

PAGLIA
&
ASSOCIATI



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova P.IVA 01558720999 – www.pagliaeassociati.it

ASSISTENZA LEGALE

Il supporto legale nel Real Estate Development

REAL ESTATE DEVELOPMENT, la nostra proposta di ASSISTENZA LEGALE

Il contesto fondiario, le procedure di sviluppo edilizio, le compravendite immobiliari, le fusioni o le partecipazioni patrimoniali spesso risultano caratterizzate da contenziosi legali che necessitano di un perfetto equilibrio tra conoscenze tecniche, peritali, giuridico/amministrative e legali.

Il mondo del Real Estate si sviluppa su equilibri gestionali e realizzativi molto complessi che, nell'ambito di qualsiasi filiera costruttiva o conduttiva, possono portare a condizioni di possibile disavanzo economico o, peggio, di possibile default procedurale.

Il "mattoncino" e ogni filiera operativa ad esso connessa, quando non adeguatamente progettata, comporta – inevitabilmente – l'insorgere di contenziosi legali che spesso riducono, contraggono e/o impediscono il felice esito dell'iniziativa.

La nostra trentennale esperienza ci indica, in ogni percorso di default operativo, la sostanziale impreparazione procedurale delle parti in causa, l'assenza di sviluppo di appositi *rating immobiliari* e soprattutto una superficialità complessiva nell'individuazione e nella determinazione delle possibili alee di rischio immobiliare.

Lo squilibrio costi/ricavi imputabile ad un'errata interpretazione del mercato è di regola connesso anche all'insorgere di importanti contenziosi tributari spesso inerenti a sopravvalutazione delle aree edificabili.

La congiuntura immobiliare che ha completamente stravolto il mondo immobiliare a partire dal 2008 non è stata adeguatamente recepita dagli imprenditori del Real

Estate. Molte volte non si è realisticamente compreso la necessità di intervenire sulle nuove filiere realizzative con adeguati programmi di *Risk Management Strategy*

Percepire il rischio, poterne dimensionare l'ingerenza con il prodotto in fase di progettazione, aiuta il soggetto operante a meglio gestire ogni fase realizzativa, ma soprattutto aiuta il fautore dell'iniziativa immobiliare a meglio difendere il proprio profitto e a meglio dimensionare tutti i costi correlati con la filiera in itinere.

L'assenza di tale considerazione ha contribuito a dilatare enormemente il contenzioso legale e giuridico connesso al mondo del "mattoncino".

Tuttavia, il contenzioso legale collegato al mondo immobiliare deve coniugare una specifica preparazione giuridica con una precisa conoscenza immobiliare ed estimativa capace di poter valutare con assoluta precisione ogni dimensione del danno in itinere.

La preparazione legale deve essere avvalorata da decenni di approfondimento forense con continuo interfacciamento giurisprudenziale in conformità dell'evolversi del quadro normativo e dell'andamento decisionale di tutte le Corti interessate.

La nostra società negli ultimi anni ha quindi sviluppato un **SERVIZIO DI ASSISTENZA LEGALE** adatto a confrontarsi con ogni sfaccettatura del contenzioso immobiliare.

In *primis*: il contenzioso tributario ove, innanzi le commissioni provinciali e regionali, occorre procedere con assoluta conoscenza e dimensionamento dei dati e dei

valori in gioco.

Il connubio tra la nostra realtà estimativa [ad oggi abbiamo pubblicato oltre 9.000 pagine di dottrina estimativa e abbiamo stimato oltre 2.000 milioni di euro di patrimonio immobiliare] e le peculiari conoscenze legali ci consentono di affrontare qualsiasi grado di giudizio tributario con assoluta preparazione e conoscenza tecnico legale.

A seguire il confronto con la Corte dei Conti, per tutti gli Enti pubblici interessati, ove il rischio di commettere danno erariale è sempre più pressante ed evidente e ove il confronto giuridico/legale deve saper coniugare perfette conoscenze della dimensione giurisprudenziale con un'altrettanta perfetta preparazione tecnico/estimativa.

In ultimo, l'assistenza legale "*complete support*" su ogni aspetto procedurale, funzionale, conduttivo, manutentivo, gestionale, amministrativo e giuridico afferente il *real estate development*.

Un team di Avvocati, patrocinanti in Cassazione, capaci di affiancare l'impresa e l'Ente Pubblico su ogni dettaglio procedurale.

**UN SISTEMA DI COLLABORAZIONE LEGALE/TECNICO-ESTIMATIVA
PROBABILMENTE UNICA NEL NOSTRO PAESE E CAPACE DI SODDISFARE
OGNI SFACCETTATURA DEL CONTENZIOSO.**



SERVIZIO LEGALE, principali operatività e competenze offerte

Il rischio immobiliare che caratterizza qualsiasi operazione di sviluppo [parto dal terreno edificabile e realizzo alcune palazzine] pone l'imprenditore o più semplicemente *l'acquirente sulla carta* dinanzi ad un percorso irto di ostacoli, costi ed imprevisti.

