

Valutazione immobiliare con standard internazionali

di Giuseppe Mussolin, geometra valutatore certificato ISO17024

Un seminario tenuto in Collegio lo scorso novembre da parte di due geometri esperti valutatori ha creato interesse agli standard di valutazione europei, che consentono di redigere stime più adeguate ai tempi.

Il 5 novembre scorso, si è svolto presso il Collegio dei geometri di Padova un seminario sulla valutazione immobiliare con gli standards internazionali, a cura di Antonio Eltero (tutor IVS Geoval) e Giuseppe Mussolin (certificato ISO17024). Questa volta è stata data la possibilità a due colleghi del Collegio, di creare interesse agli standards di valutazione europei e spiegare i metodi di stima. Una scelta diversa, senza troppi contorni e senza pubblicità a programmi per computer, una scelta più economica per noi, forse una scelta che potrebbe aprire un varco nel nostro orgoglio e professionalità più recondite, perché realizzata da noi e per noi stessi.

Mai come in questo periodo abbiamo bisogno di reinventarci le nostre

attività ricercando la qualità. Da troppi anni effettuiamo valutazioni descrittivamente scarse, valutativamente monoparametriche senza accenni alla provenienza del dato, spesso anche formalmente mancanti addirittura delle date. Intanto il mondo gira veloce, cambia, si evolve e non sappiamo neanche cosa succede nei paesi europei più vicini, se non addirittura nelle regioni italiane, non sappiamo nemmeno come si chiamano e chi sono i nostri colleghi in Europa. Ascoltiamo giornalmente telegiornali e altre trasmissioni che non ci danno notizie di interesse e non pensiamo che solo utilizzando quel tempo, possiamo leggere, consultare, studiare, imparare e operare in maniera più professionale e adeguata ai tempi.

COSA SONO GLI EVS E LA DIFFERENZA CON GLI IVS, LORO STORIA.

LE LINEE GUIDA - IL MERCATO IMMOBILIARE IN EUROPA

Gli [International valuations standards](#) sono stati predisposti dall'International Valuation Standards Committee a seguito di importanti novità avvenute all'inizio del secolo scorso, in particolare negli Stati Uniti d'America, ove sono nati metodi di stima scientificamente più avanzati (*nei grattacieli di New York si dovevano valutare, per comparazione, le unità di differente superficie, a livelli diversi e con altre qualità*) al fine di valutare immobili con precisione, qualità e trasparen-

za. La trasparenza di un mercato immobiliare è dovuta anche agli operatori del settore, tra i quali i geometri, ed è quindi importante utilizzare, non solo metodologie, ma anche standards come calcolo delle superfici, forma e sostanza dei rapporti di valutazione (così vengono chiamate le perizie di stima dagli IVS).

L'ABI (associazione bancaria italiana) ha preso in carico gli IVS con "[Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposi-](#)

zioni creditizie”, ove si può trovare la definizione del valore di mercato, il codice di condotta del valutatore, le procedure e i metodi di valutazione e delle superfici, il tutto al fine del rapporto di valutazione, il riesame delle valutazioni ed i valori diversi dal valore di mercato. Documento, questo, realizzato con il contributo anche del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati.

Gli EVS European valuations standards sono stati predisposti dall’associazione **TEGOVA** già in sette edizioni e sono “linee guida” molto interessanti, non solo per noi geometri valutatori ma anche per banche e settori pubblici, in quanto spaziano dalle norme IVS ad acquisizione di accordi bancari come Basilea 2 e 3, alle definizioni, non solo del valore di mercato ma anche del valore assicurabile o di investimento, o ancora di efficienza energetica, a importanti progetti di “green economy” (economia verde) interessantissimi. Noi (con l’associazione ValutaRE Group che si occupa di far conoscere gli

IVS, di cui sono socio fondatore) ne abbiamo tradotta una parte per il seminario appena realizzato il 5 novembre scorso, e riguarda principalmente la nostra professione: dalla definizione di valore di mercato più specifica, alla professionalità e qualifica del valutatore, al processo e presentazione della valutazione, ai codici di misurazione, distanza e ai criteri di valutazione, queste le grandi novità per noi. Anche questo documento è stato realizzato con il contributo del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati.

