Allegato C

CITTA' DI VENEZIA

Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali
Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime

Deduzioni alle perizie del più probabile valore di mercato dei complessi immobiliari siti a Mestre, denominati "ex Cinema Excelsior" ed "ex Cinema Corso", presentate dalla ditta Eredi Furlan, finalizzate alla determinazione del beneficio pubblico, ai sensi della deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 34 del 20 Marzo 2015.

Comune di Venezia
Data: 05/12/2017, PG/2017/0590692

Mestre, 4 Dicembre 2017
P.G. n. 2017/588449 del 04/12/2017

Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali
Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime

SOGGETTO INCARICATO DELLA PERIZIA

Le presenti deduzioni alle perizie del più probabile valore di mercato dei complessi immobiliari siti a Mestre, denominati "ex Cinema Excelsior" ed "ex Cinema Corso", presentate dalla ditta Eredi Furlan, sono state eseguite dal Funzionario della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali del Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime, Geom. Corrado Carraro e condivise dal Dirigente del Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime, arch. Luca Barison.

INCARICO E INFORMAZIONI GENERALI

Lo scopo della presente valutazione, è l'espressione del parere del Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali, a seguito della presentazione delle perizia di stima redatte dall'arch. [redacted], per conto della ditta Eredi Furlan, relative all'incremento di valore dovuto al cambio di destinazione d'uso di porzione dell'ex Cinema Excelsior in Piazza Ferretto e dell'ex Cinema Corso in Corso del Popolo a Mestre.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE
EX CINEMA EXCELSIOR

Ubicazione e accessibilità dell'immobile

L'immobile oggetto della presente valutazione, è il Compendio immobiliare sito a Mestre, costituito dal dismesso Cinema Excelsior e dalle unità immobiliari ad uso direzionale e residenziale. Si fa presente che per le consistenze immobiliari e le descrizioni, si assumono quelle prodotte dalla parte proponente e rilevate dalla perizia del Settembre 2015, redatta dell'architetto [redacted].

Valutazione del Bene e analisi della Stima

Seguendo l'impostazione dell'architetto [redacted], si procede nel valutare la porzione dell'immobile ad uso cinema e successivamente la parte con destinazioni direzionale e residenziale, che adeguatamente vetustate, assumeranno il valore iniziale del compendio.

Tale valore, sommato alle spese di trasformazione, dovrà essere sottratto dal valore finale del compendio con la nuova destinazione commerciale (già prevista per il Piano terra dal PRG), determinandone conseguentemente il maggior valore.

Per individuare i costi di trasformazione e i valori di riferimento per la determinazione del valore dell'immobile destinato a cinema, si conviene con l'arch. [redacted], di prendere in considerazione i dati del preziario degli Ingegneri della Provincia di Milano edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile. Il costo di realizzazione per posto a sedere di un cinema multisala viene quantificato in €/cad. 9.988,00 e nel caso dell'ex Cinema Excelsior, che disponeva di n. 503 posti a sedere, determina un valore complessivo pari ad € 5.023.964,00.

E' parere dello scrivente che il valore del costo per posto spettatore debba essere scontato dell'incidenza del materiale necessario alla proiezione dei film, che nello stesso preziario viene indicato con un'incidenza del 8,37% sul costo complessivo. Tale deprezzamento è dovuto all'accordo convenzionale che ha trasferito le licenze del Cinema al Complesso Multisala "Candiani", considerato che la specifica normativa in materia non avrebbe consentito il rilascio di licenze per l'incremento di altre sale cinematografiche in terraferma. Come si evince dalla tabella 1 sotto riportata, è parere dello scrivente che il costo per posto a sedere della sala ex Excelsior sia di € 9.152,00, pari ad un valore complessivo di € 4.603.456,00.

Tab. 1

N. posti	Val. a posto DEI	Incid. Strum.	Val. posto netto	Val. tot. netto
503	€. 9.988,00	8,37%	€. 9.152,00	€. 4.603.456,00

Comune di Venezia
Data: 05/12/2017, PG/2017/0590692

A questo punto l'architetto [redacted] prosegue con la valutazione dell'area sulla quale è edificato il complesso Excelsior, per procedere successivamente alla determinazione della vetustà dell'immobile.