La possibilità di avvalersi di uno studio legale specializzato in Diritto Immobiliare consente a tutte le parti di potersi confrontare con il mercato in condizioni di assoluta tranquillità operativa.

La proprietà e il possesso immobiliare [unitamente ad altri diritti minori quali ad esempio l'usufrutto, il diritto di superficie, l'uso e abitazione, la servitù prediale ecc...], da sempre contraddistinguono **i maggiori sacrifici economici di ogni famiglia.**

Il nostro paese, tradizionalmente, ha da sempre intravisto nel "*mattoncino*" il cosiddetto *bene rifugio* ove investire tutti i risparmi della famiglia.

In parallelo, il mondo imprenditoriale ha, da sempre, individuato nel settore immobiliare uno dei pochi settori operativi di sicuro successo.

Purtroppo, la crisi congiunturale sviluppatasi a seguito del 2008 ha irrimediabilmente *offeso* l'intero comparto del Real Estate con crisi operative e situazioni di default gestionale che possono superarsi solo in presenza di particolarissima esperienza legale/giuridica

Uno studio legale specializzato nel settore immobiliare offre quindi la migliore

protezione su ogni percorso immobiliare, dalla semplice acquisizione dell'appartamento alla gestione delle più complicate operazioni di sviluppo.

Un adeguata protezione deve quindi svilupparsi ed affiancare il privato e/o la società a partire dalle fasi progettuali ed embrionali del progetto.

La nostra Società specializzata in Rating Immobiliari di qualunque tipologia e dimensione può quindi, accanto alla natura legale del percorso, assecondare il soggetto proponente anche in tutte le dovute riflessioni economiche e procedurali.

Specializzati nella redazione di adeguati *Pro Forma Financial Statement*, come società, su ogni filiera immobiliare riusciamo a coniugare tutti gli aspetti giuridici con la dovuta *due diligence finanziaria* individuando, se necessario, tutti gli aspetti di possibile default operativo.

In questo senso la componente legale di Paglia & Associati riesce quindi ad intervenire nel processo immobiliare fornendo al cliente tutti i seguenti possibili servizi:

- Realizzazione di *Rating Immobiliare* e *Pro Forma Financial Statement*
- Due diligence normative, giuridico/amministrative, urbanistiche, bancarie e finanziarie, vincolistiche, ecc....
- Redazione di componenti convenzionali [incluso bozze di possibile convenzione urbanistica], redazione di supporti contrattuali in acquisizione e/o vendita dei beni, Redazione di contrattualistica conduttiva, di concessione di valorizzazione [D.L. 351/2001], di Rent to Buy [D.L. 133/2014 convertito in Legge 164/2014], di Leasing costruendo, ecc...

- Redazione di contrattualistica affine al riconoscimento di qualsiasi diritto reale e/o di qualsiasi peso contrattuale [ad esempio servitù attive o passive]
- Assistenza nei procedimenti civili e in quelli di mediazione obbligatoria intrapresi a tutela della proprietà immobiliare quali la garanzia per evizione, le azioni possessorie di reintegrazione, di obbligo manutentivo, di denuncia di nuova opera o denuncia di danno temuto , ecc...
- Redazione e assistenza nei procedimenti affini alla conduzione dell'immobile [sfratto, verifiche conduttive, richieste di danni, rapporti condominiali, ecc...].
- Redazione di supporti regolamentari affini al mondo immobiliare [Regolamenti condominiali, di comunione, di superficie, di uso, ecc...]

Condizione, termine, onere (o modus) contrattuale, pesi, modalità specifiche possono contribuire a determinare danni economici anche macroscopici. Qualunque procedura immobiliare deve essere quindi preceduta da attente analisi anche legali capaci di proporre per il singolo intervento ogni riflessione e ogni tutela necessaria.

Le procedure di sviluppo immobiliare risultano correlate ad esposizioni finanziarie spesso milionarie che necessitano di piani di rientro certi e sicuri.

Tuttavia, la dimensione tecnica di questo processo [individuazione certa del mercato di riferimento e *rating immobiliare*] non può prescindere anche da un'attenta disamina legale che possa individuare già *ab origine* qualsiasi

componente contrattuale e procedurale.

L'obbligo di consegnare il costruendo bene entro tempistiche contrattualmente già sottoscritte espongono l'operatore immobiliare a rischi che se non ben dimensionati anche nella natura giuridica e legale possono comportare il default dell'iniziativa.

In questo senso, qualsiasi progetto di sviluppo deve quindi essere supportato anche da attente disamine giurisprudenziali che possano consentire all'operatore di conoscere tutti i possibili rischi, non solo tecnici, ma anche e soprattutto normativi, contrattuali e di possibile contenzioso.