Leggere o consultare le linee guida citate, ci aiuta ad aprire la mente a capire che non possiamo ancora attendere i nostri clienti in studio e non possiamo pensare di rimanere ancora leaders della valutazione immobiliare, se non ci adeguiamo ai tempi. *(In Italia si stimano 70.000 tecnici che operano come valutatori, di questi un terzo circa sono geometri; di questi sono certificati l’1% circa. In Germania i valutatori son circa 7.000 e sono tutti certificati).*

Un metodo di stima valido per molti usi

Gli EVS European valuations standards sono stati predisposti dall’associazione TEGOVA già in sette edizioni e sono linee guida interessanti, non solo per noi geometri valutatori ma anche per banche e settori pubblici, in quanto spaziano dalle norme IVS ad acquisizione di accordi bancari come Basilea 2 e 3, alle definizioni, non solo del valore di mercato ma anche del valore assicurabile o di investimento o ancora di efficienza energetica, a importanti progetti di green economy. Gli standards europei di valutazione della TEGOVA possono essere scaricati da <http://www.tegova.org>.

I METODI DI STIMA RICONOSCIUTI IVS EVS: CHI LI HA IMPORTATI, ELENCO DEI VARI METODI, LORO SCALA, LORO OBIETTIVO, LA CERTIFICAZIONE ISO/IEC17024 - I COMPARABILI

I metodi di stima, anzi di valutazione (*attenzione: le due parole sembrano sinonimi ma in inglese “stima” sta anche per preventivo, mentre “valutazione” sta anche per accertamento*) già sono conosciuti da più di quindici anni in Italia e da quest’anno fanno parte del programma di estimo scolastico. Importati, per così dire, ovvero fatti conoscere in Italia dal prof. **Marco Simonotti** attraverso, guarda caso, due geometri, Sandro Ghirardini e Antonio Benvenuti (il primo è presente nella conoscenza con **Evaluation** e nel mercato con **Stimatrix**; il **secondo** nella conoscenza essendo anche consigliere del Consiglio Nazionale Geometri, e nel mercato ha dato a Crif s.p.a. società multinazionale di controllo dei dati sensibili, la possibilità di aprire una sezione per le valutazioni immobiliari).

Il metodo “**Market comparison approach**” è il più conosciuto (*approccio al mercato dei comparabili*), il più utilizzato (*ed a mio parere il più divertente - sì, ascoltando buona musica e dopo un giro in bici, naturalmente*). Permette di valutare ovvero accertare “**oggettivamente**” il valore di un bene immobile a mezzo dei dati dei **comparabili “certi”** (*prezzi di immobili compravenduti normalmente e di recente - e non quindi dei prezzi medi di mercato - che non sono altro che il riassunto di comparazioni su comparazioni di non si sa più cosa...*) attraverso formule e calcoli matematici che scomposti, come abbiamo fatto vedere nel recente seminario in Collegio geometri di Padova del 5 novembre 2014 e faremo avere tramite il sito, si uniformano al mio subject (*soggetto ovvero all’immobile che voglio valutare*). Le carat-

Un metodo utile anche per la parcella

Il metodo **Cost approach** (approccio al costo) è un metodo che sembrerebbe sconosciuto ma invece utilizziamo tutti i giorni, empiricamente e a mente, una volta che il cliente ci chiede se realizzare questo o quell'investimento, e va realizzato in base a calcoli matematici semplici ma basati su computi metrici precisi e la formula del deprezzamento lineare.

È il metodo che si utilizza, in sede di valutazione, se non si riesce a realizzare l'MCA o l'IA (income approach), per mancanza di comparabili dovuta principalmente all'esclusività del bene o al suo stato odierno. Questo metodo semplice e rilassante, secondo gli i.v.s., può essere realizzato anche con la variabile dell'interesse o di sconto composto, aiutandoci non solo a valutare la convenienza di un investimento su di un bene immobile ma anche a quanto possiamo scontare oggi una parcella se qualcuno ci vuol saldare anzitempo, o al contrario aggiungere gli interessi se vorranno pagarci a rate.

teristiche da comparare sono normalmente quantitative (*differenza di superfici, quantità dei servizi igienici, presenza o meno di ascensore, livello del piano, manutenzione e chi più ne ha più ne metta*); oltre a caratteristiche qualitative (*come l'esposizione o panoramicità, la presenza o meno del garage in zone centrali etc.*). Il valore che ne risulta è strabiliante quanto più la differenza tra i risultati degli aggiustamenti dei comparabili è simile, ovvero la divergenza percentuale è minima (*secondo gli i.v.s. non deve superare il 5%*). Se pensiamo alla stessa valutazione con il sistema monoparametrico ($m \times \text{€/mq} = \text{€}$) tra la nostra e quelle dei nostri colleghi si riscontra una differenza anche del 40%.