E' necessario sottolineare che la vetustà dell'edificio non può essere determinata sommando il valore del terreno, ma deve limitarsi alla vetustà e all'obsolescenza del corpo di fabbrica, escludendo l'incidenza dell'area. L'elaborazione dell'architetto [redacted] non utilizza alcuno degli esempi riportati nelle sua perizia, ma utilizza un ragionamento che secondo lo scrivente trova fondamento nelle tabelle dell'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), utilizzate per la determinazione della vetustà degli immobili riferita all'applicazione dell'imponibile ai fini catastali.

La formula generalmente adottata, ricavata dalla letteratura estimale tedesca e riportata nelle pubblicazioni della *Union Europèenne des experts Comptables Economiques et Financiers (UEC)*, va riferita ai soli costi di costruzione e oneri accessori. (N.d.r. Prof. Giovanni Turola, Manuale di Estimo Immobiliare § 2.3.2 e § 2.3.6 e tabelle allegate).

$$\bar{k} = \frac{k}{100} = \frac{1}{100} \cdot \left\{ \frac{\left(\frac{n}{N} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2{,}86 \right\}. \quad \text{Il termine} \quad k = \left\{ \frac{\left(\frac{n}{N} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2{,}86 \right\}$$

Si assume pertanto quanto riportato nel manuale di estimo succitato (n.d.r.), che elaborando la predetta formula, riporta alle seguenti due tabelle qui allegate.

Tab. 1 – VETUSTÀ E OBSOLESCENZA COMPLESSIVE IN FUNZIONE DELL'ETÀ DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE NELL'IPOTESI DI ESECUZIONE DI OPERE DI RESTAURO AL 50° ANNO DI ETÀ

	Funzione della vetustà fisica di uso corrente		Vetustà + obsolescenza fino al 50° anno di vita utile		Vetustà + obsolescenza nell'ipotesi di rinnovamento di impianti manutenzione straordinaria	
Età dell'edificio	Deprezzamento per vetustà fisica (D)	Costo deprezzato per vetustà fisica calcolata sul 100% del costo del fabbricato a nuovo (K)	Deprezzamento per vetustà fisica calcolata sul 65% del costo del fabbricato e per obsolescenza funzionale calcolata sul 35% restante	Costo deprezzato del fabbricato fino al 50° anno di vita utile	Deprezzamento dopo il 50° anno di vita utile	Costo deprezzato del fabbricato durante tutta la sua vita utile
anni	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo
0	0,0	100,0	0,0	100,0		100,0
1	0,3	99,7	0,4	99,6		99,6
2	0,6	99,4	0,8	99,2		99,2
3	0,9	99,1	1,3	98,7		98,7
4	1,3	98,7	1,8	98,2		98,2
5	1,6	98,4	2,3	97,7		97,7
6	2,0	98,0	2,8	97,2		97,2
7	2,3	97,7	3,4	96,6		96,6
8	2,7	97,3	4,0	96,0		96,0
9	3,1	96,9	4,7	95,3		95,3
10	3,6	96,4	5,3	94,7		94,7
11	4,0	96,0	6,0	94,0		94,0
12	4,5	95,5	6,7	93,3		93,3
13	4,9	95,1	7,5	92,5		92,5
14	5,4	94,6	8,3	91,7		91,7
15	5,9	94,1	9,1	90,9		90,9
16	6,4	93,6	9,9	90,1		90,1
17	6,9	93,1	10,0	89,2		89,2
18	7,5	92,5	11,7	88,3		88,3
19	8,0	92,0	12,6	87,4		87,4
20	8,6	91,4	13,6	86,4		86,4
21	9,1	90,9	14,6	85,4		85,4
22	9,7	90,3	15,6	84,4		84,4
23	10,3	89,7	16,6	83,4		83,4
24	11,0	89,0	17,7	82,3		82,3
25	11,6	88,4	18,8	81,2		81,2
26	12,3	87,7	19,9	80,1		80,1
27	12,9	87,1	21,1	78,9		78,9
28	13,6	86,4	22,3	77,7		77,7
29	14,3	85,7	23,5	76,5		76,5
30	15,0	85,0	24,7	75,3		75,3
31	15,7	84,3	26,0	74,0		74,0
32	16,5	83,5	27,3	72,7		72,7
33	17,2	82,8	28,7	71,3		71,3
34	18,0	82,0	30,0	70,0		70,0
35	18,7	81,3	31,4	68,6		68,6
36	19,5	80,5	32,9	67,1		67,1
37	20,3	79,7	34,3	65,7		65,7
38	21,2	78,8	35,8	64,2		64,2
39	22,0	78,0	37,3	62,7		62,7
40	22,9	77,1	38,9	61,1		61,1
41	23,7	76,3	40,4	59,6		59,6
42	24,6	75,4	42,0	58,0	Incremento del valore residuo per opere interne di restauro eseguite al 50° anno pari circa al 40,0% del costo a nuovo	58,0
43	25,5	74,5	43,7	56,3		56,3
44	26,4	73,6	45,3	54,7		54,7
45	27,3	72,7	47,0	53,0		53,0
46	28,3	71,7	48,7	51,3		51,3
47	29,2	70,8	50,5	49,5		49,5
48	30,2	69,8	52,2	47,8		47,8
49	31,1	68,9	54,1	45,0		45,9
50	32,1	67,9	55,9	44,1		84,1