Ogni operazione immobiliare deve infatti premettere anche attente considerazioni in merito al possibile confine del contenzioso con individuazione iniziale della dimensione economica del possibile rischio.

La trentennale preparazione della nostra società, ma soprattutto l'ampio spessore dottrinale ormai pubblicato [oltre 9.000 pagine di dottrina patrimoniale, 23 libri per ECP LIBRI e Sistemi Editoriali], ci consentono di offrire al cliente la più elevata preparazione tecnico/legale.



SERVIZIO LEGALE, la protezione del piccolo e grande patrimonio immobiliare

Il **patrimonio immobiliare di famiglia** poiché venutosi a determinare con la fatica e il sudore dei nostri cari deve essere adeguatamente protetto e preservato da qualsiasi azione esterna.

La profonda conoscenza del quadro giurisprudenziale del nostro Paese, nel tempo, ci ha aiutati ad individuare tutti i possibili rischi gestionali, conduttivi, manutentivi, condominiali e tributari che possono gravare e/o colpire il patrimonio immobiliare.

Anche il più piccolo appartamento necessita di una *cura* e di *un'attenzione legale* capace di preservarlo da qualsiasi azione riduttiva del reddito e del valore.

Il mancato pagamento del canone contrae la redditività del cespite, espone il proprietario ad occupazioni illegittime e soprattutto contrae le aspettative di corretto introito gestionale.

Un'occupazione illegittima di un bene immobiliare comporta, oltre al mancato introito di un canone, l'insorgere di rischi conduttivi che benché calmierati dall'occupazione illegittima possono, in caso di danno alle persone, comportare seri rischi per il proprietario.

La convivenza condominiale espone il proprietario a tutte le complicità amministrative e normative di cui all'esistenza del condominio e alla sua veloce evoluzione giurisprudenziale.

Le problematiche manutentive di un immobile espongono il proprietario a seri rischi anche penali con necessità di continui interventi di vigilanza e rispetto normativo.

Il patrimonio immobiliare presenta complicazioni conduttive che benché correttamente legiferate [uso diverso e uso residenziale] incidono quotidianamente sul medesimo persistere della conduzione con un quadro giurisprudenziale in continuo sviluppo e divenire.

L'assistenza legale nel processo di messa a reddito del patrimonio immobiliare rimane *conditio sine qua non* per rafforzare la liceità del percorso, ma soprattutto risulta fondamentale per meglio proteggere il bene, la permanenza della redditività prospettata e il veloce riottenimento del bene in caso di mancato pagamento del fitto.

La gestione immobiliare risulta quindi il perfetto bilanciamento tra specifiche competenze tecnico/manutentive, estimative, normative, contrattuali, finanziarie, tributarie, ecc...

La nostra società offre la completa disamina e protezione patrimoniale a 360° o meglio, tra i pochi del nostro Paese, siamo in grado di offrire ciò che comunemente viene chiamato **Global Asset, Property Service** contraddistinto anche da un *"complete support"* legale.

Il tutto specificatamente tarato su ogni dimensione patrimoniale: **dal semplice appartamento alla globalità e all'universalità dei patrimoni immobiliari privati e pubblici**

SERVIZIO LEGALE: Assistenza agli Enti pubblici in materia immobiliare

Dalla redazione e compilazione del *Piano delle alienazioni immobiliari*, alla concertazione e sviluppo di possibili percorsi di *Concessione di valorizzazione*, dalla programmazione e avvio del *leasing immobiliare* all'individuazione del *Contratto di Disponibilità*, dal *Rent to Buy*, applicabile anche dalle pubbliche amministrazioni, all'assistenza e/o redazione dei *percorsi di gara*.

La nostra società, da primo giorno, a fianco di qualsiasi Pubblica Amministrazione, in oltre trent'anni di professionalità ed esperienza diretta ha maturato una completa conoscenza di ogni disamina programmatica ed operativa degli Enti Pubblici.

Il felice connubio di specifiche professionalità estimative e tecniche unitamente alla comprovata dimensione legale e giuridica consentono alla Paglia & Associati di rapportarsi con il Patrimonio pubblico in assoluta sicurezza e conoscenza.

Il nostro team di esperti è quindi disponibile nell'affiancare ogni pubblica amministrazione nella gestione, valorizzazione e/o alienazione dell'intero patrimonio demaniale, indisponibile e disponibile.

Negli anni abbiamo quindi affiancato gli Enti territoriali nel compilare il Piano delle alienazioni sia contribuendo alla dimensione estimativa del processo, ma più propriamente in ambito legale per discernere e superare tutte le problematiche vincolistiche, gestionali e conduttive esistenti.

Da non trascurare, la nostra elevata competenza nel discernere il quadro urbanistico dei beni suggerendo, se del caso, tutte le variazioni necessarie e

propedeutiche all'alienazione del bene.