Il metodo **"Income approach"** (*approccio al reddito - l'inglese sembra difficile ma le parole sono simili: to income = incamerare, sempre dal latino deriva*) è un po' meno conosciuto ma è molto, molto interessante e si utilizza se mancano i comparabili ma si conoscono i redditi. Basato su di una formula semplicissima (*valore = reddito / saggio di capitalizzazione*) si suddivide in stima per capitalizzazione diretta e finanziaria e si compone di molte altre formule per ricercare redditi e saggi mediati, nella zona di riferimento al mio immobile. Si può utilizzare anche l'MCA (market comparison approach) con i redditi di comparabili certi, invece che con i valori, oppure utilizzare un sistema misto. Più la ricerca dei dati è ampia e puntuale e più il risultato è preciso (*un detto angloamericano, con riferimento all'informatica, recita: "garbage in, garbage out", se entra spazzatura, esce spazzatura, se inseriamo dati non corretti, ne escono dati non corretti*).

Il metodo **"Cost approach"** (*approccio al costo*) è un metodo che sembrerebbe sconosciuto ma invece lo utilizzeremo tutti i giorni, empiricamente e a mente, una volta che il cliente ci chiede se realizzare questo o quell'investimento (*da qui ci accorgiamo che l'estimo non è una specializzazione a parte della nostra attività di geometri ma invece è alla base*

di essa; e non ci accorgiamo neanche che se facessimo come i medici: hai il mal di pancia? Vieni in ambulatorio per una visita, - così potremmo dare al meglio la nostra professionalità e ricevere quanto ci spetta...) e va realizzato in base a calcoli matematici semplici ma basati su computi metrici precisi e la formula del deprezzamento lineare. È il metodo che si utilizza, in sede di valutazione, se non si riesce a realizzare l'MCA o l'IA (income approach), per mancanza di comparabili dovuta, principalmente, all'esclusività del bene o al suo stato odierno. È da calcolare con attenzione e con oggettività perché c'è l'alea, ovvero se non si ha il prezzo del rudere/terreno, lo si deve valutare e spesso si rischia di fare il conto a rovescio (*se mi serve che risulti 100.000, abbasso o alzo il valore del rudere/terreno a piacimento*). Da ultimo è da ribadire che trattasi del costo dell'immobile (*ovvero se non ho il valore/prezzo, quantomeno questo immobile varrà al costo*). Questo metodo semplice e rilassante, secondo gli i.v.s., può essere realizzato anche con la variabile dell'interesse o di sconto composto, aiutandoci, pensate, non solo a valutare la convenienza di un investimento su di un bene immobile ma anche a quanto possiamo scontare oggi una parcella se qualcuno ci vuol saldare anzitempo o al contrario aggiungere gli interessi se vorranno pagarci a rate.

Altro metodo meno utilizzato ma validissimo per valutare un valore immobiliare è **"HBU"** (**"highest and best use"** il massimo e migliore utilizzo) ovvero il valore atteso, nel caso che l'immobile abbia più peculiarità di utilizzo (*ad es. residenza e uffici, oppure un capannone e negozio*); questa valutazione, utilizzabile dopo un MCA o un IA, è molto richiesta dalla clientela che acquista per investimento. Inoltre esistono formule, nell'ambito della capitalizzazione diretta, per esempio il **"Band of investment"** con più modalità serve a trovare il saggio di capitalizzazione avendo a sola disposizione i dati relativi al contratto di mutuo dell'immobile. E tante altre ancora come ad esem-

pio la capitalizzazione finanziaria. Basta utilizzare le formule di riferimento ed il gioco è fatto (come con il teorema di Pitagora: come avrà fatto Pitagora a inventarlo? Io penso che

all'epoca - è vissuto nel '500 a.C. - ha visto due agrimensori con tre paline, una posta a 4 ml, una a 3 ml e la terza a 5 ml a mo' di triangolo, e dalla pratica trovò la formula....o no!).