Comune di Venezia
Data: 05/12/2017, PG/2017/0590692

	Funzione della vetustà fisica di uso corrente		Vetustà + obsolescenza fino al 50° anno di vita utile		Vetustà + obsolescenza nell'ipotesi di rifacimento di impianti manutenzione straordinaria	
Età dell'edificio	Deprezzamento per vetustà fisica (D)	Costo deprezzato per vetustà fisica calcolata sul 100% del costo del fabbricato a nuovo (K)	Deprezzamento per vetustà fisica calcolata sul 65% del costo del fabbricato e per obsolescenza funzionale calcolata sul 35% restante	Costo deprezzato del fabbricato fino al 50° anno di vita utile	Deprezzamento dopo il 50° anno di vita utile	Costo deprezzato del fabbricato durante tutta la sua vita utile
anni	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo	% Costo a nuovo
51	33,1	66,9			0,5	83,6
52	34,2	65,8			1,1	83,1
53	35,2	64,8			1,7	82,5
54	36,3	63,7			2,3	81,8
55	37,3	62,7			3,0	81,1
56	38,4	61,6			3,7	80,4
57	39,5	60,5			4,5	79,6
58	40,6	59,4			5,4	78,7
59	41,7	58,3			6,3	77,8
60	42,9	57,1			7,2	76,9
61	44,0	56,0			8,2	75,9
62	45,2	54,8			9,2	74,9
63	46,3	53,7			10,3	73,8
64	47,5	52,5			11,4	72,7
65	48,7	51,3			12,6	71,5
66	50,0	50,0			13,8	70,3
67	51,2	48,8			15,1	69,0
68	52,5	47,5			16,4	67,7
69	53,7	46,3			17,8	66,3
70	55,0	45,0			19,2	64,9
71	56,3	43,7			20,7	63,4
72	57,6	42,4			22,2	61,9
73	58,9	41,1			23,8	60,3
74	60,3	39,7			25,4	58,7
75	61,6	38,4			27,0	57,1
76	63,0	37,0			28,7	55,4
77	64,3	35,7			30,5	53,6
78	65,7	34,3			32,3	51,8
79	67,1	32,9			34,1	50,0
80	68,6	31,4			36,0	48,1
81	70,0	30,0			38,0	46,1
82	71,5	28,5			40,0	44,1
83	72,9	27,1			42,0	42,1
84	74,4	25,6			44,1	40,0
85	75,9	24,1			46,3	37,9
86	77,4	22,6			48,4	35,7
87	78,9	21,1			50,7	33,4
88	80,5	19,5			53,0	31,1
89	82,0	18,0			55,3	28,8
90	83,6	16,4			57,7	26,4
91	85,1	14,9			60,1	24,0
92	86,7	13,3			62,6	21,5
93	88,3	11,7			65,1	19,0
94	90,0	10,0			67,7	16,4
95	91,6	8,4			70,3	13,8
96	93,3	6,7			73,0	11,2
97	94,9	5,1			75,7	8,4
98	96,6	3,4			78,4	5,7
99	98,3	1,7			81,2	2,9
100	100,0	0,0			84,1	0,0

L'immobile venne inaugurato nel 1911 e successivamente ristrutturato nel 1999. Trascorrendo quindi 88 anni tra detti periodi, si assumerà un coefficiente di vetustà pari al 19,5% (vedi 3^ colonna della tabella sopra riportata), dove vengono indicati i coefficienti di "costo deprezzato per vetustà fisica calcolato sul 100% del fabbricato a nuovo (K)."