Contratto di disponibilità

Nel contesto attuale accanto alle tradizionali realizzazioni edili si inseriscono nuove procedure operative che mediante forme di *partenariato pubblico privato* consentono di raggiungere i risultati prospettati in tempi certi e in ragione di procedure assolutamente trasparenti. Tra questi processi il *Contratto di Disponibilità*.

Le principali caratteristiche del contratto di disponibilità riguardano pertanto una forma di partenariato pubblico-privato con il quale si risponde all'esigenza di disporre di un bene immobile in perfetta efficienza per lunghi periodi di tempo ma con il vincolo che l'opera per la durata del contratto è di proprietà privata e pertanto l'opera può essere trasferita all'amministrazione solo al termine del periodo di disponibilità.

In particolare l'operatore o costruttore dell'opera è retribuito mediante corrispettivi quali:

- un canone di disponibilità, da versare soltanto in corrispondenza della effettiva disponibilità e collaudo dell'opera
- l'eventuale riconoscimento di un contributo in corso d'opera
- un eventuale prezzo di trasferimento.

Durante la durata contrattuale può essere previsto un adeguamento monetario dei

corrispettivi secondo le previsioni del contratto.

Il canone di disponibilità deve essere versato solo se vi è l'effettiva disponibilità dell'opera e può essere proporzionalmente ridotto o annullato nei periodi di ridotta o nulla disponibilità dell'opera [per manutenzione, vizi, o altri motivi non rientranti tra i rischi a carico dell'amministrazione].

Trattasi quindi di condizioni che possono essere opportunamente regolamentate nel bando e nella dimensione contrattuale successiva [vedi brochure specifica sul nostro sito].

Leasing in Costruendo

Accanto al Contratto di disponibilità il Leasing in costruendo interviene per favorire la realizzazione di nuove opere pubbliche.

Il Leasing in Costruendo è quindi una forma di finanziamento indirizzato a sostenere i complessivi fabbisogni di investimento diretto delle Pubbliche Amministrazioni, nell'ambito di un'operazione di Partenariato Pubblico Privato, finalizzata alla progettazione, realizzazione e manutenzione di un'opera di interesse pubblico.

L'articolo 187 del D.lgs. n. 50/2016 prevede infatti che *“per la realizzazione, l'acquisizione ed il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità i committenti tenuti all'applicazione del presente codice possono avvalersi anche del contratto di locazione finanziaria, che costituisce appalto pubblico di lavori”*.

Attraverso la *locazione finanziaria immobiliare in costruendo* un soggetto privato

realizza un'opera pubblica concedendola in godimento alla pubblica amministrazione dietro pagamento di un canone periodico per un determinato numero di anni, al termine dei quali l'ente avrà il diritto di acquisire la proprietà del bene pagando un riscatto di importo predeterminato.

Utilizzando tale strumento l'opera pubblica può essere realizzata evitando l'esborso del capitale in un'unica soluzione ed ottenendo in futuro un incremento qualitativo e quantitativo del patrimonio dell'ente; lo strumento prevede, inoltre, l'obbligo, in capo al partner privato, di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria del bene per tutta la durata del contratto.

La locazione finanziaria in costruendo, a norma di quanto prescritto dall'art. 183, comma 16, del D.lgs. n. 50/2016, può essere anche oggetto di una proposta spontanea avanzata da un Soggetto Proponente Privato a seguito della quale l'Ente Pubblico affida, tramite gara pubblica d'appalto, l'intera procedura.

Concessione di Valorizzazione

La *concessione di valorizzazione* in luogo della semplice alienazione del cespite risulta essenzialmente rivolta ad una migliore gestione e ottimizzazione del bene.

Trattasi di una procedura che mediante la rifunzionalizzazione e la riqualificazione di un immobile consente all'ente pubblico di non spogliarsi della titolarità del bene, ma bensì di ottenerne una complessiva valorizzazione anche e soprattutto grazie ad una forma di partenariato pubblico privato.

Trattasi di una procedura incentrata sul recupero di un bene, spesso abbandonato,

sotto utilizzato e soprattutto non più funzionale alle necessità istituzionali dell'ente.

Come già accennato, la concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico privato che consente di dare in concessione a privati con gara ad evidenza pubblica immobili di proprietà dello Stato o degli enti locali in concessione/locazione, a titolo oneroso, per un periodo fino a 50 anni.



L'obiettivo è quello di effettuare interventi di riuso, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Rent To Buy

Il contratto *Rent to Buy* disciplinato dall'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133 si

conforma come un contratto di conduzione dove oltre alla gestione temporanea del bene viene altresì disciplinata anche la possibilità, per il conduttore, di acquistare il medesimo cespite in un prossimo futuro.

In pratica, trattasi di un diritto che il proprietario dell'immobile riconosce al conduttore e, in pratica, trattasi di un agevolazione che, unica nel genere, pone le condizioni per una possibile vendita certa e sicura del bene.