DAL NOSTRO PASSATO AL NOSTRO FUTURO: DALL'AGRIMENSORE, AL GEOMETRA, AL GEOMETRA LAUREATO, IL C.A.T., IL VALUTATORE NORMA UNI 11558 DEL 6/11/2014 (REQUISITI DI CONOSCENZA, ABILITÀ E COMPETENZA)

I primi geometri dell'antichità furono gli agrimensori dell'antico Egitto. I greci diedero loro il nome di [arpedonapti](#), annodatori di corde. Nell'organigramma della Legione romana, fu prevista la figura del mensor. Da Pitagora ad Euclide ad Erone e tanti altri fino ai giorni nostri, innumerevoli geometri hanno fatto la storia - anche la galleria del monte Bianco è stata realizzata da geometri. Dal greco *ge metron* ovvero misura della terra, questo nome è nato in Italia nel periodo fascista con il regio decreto 11 febbraio 1929, n. 274 che istituisce, in sostituzione del perito agrimensore, tale professione in Italia, che abilita il geometra appunto, all'espletamento di molteplici competenze tecniche, tra le quali la progettazione edile civile e rurale e la direzione dei lavori delle opere edili, le molteplici operazioni topografiche tra le quali la misurazione dei terreni e la stima di beni mobili ed immobili.



Più recentemente nel tempo, l'articolo 55 del DPR 328/2001 stabilisce che agli iscritti agli Albi dei geometri che hanno conseguito lauree, anche successivamente all'iscrizione all'Albo, spetta il titolo professionale di geometra laureato. Con il riordino

realizzato nel 2010 attraverso i Regolamenti governativi dei licei, degli istituti tecnici e degli istituti professionali, quello che da sempre è stato l'indirizzo GEOMETRI è stato sostituito dall'indirizzo COSTRUZIONE AMBIENTE E TERRITORIO (CAT). Dal 6 novembre 2014 (un giorno dopo il nostro seminario sulle valutazioni immobiliari realizzato nel collegio geometri di Padova, il 5 novembre 2014), è disponibile la [NORMA UNI 11558](#) che definisce i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare allo scopo di rendere più affidabili le valutazioni, elaborati indispensabili per assumere importanti decisioni sia per le famiglie sia per gli operatori professionali come: l'acquisto e la vendita, gli interventi di ristrutturazione, il credito ipotecario, le operazioni di leasing, le esecuzioni immobiliari, le cause civili.

Questo il nostro passato e presente. Il nostro futuro è legato sempre di più al mercato globale e ne risentiamo in maniera piena; come avrete visto, il tessile costa sempre meno, viene dall'Asia e non più dall'Italia (*ex terzo mercato mondiale del tessile*), così come il mercato del turismo (*con 48 euro si va a Londra o con 400 si fa una settimana di vacanza all'estero, di meno che qui in Italia*) e altri mercati ancora stanno cambiando come quelli dei cibi, delle medicine, delle macchine e delle attrezzature. In questo quadro economico mondiale in continuo, radicale e veloce cambiamento, il mercato immobiliare, a ruota dell'economia negli investimenti ma allo stesso tempo bene sociale e vitale delle prime case, risente della crisi (dal greco *krisis*, ovvero scelta)

Il geometra deve praticare studio continuo

"Che nessuno entri se non è geometra." (Platone - insegna all'ingresso della sua Accademia di filosofia - 387 a.C.).

Con il presupposto che il titolo di studio non rappresenta una persona ma, attraverso il lavoro di questa, ne esalta il ruolo sociale, Platone intese evidentemente, con l'insegna, opporre a chiunque che il geometra può (anzi, deve) essere persona di studio continuo (disciplinare e non), di approfondimento concreto, di ponderatezza e interpretazione che sappia affiancare alla rigida logica la giusta dose di estro filosofico, imprescindibile risultato della interpretazione stessa.

Groma di epoca romana, Museo della Centuriazione romana, Borgoricco.

Occorre che facciamo meglio degli altri

Il mercato non si riprenderà presto né tanto facilmente.

Speriamo che grossi gruppi come ad esempio fondi immobiliari europei, acquisiscano immobili da rimettere in pristino e quindi poi sul mercato. Quando?

Non lo sappiamo, di certo non subito ma dipende un poco anche da noi, se sapremo fare meglio degli altri.

dell'Italia e dell'Europa, rimaste indietro (*Asia e Sudamerica viaggiano con Pil dal 5 al 8% - il Nord America sta ripartendo*) e difficilmente capaci con loro politica di dare risposte necessarie, chiare, veloci e concludenti; quindi dobbiamo darci da fare con quello che abbiamo, con le leggi che abbiamo (*e teniamocene care perché se non ci fosse la burocrazia il nostro lavoro si ridurrebbe almeno del 70%*), con la nostra passione e l'attaccamento alla categoria che dob-

biamo mantenere alte, e con i nostri colleghi che a questo punto debbono diventare per noi utili, non solo per sapere quando e come andremo in pensione o quanti crediti formativi abbiamo, ma per imparare o re-imparare (*metodi di valutazione, di misurazione, progettazione, sicurezza, archivio dati, anche italiano importantissimo, inglese perché no, psicologia al fine del rapporto con la clientela e tra di noi e tanto altro ancora - proprio come intendeva Platone*).