Questa formula prevede che la proprietà esegua i lavori di rinnovo, fissando un incremento del 40% del Costo di Costruzione, assumendo un nuovo valore che poi riprenderà a deprezzarsi nel tempo. Pertanto, il valore determinato in € 4.603.456,00 moltiplicato per il 19,5%, produce un valore di € 897.673,92, che sommato al valore determinato sul 40% di € 4.603.456,00, produce un valore di € 1.841.382,40. Sommando quindi i valori determinati dalle percentuali predette, si produce un valore di € 2.739.056,32, che determina il valore al 1999 (momento del restauro), al quale si deve moltiplicare la percentuale del 93,1% per riportarlo al valore ristrutturato, ma vetustato per il periodo 1999/2016. Quindi € 2.739.056,32 per 93,1% porta ad un valore arrotondato di € 2.550.061,00.

Tab. 2

		determinazione valore vetustato				
valore Ex Cinema	decr. 88 anni	valore	incr. 40% CC	tot. Dcp.	decr. 17 anni	val def. Tot.
€ 4.603.456,00	19,50%	€ 897.673,92	€ 1.841.382,40	€ 2.739.056,32	93,10%	**€ 2.550.061,43**

Per la determinazione del valore dell'area si è preso come riferimento il valore unitario di un immobile ad uso commerciale in buone condizioni, situato in zona centrale, quantificato in €/mq 4.300,00= (come il valore proposto con destinazione commerciale del Cinema ristrutturato).

Ora, per la determinazione del valore dell'area, utilizzando il metodo in uso ricavato dal "Il Consulente Immobiliare", edito dal Sole 24 Ore, con il quale si individua l'incidenza della stessa

Comune di Venezia
Data: 05/12/2017, PG/2017/0590692

sul valore unitario dell'immobile, che nel caso della terraferma veneziana è del 36%, successivamente moltiplicato per un coefficiente dello 0,65, per spogliare il valore da oneri indiretti, si ricava un coefficiente totale pari allo 0,234, che moltiplicato per €/mq 4.300,00, produce un valore di €/mq 1.006,2. Detto valore diviso per un'altezza convenzionale di ml 3,00, produce un valore pari ad €/mc 335,40 arrotondato ad €/mc 335,00. Essendo i mc 5.864, si determina un valore di € 1.964.440,00=. Il valore dell'area così determinato (€ 1.964.440,00), sommato al valore di fabbrica (€ 2.550.061,00), produce un valore totale di € 4.514.501,00=.

Con il medesimo sistema è stato determinato il valore delle superfici a destinazione residenziale e di quelle direzionali ricadenti all'interno della volumetria del Complesso ex Cinema Excelsior. Si è proceduto quindi con metodo sintetico comparativo e si sono individuati i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, assumono quale valore di riferimento €/mq 2.500,00=.

Al fine di procedere al calcolo della vetustà dell'immobile si è provveduto a determinare il valore dell'area, che sottratto al valore complessivo dell'immobile, definirà il valore del solo corpo di fabbrica. Quindi, con il metodo del "Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore", si è considerata l'incidenza dell'area del 36% del valore unitario di riferimento (i.a. terraferma), che moltiplicato per 0,65 porta ad un coefficiente complessivo pari allo 0,234, moltiplicato il quale per il valore unitario, porta ad un valore di €/mq 585,00= pari ad €/mc 195,00= (tab. 3).

Tab. 3 (determinazione valore area)

Val. €/mq	i.a.	Coeff.	Coeff. Ragg.	Val. ragg. €/mq	€/mc
2.500,00	36%	0,65	0,234	585	195,00

Sottraendo dal valore unitario di €/mq 2.500,00 il valore di €/mq 585,00, si determina un valore di fabbrica pari ad € 1.915,00=, che moltiplicato per la superficie di mq 653,17, produce un valore di € 1.250.820,55=. Tale valore vetustato analogamente al resto del corpo di fabbrica, produce un valore di € 692.885,79. (tab. 4)

Tab. 4 (vetustà corpo di fabbrica)

determinazione valore vetustato residenza e uffici						
valore Res. Uff.	decr. 88 anni	valore	incr. 40% CC	tot. Dep.	decr. 17 anni	val def. Tot.
€ 1.250.820,55	19,50%	€ 243.910,01	€ 500.328,22	€ 744.238,23	93,10%	**€ 692.885,79**

Sommando quindi il valore dell'area (382.005,00) al valore delle superfici a destinazione residenziale e direzionale vetustate (692.885,79), si ottiene un valore di € 1.074.890,79.