In pratica, con il contratto di *rent to buy*, il proprietario definisce già ora il valore di vendita dell'immobile e ne garantisce il diritto all'acquisto per il conduttore per un lungo periodo di tempo [ad esempio 5 anni].

In termini immobiliari, si tratta di una condizione dirompente poiché su di un contratto bilaterale, in un periodo fortemente antecedente al momento della cessione, viene già siglato il prezzo di vendita del medesimo immobile.

Il conduttore, quindi, - già oggi - incamera non solo il diritto al futuro acquisto, ma bensì ne determina anche il valore di scambio.

Il percorso sopra ipotizzato consente agli Enti pubblici di intercettare possibili acquirenti anche per tutti quei beni che versano in condizioni di abbandono o di non sufficiente stato manutentivo. La conduzione iniziale può infatti prevedere anche forme di collaborazione al processo manutentivo.

Il *rent to buy* coincide con l'unica forma contrattuale che prevede una quota di canone in conto trasferimento. Ovvero - in caso di successivo acquisto - le medesime quote verranno portate in detrazione dal valore di compravendita. Nel

contratto ex lege 392/78 il canone viene invece computato interamente sul godimento del bene e non è prevista alcuna forma di quota riscatto, trasferimento, ecc...

Appare ovvio come il contratto di *rent to buy*- in caso di effettiva volontà di acquisto - sia, in oggi, la forma contrattuale massimamente garantista per il conduttore, ma – nel contempo – capace di veicolare anche i beni della PA marginali all'attuale mercato immobiliare.

Contenzioso conduttivo

Lo *sfratto per morosità* è un processo che deve intraprendere il proprietario dell'immobile per recuperare i canoni non pagati dagli inquilini morosi.

La complicità più rilevante del percorso in esame risiede nello sviluppare una procedura efficace, ma soprattutto rapida.

Tuttavia, per gli Enti pubblici, considerata anche la rilevanza sociale del percorso conduttivo offerto, molto spesso la gestione del contenzioso non deve necessariamente sfociare nello sfratto per morosità.

Per l'Ente Pubblico, risulta importante e fondamentale tutelare anche la continuità residenziale individuando nel precipuo di ogni *sofferenza conduttiva tutte le possibilità transattive stragiudiziali possibili*.

In altre parole per un Comune risulta importante non solo ottenere la giusta redditività conduttiva, ma molto spesso risulta altresì fondamentale tutelare anche la continuità conduttiva consentendo agli attuali conduttori di non trovarsi *spogliati*

dell'unico alloggio.

In questo senso, la nostra società è più volte intervenuta proponendo percorsi di risoluzione stragiudiziale capaci di compenetrare le esigenze pubbliche di corretta redditività del bene con le specifiche sofferenze familiari del gruppo conduttivo. Il tutto nel pieno rispetto del quadro giurisprudenziale della Corte dei Conti.

SERVIZIO LEGALE: Il contenzioso tributario IMU

Ai fini ICI, per "area fabbricabile" [art. 2, primo comma, lett. b), primo periodo, del D.Lgs. 504/1992, richiamato ai fini IMU e TASI dall'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011] si intende:

“L'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”.

Un'ulteriore disposizione di carattere generale che occorre tenere sempre presente per la sua grande importanza, è poi quella prevista dall'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 [legge 248/2006, c.d. manovra "Bersani Visco"], in forza della quale, ai fini non soltanto dell'ICI - e attualmente dell'IMU e della TASI -, ma anche delle imposte sui redditi [IRPEF e IRES], dell'IVA, delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”.*

Parimenti, la Corte Costituzionale con ordinanza n. 41/2008, ha posto fine alla controversa questione con una decisione favorevole ai Comuni, sentenziando che *“La potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Costituzione, in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante; e ciò*

indipendentemente dalla eventualità che, nei contratti di compravendita, il compratore, in considerazione dei motivi dell'acquisto, si cauteli condizionando il negozio alla concreta edificabilità del suolo, trattandosi di una ipotetica circostanza di mero fatto, come tale irrilevante nel giudizio di legittimità costituzionale”.

In ragione di quanto sopra un appezzamento di terreno per essere considerato fabbricabile è necessario e soprattutto sufficiente che sia considerato come tale dalla sola adozione dello strumento di pianificazione urbanistica generale del comune.

Quanto sopra a prescindere dal successivo perfezionamento di tutti gli strumenti attuativi necessari e/o dall'effettivo rilascio del titolo edilizio.

Il valore di un'area che viene considerata "edificabile" [ai fini fiscali], in base all'ampia definizione offerta dall'art. 36, secondo comma, della "Bersani Visco", deve però essere determinato - apportando allo stesso opportuni abbattimenti - avendo riguardo anche ai tempi e alle incertezze che tale evento effettivamente si verifichi; problematiche ed alee di incertezza stimabili affinché l'iter urbanistico possa giungere a completamento e l'edificazione possa quindi avere compiutamente inizio.