Rimettiamoci a studiare per valutare meglio gli immobili

Dobbiamo fare lavoro di qualità e lavorare tante ore e sodo per ritornare a chiedere le parcelle di una volta, sbaragliando la concorrenza, tenendo conto che il mercato immobiliare non può far altro che peggiorare (*i mercati degli altri paesi Europei sono in situazioni anche peggiori; in Francia il mercato è rafferma più di qua, in Germania i prezzi sono crollati e per quest'effetto qualcosa si muove; un bicchiere vecchio in una città di dimensioni come la nostra 35.000 euro contro i nostri 80.000 euro*), fino alla ripartenza che non potrà che avvenire insieme del mercato italiano ed europeo, speriamo con l'acquisizione da parte di grossi gruppi come ad esempio fondi immobiliari europei, di immobili da rimettere in pristino e quindi poi sul mercato. Quando? Non lo sappiamo, di certo non subito ma dipende un poco anche da noi. Se sapremo fare meglio degli altri, se non avremo paura e non ci piangeremo addosso continuamente, se capiremo i nostri errori, se sapremo lavorare sodo e con qualità, allora ri-partiremo.

E allora colleghi, diamo inizio ad una nuova stagione di studio per tutti, da soli, in gruppo, al collegio, di sera, di sabato, invece dei telegiornali e delle trasmissioni di commento, leggiamo o consultiamo libri, guardiamo trasmissioni istruttive, proviamo a valutare "bene" un immobile. I comparabili, se vogliamo, li troviamo eccome, anche a pagamento (*perché se ci chiedono di andare a mangiare una pizza, nessuno si tira indietro ma per spendere gli stessi soldi per un incontro formativo o per un comparabile, ci facciamo un sacco di problemi: e a cosa serve, e se non trovo il comparabile, e ci daranno una fattura, e quanti crediti, si ma perdo tempo, e la parcella, ma ho tante tasse da versare*). Diamoci da fare invece!

I requisiti del valutatore immobiliare

Secondo la norma UNI 11558, disponibile dal 6 novembre 2014, il valutatore immobiliare deve innanzitutto avere maturato un'esperienza di almeno tre anni; inoltre deve conoscere gli Standard Internazionali, Europei e Italiani di valutazione immobiliare, principi di economia e mercati immobiliari, sistema catastale, fiscalità immobiliare, certificazione ambientale, competenze in diritto urbanistico, matematica finanziaria, statistica, scienza e tecnica delle costruzioni. Inoltre deve saper valutare in modo corretto, sia per quanto riguarda la rilevazione dei dati immobiliari e l'applicazione dei procedimenti di stima, sia l'audit immobiliare (due diligence immobiliare) e nel riesame dei rapporti di valutazione.

Questa norma si affianca alle "[Linee guida per la valu-](#)

[tazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie](#)" promossa da ABI nel 2011. È da segnalare anche il manuale della BCE (285 pagine in inglese), denominato "[Asset Quality Review](#)" (AQR marzo 2014). Si tratta di un [manuale per l'esame della qualità degli attivi](#), come è descritto nel comunicato riportato in italiano, dedicato alle banche, e illustra le metodologie di lavoro degli ispettori Bce (e di quelli delle rispettive autorità nazionali) durante gli stress test. Si forma in tal modo un pacchetto di procedure da seguire nello svolgimento degli incarichi di valutazione immobiliare, affidabili per la riduzione del rischio di credito.

La norma UNI 11558/2014, Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza, è scaricabile, a pagamento, dal sito di [Uni](#).

Più volte preannunciata, la circolare contenente note esplicative della legge n. 32 del 29 novembre 2013, Terzo piano casa, è finalmente stata pubblicata (Bur n. 111 del 20 novembre 2014) Con questa vengono sostituite le precedenti circolari, che pertanto non trovano più applicazione.

In premessa viene segnalato che gli edifici devono essere stati realizzati in base a regolare titolo abilitativo. Vanno considerati legittimi anche gli edifici costruiti prima del 1967, purché il titolo abilitativo non fosse richiesto dagli strumenti urbanistici locali.