Tab.5 (valore vetustato)

Vol. mc	Val. €/mc	Val. area	Val. fabbricato vetustato	Valore tot. vetustato
1.959	195,00	382.005,00	692.885,79	1.074.890,79

Per quanto sopra esposto, il valore complessivo vetustato dell'ex Complesso Excelsior è pari ad € 5.589.391,79 (€ 4.514.501,00 + € 1.074.890,79).

Per quanto riguarda la trasformazione a destinazione commerciale, si assume quale valore di riferimento quello adottato dall'architetto [redacted] e riportato dal Collegio degli Ingegneri della Provincia di Milano edito da DEI Tipografia del Genio Civile e quantificato in €/mq 1.536,00=.

Pertanto, il valore complessivo dei costi sarà determinato dalla moltiplicazione del valore unitario €/mq 1.536,00 per mq 2.396,00, che porta ad un valore complessivo di € 3.680.256,00.

Si conviene con il proponente nel valore unitario del futuro megastore Excelsior che ha assunto quale valore dell'immobile ristrutturato e quindi ad uso commerciale (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il valore unitario di €/mq 4.300,00=, per un valore complessivo di € 10.302.800,00=.

Comune di Venezia
Data: 05/12/2017, PG/2017/0590692

Il maggior valore determinato dalla sottrazione dal valore dell'immobile ristrutturato con destinazione commerciale, del valore iniziale più le spese porta ad un maggior valore di € 1.033.150,21=.

Valore megastore	Valore stato attuale	Valore costi	Incremento valore
€ 10.302.800,00	€ 5.589.393,79	€ 3.680.256,00	€ 1.033.150,21

Dal maggior valore così determinato, deve essere sottratto il valore con destinazione commerciale relativo alla porzione di piano terra, dove non necessita di variante per una superficie di mq 807,50=. Nella relazione dell'architetto [redacted] si riporta nella dimostrazione di calcolo un volume pari a mc. 3.280, probabilmente frutto di un refuso poiché la superficie di mq 807,50 moltiplicata per un'altezza di ml. 3,30 (art. 68 Regolamento Edilizio), corrisponde ad un volume di mc. 2.664,75 .

Pertanto la proporzione è la seguente:

€ 1.033.150,21 x mc. 2.664,75 / mc. 8.121 = € 339.008,37

€ 1.033.150,21 – 339.008,37 = 694.141,84 (maggior valore).

Il beneficio pubblico derivante dall'intervento proposto determinato dal 50% del maggior valore è pertanto di € 694.141,84 x 50% = 347.070,92 arrotondato ad **€ 347.100,00**=.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE
EX CINEMA CORSO

Ubicazione e accessibilità dell'immobile

L'immobile oggetto della presente valutazione è il complesso immobiliare sito a Mestre, denominato ex Cinema Corso e le unità immobiliari che lo compongono.

La valutazione finale non prende in considerazione le destinazioni ad uso residenziale, in quanto la vigente Variante al PRG per il Centro Storico di Mestre, approvata con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 2572 del 17/07/1997, all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede specificatamente che all'interno del perimetro di validità della Variante, i cambi di destinazioni d'uso residenziali siano sempre ammessi. Pertanto la "deroga" ai sensi della deliberazione del Commissario con i poteri del Consiglio Comunale n. 34 del 20 Marzo 2015 per il cambio d'uso a destinazione residenziale non trova applicazione.

Si fa presente che per le consistenze immobiliari e le descrizioni, si assumono quelle prodotte dal proponente, rilevate dalla perizia del Settembre 2015, redatta dall'architetto [redacted].

Valutazione del bene e analisi della stima

Seguendo l'impostazione dell'architetto [redacted], si procede nel valutare la porzione di immobile ad uso ex cinema, che adeguatamente vetustata, verrà sommata alla parte a destinazione direzionale e porterà al valore finale del compendio per la determinazione di un eventuale canone locativo.

Analogamente all'ex Cinema Excelsior, per la presente valutazione, si prendono in considerazione i dati del preziario degli Ingegneri della Provincia di Milano, edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile, dal quale si evince che il costo di realizzazione per posto a sedere di un cinema multisala viene quantificato in €/cad. 9.988,00.

Nel caso dell'ex Cinema Corso, che disponeva di n. 1.010 posti suddivisi in due sale (Corso e Corsino), porta un valore complessivo pari ad € 10.087.880,00.