Il valore dell'area risente infatti di moltissime alee di incertezza e possibile ritardo che – inevitabilmente - comprimono il valore intrinsecamente ed estrinsecamente attribuibile al singolo appezzamento [quanto sopra ragionevolmente proporzionato allo stato di approvazione dell'iter progettuale e realizzativo].

Come è infatti noto i tempi di approvazione di uno strumento attuativo sono spesso

incerti e di regola piuttosto lunghi.

Tale condizione incide inevitabilmente anche sull'aspetto estimativo e valutativo del bene che, definito edificabile dallo strumento regolatore generale, ma sprovvisto di puntuale pianificazione, deve affrontare un percorso di "*trasformazione e di traghettamento*" in direzione del prodotto finito [area edificata] ancora molto lungo.

Su questo importantissimo punto la giurisprudenza della Cassazione si è assolutamente consolidata [Cass., Sez. Unite, sent. n. 25506/2006 e molte altre successive]

Proprio per l'evidente difficoltà pratica di valutare le aree edificabili [con le incertezze e i rischi di accertamento e di avvio di un contenzioso che ne conseguono], il legislatore, ancora in vigore dell'ICI, ha intelligentemente previsto la possibilità per i comuni di attribuire essi stessi alle aree fabbricabili, *anno per anno e zona per zona del loro territorio*, un valore venale "parametrico" ritenuto adeguato ai fini dell'imposizione comunale sugli immobili.

La norma [art. 52, lett. g], del D.Lgs. 446/1997] dispone infatti che "*Con regolamento adottato a norma dell'art. 52, i comuni possono: [...] determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso*".

Tale aspetto, vuoi per l'inadeguata preparazione dei tecnici coinvolti [a tale

proposito si vedano le nostre brochure tecniche in materia], vuoi per la riluttanza degli enti a rivedere costantemente detti valori, negli ultimi vent'anni ha scatenato un ginepraio di ricorsi in Commissione Tributaria Provinciale e Regionale di difficilissima ricomposizione stragiudiziale.

La nostra società, oltre ad offrire una specifica e fondatissima esperienza estimativa [ad oggi abbiamo valutato oltre 2.000 milioni di euro di patrimonio immobiliare], nel corso degli anni ha altresì consolidato una preparazione legale precisa capace di conoscere, dimostrare e rivendicare ogni corretto presupposto

Commissioni Tributarie Provinciali e Regionali

Le Commissioni Tributarie Provinciali e Regionali sono organi giurisdizionali deputati a decidere sui ricorsi presentati dalle parti processuali.

Nel primo grado di giudizio trattasi dei ricorsi presentati dai contribuenti che ritengono infondate o errate le richieste dell'amministrazione finanziaria e di altri enti impositori [ad esempio il Comune con l'IMU]

Nel secondo grado di giudizio trattasi degli appelli presentati dai contribuenti o anche dall'amministrazione finanziaria e altri enti impositori che ritengono infondate le decisioni presenti nelle sentenze di primo grado. Il secondo grado di giudizio si svolge innanzi la Commissione Tributaria Regionale.

Le Commissioni Provinciali sono competenti, in primo grado, per le controversie tributarie proposte dal cittadino nei confronti delle Agenzie fiscali (entrate, dogane, demanio), degli Enti locali territoriali, degli Agenti della riscossione e di tutti gli altri

enti impositori che hanno sede nella circoscrizione provinciale delle stesse Commissioni.

Le Commissioni Regionali sono invece competenti, in secondo grado, per le impugnazioni contro le decisioni della commissione tributaria provinciale che hanno sede nella loro circoscrizione regionale.

Più in generale appartengono e rientrano nella giurisdizione delle Commissioni Tributarie le controversie riguardanti:

- i tributi erariali e non erariali;
- il catasto e l'estimo;
- le sovrimposte, le addizionali, le sanzioni amministrative irrogate da Uffici finanziari, gli interessi e ogni altro accessorio.

Per quanto già accennato in tutte le pagine precedenti appare chiaro come il ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale e/o Regionale necessiti del perfetto connubio tra specifiche competenze tecniche e altrettante precipue competenze legali.