Diamo qui i punti più significativi. L'intera circolare si trova sul [sito](#) della Regione Veneto

Art. 1 bis - Definizioni e modalità applicative.

1. Ai fini della presente legge:

a) per prima abitazione del proprietario o prima casa di abitazione si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo o i suoi familiari risiedano oppure si obbligino a stabilire la residenza e a mantenerla;

b) per familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale e gli affini entro il secondo grado e altri aventi diritto;

c) per edificio residenziale unifamiliare si intende la costruzione funzionalmente indipendente, anche se a schiera, che disponga di uno o più accessi, destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

2. Gli ampliamenti e gli incrementi in termini di volume o di superficie esistenti sono determinati sulla base dei

BARRIERE ARCHITETTONICHE: AGGIORNAMENTO DELLE PRESCRIZIONI TECNICHE

L'ampliamento può arrivare al 40 per cento, ma è modulato per tipo di intervento

Il 14 ottobre 2014 la Giunta regionale ha approvato la deliberazione n. 1898 ([Bur n. 106 del 4 novembre 2014](#)), con cui integra le Prescrizioni tecniche per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Tale adempimento era previsto dall'art. 11 bis del terzo Piano Casa (*vedi ultimo articolo qui sopra*), necessario per usufruire di un ulteriore ampliamento degli edifici. Nel provvedimento della giunta veneta sono precisate le modalità per il calcolo delle percentuali di incremento ottenibili, sino ad un massimo del 40% complessivo.

Ne diamo qui una sintesi.

■ Gli interventi di ampliamento sono solo quelli specificamente finalizzati all'eliminazione della barriere architettoniche in edifici residenziali privati, in edifici residenziali pubblici e in edifici e spazi privati aperti al pubblico, anche sottoposti a tutela, esistenti al 31 ottobre 2013. Non rientrano quindi in tale fattispecie i lavori di eliminazione delle barriere architettoniche che vengono realizzati, in quanto obbligatori per legge ai sensi degli artt. 77 e 82 del DPR 380/2001 e dell'art. 6 della L.R. 16/07, nell'ambito di interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, di interi edifici o parte di questi, oppure nell'ambito di interventi di ampliamento, per assicurare le condizioni di visitabilità secondo le disposizioni di cui agli articoli 6 e 7 della DGR 1428/11.

■ Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di un ulteriore 10% per ogni piano superato, con il limite del 20%, per gli interventi che riguardano la sola realizzazione di rampe e ascensori esterni nell'ambito di edifici unifamiliari.

■ Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di un ulteriore 10% per ogni piano superato, con il limite del 30%, per gli interventi che riguardano la sola realizzazione di rampe e ascensori esterni a servizio di parti comuni di edifici plurifamiliari oppure destinati all'utilizzo

da parte degli utenti di edifici privati aperti al pubblico.

■ Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di un ulteriore 20% massimo per interventi riguardanti la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, di interi edifici o parte di questi finalizzata a rendere gli stessi in tutto o in parte accessibili e non solo visitabili. La percentuale massima è elevata al 30% nel caso in cui sia anche prevista l'adozione di un sistema organico di facilitatori, tale da rendere l'edificio accessibile anche alle persone con disabilità sensoriale. Nel caso venga garantita l'accessibilità di una sola parte di ciò che viene ristrutturato, la percentuale massima va ridotta in proporzione al rapporto tra il volume o la superficie della parte resa accessibile e quella dell'intera parte dell'edificio soggetta a ristrutturazione, applicando la fattispecie più restrittiva.

■ Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di un ulteriore 15% per gli interventi che prevedano anche di rendere accessibile il percorso principale di ingresso alle proprietà e parti comuni a partire dallo spazio pubblico. La percentuale è ridotta al 5% nel caso l'intervento riguardi invece la realizzazione di un percorso alternativo accessibile.

■ Le percentuali sono tra loro cumulabili, comunque entro il limite massimo complessivo del 40%.

■ Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al [DM 236/89](#) e alla [DGR 1428/11](#), tenuto conto di quanto disposto dall'art. 6, comma 3, della [LR 16/07](#).

In sede di presentazione dell'istanza di rilascio del titolo edilizio abilitativo presentata in Comune, il progettista dell'intervento dovrà inviare, in formato pdf, copia della relazione tecnica illustrativa contenente le indicazioni utili all'individuazione delle principali caratteristiche dell'intervento, alla seguente casella di posta elettronica: pianocasa@regione.veneto.it.