E' parere dello scrivente che il valore del costo per posto spettatore, come già indicato nella stima dell'ex Cinema Excelsior, debba essere scontato dell'incidenza del materiale necessario alla

Comune di Venezia
Data: 05/12/2017, PG/2017/0590692

fruizione della sala cinematografica, che nello stesso preziario viene indicato con un'incidenza del 8,37% sul costo complessivo. Tale deprezzamento, a parere dello scrivente, è dovuto all'accordo convenzionale che ha trasferito la licenza del cinema in questione, al complesso multisala "Candiani", visto che la vigente normativa non avrebbe consentito il rilascio di licenze per l'incremento di altre sale cinematografiche in terraferma.

Come si evince da tab. 1 sotto riportata, è parere dello scrivente che il costo per posto a sedere delle sale Corso e Corsino, sia di € 9.152,00, pari ad un valore complessivo di € 9.243.520,00.

Tab. 1

N. posti	Val. posto DEI	Incid. Strum.	Val. posto netto	Val. totale
1.010	€. 9.988,00	8,37%	€. 9.152,00	€. 9.243.520,00

A questo punto della perizia, l'architetto [redacted] prosegue con la valutazione dell'area sulla quale è edificato il Complesso Corso, per procedere successivamente alla determinazione della vetustà dell'immobile.

Analogamente a quanto già detto per l'ex Compendio Excelsior, si sottolinea che la vetustà dell'edificio non può essere determinata sommando il valore del terreno al fabbricato, ma deve limitarsi alla vetustà e all'obsolescenza del corpo di fabbrica, escludendo quindi l'incidenza dell'area. Come è già stato rilevato, l'elaborazione riportata dall'architetto [redacted] non utilizza alcuno degli esempi citati nella sua perizia, ma utilizza un ragionamento che secondo lo scrivente trova fondamento nelle tabelle dell'ex Agenzia del Territorio, utilizzate per la determinazione della vetustà degli immobili riferita all'applicazione dell'imponibile ai fini della determinazione della rendita catastale e non al valore di mercato.

Come già richiamato per l'ex Cinema Excelsior, la formula che riporta a titolo di esempio l'architetto [redacted], generalmente adottata dagli operatori immobiliari, è ricavata dalla letteratura estimale tedesca e riportata nelle pubblicazioni della *Union Europèenne des experts Comptables Economiques et Finaniers (UEC)* e va riferita ai soli costi di costruzione e oneri accessori (n.d.r. Prof. Giovanni Turola, Manuale di Estimo Immobiliare § 2.3.2 e §2.2.3).

Assumendo quanto riportato dal succitato manuale di estimo, si richiamano le tabelle allegate alla precedente valutazione di stima dell'ex Cinema Excelsior, che sviluppano la formula suddivisa in quote percentuali per anno di esistenza del fabbricato.

Determinazione del valore di fabbrica vetustato

E' stato relazionato che l'edificio è stato autorizzato nel 1947 ed è stato edificato nel 1949, trascorrendo ad oggi 67 anni. Analogamente a quanto considerato dall'architetto [redacted], non vengono prese in considerazione le ristrutturazioni eseguite nel 1997, in quanto ritenute ininfluenti. Si assumerà pertanto un coefficiente di vetustà pari al 48,80% (vedi 3^ colonna della sopra richiamata tabella), dove vengono riportati i coefficienti di "deprezzamento per vetustà fisica (K)". Moltiplicando il valore di fabbrica determinato in € 9.243.520,00 per il coefficiente di 48,80%, si produce un valore di € 4.510.837,76. (tab. 2)

Tab. 2

Valore Ex cinema Corso	Vetustà per anni 67	Valore immobile vetustato
€. 9.243.520,00	48,80%	€. 4.510.837,76

Per la determinazione del valore dell'area, si è preso a riferimento dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), la media di un valore unitario di un fabbricato nuovo ad uso residenziale/direzionale in zona centrale (le attuali destinazioni d'uso) quantificato in €/mq 2.700,00.

