impianto idraulico			35	€ -
Impianto antifurto			35	€ -
Impianto di climatizzazione			35	€ -

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Tabella di valutazione

	A	B	C
Prezzo attualizzato	177.712,50 €	105.052,50 €	127.000,00 €
Locali o vani principali	- 54.510,00 €	12.006,00 €	- 17.250,00 €
Locali o vani accessori diretti	- €	- €	- €
Locali o vani accessori indiretti comunicanti	4.140,00 €	4.140,00 €	4.140,00 €
Locali o vani accessori indiretti non comunicanti	- €	- €	- €
Locali o vani accessori diretti (SNR)	- €	- €	- €
Pertinenze esclusive di ornamento	- 5.796,00 €	- 3.022,20 €	- 2.152,80 €
Locali o accessori autonomi	- 2.346,00 €	- 4.485,00 €	- 3.381,00 €
Altre pertinenze esclusive comunicanti (giardino)	- €	- €	- 8.760,00 €
Altre pertinenze esclusive non comunicanti	- €	- €	- €
Altri locali	- €	- €	- €
Livello di piano	- €	- €	- €
Stato di manutenzione STM (n)	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €
Classe energetica (n)	3.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €
Esposizione	- €	- 2.500,00 €	- €
Ubicazione	- €	- 10.000,00 €	- €
Luminosità	- €	- €	- €
Panorama	- €	- €	- €
Funzionalità	- 2.500,00 €	- €	- €
Numero di affacci	- €	- €	- €
Inquinamento atmosferico	- €	- €	- €
Inquinamento acustico	- €	- €	- €
Inquinamento elettromagnetico	- €	- €	- €
Ascensore	- €	- €	- €
Servizi igienici (bagni e w.c.)	- 5.000,00 €	- €	- €
Impianto pannelli solari	- €	- €	- €
Impianto fotovoltaico	- €	- €	- €
Impianto geotermico	- €	- €	- €
Impianto termo-sanitario	- €	- €	- €
Impianto elettrico	- €	- €	- €
Impianto idraulico	- €	- €	- €
Impianto antifurto	- €	- €	- €

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Impianto di climatizzazione	- €	- €	- €
Livello complessivo finiture e impianti	- €	- €	- €
Prezzi corretti (€uro)	119.200,50 €	117.691,30 €	110.096,20 €
Grado di similarità	1	1	1
Grado di affidabilità	1	1	1
Peso	33,33%	33,33%	33,33%
Aggiunte o detrazioni per:			- €
Aggiunte o detrazioni per:			- €

Valore di Stima

Più probabile valore di mercato a lavori ultimati	**€**	**115.700,00**
Valore unitario al mq.	**€**	**1.610,00**
Sub ... (abitazione)	€	105.350,00
Sub ... (garage)	€	10.350,00
Sub ... (posto auto)	€	-

Divergenza percentuale assoluta 8,27%

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Dati immobiliari puntuali

Comparabili	Subject	A	B	C
Riferim.	BICAMERE	via Madre Teresa di Calcutta	via Bologna	via Madre Teresa di Calcutta
Data	21/08/2018	febbraio-16	marzo-16	gennaio-16
Differenza mesi		31	30	32
Prezzo		€ 175.000,00	€ 103.500,00	€ 125.000,00
Saggio di rivalutazione/svalutazione		0,05%	0,05%	0,05%
Prezzo attualizzato		€ 177.712,50	€ 105.052,50	€ 127.000,00

Tabella dei dati

Prezzi e caratteristica	Subject	A	B	C
Prezzo		€ 177.712,50	€ 105.052,50	€ 127.000,00
Tipo zona	Urbana	Urbana	Urbana	Urbana
	Periferica	Semicentrale	Centrale	Semicentrale
Locali o vani principali Ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio e camere da letto	mq. 95,00	mq. 99,50	mq. 51,30	mq. 72,50
Locali o accessori diretti Taverna, sottotetto, vano scale, mansarde				
Locali o vani accessori indiretti comunicanti Mag., soff., cantine, lav., legnaie., c.t.	mq. 6,00			
Locali o vani accessori indiretti non comunicanti Mag., soff., cantine, c.t.				
Locali o vani accessori diretti (SNR) Taverna e sottotetto				
Pertinenze esclusive di ornamento Terrazze, balconi, portici, patii, verande e logge	mq. 10,00	mq. 19,00	mq. 12,30	mq. 10,20
Locali accessori autonomi Garage	mq. 30,00	mq. 18,40	mq. 21,50	mq. 19,90

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Altre pertinenze esclusive comunicanti a servizio dell'u.i. Giardino				mq. 175,20
Altre pertinenze esclusive non comunicanti a servizio dell'u.i. Posti auto				
Altri locali Indicare				
Ascensore				
Livello di piano				
Stato di manutenzione	Massimo	Medio	Medio	Medio
Classe energetica	A1	B	E	C
Esposizione	Medio	Medio	Massimo	Medio
Ubicazione	Medio	Medio	Massimo	Medio
Luminosità	Medio	Medio	Medio	Medio
Panorama	Medio	Medio	Medio	Medio
Funzionalità	Medio	Massimo	Medio	Medio
Numero di affacci				
Inquinamento atmosferico				
Inquinamento acustico				
Inquinamento elettromagnetico				
Ascensore	0	0	0	0
Servizi igienici (bagni e w.c.)	2	2	1	1
Impianti pannelli solari				
Impianto fotovoltaico				
Impianto geotermico				
Impianto termo sanitario				
Impianto elettrico				
Impianto idraulico				
Impianto antifurto				
Impianti di climatizzazione				
Livello complessivo finiture e impianti	Medio	Medio	Medio	Medio

Prezzo medio a Mq.	**€ 1.550,00**	**€ 1.600,00**	**€ 1.380,00**

Il prezzo marginale unitario scelto per la comparazione è il minore dei prezzi medi

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Prezzi e rapporti mercantili

	RAPPORTO MERCANTILI	PREZZO MARGINALE UNITARIO
Locali o vani principali	1,00	€ 1.380,00
Locali o vani accessori diretti	0,80	€ 1.104,00
Locali o vani accessori indiretti comunicanti	0,50	€ 690,00
Locali o vani accessori indiretti non comunicanti	0,40	€ 552,00
Locali o vani accessori diretti SNR	0,50	€ 690,00
Pertinenze esclusive di ornamento	0,30	€ 414,00
Locali accessori autonomi	0,50	€ 690,00
Altre pertinenze esclusive comunicanti (giardino)	/	€ 50,00
Altre pertinenze esclusive non comunicanti	0,15	€ 207,00
Altri locali	0,10	€ 138,00

Caratteristica	Prezzo unitario			
Ascensore		A	B	C
Livello di piano	1,00%	€ 1.777,13	€ 1.050,53	€ 1.270,00
Stato di manutenzione	€ 6.000,00			
Classe energetica	€ 3.000,00			
Esposizione	€ 2.500,00			
Ubicazione	€ 10.000,00			
Luminosità				
Panorama				
Funzionalità	€ 3.000,00			
Numero di affacci				
Inquinamento atmosferico				
Inquinamento acustico				
Inquinamento elettromagnetico				
Livello complessivo finiture e impianti	€ 5.000,00			

Impianti	Costo	Anni(t)	Durata(n)	Costo deprezzato
Ascensore			35	€ -
Servizi igienici	€ 5.000,00	0	35	€ 5.000,00
Impianti pannelli solari			35	€ -
Impianto fotovoltaico			35	€ -

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Impianto geotermico			35	€ -
Impianto termo sanitario			35	€ -
Impianto elettrico			35	€ -
Impianto idraulico			35	€ -
Impianto antifurto			35	€ -
Impianto di climatizzazione			35	€ -

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Tabella di valutazione

	A	B	C
Prezzo attualizzato	177.712,50 €	105.052,50 €	127.000,00 €
Locali o vani principali	- 6.210,00 €	60.306,00 €	31.050,00 €
Locali o vani accessori diretti	- €	- €	- €
Locali o vani accessori indiretti comunicanti	4.140,00 €	4.140,00 €	4.140,00 €
Locali o vani accessori indiretti non comunicanti	- €	- €	- €
Locali o vani accessori diretti (SNR)	- €	- €	- €
Pertinenze esclusive di ornamento	- 3.726,00 €	- 952,20 €	- 82,80 €
Locali o accessori autonomi	8.004,00 €	5.865,00 €	6.969,00 €
Altre pertinenze esclusive comunicanti (giardino)	- €	- €	- 8.760,00 €
Altre pertinenze esclusive non comunicanti	- €	- €	- €
Altri locali	- €	- €	- €
Livello di piano	- €	- €	- €
Stato di manutenzione STM (n)	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Classe energetica (n)	3.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €
Esposizione	- €	- 2.500,00 €	- €
Ubicazione	- €	- 10.000,00 €	- €
Luminosità	- €	- €	- €
Panorama	- €	- €	- €
Funzionalità	- 3.000,00 €	- €	- €
Numero di affacci	- €	- €	- €
Inquinamento atmosferico	- €	- €	- €
Inquinamento acustico	- €	- €	- €
Inquinamento elettromagnetico	- €	- €	- €
Ascensore	- €	- €	- €
Servizi igienici (bagni e w.c.)	- €	5.000,00 €	5.000,00 €
Impianto pannelli solari	- €	- €	- €
Impianto fotovoltaico	- €	- €	- €
Impianto geotermico	- €	- €	- €
Impianto termo-sanitario	- €	- €	- €
Impianto elettrico	- €	- €	- €
Impianto idraulico	- €	- €	- €
Impianto antifurto	- €	- €	- €

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Impianto di climatizzazione	- €	- €	- €
Livello complessivo finiture e impianti	- €	- €	- €
Prezzi corretti (€uro)	185.920,50 €	184.911,30 €	177.316,20 €
Grado di similarità	1	1	1
Grado di affidabilità	1	1	1
Peso	33,33%	33,33%	33,33%
Aggiunte o detrazioni per:			- €
Aggiunte o detrazioni per:			- €

Valore di Stima

Più probabile valore di mercato a lavori ultimati	**€**	**182.700,00**
Valore unitario al mq.	**€**	**1.580,00**
Sub ... (abitazione)	€	162.000,00
Sub ... (garage)	€	20.700,00
Sub ... (posto auto)	€	-

Divergenza percentuale assoluta 4,85%

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Metodo del confronto - Approccio comparativo al mercato

Dati immobiliari puntuali

Comparabili	Subject	A	B	C
Riferim.	TRICAMERE	via Madre Teresa di Calcutta	via Bologna	via Madre Teresa di Calcutta
Data	21/08/2018	febbraio-16	marzo-16	gennaio-16
Differenza mesi		31	30	32
Prezzo		€ 175.000,00	€ 103.500,00	€ 125.000,00
Saggio di rivalutazione/svalutazione		0,05%	0,05%	0,05%
Prezzo attualizzato		€ 177.712,50	€ 105.052,50	€ 127.000,00