La nostra società, tra le poche in Italia riesce a coniugare elevatissime competenze estimative e catastali con altrettante fondate e straordinarie competenze legali.

www.pagliaeassociati.it

telefono 0106512078 cellulare 3398588871 – 3713700396



Comune di Vigevano	PV	area edificabile	Via de Amicis	€ 800.000,00
Comune di Vigevano	PV	area edificabile	Via Riberia	€ 850.000,00
Azienda ospedaliera Santa Corona	SV	parcheggio	Via Aurelia	€ 670.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	AP Standard	Via Matteotti	€ 1.603.000,00
Comune di Novi Ligure	AL	Ex Scuola	Via Girardengo	€ 1.050.000,00
Comune di Novi Ligure	AL	Capannoni	Via isola	€ 950.000,00
Comune di Chieri	TO	Area edificabile	C.so B.Buozzi	€ 2.170.000,00
Comune di Chieri	TO	Autosilo	P.zza S.Pellico	€ 2.275.000,00
Comune di Castagneto Carducci	LI	Complesso multiuso	Via Umberto I	€ 1.200.000,00
Comune di Castagneto Carducci	LI	Area edificabile	Doronatico	€ 500.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Area sportiva	Via Carducci	€ 500.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Area espropriata	Bellaria	€ 850.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Area espropriata	S.Ambrogio	€ 1.400.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	PEEP	PS 4	€ 1.200.000,00
Comune di Chieri	TO	Piano di Recupero	Via V.Emanuele II	€ 1.020.000,00
R.I.N.A. [Bonifica Porto Marghera]	VE	Piano di Recupero	Porto Marghera	€ 85.000.000,00
Comune di Melegnano	MI	Area edificabile	Via Maestri	€ 1.400.000,00
Comune di Carrara	MS	Distributore	C.so Rosselli	€ 660.000,00
Comune di Casale Monferrato	AL	PIP industriale	Circonval.	€ 550.000,00
ASL TO5	TO	Distretto sanitario	Nichelino	€ 3.000.000,00
R.I.N.A. [Bonifica Nera Montoro]	TR	Edificio industriale	Narni [Terni]	€ 2.750.000,00
TEEM Milano	MI	Area espropriata	Aree diverse	€ 500.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Ristorante	Via Di Vittorio	€ 940.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Negozi	Via 2 Giugno	€ 623.000,00
Provincia di Bolzano	BZ	Immobili resid./terziari	Aree diverse	€ 52.000.000,00
Provincia di Bolzano	BZ	PRU urbanistico	Via Alto Adige	€ 347.000.000,00
Comune di Orvieto	TR	Ex Ospedale	Piazza Duomo	€ 4.450.000,00
Comune di Vado Ligure	SV	Terreni vari	Comune	€ 500.000,00
Comune di Vado Ligure	SV	Discarica Pubblica	Bossarino	€ 1.900.000,00
Comune di Vado Ligure	SV	Cava Mei [canone annuo di coltivazione]		
Comune di Sanremo	IM	Mercato dei fiori [canone annuo di concessione]		
R.I.N.A. [Deposito costiero]	LI	Deposito costiero petroli	Porto di Livorno	€ 55.000.000,00
SAN MARCO s.p.a.	MI	Area fabbricabile	Segrate	€ 86.000.000,00
Comune di Agrate Brianza	MB	Stima ai fini IMU incidenza area	Agrate Brianza	€ 9.985.000,00
Comune di Agrate Brianza	MB	Contenzioso ai fini tributari IMU	Agrate Brianza	contestaz. Stima avversa
SAN MARCO s.p.a. [area per RSA]	MI	Stima ai fini IMU incidenza area	Segrate	€ 4.150.000,00
Comune di Pioltello [privato]	MI	Esproprio/ contenzioso appello	Pioltello	€ 427.000,00
CARIGE [Banca]	GE	Resort + Golf	Cogoleto	€ 12.700.000,00
Comune di Finale Ligure	SV	Area edificabile	Finale L.	€ 89.000.000,00
Università di Ferrara	FE	Congruietà e dificio Università	Ferrara	€ 32.400.000,00
Comune di Orvieto	TR	Parcheggio a rotazione	Piazza Duomo	€ 660.000,00