Si è proceduto successivamente con il metodo sintetico ricavato dal "Il Consulente Immobiliare", pubblicazione specializzata quindicinale edita da Il Sole 24 Ore, con il quale si

Comune di Venezia
Data: 05/12/2017, PG/2017/0590692

individua l'incidenza dell'area (i.a) sul valore unitario dell'immobile, che nel caso della terraferma veneziana è determinato nel 36%. Successivamente si moltiplica per un coefficiente dello 0,65 per spogliare il valore da oneri indiretti. Si ricava quindi un coefficiente pari allo 0,234 che moltiplicato per un valore unitario pari ad €/mq 2.700,00, produce un valore di €/mq 631,80 che moltiplicato a sua volta per la superficie del sedime dell'ex Cinema (mq 2.304), produce un valore dell'area pari ad € 1.455.667,20=. Il valore dell'area così determinato, sommato al valore di fabbrica vetustato, comporta un valore complessivo di € 5.966.504,96 (€ 4.510.837,76 + € 1.455.667,20).

Si condivide con l'architetto [redacted] che la valutazione dello stato attuale delle porzioni residenziali e direzionali sia di €/mq 1.700,00 (fonte OMI).

Tuttavia non si può concordare con la procedura assunta dall'architetto [redacted], poiché il valore così determinato non può essere ulteriormente vetustato, in quanto detto valore risulta già riferito ad un fabbricato vetusto e non di nuova costruzione. Quindi, analogamente alla procedura dell'ex Cinema Excelsior, si dovrà procedere scorporando il valore dell'area e vetustando il corpo di fabbrica.

Considerando quindi quale valore di riferimento il valore a nuovo dal quale ricavare il valore dell'area, assumendo il valore unitario precedentemente determinato in €/mq 631,80 da moltiplicare per una superficie di mq 777,00 (mq 206+571 corrispondente allo stato attuale delle destinazioni residenziali e direzionali), si determina un valore di € 490.908,60.

Il valore di fabbrica sarà quindi dato dalla differenza tra il valore unitario complessivo, sottratto il valore dell'area, quindi €/mq 1.700,00 - €/mq 631,80 = €/mq 1.068,20, che moltiplicato per una superficie di mq 777 comporta un valore di € 829.991,40 che sommato al valore dell'area (€ 490.908,60), determina un valore complessivo di € 1.320.900,00=.

Lo stesso procedimento si assume per la determinazione del valore dei magazzini/garage che hanno una superficie complessiva di mq 135.

Condividendo la valutazione del valore unitario attuale pari ad €/mq 1.100,00 indicata dall'architetto [redacted], si dovrà provvedere allo scomputo del valore dell'area che sarà così determinato: €/mq 1.100,00 x 0,234 = €/mq 257,4. Quindi il valore di fabbrica sarà di €/mq 842,6 moltiplicato per la superficie di mq 135 produce un valore di € 113.751,00 per i fabbricati vetustati e di € 34.749,00 per la superficie dell'area, per un valore complessivo di € 148.500,00=.

Il valore complessivo dell'immobile è quindi determinato dalla somma dei valori parziali degli immobili, come specificato nella seguente tabella:

Tab. 3

val. ex cinema	Val. direzionale	Val. garage	Valore totale
€. 5.966.504,96	1.320.900,00	148.500,00	€ 7.435.904,96

A questo punto della sua relazione, l'architetto [redacted], per soddisfare l'ipotesi che il Teatro possa essere locato all'Amministrazione Comunale, propone un calcolo per l'eventuale locazione dell'immobile con due metodi: quello della rendita catastale e quello della capitalizzazione dei redditi.

Il primo, a parere dello scrivente, non è perseguibile, in quanto viene utilizzato dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della rendita catastale per edifici speciali sui quali applicare l'imponibile fiscale e quindi non un valore di mercato.

Il secondo, mediante la capitalizzazione dei redditi sul quale si eccepisce, secondo quanto dedotto dalla perizia, che trattandosi di un'eventuale locazione alla Pubblica Amministrazione, le spese indicate di inesigibilità, assicurazione, ecc., non debbano essere considerate, in parte perché sarà l'Ente a provvedervi e in secondo luogo perché l'impegno di spesa è propedeutico alla deliberazione in fase di locazione; anzi, la dottrina vuole che vista la "tranquillità" dell'investimento si debba applicare uno sconto. In ogni modo accettando un saggio di capitalizzazione del 3%, si produce un valore di €/anno 223.077,15.

Comune di Venezia
Data: 05/12/2017, PG/2017/0590692

Tab. 4

Valore immobile	.Saggio di capitalizzazione	Canone annuo
€. 7.435.904,96	3%	223.077,15

Determinazione del valore di trasformazione con l'ipotesi di cambio d'uso a commerciale e direzionale

La nuova trasformazione edilizia dell'ex cinema Corso prevede destinazioni commerciali, direzionali e residenziali.