Tabella dei dati

Prezzi e caratteristica	Subject	A	B	C
Prezzo		€ 177.712,50	€ 105.052,50	€ 127.000,00
Tipo zona	Urbana	Urbana	Urbana	Urbana
	Periferica	Semicentrale	Centrale	Semicentrale
Locali o vani principali Ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio e camere da letto	mq. 120,00	mq. 99,50	mq. 51,30	mq. 72,50
Locali o accessori diretti Taverna, sottotetto, vano scale, mansarde				
Locali o vani accessori indiretti comunicanti Mag., soff., cantine, lav., legnaie., c.t.	mq. 6,00			
Locali o vani accessori indiretti non comunicanti Mag., soff., cantine, c.t.				
Locali o vani accessori diretti (SNR) Taverna e sottotetto				
Pertinenze esclusive di ornamento Terrazze, balconi, portici, patii, verande e logge	mq. 15,00	mq. 19,00	mq. 12,30	mq. 10,20
Locali accessori autonomi Garage	mq. 30,00	mq. 18,40	mq. 21,50	mq. 19,90

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Altre pertinenze esclusive comunicanti a servizio dell'u.i. Giardino				mq. 175,20
Altre pertinenze esclusive non comunicanti a servizio dell'u.i. Posti auto				
Altri locali Indicare				
Ascensore				
Livello di piano				
Stato di manutenzione	Massimo	Medio	Medio	Medio
Classe energetica	A1	B	E	C
Esposizione	Medio	Medio	Massimo	Medio
Ubicazione	Medio	Medio	Massimo	Medio
Luminosità	Medio	Medio	Medio	Medio
Panorama	Medio	Medio	Medio	Medio
Funzionalità	Medio	Massimo	Medio	Medio
Numero di affacci				
Inquinamento atmosferico				
Inquinamento acustico				
Inquinamento elettromagnetico				
Ascensore	0	0	0	0
Servizi igienici (bagni e w.c.)	2	2	1	1
Impianti pannelli solari				
Impianto fotovoltaico				
Impianto geotermico				
Impianto termo sanitario				
Impianto elettrico				
Impianto idraulico				
Impianto antifurto				
Impianti di climatizzazione				
Livello complessivo finiture e impianti	Medio	Medio	Medio	Medio

Prezzo medio a Mq.	**€ 1.570,00**	**€ 1.610,00**	**€ 1.390,00**

Il prezzo marginale unitario scelto per la comparazione è il minore dei prezzi medi

Prezzi e rapporti mercantili

	RAPPORTO MERCANTILI	PREZZO MARGINALE UNITARIO
Locali o vani principali	1,00	€ 1.390,00
Locali o vani accessori diretti	0,80	€ 1.112,00
Locali o vani accessori indiretti comunicanti	0,50	€ 695,00
Locali o vani accessori indiretti non comunicanti	0,40	€ 556,00
Locali o vani accessori diretti SNR	0,50	€ 695,00
Pertinenze esclusive di ornamento	0,25	€ 347,50
Locali accessori autonomi	0,50	€ 695,00
Altre pertinenze esclusive comunicanti (giardino)	/	€ 50,00
Altre pertinenze esclusive non comunicanti	0,15	€ 208,50
Altri locali	0,10	€ 139,00

Caratteristica	Prezzo unitario			
Ascensore		A	B	C
Livello di piano	1,00%	€ 1.777,13	€ 1.050,53	€ 1.270,00
Stato di manutenzione	€ 5.500,00			
Classe energetica	€ 3.500,00			
Esposizione	€ 2.500,00			
Ubicazione	€ 12.500,00			
Luminosità				
Panorama				
Funzionalità	€ 4.500,00			
Numero di affacci				
Inquinamento atmosferico				
Inquinamento acustico				
Inquinamento elettromagnetico				
Livello complessivo finiture e impianti	€ 5.000,00			

Impianti	Costo	Anni(t)	Durata(n)	Costo deprezzato
Ascensore			35	€ -
Servizi igienici	€ 5.000,00	0	35	€ 5.000,00
Impianti pannelli solari			35	€ -
Impianto fotovoltaico			35	€ -

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Impianto geotermico			35	€ -
Impianto termo sanitario			35	€ -
Impianto elettrico			35	€ -
Impianto idraulico			35	€ -
Impianto antifurto			35	€ -
Impianto di climatizzazione			35	€ -

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Tabella di valutazione

	A	B	C
Prezzo attualizzato	177.712,50 €	105.052,50 €	127.000,00 €
Locali o vani principali	28.495,00 €	95.493,00 €	66.025,00 €
Locali o vani accessori diretti	- €	- €	- €
Locali o vani accessori indiretti comunicanti	4.170,00 €	4.170,00 €	4.170,00 €
Locali o vani accessori indiretti non comunicanti	- €	- €	- €
Locali o vani accessori diretti (SNR)	- €	- €	- €
Pertinenze esclusive di ornamento	- 1.390,00 €	938,25 €	1.668,00 €
Locali o accessori autonomi	8.062,00 €	5.907,50 €	7.019,50 €
Altre pertinenze esclusive comunicanti (giardino)	- €	- €	- 8.760,00 €
Altre pertinenze esclusive non comunicanti	- €	- €	- €
Altri locali	- €	- €	- €
Livello di piano	- €	- €	- €
Stato di manutenzione STM (n)	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €
Classe energetica (n)	3.500,00 €	14.000,00 €	7.000,00 €
Esposizione	- €	- 2.500,00 €	- €
Ubicazione	- €	- 12.500,00 €	- €
Luminosità	- €	- €	- €
Panorama	- €	- €	- €
Funzionalità	- 4.500,00 €	- €	- €
Numero di affacci	- €	- €	- €
Inquinamento atmosferico	- €	- €	- €
Inquinamento acustico	- €	- €	- €
Inquinamento elettromagnetico	- €	- €	- €
Ascensore	- €	- €	- €
Servizi igienici (bagni e w.c.)	- €	5.000,00 €	5.000,00 €
Impianto pannelli solari	- €	- €	- €
Impianto fotovoltaico	- €	- €	- €
Impianto geotermico	- €	- €	- €
Impianto termo-sanitario	- €	- €	- €
Impianto elettrico	- €	- €	- €
Impianto idraulico	- €	- €	- €
Impianto antifurto	- €	- €	- €

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Impianto di climatizzazione	- €	- €	- €
Livello complessivo finiture e impianti	- €	- €	- €
Prezzi corretti (€uro)	221.549,50 €	221.061,25 €	214.622,50 €
Grado di similarità	1	1	1
Grado di affidabilità	1	1	1
Peso	33,33%	33,33%	33,33%
Aggiunte o detrazioni per:			- €
Aggiunte o detrazioni per:			- €

Valore di Stima

Più probabile valore di mercato a lavori ultimati	**€**	**219.100,00**
Valore unitario al mq.	**€**	**1.550,00**
Sub ... (abitazione)	€	198.250,00
Sub ... (garage)	€	20.850,00
Sub ... (posto auto)	€	-

Divergenza percentuale assoluta 3,23%

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Comune di Torri di Quartesolo

Lottizzazione "Via Camisana" - Lotto 9 (fg. 11 map. 1147,1667,1704)
Terreno complessivo mq. 1.824
Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,55 - Altezza nax 10 ml - max 3 piani
Superficie Utile Max mq. 1003,00 - Superficie accessoria max mq 501,50
Crediti edilizi max (1504,5 x 3) = mq 4513,50 su 3 piano

Si realizza una palazzina su con 33 appartamenti su 3 blocchi scala (ciascun blocco 11 App + gar + cantine
Blocco A=B=C : PT 2 mini con garage singolo e cantina + 2 garage singoli + 11 cantine
Blocco A=B=C : P1 1 mini con un wc + 3 bicamere con doppi wc + 1 tricamere con doppio wc
Blocco A=B=C : P1 2 bicamere con doppi wc + 2 tricamere con doppio wc
Ipotesi di vendita su 3 anni, con la prima vendita al 1 mese con acconto e la 33° nell'ultimo quadrimestre

Costi presunti per la realizzazione										
Costo di costruzione per condominio con 33 abitazioni su tre scale										
mc abitazioni	12000	x	€/mc	300,00	=	€ 3.600.000,00			=	
mc accessori	4500	x	€/mq	250,00	=	€ 1.125.000,00				
										€ 4.725.000,00

Parcelle professionisti per condominio 39 appartamenti (5 tipologie)										
					33	€ 5.000,00				**€ 165.000,00**

Spese, costi, oneri diversi										
Spese di acquisto (notarili e di registrazione)										**€ 50.000,00**
oneri comunali (di costruzione e secondari)					33	€ 2.000,00				**€ 66.000,00**
Spese di intermediazione per la vendita					2%					**€ 114.714,00**

Totale costi	**€ 5.120.714,00**

Vendita mini con 1 bagno							N	9	**€ 1.043.212,50**
	mq		indici						
Principale	60		100%	60					
terrazze/portic	5		25%	1,25		€ 115.912,50			
Garage fuori te	15		50%	7,5					
cantina	6		25%	1,5					
			SEL	70,25	€/m	€ 1.650,00			

Vendita bicamere doppi wc							N	15	**€ 2.736.000,00**
	mq		indici						
Principale	95		100%	95					
terrazze/portic	10		25%	2,5		€ 182.400,00			
Garage fuori te	30		50%	15					
cantina	6		25%	1,5					

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

			SEL	114	€/m	€	1.600,00			
Vendita tricamere doppi wc								N	**9**	**€ 1.956.487,50**
	mq		indici							
Principale	120		100%	120						
terrazze/portic	15		25%	3,75		€	217.387,50			
Garage fuori te	30		50%	15						
cantina	6		25%	1,5						
			SEL	140,25	€/m	€	1.550,00			
						TOTALE RICAVI				**€ 5.735.700,00**

differenziale				**€ 614.986,00**

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

VALORE ATTUALE NETTO (DCFA)

TASSO TAN annuo	4,38%
periodicità = t	3
tasso equivalente	1,44%

annuale	1
semestrale	2
quadrimestrale	3
trimestrale	4
bimestrale	6
mensile	12

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

CALCOLO DEL VALORE ATTUALE NETTO DELL'AREA - 3 anni					
periodicità	ricavi	costi	flusso netto	flusso netto att	VAN
0		€ 50.000,00	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00
1	€ 50.000,00	€ 200.000,00	-€ 150.000,00	-€ 147.871,85	-€ 197.871,85
2	€ 100.000,00	€ 200.000,00	-€ 100.000,00	-€ 97.182,59	-€ 295.054,44
3	€ 250.000,00	€ 300.000,00	-€ 50.000,00	-€ 47.901,90	-€ 342.956,33
4	€ 400.000,00	€ 600.000,00	-€ 200.000,00	-€ 188.889,12	-€ 531.845,45
5	€ 600.000,00	€ 700.000,00	-€ 100.000,00	-€ 93.104,61	-€ 624.950,06
6	€ 1.100.000,00	€ 1.000.000,00	€ 100.000,00	€ 91.783,67	-€ 533.166,39
7	€ 1.200.000,00	€ 750.000,00	€ 450.000,00	€ 407.166,62	-€ 125.999,77
8	€ 1.000.000,00	€ 750.000,00	€ 250.000,00	€ 222.994,37	€ 96.994,60
9	€ 1.035.000,00	€ 570.000,00	€ 465.000,00	€ 408.884,90	**€ 505.900,00**

VAN	€ 5.735.000,00	€ 5.120.000,00	€ 615.000,00	**€ 505.900,00**

rev™
Recognised European Valuer
Alessandro Benvegnù
REV-IT/CNGeGL/2020/7
TEGoVA

J. Valore cauzionale

Ai fini del rapporto di valutazione si deve considerare che gli IVS 2007 al capitolo "Valutazioni ai fini della concessione del credito" (IVA2, nota 2.5) stabiliscono che il Valore Cauzionale (MLV Mortgage Lending Value) è *"il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara"*.

