

Roma, 24 maggio 2007

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare



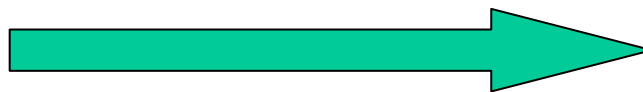
Avv. Luca Miniero
Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena
luca.miniero@banca.mps.it

 GRUPPOMPS

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

Il Concetto di patrimonio

PRESERVAZIONE



VALORIZZAZIONE

Il ruolo dell'Ente Pubblico

TRASMISSIONE

- L'Amministrazione non scade" né decede;
- L'Amministrazione non può spogliarsi oltre un certo limite delle sue proprietà (strumentalità, non commerciabilità);
- L'Amministrazione - proprio in un ideale parallelo col pater familie di romana memoria - ha sempre e comunque un potere/dovere di coordinamento strategico ed evolutivo (governance) del modo in cui le diverse proprietà (pubblica e privata) interagiscono tra loro.

Avv. Luca Miniero

Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena

luca.miniero@banca.mps.it

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE

Il concetto di stima e la valutazione di un immobile ("Giudizio di Stima") non poter prescindere da almeno due principali aspetti:

1. l'aspetto previsionale, inteso come analisi di fattori esterni - aspetto Urbanistico (più esattamente anche potenzialità urbanistica) ed interni (caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile);
2. il valore storicamente riconosciuto all'immobile (ovvero il prezzo ultimo "registrato") ad es. il valore per cui lo stesso è iscritto nel bilancio di un ente.

Avv. Luca Miniero

Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena

³¹⁶ luca.miniero@banca.mps.it

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

STIMA E VALORE:

IL RUOLO DELL'AMMINISTRAZIONE

In tema di aspetto previsionale l'Amministrazione esprime nella massima estensione i propri poteri di:

- influenza decisionale;
- capacità di governance dei territori;
- esercizio costante della responsabilità nella gestione (intesa anche come promozione, tutela, valorizzazione) dei territori.

Avv. Luca Miniero

Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena

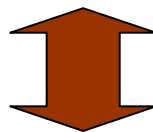
⁴⁶luca.miniero@banca.mps.it

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

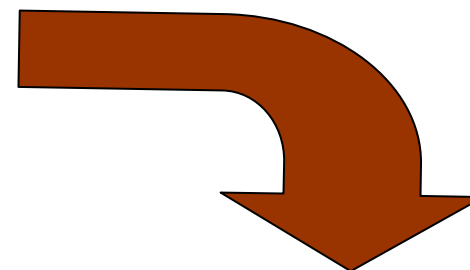
STIMA E VALORE:

IL RUOLO DELL'AMMINISTRAZIONE

Leva normativa



Leva Economico-Finanziaria



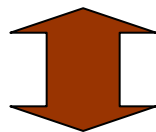
VALORE DELL'IMMOBILE

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

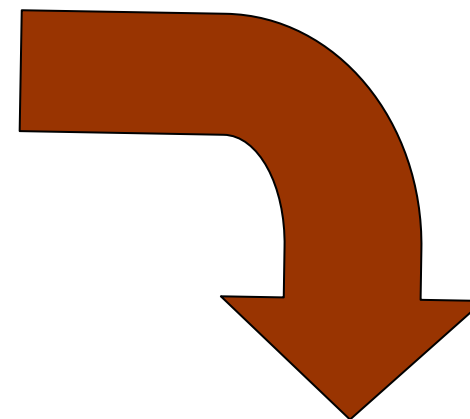
STIMA E VALORE:

IL RUOLO POSSIBILE PER LE BANCHE

Leva normativa (ottica consulenziale)



Leva Economico-Finanziaria
(supporto operativo)



VALORE DELL'IMMOBILE

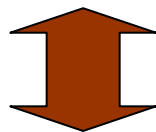
Avv. Luca Miniero
Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena
luca.miniero@banca.mps.it

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

STIMA E VALORE:

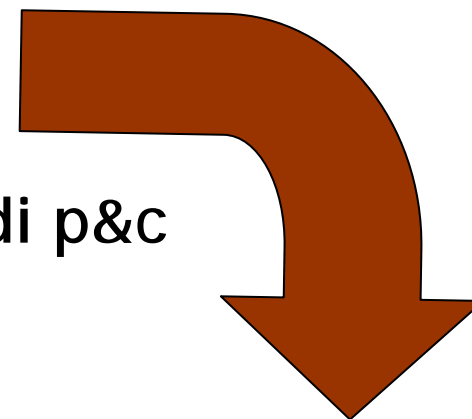
IL RUOLO POSSIBILE PER LE BANCHE (criticità)

Leva normativa: non alienabilità della strategia



Leva Economico-Finanziaria

Compatibilità con gli obiettivi di p&c
dell'Ente



VALORE DELL'IMMOBILE

Integrazione a beneficio dell'Ente

Avv. Luca Miniero

Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena

luca.miniero@banca.mps.it

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

LA LEVA NORMATIVA: strumenti

1. variazione della destinazione urbanistica di singoli rilevanti plessi;
2. trasformazione di un'intera zona (es STU);
3. modifica delle infrastrutture a servizio dei luoghi (preferibile nelle zone ad elevata presenza di edifici privati e/o in caso di debole disponibilità finanziaria di breve periodo);

Avv. Luca Miniero

Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena

⁸¹⁶luca.miniero@banca.mps.it

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

IL RUOLO DELLABANCA:

1. supporto finanziario alle scelte;
2. attività consulenziale prospettica (bancabilità degli investimenti);
3. derivazione dalle scelte urbanistiche di fondo delle Amministrazioni;
4. definizione di strumenti sofisticati;



1. variazione della destinazione urbanistica di singoli plessi;
2. trasformazione di un'intera zona (es STU);
3. infrastrutture (preferibile con elevata presenza di edifici privati e/o in caso di non elevata disponibilità finanziaria di breve periodo);

Avv. Luca Miniero

Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena

luca.miniero@banca.mps.it

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

Brevi cenni sui maggiori strumenti

1. I FONDI IMMOBILIARI AD APPORTO PUBBLICO
2. LE SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA
3. LA LOCAZIONE FINANZIARIA
4. LE SOCIETA' DI GESTIONE DEL PATRIMONIO



CARATTERISTICHE /FINANZIABILITA'

Avv. Luca Miniero
Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena
1016 luca.miniero@banca.mps.it

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

PEREQUAZIONE: VALORE E IMPATTO FISCALE

1. POLITICHE E VALORE
2. EVASIONE/ELUSIONE FISCALE
3. CONGRUENZA TRA POLITICHE DI SVILUPPO E "SVILUPPO" DELLE POLITICHE FISCALI



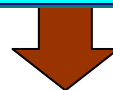
EQUITA' FISCALE COME RIFLESSO
DELL'EQUILIBRIO NEL MONITORAGGIO DEI
TERRITORI

Avv. Luca Miniero
Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena
luca.miniero@banca.mps.it

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

PEREQUAZIONE E VALORE

ZONE RURALI	L'attività edificatoria è consentita ai soli proprietari dei fondi agricoli. Si possono realizzare edifici ad uso dell'agricoltore (residenza), o edifici pertinenti l'attività dello stesso: stalle, fienili, depositi attrezzi, concimaie, ecc....
ZONE RESIDENZIALI	sono quelle zone destinate alla costruzione di abitazioni e tutti i servizi necessari: negozi, pubblici esercizi, alberghi, teatri,..ecc. Queste zone a sua volta si suddividono in : a) zone intensive, b) zone semintensive, d) zone estensive ; (determinano dunque i vari parametri dell'attività edilizia).
ZONE COMMERCIALI	E' consentita attività edificatoria pertinente il commercio ed in genere i grandi magazzini.
NE URBANE ATTREZZATE	Aree destinate ad attrezzature di quartiere, scuole, ospedali, mercati, campi sportivi, ecc.
ZONE INDUSTRIALI	Aree destinate all'industria, grandi depositi, capannoni
ER SPAZI PUBBLICI	parchi, giardini, piazze



CONGRUENZA TRA POLITICHE DI SVILUPPO E SVILUPPO DELLE POLITICHE FISCALI

Avv. Luca Miniero

Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena

1216 luca.miniero@banca.mps.it

Criteri di valutazione e perequazione immobiliare

IL CONCETTO DI PATRIMONIO IMMATERIALE: L'IMPATTO SOCIALE

1. UTENZA PROPRIETARIA
2. UTENZA NON PROPRIETARIA
3. MOBILITA' DELL'UTENZA



VALORIZZAZIONE DEL CONSENSO COME LEGAME E DIFESA DEI TERRITORI

Avv. Luca Miniero
Direzione Rete Banca Monte dei Paschi di Siena
luca.miniero@banca.mps.it