La presente valutazione non prende in considerazione le destinazioni ad uso residenziale, in quanto la Variante al PRG per il Centro Storico di Mestre all'art. 23 delle N.T.A. prevede che all'interno del perimetro di validità della stessa, il cambio di destinazioni d'uso a residenza sia sempre ammesso e pertanto non si applica la "deroga" al cambio di destinazione d'uso prevista dalla deliberazione del Commissario con i poteri del Consiglio Comunale n. 34/2015.

Le nuove destinazioni sono quantificate in mq 2.100 di commerciale e di mq 2.600 di direzionale (i primi due piani) come indicato dall'architetto [redacted].

I valori unitari ricavati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio quantificano per il commerciale in zona centrale €/mq 4.300,00 e il direzionale €/mq 2.500,00.

Di conseguenza, il valore complessivo dell'immobile per le superfici oggetto del cambio di destinazione d'uso a destinazione commerciale e direzionale viene specificato nella seguente tabella:

Tab. 5

val. sup. comm.	Sup. comm. mq	Tot. Comm. €.	Val. sup. dir. mq	Sup. dir. mq	Tot. Dir. €.	Val. tot. €.
€ 4.300,00	2.100	9.030.000,00	€. 2.500,00	2.600	6.500.000,00	15.530.000,00

Per la determinazione del maggior valore, come previsto dalla predetta deliberazione Commissariale, devono essere anche individuati i costi di ristrutturazione, che sommati al valore iniziale, devono essere sottratti al valore complessivo dell'immobile.

Il proponente, attingendo al prontuario della DEI tipografia del Genio Civile, individua in €/mq 1.536,00 i costi per la ristrutturazione del complesso per la parte da trasformare in commerciale e direzionale.

Convenendo con il proponente avremo dei costi pari ad € 3.225.600,00 per la trasformazione di mq 2.100,00 a destinazione commerciale e di € 3.993.6000,00 per la trasformazione a destinazione direzionale. (tab. 10).

Tab. 10

Sup. mq Comm.	Val. €/mq costo ristr.	Tot. Ristr. Commerciale	Sup. mq Direzion.	Val. €/mq costo ristr.	Tot. Ristr. Direzionale	Tot. Ristr. Complessivo
2.100,00	1.536,00	3.225.600,00	2.600,00	1.536,00	3.993.600,00	7.219.200,00

Comune di Venezia
Data: 05/12/2017, PG/2017/0590692

Riassumendo:

Per la determinazione del maggior valore, si avranno pertanto i seguenti valori:

- Valore compendio ex Cinema Corso: € 7.435.904,96 (a)
- Valore costi di ristrutturazione: € 7.219.200,00 (b)
- Valore complesso ristrutturato: € 15.530.000,00 (c)

Il maggior valore è pertanto determinato da c - a - b = € 874.895,04 e quindi il beneficio pubblico che ne deriva (calcolato al 50%), è di € 437.447,52, arrotondato ad **€ 438.000,00**=.

Conclusioni

Con nota acquisita agli atti al Protocollo Generale n. 2017/0287151 del 15 Giugno 2017, gli Eredi Furlan, hanno fatto pervenire un'istanza con la quale viene proposto all'Amministrazione Comunale di definire conclusivamente l'attuazione dell'art. 23 della convenzione Repertorio n. 93061 e Raccolta n. 26115 del 03.12.2012, versando la somma complessiva pari ad **€ 790.000,00** (settecentonovantamila/00), corrispondente al beneficio pubblico derivante dal cambio d'uso dell'ex Cinema Excelsior (€ 340.000,00) e dell'ex Cinema Corso (€ 450.000,00).

Considerato che la somma proposta risulta superiore a quella determinata con le presenti osservazioni, che corrisponde ad un totale di **€ 785.100,00**= (€ 347.100,00 corrispondente all'ex Cinema Excelsior + € 438.000,00 corrispondente all'ex Cinema Corso), si ritiene che l'offerta proposta dalla Ditta Eredi Furlan possa ritenersi congrua.

Il Funzionario Incaricato
geom. Corrado Carraro

Il Dirigente
arch. Luca Barison

Comune di Venezia
Data: 05/12/2017, PG/2017/0590692