Analogamente sia la legislazione europea (Direttiva 98/32/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio Europeo in data 22/06/1998) che gli EVS (EVS2 punto 7) che, infine, il Codice delle Valutazioni Immobiliari forniscono simili definizioni.

In merito al valore cauzionale si evidenzia che:

• è un concetto di valore a rischio ai fini dei prestiti per le proprietà immobiliari;

• si basa sugli aspetti sostenibili e limita la valutazione del valore dell'immobile alle caratteristiche economiche permanenti dello stesso e al reddito che qualsiasi locatario potrebbe trarne mediante una corretta gestione;

• la definizione del valore cauzionale introduce, tra l'altro, una nozione che può essere descritta come attenuazione delle tendenze del mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione;

• la sostenibilità del valore cauzionale può richiedere di apportare aggiustamenti all'effettivo reddito dell'immobile, al tasso di sconto o di capitalizzazione ed ai costi di gestione e amministrazione dell'immobile;

• per evitare dubbi sull'applicazione del valore cauzionale va osservato che il valore cauzionale non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato;

• le assunzioni utilizzate per la stima del valore cauzionale devono derivare dalla conoscenza approfondita dell'andamento storico del mercato immobiliare e da un esame critico delle condizioni attuali e delle tendenze soprattutto sotto il profilo del rischio;

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Valore attuale di Mercato	€ 505.900,00

Valore di mercato	
Si è applicato L'HBU?	No
Incremento dipeso dall'HBU	€ -
Determinazione	€ -
I dati comparabili utilizzati si ritengono nella media dei valori riscontrati nel mercato locale	
Incremento/decremento percentuale	0,00%
Determinazione	€ -

Ubicazione	
Si ritiene che nel medio-periodo l'ubicazione dell'immobile possa influire sul valore di mercato	Si
Incremento/decremento percentuale	-10,00%
Determinazione	-€ 50.590,00

Stato di manutenzione	
Si ritiene che nel medio-periodo lo stato di manutenzione dell'immobile possa influire sul valore di mercato	Si
Incremento/decremento percentuale	0,00%
Determinazione	€ -

Grado di riconvertibilità	
Si ritiene che nel medio-periodo l'immobile possa essere facilmente riconvertibile	
Incremento/decremento percentuale	0,00%
Determinazione	€ -

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Redditualità previsionale	
Si ritiene che nel medio-periodo la redditività dell'immobile non influirà sul valore di mercato (rimanendo stabile)	Si
Incremento/decremento percentuale	-5,00%
Determinazione	-€ 25.295,00

Situazione economica del mercato locale	
Si ritiene che nel medio-periodo la situazione economica del mercato locale sarà:	Uguale
Incremento/decremento percentuale	0,00%
Determinazione	€ -

VALORE CAUZIONALE	€ 430.015,00

Note:

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

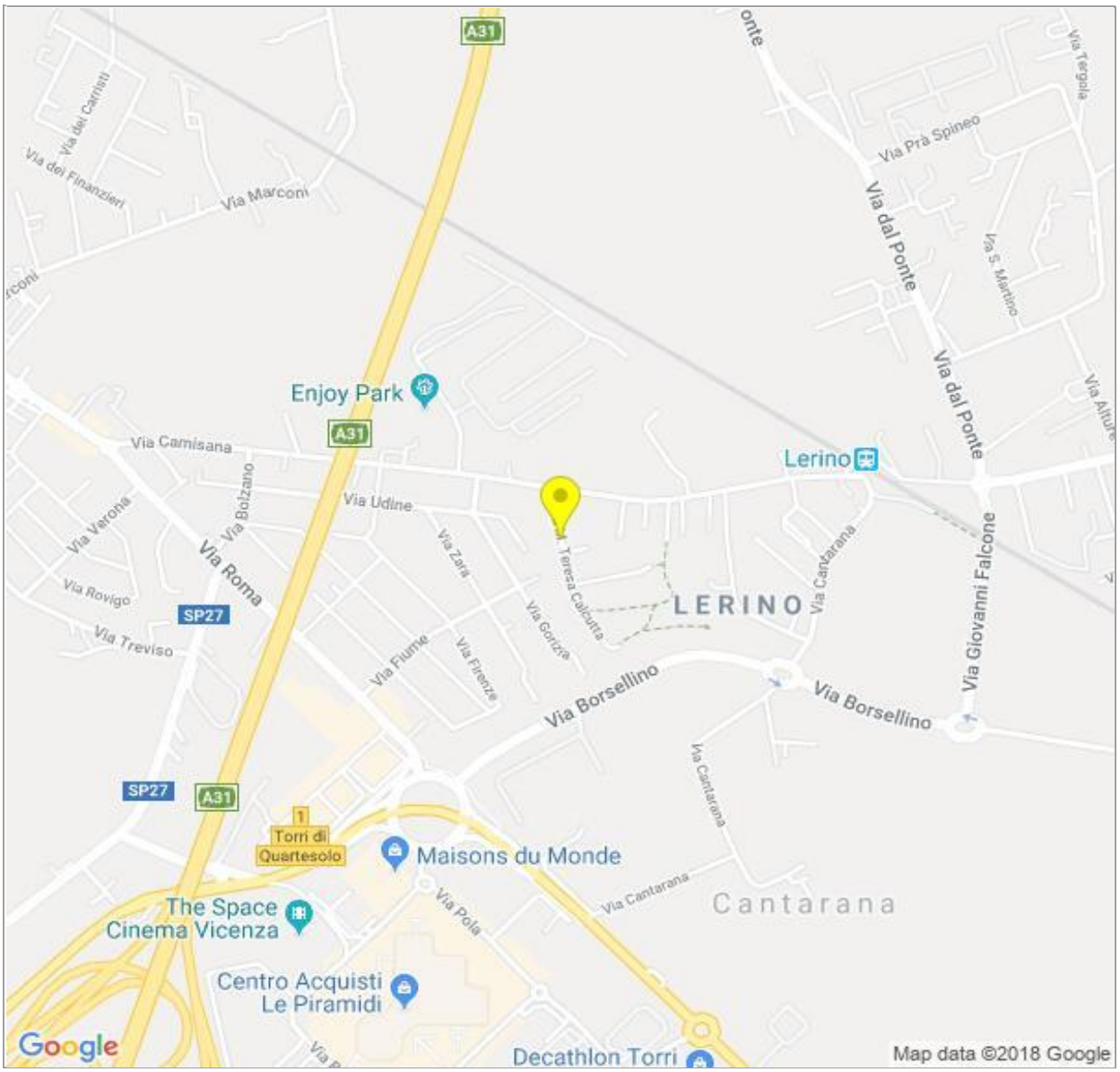
K. Giudizio sulla commerciabilità

1) Grado di commerciabilità

Si ritiene che la commerciabilità dell'immobila sia attualmente Buono

2) Motivi sulla commerciabilità immediata

L. Geolocalizzazione



Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

M. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto perito in qualità di valutatore incaricato, in applicazione agli IVS/EVS , in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed alle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto l'incarico con indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di sapere che la presente valutazione può essere sottoposta a riesame.
- I fatti qui riportati sono corretti al meglio delle conoscenze dello stesso perito.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0015908 del 22-08-2018.

DELIBERA N. 8/18

ASILO INFANTILE MONUMENTO AI CADUTI

Marola di Torri di Quartesolo, via Schio 2
(I.P.A.B.: Ente Morale R.D. n° 488 del 23.2.1942)

Deliberazione del Consiglio di Amministrazione

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E AMMODERNAMENTO DEL PLESSO SCOLASTICO, "ASILO INFANTILE MONUMENTO AI CADUTI" DI MAROLA.

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **tre** del mese di **settembre** alle ore 18,30 nei locali della Scuola dell'Infanzia di Marola, si è convocato il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori:

CARAMPIN Antonio	Presidente
POLI Rosanna	Vice Presidente
Davide Pertegato	Membro

Assenti i membri:

GUARATO don Dario	Membro
Andrea Lavarda	Membro

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto suindicato.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0021496 del 13-11-2018.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0021496 del 13-11-2018.

ACCETTAZIONE PROPOSTA DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DELL'ASILO DI MAROLA EFFETTUATA DAL COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO (VI)

IL CONSIGLIO DI AMMNISTRAZIONE

PREMESSO CHE:

- il fabbricato attualmente destinato all'attività educativa non risponde agli standard richiesti per un servizio qualificato, tant'è che finora il gradimento dell'utenza è stato assicurato solo grazie alla professionalità e abnegazione del personale educativo ed ausiliario;
- per ovviare alle richiamate carenze strutturali questo Ente ha valutato anche l'ipotesi di dismettere l'attuale struttura per realizzarne una nuova sull'area di mq. 6.000 in Via dei Cedri, ricevuta per il tramite del Comune dalla famiglia Bressan;
- tale ipotesi, tuttavia, si è rivelata impraticabile sia a causa della spesa per la realizzazione della nuova struttura, preventivata in € 2.800.000,00, sia a causa della difficoltà di dismettere quella esistente, il cui ricavato avrebbe dovuto finanziare la nuova costruzione;
- accantonata l'idea della realizzazione di un nuovo edificio scolastico è stata riesaminata l'ipotesi di un radicale e razionale intervento sulla struttura attuale, consistente nel mantenimento del fabbricato vincolato dalla Soprintendenza e nella demolizione e ricostruzione, con un contenuto ampliamento, dei volumi realizzati in aderenza al corpo di fabbrica iniziale;
- anche questa soluzione, però, non è realizzabile con le sole disponibilità e risorse di questo Ente;

VALUTATO, quindi, l'allegato schema di accordo approvato e trasmesso dal Comune con nota prot. N. 15814 in data 24/08/2018

CONSIDERATO che in base a tale proposta il Comune è disponibile a provvedere, alle condizioni indicate nel richiamato schema di accordo, alla sistemazione e ampliamento della struttura;

VERIFICATO che attualmente la titolarità dell'area interessata all'intervento non risulta intestata ad un solo soggetto:

- il mapp. 301, foglio 17, di mq 1000 e il mapp. 105 di mq 150 risultano in piena proprietà del Comune di Torri di Quartesolo;
- il mapp. 56 di mq 380 risulta in piena proprietà dell'Asilo infantile Monumento ai Caduti di Marola;
- il mapp.102 di mq 1218 e mapp. 103 di mq 817 (ivi compreso il fabbricato) risultano in proprietà del Comune di Torri di Quartesolo per decreto Prefettizio ma, quale bene oggetto di lascito della famiglia Tacchi, da trasferire all'Asilo Monumento ai Caduti di Marola;

CONSTATATO:

- che il proposto ampliamento e ristrutturazione dell'Asilo è gran parte insistente nell'area in proprietà del Comune;
- che, come detto, le condizioni dell'attuale fabbricato sono da tempo inadeguate per non dire insostenibili da bambini di tenera età;
- che altre soluzioni per essere realizzate necessitano di tempi lunghissimi e, quindi, risultano incompatibili con le condizioni dell'attuale struttura,

CON VOTI favorevoli unanimi resi in forma palese

DELIBERA

1. Di accettare la proposta fatta dal Comune di Torri di Quartesolo per ristrutturare, ampliare e ammodernare, a sua cura e spese, l'attuale struttura dedicata al servizio educativo, nei tempi, alle condizioni e con le modalità previsti nell'allegato schema di accordo trasmesso dal Comune con nota prot. N. 15814 in data 21/05/2018
2. Di autorizzare il Presidente ad assumere tutte le iniziative e i provvedimenti necessari per l'attuazione della presente deliberazione, ivi comprese le richieste di autorizzazione, atti di assenso o nulla osta agli organi superiori o esterni all'Ente, il rilascio di apposita delega al Comune ad operare per l'esecuzione degli interventi previsti dall'accordo sull'area di proprietà della Scuola e quant'altro necessario per la realizzazione degli interventi oggetto dell'accordo e della presente deliberazione.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0021496 del 13-11-2018.

IL PRESIDENTE

I Membri

Il Segretario

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione per 15 giorni da oggi all'albo pretorio del Comune di Torri di Quartesolo (art. 34 legge n.6972/1890 e art. 47 legge 142/1990).

Torri di Quartesolo, lì _____

Il Segretario

Si certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge , per cui è divenuta ESECUTIVA.

Torri di Quartesolo, lì _____

Il Segretario

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0021496 del 13-11-2018.

N. 56 *Reg. Delib.*

COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO

DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE

del 07-08-2018

Oggetto:

ACCORDO CON ASILO INFANTILE MONUMENTO AI CADUTI DI MAROLA PER SISTEMAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO DESTINATO ALL'ATTIVITA' EDUCATIVA PER L'INFANZIA

L'anno **duemiladiciotto** addì **sette** del mese di **agosto** alle ore **19:00**, in TORRI DI QUARTESOLO, nella sala delle adunanze;

Alla **Prima** convocazione, sessione **Ordinaria,** seduta **Pubblica,** si è riunito il Consiglio Comunale così costituito:

Ferretto Ernesto	P	**Casarotto Federico**	P
Carampin Silvia	P	**Gonzato Davide**	A
Ghiotto Gian Luigi	P	**Fabbiani Mauro**	P
Faltracco Silvia	P	**Schiavo Maurizio**	P
Gobbi Giacomo	P	**Pasinato Angela**	P
Stimamiglio Andrea	P	**Zausa Stefano**	P
Fabris Francesco	P	**Lanaro Antonio**	P
Poli Federica	P	**Miglioranza Rino**	P
Pavan Pietro	P		

P=presente A=assente

Assume la presidenza il Signor Ferretto Ernesto in qualità di Sindaco Presidente Consiglio Comunale assistito dal Segretario Comunale De Vita Dott. Mario.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'oggetto suindicato.

Il Sindaco legge integralmente, con qualche breve precisazione, la proposta di deliberazione, concludendo con la lettura del dispositivo della stessa, rispetto al quale precisa che trattasi del testo originariamente trasmesso ai consiglieri, integrato con due aggiunte che, come si vedrà più avanti, formeranno oggetto di apposito emendamento.

Segue ampia, e a tratti animata, discussione, nel corso della quale vengono formulate anche varie richieste di chiarimenti e precisazioni, per le quali, a norma dell'art. 26 del Regolamento del Consiglio Comunale, si rinvia alla registrazione audiovisiva del Consiglio Comunale che, sottoscritta dal Segretario Comunale con firma digitale, costituisce il verbale della seduta consiliare.

Nel corso della discussione, tra l'altro:

- *il gruppo consiliare "Torri Città Unita" per illustrare la propria posizione proietta alcune diapositive;*
- *il Segretario Comunale su richiesta del Consigliere Stefano Zausa legge il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'area finanziaria;*
- *il consigliere Mauro Fabbiani segnala che a pag. 6 della proposta viene riportata la cifra non corretta di €1.250.000,00;*

Sul finire della lunga discussione, vengono sottoposte al consiglio come emendamento le seguenti integrazioni del dispositivo della proposta di deliberazione originariamente trasmesso:

- *dopo il punto 1 viene aggiunto il seguente punto* ***" Di trasmettere, per le valutazioni ed i provvedimenti di competenza, copia della presente deliberazione alla Scuola Materna "Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola" ed agli Organi regionali al cui controllo sono sottoposte le operazioni a contenuto patrimoniale delle IPAB";***

- *il punto 3 della proposta originaria viene così riformulato* "Di dare atto che la sottoscrizione del suddetto accordo è subordinata **all'approvazione dell'allegata convenzione da parte del Consiglio di Amministrazione della Scuola Materna "Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola", nonchè** all'approvazione, o comunque, all'autorizzazione alla firma da parte degli Organi regionali al cui controllo sono sottoposte le operazioni a contenuto patrimoniale delle IPAB".

Messo in votazione, l'emendamento viene approvato con voti favorevoli n. 10, contrari n. 3 (Zausa, Schiavo, Pasinato) ed astenuti n. 3 (Lanaro, Fabbiani, Miglioranza).

L'ampia discussione si conclude con le dichiarazioni di voto.

Per la versione integrale degli interventi di rinvia, a norma dell'art. 26 del Regolamento del Consiglio Comunale, alla registrazione audiovisiva del Consiglio Comunale che, sottoscritta dal Segretario Comunale con firma digitale, costituisce il verbale della seduta consiliare.

Di seguito si riporta il testo della deliberazione approvata dal Consiglio.

§§§§§§§§§§§

PREMESSO E CONSIDERATO QUANTO SEGUE.

La Scuola Materna paritaria denominata "Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola", con sede a Marola (d'ora in poi indicata semplicemente come "Scuola"), è parte integrante della rete dei servizi per l'infanzia presente nel territorio del Comune di Torri di Quartesolo.

L'istituzione, purtroppo, da anni convive con problemi strutturali e organizzativi, la cui soluzione costituisce un obiettivo strategico e programmatico di questa Amministrazione.

Sarebbe veramente arduo, però, formulare proposte e presentare progetti di intervento senza un'attenta ricostruzione delle vicende attraverso le quali si è arrivati all'attuale assetto organizzativo della Scuola e senza un'ordinata sintesi delle decisioni assunte dalle varie Amministrazioni che negli anni si sono occupate di questo complesso argomento.

Cominciamo col dire che l'area, di 3.565 mq., da sempre utilizzata (unitamente al sovrastante fabbricato destinato all'attività educativa) in via esclusiva dalla Scuola, è ad essa intestata per soli 380 mq. (oltre al mapp. n. 292, di 20 mq., destinato a strada), come si ricava dal seguente prospetto e dalla **planimetria allegata sub 1** allo schema di accordo in oggetto:

CATASTO TERRENI DI TORRI DI QUARTESOLO

Foglio	mappale n.	superficie	Intestazione	atto di provenienza
17	102	mq. 1.218	Comune di Torri di Quartesolo	Decreto Prefetto Vicenza 27/04/1929
17	103	mq. 817	Comune di Torri di Quartesolo	Decreto Prefetto Vicenza 27/04/1929
17	105	mq. 150	Comune di Torri di Quartesolo	Atto notaio Novello Rep. 58.595/3-12-1979
17	301	mq. 1.000	Comune di Torri di Quartesolo	Atto notaio Novello Rep. 58.595/3-12-1979
17	56	mq. 380	"Monumento ai Caduti di Marola"	Atto notaio Todescan rep. 7023/1949.
	TOTALE	**mq. 3.565**		

All'acquisizione di detta area e alla realizzazione degli immobili destinati all'attività educativa si è pervenuti attraverso varie fasi, la cui ricostruzione - che di seguito sarà esposta – fornisce anche la spiegazione dell'attuale intestazione al Comune di un bene che, dal Comune medesimo, di fatto, non è mai stato utilizzato direttamente.

Nel 1921, a Marola, si costituisce un Comitato che si prefigge lo scopo di onorare i caduti della Grande Guerra, non con un monumento, ma con la realizzazione di un'opera utile alla popolazione, individuata nella costruzione di una scuola materna[1].

Il Comitato in poco tempo raccoglie 17.000 (diciassettemila) lire, ma incontrando difficoltà nell'acquisto del terreno, il 27 ottobre 1928 dà "*incarico al Comune di espletare tutte le pratiche relative all'approvazione del progetto e all'espropriazione del terreno*"[2].

Il Comune assolve rapidamente il proprio mandato e riesce ad ottenere dal Prefetto di Vicenza il decreto, datato 27 aprile 1929, per l'esproprio del terreno "*occorrente per la costruzione dell'Asilo – Monumento, in frazione Marola del Comune di Torri di Quartesolo, in base al progetto dell'Ing.*

[1] Queste informazioni sono tratte dalla storia di "Torri di Quartesolo e il suo territorio", di A. Ferrari e S. Mazzarol , pag. 317.

[2] Così si legge nella narrativa della deliberazione podestarile n. 39 del 07.09.1929.

Tullio Chemello, approvato anche agli effetti della dichiarazione di pubblica utilità, del R. Provveditore agli Studi del Veneto con decreto 25 gennaio 1928."[3]

L'indennità o, per usare le parole del citato decreto, il prezzo dell'esproprio viene fissato in lire 5.585, che il Comune riceve dal Comitato, come si deduce dal dispositivo della deliberazione podestarile n. 39 del 07.09.1929, nella quale si parla, appunto, di "*terreno espropriato a nome del Comune con i fondi a disposizione del Comitato*".

L'intestazione al Comune, a seguito dell'esproprio dell'area in questione avviene, pertanto, a titolo fiduciario, non potendosi procedere all'epoca all'espropriazione del bene a favore di un Comitato che, quasi sicuramente, non aveva personalità giuridica.

Su quest'area, con i fondi raccolti dal Comitato e con quelli lasciati per testamento dal nobile Gaetano Tacchi, viene quindi costruito dell'Asilo, che già nel 1930 comincia il suo servizio a beneficio della Comunità, com'era nelle intenzioni dei cittadini di Marola e del sunnominato benefattore.

Nel 1940 viene avviata la procedura per il riconoscimento all'Asilo della personalità giuridica, mediante la sua erezione in Ente morale ai sensi della legge 17 luglio 1890, n. 6972 (cosiddetta legge Crispi).

La domanda viene accolta con Regio Decreto n. 488 in data 23 Febbraio 1942.

Dopo qualche anno (e precisamente nel 1949), per l'ampliamento del cortile della scuola, con atto del Notaio Dott. Giuseppe Todescan n. 7023 di repertorio, l'Asilo Infantile acquista dalla Baronessa Tacchi Emilia 400 metri quadrati di terreno, descritti in atto come censiti in catasto al foglio IV (quarto), mapp. n. 56.

Come si dirà tra breve, di questi 400 mq., poi, 20 mq. saranno destinati a strada.

Sulle vicende fin qui descritte, nel 1976 se ne innesta un'altra, che porta alla situazione catastale descritta nel prospetto richiamato all'inizio.

Con lettera in data 17 maggio 1976 il Sig. Filiberto Zordan, per l'ampliamento della strada di accesso alla lottizzazione da lui proposta (ora Via Da Schio), chiede al Sindaco di poter occupare una striscia di terreno, da destinare a strada e marciapiede, per una superficie complessiva di mq. 110, ora censita in catasto come mapp. n. 292 (di mq. 20) e mapp. n.296 (di mq. 90). Il primo, siccome ricavato dal mapp.n. 56 come sopra acquistato dalla Baronessa Tacchi, rimane intestato alla Scuola.

Il secondo, invece, viene ricavato dal mappale 102 (la cui superficie catastale si riduce da mq. 1.308 a mq. 1.218), all'epoca (e tuttora) intestato al Comune, che ne mantiene la titolarità, anche se con la (diversa) destinazione a strada.

Ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione della predetta lottizzazione, il Comune riceve a titolo gratuito dal sig. Zordan le seguenti aree, come specificato nell'atto rep. N. 58.595 in data 3 dicembre 1979, a rogito del notaio Giuseppe Novello, di cui si riporta lo stralcio che qui interessa:

> *""Il signor Zordan Filiberto a titolo gratuito cede ed in piena proprietà trasferisce al Comune di Torri di Quartesolo, il quale, a mezzo del suo legale rappresentante accetta le aree sottoindicate, già adibite a strada e ad aree verdi di quartiere e di parcheggio, il tutto compreso nei seguenti mappali, e da acquisire al Demanio Comunale:*
> 1. *la strada denominata "Via Schio";*
> 2. *le aree verdi di quartiere e i parcheggi,*

[3] Così il decreto pubblicato a pag. 768 del Foglio Annunzi Legali della Provincia.

il tutto compreso nei seguenti mappali inclusi nella Sezione C – Foglio IV (quarto) in Comune di Torri di Quartesolo:

337	*di are*	*1.41*
67	*di are*	*8.60*
300	*di are*	*1.60*
301	*di are*	*10.00*
302	*di are*	*4.80*
105	*di are*	*1.61*
304	*di are*	*3.60*
303	*di are*	*7.05*
in totale	*are*	*38,67 (are trentotto e centiare sessantasette). ""*

Come si vede, tra le aree cedute a titolo gratuito al Comune, in adempimento di precisi obblighi della convenzione di lottizzazione, erano ricompresi anche il mappale 301, di mq. 1.000, e il mappale 105, di mq. 161 (al catasto risulta registrato per mq. 150) che poi, con il consenso del Comune medesimo, sono stati accorpati all'area di pertinenza del fabbricato destinato all'attività educativa.

Da questa lunga ricostruzione, condotta con le fonti e gli atti reperiti nell'archivio comunale, risulta quindi che:

1. buona parte dell'area in questione è stata inizialmente acquisita con un decreto di esproprio il cui onere finanziario è stato sostenuto non dal Comune, ma da un Comitato appositamente costituito;

2. la stessa area si è poi ampliata, prima, con l'acquisto dalla Baronessa Emilia Tacchi di 400 mq. (poi ridotti a mq. 380 con il frazionamento dei 20 mq. destinati a strada) e, successivamente, con l'annessione dei mappali n. 105 e n. 301, ricevuti dal Comune come standard di lottizzazione e messi a disposizione della Scuola.

Alla luce di questa ricostruzione, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 33 in data 26 maggio 2005, decideva, quindi, di trasferire formalmente e, comunque, cedere a titolo gratuito alla Scuola l'intera area sopra meglio individuata, con tutte la sue inerenze e pertinenze, ivi compreso, quindi, il fabbricato che vi insiste, utilizzato, come già detto, da sempre in via esclusiva dal predetto ente per l'attività didattico-educativa.

Detta deliberazione finora non ha avuto seguito e sta di fatto che, al momento, la proprietà del fabbricato va riconosciuta al soggetto che ha la proprietà dell'area su cui è stato realizzato, che per la quasi totalità è il Comune, come visto nella tabella sopra riportata.

Su questa vicenda se ne innesta un'altra sulla quale pure occorre soffermarsi.

La Scuola è proprietaria anche di un'area di 6.000 (seimila) mq., in Via dei Cedri (meglio evidenziata nella **planimetria allegata sub 2** allo schema di accordo in oggetto), ricompresa nell'ambito della lottizzazione Bressan a Marola, destinata alla Scuola dal Sig. Bruno Bressan e dalla società MABUILD Promozioni e Costruzioni Immobiliari SpA e poi trasferita attraverso una sequenza di atti che è giusto richiamare.

Con la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di lottizzazione Bressan, sottoscritta in data 23 ottobre 1976 (n. 479 di repertorio del Segretario Comunale) si prevedeva, tra l'altro, quanto di seguito si ritrascrive:

""Art. 6 - Opere di urbanizzazione secondaria – Cessioni di beni.

La Ditta Lottizzante, in sostituzione degli oneri previsti dalla vigente legislazione

urbanistica, si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune i seguenti beni:

- *area di terreno di mq. 10.738 (diecimilasettecentotrentotto). Di tale area mq. 6.000 (seimila) saranno destinati all'asilo infantile "Monumento ai Caduti di Marola";*

- *area di terreno di mq. 2.584 (duemilacinquecentottantaquattro) da destinarsi a parcheggio, secondo le indicazioni del Programma di Fabbricazione.""*

E poi, al successivo articolo della convenzione si aggiungeva.

""Art. 7 – Opere di urbanizzazione secondaria – utilizzazione dei beni

Il Comune si impegna ad utilizzare i beni di cui all'articolo precedente per la realizzazione di opere di interesse comune.

Si impegna altresì a realizzare con i normali mezzi finanziari di bilancio le opere di urbanizzazione previste a carico dei Lottizzanti e sostituite con la cessione dei suddetti beni.""

In esecuzione degli impegni sopra ritrascritti, poi,

- con atto rep. N. 28.618 in data 16 gennaio 1982, a rogito notaio Giuseppe Boschetti il Sig. Bressan e la predetta società Mabuild cedevano a titolo gratuito le aree ed opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica di lottizzazione n. 479 di rep. del Segretario Comunale in data 23 ottobre 1976, registrato a Vicenza il 26 ottobre 1976 al n. 3978 atti pubblici;

- nel richiamato atto si precisava che mq. 6.000 (seimila) delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della citata convenzione urbanistica, erano "vincolati a favore dell'Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola";

- tre anni dopo il Comune, nella persona del Sindaco pro tempore, accettava la suddetta cessione e, quindi, acquisiva la proprietà delle aree suddette con atto rep. N. 52715 in data 19 febbraio 1985, a rogito notaio Giuseppe Boschetti;

- il formale trasferimento della predetta area di 6.000 mq., come sopra destinata alla Scuola, veniva disposto con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 5 marzo 1985 (precedentemente delegata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 74 del 25.09.1984) e si perfezionava con atto rep. n. 54691 in data 19 settembre 1986, a rogito notaio Giuseppe Boschetti.

L'area in questione, formalmente intestata alla Scuola Materna risulta ora così censita:

CATASTO TERRENI DI TORRI DI QUARTESOLO

Foglio	mappale n.	superficie	Intestazione	atto di provenienza
18	473	mq. 739	"Monumento ai Caduti di Marola"	Atto notaio G. Boschetti rep. 54691/1986
18	304	mq. 5.074	"Monumento ai Caduti di Marola"	Atto notaio G. Boschetti rep. 54691/1986
18	475	mq. 187	"Monumento ai Caduti	Atto notaio G. Boschetti

			di Marola"	rep. 54691/1986
	TOTALE	**mq. 6.000**		

Pur essendo formalmente intestata alla scuola, detta area, gestita dall'Associazione Sportiva Marola in forza di comodato sottoscritto in data 13.11.1997, è stata sempre usata dalla comunità per attività sportive e ricreative, e tale uso prosegue tuttora.

Come si vede, il Comune, attraverso le varie Amministrazioni che si sono succedute nel tempo, ha sempre usato la massima disponibilità nel favorire l'incremento della consistenza patrimoniale della Scuola o per consentirle la diretta fruizione di aree trasferite al Comune per le esigenze della comunità, in esecuzione di convenzioni urbanistiche. Evidentemente la Scuola è stata sempre considerata, com'è giusto che sia, non come Ente contrapposto al Comune, ma come una componente importante delle rete dei servizi pubblici o di interesse pubblico a disposizione della comunità.

Fatta questa lunga ma doverosa premessa, è possibile procedere con maggiore cognizione di causa all'esame delle ipotesi elaborate per consentire alla Scuola di offrire un servizio integrato e adeguato alle esigenze dell'utenza, risolvendo gli attuali problemi che, come detto, sono sia strutturali che organizzativi.

Rinviando ad altro momento e ad altra sede l'esame dei secondi, la proposta che ora si sottopone all'approvazione del Consiglio è finalizzata alla soluzione dei problemi strutturali.

Esaminiamone, quindi, in dettaglio i contenuti.

Fino a qualche anno fa la Scuola era intenzionata a dismettere l'attuale struttura per realizzarne una nuova sull'area di mq. 6.000 in Via dei Cedri sopra richiamata e descritta (**planimetria allegata sub 2** allo schema di accordo in oggetto).

A tale scopo la Scuola aveva commissionato un apposito progetto, le cui spese tecniche sono state pagate con un'anticipazione finanziaria del Comune, trasformata dopo qualche anno, per volontà del Consiglio Comunale, in un vero e proprio contributo (vedasi al riguardo la deliberazione di C.C. n. 47 in data 18/06/2015).

Nelle intenzioni della Scuola, la nuova struttura doveva essere finanziata con la vendita del fabbricato e della relativa area di pertinenza attualmente destinati al servizio), il cui valore, grazie all'elevato indice fondiario attribuito dal PRG con apposita variante (mq. 0,65/mq.) era stato stimato in complessivi € 1.221.150,00.

Questa ipotesi, però, si è rivelata impraticabile sia a causa della spesa per la realizzazione della nuova struttura, superiore alle previsioni iniziali, preventivata dal progettista incaricato nell'importo di complessivi € 2.800.000,00, sia a causa della difficoltà di dismettere la vecchia struttura, le cui possibilità di sfruttamento edilizio erano state nel frattempo fortemente limitate dall'intervento della Soprintendenza ai Beni Culturali di Verona, che aveva vincolato la parte dell'edificio esistente prospiciente Via Dal Ponte sia, infine, a causa delle sopraggiunte difficoltà del mercato immobiliare.

Messo da parte il progetto di costruzione di un nuovo edificio scolastico è stato inevitabile riprendere in esame l'ipotesi di un radicale e razionale intervento sulla struttura attuale, consistente nel mantenimento del fabbricato vincolato dalla Soprintendenza e nella demolizione e ricostruzione, con un contenuto ampliamento, dei volumi realizzati in aderenza al corpo di fabbrica iniziale.

La Scuola, però, non dispone né dell'organizzazione né dei mezzi finanziari per provvedere

autonomamente alla realizzazione dei lavori di sistemazione e ampliamento dell'attuale struttura scolastica, il cui onere è stato quantificato in apposito progetto di fattibilità tecnico economica, redatto dallo studio tecnico Archistudio di Fantin e Pangrazi nell'importo complessivo di circa 1.400.000,00 euro.

Per affrontare un così rilevante problema di interesse pubblico, quindi, deve inevitabilmente intervenire il Comune, che per reperire le risorse finanziarie a tal fine occorrenti, nell'ambito del Piano delle valorizzazioni immobiliari predisposto e approvato (con deliberazione Consiglio Comunale n. 16 del 30/03/2017) ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito in legge n. 133/2008, e dell'art. 35 della L.R. 11/2010, ha previsto la trasformazione urbanistica e dismissione di un'area di proprietà comunale di 21.425 metri quadrati (meglio evidenziata nella **planimetria allegata sub 3** allo schema di atto in oggetto), con i seguenti parametri urbanistici:

Ubicazione	Area tra Via Dal Ponte e Via Guglielmo Marconi
Dati catastali	Foglio 17 mappali 566 (parte) e foglio 8 mappale 715 (parte)
Superficie reale	mq 21.425
Titolo di proprietà	Atto pubblico del 16.03.2009 trascrizione atti dal 01.04.2009 Rep. n. 754 rogante Segretario Comune di Torri di Quartesolo – cessione di diritti reali a titolo gratuito registrazione n.
Destinazione urbanistica	Zona di espansione C.2/5 It = indice di edificabilità territoriale = 1 mc/mq H max = 7,5 m Volume edificabile potenziale = mq 21.425 x 1 = 21.425 mc Volume edificabile P.I. vigente = mc 13.360 (It = 0,62)

Parallelamente, con il suddetto terzo P.I. , sull'area ove è ubicata la struttura destinata all'attività educativa, che precedentemente era stata trasformata in area edificabile con indice 0,65, è stata ripristinata la destinazione ad attività scolastico – educative.

In questo modo si è anche provveduto a compensare e riequilibrare il carico urbanistico conseguente alla trasformazione in zona residenziale dell'area di 21.425 mq. in Via Dal Ponte, prima destinati a verde pubblico.

Nel richiamato Piano delle valorizzazioni il valore dell'area, a seguito della trasformazione urbanistica, è stato indicato in complessivi € 1.960.388,00 che saranno più esattamente quantificati con apposita perizia di stima in corso di perfezionamento.

Per evidenti ragioni di economia procedimentale e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, piuttosto che procedere prima all'alienazione di detta area e poi, con il ricavato, finanziare i lavori di sistemazione dell'edificio scolastico (la cui spesa, come detto, è prevista in € 1.400.000,00), nonché, entro la capienza del finanziamento, altri lavori pubblici, l'Amministrazione Comunale ha giudicato utile muoversi nell'ambito del partenariato pubblico privato e prevedere, come consentito dall'art. 191 del D.Lgs. n. 50/2016, la cessione di tale area in cambio delle predette opere, mediante procedura ad evidenza pubblica.

In vista e in funzione di tale procedura ad evidenza pubblica è stata già effettuata un'indagine di mercato (ai sensi del combinato disposto articoli 59, 61, 66 comma 1, e 191, D. Lgs. 50/2016) che ha

fatto registrare un congruo e confortante numero di manifestazioni di interesse.

A lavori ultimati la struttura scolastica così ristrutturata e ampliata, con la relativa area di pertinenza, continuerà ad essere utilizzata dalla Scuola, a titolo gratuito e a tempo indeterminato, per il servizio educativo.

A fronte dei suindicati oneri del Comune, la Scuola assume i seguenti impegni:

a) lasciare in uso al Comune, a titolo gratuito, fino a quando perdurerà l'utilizzo della suddetta struttura scolastica da parte della Scuola, l'area di 6.000 mq. in Via dei Cedri, sopra richiamata e meglio evidenziata nella planimetria allegata all'accordo sub 2, destinata anche dal vigente Piano degli Interventi ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

b) prevedere espressamente (se del caso con modifica statutaria) la devoluzione al Comune del patrimonio della Scuola, in caso di estinzione dell'Ente, come consentito dall'art. 9, comma 3, della L.R. 23/11/2012, n. 43;

c) delegare il Comune ad operare per l'esecuzione degli interventi finora descritti anche sull'area di proprietà della Scuola (mappale n. 56 di 380 mq.), sottoscrivendo tutte le autorizzazioni, richieste, istanze e atti di assenso a tal fine occorrenti.

Tutti i reciproci impegni sopra esposti sono trasfusi nell'allegato schema di accordo (**allegato 1**), che si sottopone all'approvazione del Consiglio, evidenziando nelle considerazioni che seguono le motivazioni di pubblico interesse che lo sorreggono.

Come già ripetutamente detto anche in altre sedi ed occasioni, la Scuola materna è un ente pubblico autonomo che svolge un pubblico servizio di cui il Comune, in caso di estinzione dell'istituzione, dovrebbe farsi comunque carico.

Nonostante la ricordata autonomia, tra Comune e Scuola esistono da sempre, come abbiamo visto sopra, rapporti di sinergia e collaborazione determinati proprio dalla natura del servizio che la Scuola gestisce per la comunità.

Il Comune, infatti, non solo interviene, per il tramite del Sindaco, nella formazione del Consiglio di Amministrazione della Scuola, ma ne sostiene anche finanziariamente le spese di gestione con contributi annuali ordinari (in media € 60.000,00 all'anno) e, negli ultimi anni, anche straordinari.

In altre parole i problemi della Scuola sono problemi che l'Amministrazione Comunale, nell'interesse della comunità, non può ignorare o considerare estranei al proprio raggio d'azione, atteggiamento questo che finora è stato sempre condiviso da tutte le compagini amministrative che si sono avvicendate nel governo del Comune.

Sull'equilibrio tra i reciproci impegni che il Comune e la scuola assumono sulla base dell'allegato accordo va osservato che:

a) le evidenti ragioni di pubblico interesse sopra illustrate, già da sole giustificano l'intervento finanziario, (circa 1.400.000,00 euro) del Comune che, come detto, da sempre eroga consistenti contributi annuali alla Scuola (e da qualche tempo, data la criticità della situazione, anche straordinari);

b) la Scuola, in base all'accordo, si obbliga a lasciare in uso al Comune, a titolo gratuito, fino a quando perdurerà l'utilizzo della suddetta struttura scolastica da parte della Scuola medesima, l'area di 6.000 mq. in Via dei Cedri, sopra richiamata, destinata anche dal vigente Piano degli Interventi ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

c) la gran parte dell'area da tempo in uso alla scuola, fatta eccezione per il mappale n. 56 di mq. 380, è ancora formalmente intestata al Comune, con tutte le relative inerenze e pertinenze realizzate nel corso degli anni, con conseguente titolo e legittimazione del Comune ad intervenire;

d) a lavori ultimati, l'area e gli immobili che vi insistono, ferma la titolarità, verranno solo ceduti in uso a tempo indeterminato.

In ogni caso, la maggior garanzia della destinazione al pubblico servizio dello sforzo finanziario del Comune previsto dall'accordo è contenuta nella clausola in forza della quale, in caso di estinzione della Scuola, da qualsivoglia causa determinata, il suo patrimonio viene trasferito a titolo gratuito al Comune, ente esponenziale della comunità che, negli anni, ha fatto nascere ed operare l'istituzione scolastica.

L'ultimo aspetto da chiarire riguarda la soluzione organizzativa che verrà adottata durante l'esecuzione dei lavori che, verosimilmente, dureranno almeno per un intero anno educativo.

L'accordo prevede che il Comune si impegni a concorrere, alle condizioni e con le modalità che saranno definite in separata convenzione, alle spese necessarie per ospitare i bambini iscritti alla Scuola presso altra struttura, durante l'esecuzione dei suddetti lavori.

Nel territorio, com'è noto, sono attive altre strutture destinate o destinabili all'attività educative dell'infanzia. Dopo l'approvazione dell'odierna proposta l'Amministrazione Comunale avvierà i contatti per definire le condizioni di questa temporanea accoglienza.

Tutto ciò premesso e considerato

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto lo schema di accordo tra il Comune e la Scuola Materna paritaria denominata "Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola" allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale (**allegato 1**);

Condivisi i contenuti e le finalità di detto accordo, che va ricondotto nella più ampia categoria degli accordi previsti dall'art. 15 della legge n. 241/1990;

Riconosciuto, quindi, per le motivazioni richiamate in premessa, il rilevante interesse pubblico dell'iniziativa e degli interventi che vi sono descritti;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile preventivamente espressi dai Responsabili del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli favorevoli n. 10, contrari n. 3 (Zausa, Schiavo, Pasinato) ed astenuti n. 3 (Lanaro, Fabbiani, Miglioranza) espressi in forma palese,

D E L I B E R A

1. Di approvare, per le motivazioni e finalità ampiamente illustrate in premessa, lo schema di accordo tra il Comune e la Scuola Materna paritaria denominata "Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola", composto da n. 6 articoli e tre planimetrie e **allegato** alla presente

deliberazione come parte integrante e sostanziale;

2. Di trasmettere, per le valutazioni ed i provvedimenti di competenza, copia della presente deliberazione alla Scuola Materna "Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola" ed agli Organi regionali al cui controllo sono sottoposte le operazioni a contenuto patrimoniale delle IPAB;

3. Di autorizzare il Responsabile del Servizio a sottoscriverlo nel testo come sopra approvato, conferendogli il potere di introdurvi, se necessario previa deliberazione della Giunta Comunale, eventuali integrazioni e modifiche di carattere non sostanziale;

4. Di dare atto che la sottoscrizione del suddetto accordo è subordinata all'approvazione dell'allegata convenzione da parte del Consiglio di Amministrazione della Scuola Materna "Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola", nonchè all'approvazione, o comunque, all'autorizzazione alla firma da parte degli Organi regionali al cui controllo sono sottoposte le operazioni a contenuto patrimoniale delle IPAB;

5. Di dichiarare, con voti favorevoli n. 11 ed astenuti n. 5 (Fabbiani, Zausa, Schiavo, Pasinato, Miglioranza) espressi in forma palese in separata e apposita votazione la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

VISTO: parere Favorevole in merito alla regolarità tecnica espresso dal RESPONSABILE AREA 4.

Il Responsabile del Servizio
Grisolia Roberto

VISTO: parere Favorevole in merito alla regolarità tecnica espresso dal SEGRETARIO COMUNALE.

Il Responsabile del Servizio
De Vita Mario

SETTORE RAGIONERIA

VISTO: parere favorevole per la regolarità contabile

Il Responsabile del Servizio
Menon Paolo Giuseppe

alla condizione che tutti gli oneri diretti previsti a carico dell'Ente ed indicati nello schema di accordo allegato alla presente Deliberazione, e quelli indiretti derivanti dagli obblighi assunti con il presente accordo dall'Ente, siano finanziati attraverso la connessa operazione di partenariato pubblico privato ai sensi dell'art. 191 del D.Lgs. 50/2016 da attuarsi attraverso la dismissione di area di proprietà comunale.

IL PRESIDENTE
Ferretto Ernesto

IL SEGRETARIO
De Vita Dott. Mario

Certificato di Pubblicazione

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione per 15 giorni da oggi all'Albo Pretorio di questo Comune

Torri di Quartesolo, li 21/08/2018

IL SEGRETARIO
DE VITA DOTT. MARIO

~~X~~ ***PUBBLICAZIONE***

Pubblicata per 15 gg. dal 21/08/2018 CERT. PUBBL. N. 1025

e contestualmente inviata ~~ai~~ capi gruppo consiliari.

~~X~~ ***DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'.***

ESECUTIVITA'
Esecutiva dal _____.

IL SEGRETARIO COMUNALE
De Vita Dott. Mario

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C.
N. 56 del 07.08.2018
di N. 8 fogli

N. _____di repertorio

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO

Provincia di Vicenza

OGGETTO: Accordo tra Comune e "Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola" per sistemazione e ampliamento fabbricato destinato all'attività educativa per l'infanzia.

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____

in _____, davanti a me _____, sono comparsi:

l'arch. ROBERTO GRISOLIA, nato a Castelfranco Veneto il 30 maggio 1968, il quale interviene non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO** - Via Roma n. 174, Codice Fiscale 00530900240, nel prosieguo indicato anche come "il Comune" oppure "l'Amministrazione Comunale", che rappresenta nella sua qualità di responsabile del servizio ai sensi del combinato disposto artt. 107 e 109, comma 2, T.U. n. 267/2000, in esecuzione delle deliberazioni infra richiamate;

il sig. _____, il quale interviene non in proprio, ma in nome e per conto dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza (IPAB) **"ASILO INFANTILE MONUMENTO AI CADUTI DI MAROLA"**, con sede in Torri di Quartesolo, Via _____, C.F. e P. IVA _____, nel prosieguo dell'atto indicata anche come "l'IPAB Monumento ai Caduti di Marola" o "la Scuola", che rappresenta nella sua qualità di _____, autorizzato con deliberazione del consiglio di amministrazione n. _____ in

data_____ ;

I suddetti comparenti, della cui identità io _____ sono certo,

PREMESSO CHE:

1) la Scuola Materna paritaria denominata "Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola", con sede a Marola, eretta in ente morale come Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza (IPAB) con Regio Decreto n. 488 in data 23 Febbraio 1942, è parte integrante della rete dei servizi per l'infanzia presente nel territorio del Comune di Torri di Quartesolo;

2) la Scuola svolge il proprio servizio educativo su un fabbricato che insiste sull'area meglio evidenziata nell'allegata planimetria (**allegato 1**), in gran parte ancora intestata al Comune di Torri di Quartesolo e così censita in catasto:

CATASTO TERRENI DI TORRI DI QUARTESOLO

Foglio	mappale n.	superficie	Intestazione	atto di provenienza
17	102	mq. 1.218	Comune di Torri di Quartesolo	Decreto Prefetto Vicenza 27/04/1929
17	103	mq. 817	Comune di Torri di Quartesolo	Decreto Prefetto Vicenza 27/04/1929
17	105	mq. 150	Comune di Torri di Quartesolo	Atto notaio Novello Rep. 58.595/3-12-1979
17	301	mq. 1.000	Comune di Torri di Quartesolo	Atto notaio Novello Rep. 58.595/3-12-1979
17	56	mq. 380	"Monumento ai Caduti di Marola"	Atto notaio Todescan rep. 7023/1949.
	TOTALE	**mq. 3.565**		

3) la struttura educativa, realizzata a stralci e in tempi diversi a partire dal 1929,

necessita di rilevanti interventi di ammodernamento e adeguamento, che per il puntuale rispetto degli attuali standard normativi e qualitativi non sono ulteriormente differibili;

4) come alternativa all'esecuzione di lavori sul fabbricato esistente, la Scuola ha valutato anche la possibilità di dismettere l'attuale struttura per realizzarne una nuova utilizzando l'area di mq. 6.000 in Via dei Cedri, evidenziata nell'allegata planimetria **(allegato 2)**, trasferita a titolo gratuito alla Scuola da parte del Comune nell'ambito degli accordi intercorsi con il Sig. Bruno Bressan con la convenzione di lottizzazione sottoscritta in data 23 ottobre 1976 (n. 479 di repertorio del Segretario Comunale), area così censita in catasto:

Foglio	mappale n.	superficie	Intestazione	atto di provenienza
18	473	mq. 739	"Monumento ai Caduti di Marola"	Atto notaio G. Boschetti rep. 54691/1986
18	304	mq. 5.074	"Monumento ai Caduti di Marola"	Atto notaio G. Boschetti rep. 54691/1986
18	475	mq. 187	"Monumento ai Caduti di Marola"	Atto notaio G. Boschetti rep. 54691/1986
	TOTALE	**mq. 6.000**		

5) nelle intenzioni della Scuola, la nuova struttura doveva essere finanziata con la vendita del fabbricato e della relativa area di pertinenza attualmente destinati al servizio, richiamati al precedente punto 2), il cui valore, grazie all'elevato indice fondiario attribuito dal PRG con apposita variante (mq. 0,65/mq.) era stato stimato in complessivi € 1.221.150,00

6) questa ipotesi, però, si è rivelata impraticabile sia a causa della spesa per la

realizzazione della nuova struttura, superiore alle previsioni iniziali, preventivata dal progettista incaricato nell'importo di complessivi € 2.800.000,00, sia a causa della difficoltà di dismettere la vecchia struttura, le cui possibilità di sfruttamento edilizio erano state nel frattempo fortemente limitate dall'intervento della Soprintendenza ai Beni Culturali di Verona, che aveva vincolato la parte dell'edificio esistente prospiciente Via Dal Ponte sia, infine, a causa delle sopraggiunte difficoltà del mercato immobiliare;

7) messo da parte il progetto di costruzione di un nuovo edificio scolastico è stato inevitabile riprendere in esame l'ipotesi di un radicale e razionale intervento sulla struttura attuale, consistente nel mantenimento del fabbricato vincolato dalla Soprintendenza e nella demolizione e ricostruzione, con un contenuto ampliamento, dei volumi realizzati in aderenza al corpo di fabbrica iniziale;

8) la Scuola, però, non dispone né dell'organizzazione né dei mezzi finanziari per provvedere autonomamente alla realizzazione dei lavori di sistemazione e ampliamento dell'attuale struttura scolastica, il cui onere è stato quantificato in apposito progetto di fattibilità tecnico economica nell'importo complessivo di € 1400.000,00 circa;

9) per affrontare un così rilevante problema di interesse pubblico, quindi, deve inevitabilmente intervenire il Comune, che per reperire le risorse finanziarie a tal fine occorrenti, nell'ambito del Piano delle valorizzazioni immobiliari predisposto e approvato (con deliberazione Consiglio Comunale n. 16 del 30/03/2017) ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito in legge n. 133/2008, e dell'art. 35 della L.R. 11/2010, ha previsto la trasformazione urbanistica e dismissione di un'area di proprietà comunale di 21.425 metri

quadrati, meglio evidenziata nell'allegata planimetria **(allegato 3)**;

10) per evidenti ragioni di economia procedimentale e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, piuttosto che procedere prima all'alienazione di detta area e poi, con il ricavato, finanziare i lavori di sistemazione dell'edificio scolastico (la cui spesa, come detto, è prevista in € € 1.400.000,00 circa), nonché, entro la capienza del finanziamento, altri lavori pubblici, l'Amministrazione Comunale ha giudicato utile muoversi nell'ambito del partenariato pubblico privato e prevedere, come consentito dall'art. 191 del D.Lgs. n. 50/2016, la cessione di tale area in cambio delle predette opere, mediante procedura ad evidenza pubblica;

11) in vista e in funzione di tale procedura ad evidenza pubblica è stata già effettuata un'indagine di mercato (ai sensi del combinato disposto articoli 59, 61, 66 comma 1, e 191, D. Lgs. 50/2016) che ha fatto registrare un congruo e confortante numero di manifestazioni di interesse;

12) a lavori ultimati la struttura scolastica così ristrutturata e ampliata, con la relativa area di pertinenza, continuerà ad essere utilizzata dalla Scuola, a titolo gratuito e a tempo indeterminato, per il servizio educativo;

13) a fronte dei suindicati oneri del Comune, la Scuola assume i seguenti impegni:

    a) lasciare in uso al Comune, a titolo gratuito, fino a quando perdurerà l'utilizzo della suddetta struttura scolastica da parte della Scuola, l'area di 6.000 mq. in Via dei Cedri, richiamata al precedente punto 4 e meglio evidenziata nella planimetria allegata sub 2, destinata anche dal vigente Piano degli Interventi ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

    b) prevedere espressamente (se del caso con modifica statutaria) la

devoluzione al Comune del patrimonio della Scuola, in caso di estinzione dell'Ente, come consentito dall'art. 9, comma 3, della L.R. 23/11/2012, n. 43;

c) delegare il Comune ad operare per l'esecuzione degli interventi finora descritti anche sull'area di proprietà della Scuola (mappale n. 56 di 380 mq.), sottoscrivendo tutte le autorizzazioni, richieste, istanze e atti di assenso a tal fine occorrenti;

14) per meglio chiarire quanto indicato alla lettera a) del precedente punto 13, va precisato che, in un primo tempo, la suddetta area di 6.000 (seimila) mq., con atto a rogito del notaio Giuseppe Boschetti rep. N. 28.618 in data 16.1.1982, veniva, in esecuzione della richiamata convenzione urbanistica in data 23 ottobre 1976 e unitamente alle altre aree per urbanizzazione primaria e secondaria, ceduta a titolo gratuito al Comune, che avendone già precedentemente acquisito il possesso (come precisato nello stesso atto del 1982) la destinava al pubblico utilizzo. Nell'atto rep. 28.618/1982, i cedenti precisavano che 6.000 (seimila) metri quadrati delle aree di urbanizzazione secondaria così cedute erano vincolate "a favore dell'Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola". Al formale trasferimento di questi 6.000 mq. di area si perveniva poi con l'ulteriore atto a rogito del notaio Giuseppe Boschetti n. 54.691 del 9 settembre 1986. Pur essendo formalmente intestata alla Scuola, detta area, gestita dall'Associazione Sportiva Marola in forza di comodato sottoscritto in data 13.11.1997, è stata sempre usata dalla comunità per attività sportive e ricreative, e tale uso prosegue tuttora;

15) lo schema e i contenuti del presente accordo sono stati approvati, rispettivamente, per il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n.

della suddetta struttura scolastica da parte della Scuola, l'area di 6.000 mq. in Via dei Cedri, meglio evidenziata nella planimetria allegata sub 2, destinata anche dal vigente Piano degli Interventi ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, pervenuta alla Scuola per atto rep. 54691 in data 19 settembre 1986, a rogito del notaio Giuseppe Boschetti e così distinta nel catasto terreni del Comune di Torri di Quartesolo:

Foglio	mappale n.	Superficie
18	473	mq. 739
18	304	mq. 5.074
18	475	mq. 187
	TOTALE	**mq. 6.000**

b) riconoscere al Comune la facoltà, esercitabile discrezionalmente e senza necessità di ulteriori autorizzazioni, di subconcedere a terzi la suddetta area;

c) prevedere espressamente (se del caso con modifica statutaria) la devoluzione al Comune del patrimonio della Scuola, in caso di estinzione dell'Ente, come consentito dall'art. 9, comma 3, della L.R. 23/11/2012, n. 43;

d) rilasciare apposita delega al Comune ad operare per l'esecuzione degli interventi finora descritti al precedente art. 1 sull'area di proprietà della Scuola (mappale n. 56 di 380 mq.), sottoscrivendo tutte le autorizzazioni, richieste, istanze e atti di assenso a tal fine occorrenti;

e) mantenere i suddetti impegni anche in caso di trasformazione dell'IPAB in altro Ente, di diritto pubblico o privato, ovvero traferire detti impegni al soggetto subentrante in caso di fusione con altro Ente.

Senza l'autorizzazione della scuola su tale area il Comune non potrà effettuare

interventi di trasformazione o edificazione.

Art. 5

Per tutto quanto non previsto dal presente accordo le parti fanno espresso rinvio all'art. 15 della legge n. 241/1990 e alla rimanente normativa applicabile.

Art. 6

Si richiedono tutti i benefici fiscali inerenti e conseguenti al presente atto, evidenziandosi che:

- trattasi di un accordo tra enti pubblici (Comune e IPAB suddetti) che viene sottoscritto ai sensi dell'art. 15 della legge n. 241/1990 per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività istituzionali di interesse comune;
- l'accordo prevede impegni reciproci, ma non comporta alcun trasferimento di beni;
- i lavori che il Comune realizzerà nei tempi e alle condizioni sopra indicate, saranno assoggettati ad IVA.

____ in data ____ (**allegato 4**) e, per la Scuola, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. ____ in data _____ (**allegato 5**);

RICONOSCIUTA E CONFERMATA la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale del presente atto:

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE.

Art. 1

Il Comune di Torri di Quartesolo, come sopra rappresentato, si impegna a realizzare a propria cura e spese i lavori di ammodernamento e ampliamento del fabbricato destinato all'attività educativa della scuola per l'infanzia "Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola", risultanti dal progetto di fattibilità tecnica e economica elaborato dallo studio tecnico Archistrudio, di Fantin e Pangrazi, comportante una spesa complessiva di 1.400.000,00 circa.

Il suddetto progetto, approvato sia dal Comune che dalla Scuola, risulta composto dai seguenti elaborati:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Sulla base di detto progetto di fattibilità il Comune provvederà ad indire una gara ad evidenza pubblica con invito agli operatori interessati a presentare il progetto definitivo e ad impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a redigere il progetto esecutivo e a realizzare le opere progettate alle condizioni ed entro i termini indicati nell'offerta.

Art. 2

Il Comune si impegna a concorrere, alle condizioni e con le modalità che saranno definite in separata convenzione, alle spese necessarie per ospitare i bambini iscritti alla Scuola presso altra struttura, durante l'esecuzione dei suddetti lavori.

Art. 3

Dopo l'ultimazione e il collaudo dei lavori la struttura scolastica così ristrutturata e ampliata, con la relativa area di pertinenza, continuerà ad essere utilizzata dalla Scuola, a titolo gratuito e a tempo indeterminato, per il servizio educativo.

La concessione d'uso è inscindibilmente legata allo svolgimento da parte della Scuola del servizio educativo a favore dei bambini in età prescolare.

La cessazione del suddetto servizio, da qualsiasi causa determinata, comporterà la decadenza della concessione.

Senza il consenso espresso del Comune, la Scuola non potrà concedere a terzi nessuna delle facoltà nascenti dalla suddetta concessione d'uso.

Il Comune potrà revocare o modificare i contenuti della suddetta concessione solo in presenza di sopravvenute esigenze di interesse pubblico non altrimenti risolvibili e dell'impegno del Comune a reperire, a propria cura e spese, idonee soluzioni alternative che consentano la prosecuzione dell'attività educativa da parte della Scuola.

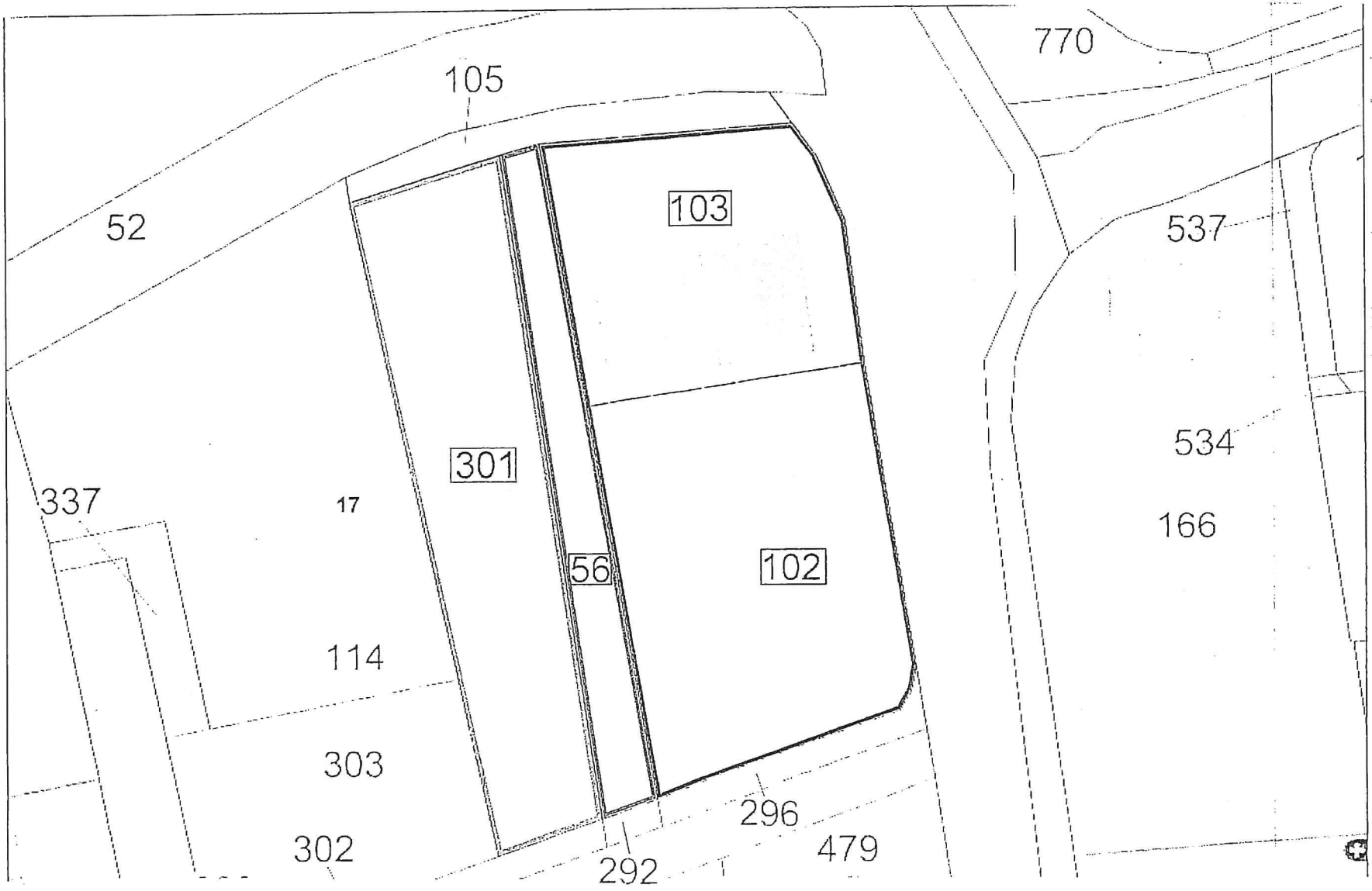
Tutti gli oneri per il perfezionamento dell'atto di concessione saranno a carico del Comune.

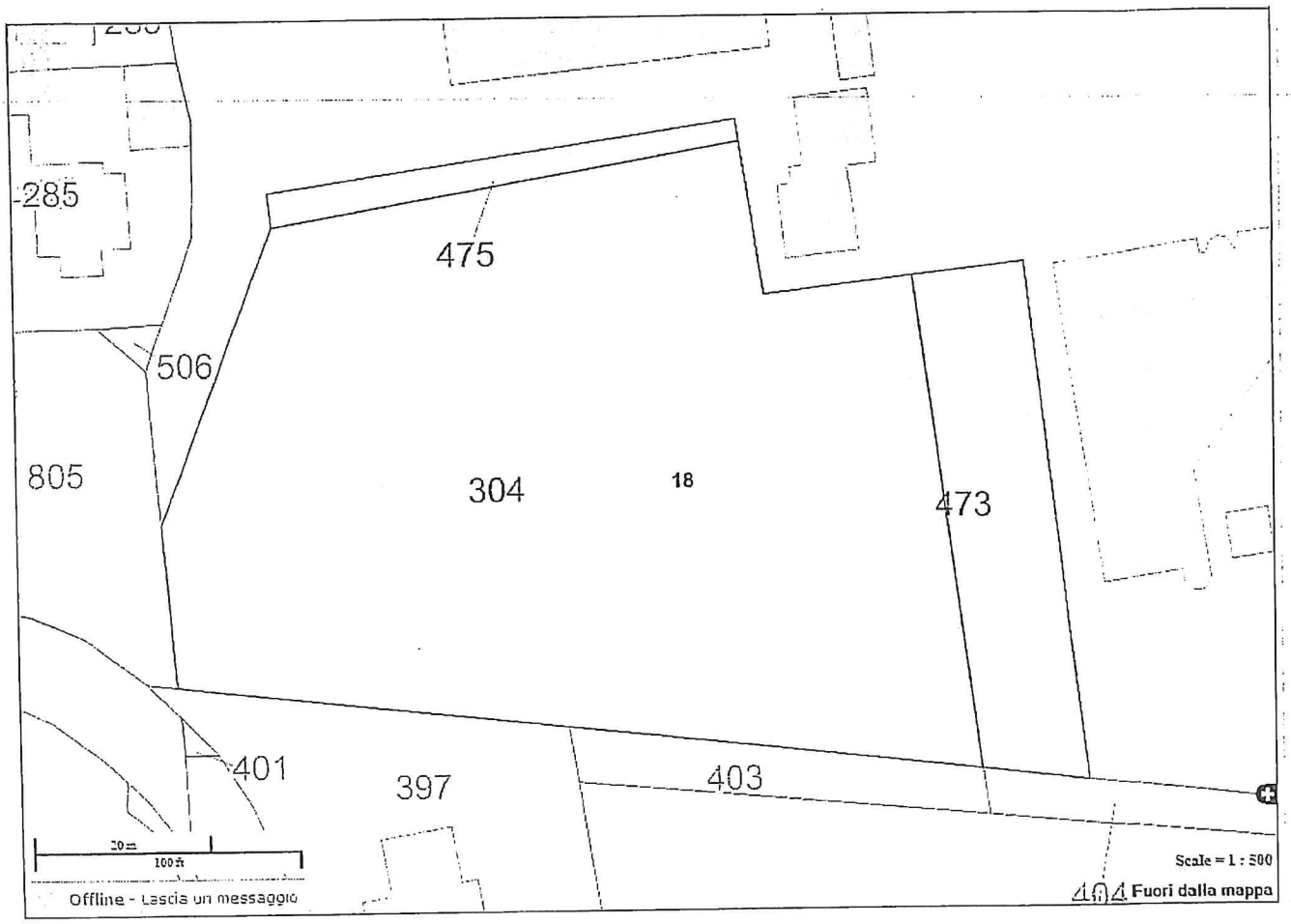
Art. 4

A fronte dei suindicati oneri del Comune, la Scuola, in forza del presente accordo, assume per sé e per i propri aventi causa i seguenti impegni:

a) lasciare in uso al Comune, a titolo gratuito, fino a quando perdurerà l'utilizzo

Allegato 1 **Estratto foglio catastale n. 17**




285
475
506
805
304
18
473
401
397
403
20 m
100 ft
Scale = 1 : 500
Offline - Lascia un messaggio
Fuori dalla mappa

ALLEGATO 2

ALLEGATO 3

Uffici di assegnazione:

- LAVORI PUBBLICI
-
-
-
-

Rif. Prot.: 0001534 del 28-01-2019