ALCUNE NOSTRE STIME



**La competenza di chi
ha stimato oltre
2.000 milioni di euro
di patrimonio immobiliare**



Abbiamo pubblicato oltre 9.000 pagine di dottrina estimativa e patrimoniale

i nostri libri

P.Carvelli, F. Paglia, **Vademecum del mediatore immobiliare**
P.Carvelli, F. Paglia, **Terreni e Aree edificabili esempi di stima**
P.Carvelli, F. Paglia, **La stima degli autosilo e dei parcheggi**
P.Carvelli, F. Paglia, **Manuale dei coefficienti di differenziazione**
F. Paglia, S. Correale, **Il Ruolo del CTU nel pignoramento immobiliare**
U. Paglia, F. Paglia, **La Normativa UNI sul valutatore immobiliare**
F. Paglia,- **Gestione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico,**
F. Paglia,- **Stima degli immobili pubblici, privati**
F. Paglia,- **Stima e Rating immobiliare,**
F. Paglia, I.Giribaldo, A.Zaia - **Manuale tecnico dell'Amm. del condominio,**
F. Paglia, M. Minetti, I.Giribaldo -**locazione, acquisto e vendita degli immobili**
F. Paglia, Arena Matarazzo,- **La verifica delle strutture, il fascicolo fabbricato**
F. Paglia, I. Mazzino,- **ABC delle stime,**
F. Paglia,- **Asset e Property Management,**
F. Paglia, **Rischio e Rating Immobiliare, una guida per l'investitore**
F. Paglia, **Rischio e Rating Immobiliare, una guida per l'investitore**
F. Paglia,- **Vademecum dell'Estimatore immobiliare,**
F. Paglia,- **Vademecum dell'Amministratore condominiale,**
F. Paglia, E. Bordo,- **La successione e le imposte su l'eredità,**
F. Paglia,- **La stima delle aree edificabili,**
F. Paglia,- **La stima degli immobili [esempi discussi]**
F. Paglia, I. Mazzino,- **ABC delle stime,[SECONDA EDIZIONE]**
L. Paglia, **Il Rischio Immobiliare, come operare nel mercato attuale**

EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri
ESSE LIBRI
ESSE LIBRI
ESSE LIBRI
ESSE LIBRI
EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri
EPC Libri

AEQUA ROMA Servizi per le entrate di Roma Capitale
AFOR Formazione, Milano
AGORA' Ricerca e Formazione, Milano
ASSET e PROPERTY MANAGEMENT S.r.l., Parma
ASSOCIAZIONE COMUNI BRESCIANI, Brescia
ATA S.p.a. Azienda Multiservizi, Savona
AZIENDA OSPEDALIERA "SANTA CORONA", Savona
AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA, Ferrara
AZIENDA SANITARIA di MASSA e CARRARA,
AZIENZA SANITARIA di VERCELLI,
AZIENDA SANITARIA di TORINO 5,
AZIENDA SANITARIA "USL2Umbria", Terni
BANCA CARIGE
BANCA DI ROMA
BELLUNO TECNOLOGIA, Belluno
CMCI S.c.a r.l., Genova
CENTRO STUDI BELLUNESE, Belluno
CONFSERVIZI - CISPEL - LAZIO, Roma
COLLEGIO DEI GEOMETRI di GENOVA, Genova
COLLEGIO DEI GEOMETRI di SAVONA, Savona
COMUNE DI AGRATE BRIANZA, Monza Brianza
COMUNE DI AREZZO, Arezzo
COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA, Vicenza
COMUNE DI BASTIA UMBRA, Perugia
COMUNE DI BERGAMO, Bergamo
COMUNE DI CARRARA, Carrara
COMUNE DI CASALE MONFERRATO, Alessandria
COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI, Livorno
COMUNE DI CHIERI, Torino

COMUNE DI CUNEO, Cuneo
COMUNE DI EMPOLI, Firenze
COMUNE DI FINALE LIGURE, Finale Ligure
COMUNE DI GARDONE RIVIERA, Brescia
COMUNE DI MASSA, Massa
COMUNE DI MELEGNANO, Milano
COMUNE DI NOVI LIGURE, Alessandria
COMUNE DI PERUGIA, Perugia
COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO, Milano
COMUNE DI PRATO, Prato
COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO, Livorno
COMUNE DI SANREMO, Sanremo
COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, Milano
COMUNE DI SIENA, Siena
COMUNE DI TREVISO, Treviso
COMUNE DI VADO LIGURE, Savona
COMUNE DI VIGEVANO, Pavia
CONFCOMMERCIO, Pisa
CONFCOMMERCIO, Lecce
C.S.B. Centro Studi Bellunese, Belluno
D'APPOLONIA S.p.a., Genova
ECOUTILITY COMPANY, Parma
FIMAA, Lecce
FONDAZIONE NAPOLEONE LOMELLINI, Genova
FRATELLI DE CIAN s.p.a., Belluno
INSIEL Informatica, Trieste
INVA Informatica Valle D'Aosta, Aosta
ISFOR 2000 Istituto Superiore di Formazione, Brescia
KIWA CERMET, Bologna

OSSERVATORIO LIGURE di STUDI TECNICI, Genova
PARCHI NICOLO' s.r.l., Genova
PROGETTO DIFESA, Unione Consulenza Forense, Monza
PROVINCIA DI ALESSANDRIA, Alessandria
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO, Bolzano
PROVINCIA DI LATINA, Latina
REGIONE VENETO, Venezia
RIMit, Rete Immobiliare Italiana
RINA 1861 Registro Navale Italiano, Istituto di certificazione
SAN MARCO S.p.a. riscossione tributi, Segrate, Milano
SAT Servizi Ambientali Territoriali, Vado Ligure, Savona
SINCO Sistemi e Ingegneria, Genova
UNIONE INDUSTRIALI SAVONA, Savona
VALORE REALE Sgr, Milano

Clienti istituzionali

Ultimo periodo

I clienti privati non vengono recensiti per il rispetto della privacy



Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova