STIMA DEL VALORE DELLE AREE E DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Negli schemi di calcolo che si allegano, si precisa che il plus valore viene determinato ipotizzando un valore dell'area ricettiva di €.138.000,00 a stanza, secondo la quantificazione prospettata dagli Uffici Comunali, anziché quella inferiore risultante dall'analisi preliminare condotta dall'arch. Fattore che lo aveva determinato nella minor somma di €.125.000,00.

Per quanto concerne il costo di costruzione, la porzione di nuova edificazione viene suddivisa in due ulteriori porzioni, una di 100 mq di ampliamento di quanto già costruito con costo previsto di €.2.000,00 al mq e la restante di 358 mq con costo previsto in €.1.600,00 al mq. In ordine al valore di €.2.000,00, oltre alla dichiarazione del citato arch. Fattore, si è proceduto a consegnare brevi manu tutta la documentazione fiscale attinente ai costi sostenuti che conferma tale dato.

In ultimo, si ricorda che il valore del terreno a mq con l'attuale destinazione è stato assegnato dallo stesso Ente, all'esito di valutazione effettuata dalla Direzione Patrimonio, in occasione della proposta di vendita della sola area qui indicata come porzione terreno A.

Si allegano:

dichiarazione arch. Fattore su costi costruzione;

schema determinazione valore aree;

schema determinazione beneficio pubblico come da regolamento comunale;

proposta di vendita del Comune di Venezia.

studio di architettura BERTO FATTORE NASON
riviera s. m. elisabetta 6/a 30126 lido di venezia
corso del popolo 99 int.6 30172 mestre venezia
e-mail: lido@studiobefana.it mestre@studiobefana.it sito:www.studiobefana.it
tel 0415261323-972899 fax 0415271108 p.iva e c. f. 02678810272 certificato 12927/05/S

Alla Cor.se att.ne Spett.le
ALBERONI srl
Via Quattro fontane 18/A,
Lido di Venezia

Oggetto: *chiarimenti in merito al costo di costruzione della Foresteria "La Fontaine", Via P. Bembo, Lido di Venezia.*

Con la presente ed in relazione ai vari documenti contabili già noti alle parti (e che confermano inequivocabilmente quanto indicato), si specifica che oggi l'immobile ha avuto un costo di costruzione stimabile in oltre 2.000 €/mq, dovuto al fatto che, da un lato, la struttura è stata particolarmente curata e, dall'altro, al fatto che sono stati eseguiti dei lavori di rinforzo strutturale straordinario della platea di fondazione.
Infatti nel'anno 2009 (23 e 25 dicembre) l'intera struttura è stata sollevata da ben due eventi eccezionali di acqua alta impossibili da prevedere prima (come eventi consecutivi), e per i quali, una volta che è stata ri-abbassata la struttura inclinata (tramite caricamento progressivo con serbatoi d'acqua – operazione che si è svolta nel corso di 60 gg. per evitare un ulteriore shock strutturale -) è stato necessario zavorrare ulteriormente gli edifici tramite uno scavo sotto il livello della platea lato est e posa di nuovo contromuro sotterraneo quale contrappeso.
Tanto riferisce lo scrivente in esito all'incarico ricevuto e rassegna la presente relazione per gli usi consentiti.

Venezia, lì 16 febbraio 2017

in fede

arch. Ugo FATTORE
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE A ARCHITETTO
UGO FATTORE N° 1620

valore aree

Stima valori "La Fontaine" con destinazione Area verde e sport

area front. Lag. mapp. 467 e 657 tot. Mq	area strad. e boc. mapp. 467 e 657 tot. Mq	area ex Pi.Ru.Ea. Mq	inc. edif. Mq/mq	Mapp. 467/657 mq edif.	Mapp. 467/657 mq edif.	Val. €/mq	i.a.	coeff.
985,00	2.165,00	420,00	0,15	147,75	324,75	4.000,00	0,45	0,65

val. area edif. €/mq (fronte)	**Valore Porzione di terreno A (uso attuale)**	
1.170,00	172.867,50	€ 173.000,00
val. area edif. €/mq	**Valore Porzione di terreno B (uso attuale)**	
1.170,00	379.957,50	€ 380.000,00

valore area comunale
553.000,00

		Incidenza %	valore	
Superficie di Pavimento nuova edificazione (mq)	495	1	€ 1.161.808,00	
SP lotto A da VPRG (mq)	148	0,298989899	€ 347.368,86	**Valore Porzione di terreno A**
SP lotto B da Accordo	347	0,701010101	€ 814.439,14	**Valore Porzione di terreno B**

Stima valori "La Fontaine" con destinazione Ricettiva con 16 stanze

valore stanza cat.3*** = € 138.000	n. stanze di progetto 16	Costo di costruzione (Cc)	altri costi (ON + Prog + SP)	
Progetto Porzione di terreno A (mq) 985	2.208.000,00	€ 260.165,08	66.977,50	
Progetto Porzione di terreno B (mq) 2165		€ 103.095,24	147.214,50	valore di mercato edificio ricettivo **2.208.000,00**

valore area comunale
1.161.808,00

costo di costruzione edificio	€ 832.000,00
oneri	€ 54.192,00
progettazione	€ 150.000,00
spese generali	€ 10.000,00

costo costruzione edificio	
100 mq * 2000 €	€ 200.000,00
395 mq * 1600 €	€ 632.000,00
totale	**€ 832.000,00**

Stima valori "La Fontaine" con destinazione Ricettiva con 16 stanze

valori di riferimento	
valore stanza cat.3***	€ 138.000,00
n. stanze di progetto	16
superficie Porzione di terreno A (mq)	985
superficie Porzione di terreno B (mq)	2165
superficie di pavimento edificabile (mq)	495
costo di costruzione per 100 mq	€ 2.000,00
costo di costruzione per 395 mq	€ 1.600,00
spese tecniche (St)	€ 150.000,00
spese generali (Sp)	€ 10.000,00
oneri di costrizione (On)	€ 54.192,00
Utile di impresa (U)	€ 0,00
costo di costruzione	
Per 100 mq = € 2000	€ 200.000,00
Per 395 mq = € 1600	€ 632.000,00
totale costo di costruzione (Cc)	**€ 832.000,00**
valore di mercato beni immobili conseguiti (Vm) = valore stanza X n° stanze	**€ 2.208.000,00**
valore delle aree = Vm - (Cc + On + St + Sg + U)	**€ 1.161.808,00**
Valore Porzione di terreno A	**€ 347.368,86**
Valore Porzione di terreno B	**€ 814.439,14**

Formulazione generale come definita dalla DCC 34/2015

Bpr + Bpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa

ove:
Vaa = valore dell'area con precedente destinazione (ante accordo)
Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo
Bpu = beneficio pubblico mentre l'espressione:
Vm - (Cc + On + St + Sg + U) esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo, ove:
Vm = valore di mercato beni immobili conseguiti (post accordo)
Cc = costo costruzione manufatti
On = oneri concessori
St = spese tecniche
Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni
U = utile d'impresa

Determinazione Beneficio Pubblico Accordo "La Fontaine"

n° stanze oggetto di cambio d'uso	32			valori di riferimento
valore stanza cat.3***	€ 138.000,00			
Valore finale del bene dopo la valorizzazione (Vm)	Valore stanza cat.3***	n° stanze	totale	valore di mercato successivo all'Accordo (Vm)
	€ 138.000,00	32,00	**€ 4.416.000,00**	
Valore Area edificata di proprietà ante accordo (Va)	€/mq di Sp	Superficie edificata (mq)	totale	
	1.170,00	1.124,00	€ 1.315.080,00	
Costo costruzione della foresteria già costruita (Ccaa)	Costo €/mq	Superficie edificata (mq)	totale	valore del bene antecedente all'Accordo (Vaa)
	2.000,00	1.124,00	€ 2.248.000,00	
Oneri concessori dovuti per la foresteria realizzata (Onaa)			€ 317.388,00	
Valore del bene ante accordo (Vaa)			**€ 3.880.468,00**	
Oneri concessori per cambio uso (commerciale/ricettivo)			**€ 38.479,00**	costo di trasformazione*
BPR + BPU	Vm – On – Vaa		€ 497.053,00	beneficio pubblico
BPU 70%			**€ 347.937,10**	

* (Cc + On + St + Sg + U) nel caso specifico corrisponde esclusivamente agli onderi per il cambio d'uso

Formulazione generale come definita dalla DCC 34/2015	Valori utilizzati nell'Accordo "La Fontaine"
Bpr + Bpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa	
ove:	
Vaa = valore dell'area con precedente destinazione (ante accordo)	
Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo	
Bpu = beneficio pubblico mentre l'espressione:	
Vm - (Cc + On + St + Sg + U) esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area	
successivo all'accordo, ove:	
Vm = valore di mercato beni immobili conseguiti (post accordo)	
Cc = costo costruzione manufatti	CC = 0
On = oneri concessori	On = € 38.479,00
St = spese tecniche	St = 0
Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni	Sg = 0
U = utile d'impresa	U = 0

CITTÀ DI VENEZIA

Direzione Patrimonio e Casa

Direttore
dott.ssa Alessandra Vettori

Settore
Gestione Tecnico Contrattuale Patrimonio

Dirigente
dott.ssa Maria Borin
maria.borin@comune.venezia.it
Tel. 041-2748454 fax 041-2748117
Segreteria tel. 041-2748453
fax 041-2748117

Sede di Venezia
Calle Cavalli
30124 S. Marco 4084

Fax. 041-2748117
PEC: protocollo@pec.comune.venezia.it

Venezia, 16 Giugno 2015

Spettabile
Società Alberoni S.r.l.
Via Quattro Fontane 18/a
30126 LIDO - Venezia
Solo a mezzo pec:
alberoni@pec.it

e, p.c.

Spettabile
Studio Tecnico Be.FA.NA.
Riviera Santa Maria Elisabetta 6/a
30126 LIDO - Venezia
Solo a mezzo pec:
ugo.fattore@archiwoldpec.it

OGGETTO: Aree di proprietà comunale site in Venezia, Lido via Quattro Fontane, zona La Fontaine e via Malamocco, località Cà del Moro.

Con riferimento ai precedenti tutti riguardanti la questione in oggetto e ai recenti contatti intercorsi con la scrivente Direzione, vista la nota del Sub - Commissario del 17/03/2015 pg. 2015/117489, si formalizza la proposta di cessione della piena proprietà delle aree per le quali vi è stata manifestazione di interesse da parte di Codesta Società, ai seguenti valori:

a) area di circa mq. 985 in località La Fontaine (C.T. sez. Ve, Fg. 28, mappali 467, porz. e 657, porz.) corrispettivo euro 173.000,00 (centosettantatremila/00);

b) area di circa mq. 340 (C.T. sez. Ve, Fg. 39, mappale 396) via Malamocco, Cà Del Moro corrispettivo euro 59.700,00 (cinquantanovemila settecento/00).

Le aree verranno cedute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, senza assunzione in capo al Comune di alcun onere.

Per quanto riguarda la prospettata cessione al Comune di Venezia, nell'ambito di un possibile rapporto di permuta, dell'area sita in località Alberoni occupata dall'impianto di sollevamento della fognatura e alla luce della deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 82/2015 del 14/05/2015 di approvazione dello schema di utilizzo dell'area denominata "*Nuova Darsena in località Alberoni – Lido di Venezia*", si

CITTA' DI
VENEZIA

ritiene che la stessa possa considerarsi superata. Infatti, come si legge nella menzionata delibera consiliare, la successiva convenzione prevista nell'ambito degli accordi da perfezionarsi, dovrà contenere, tra l'altro, *"l'integrazione nel progetto dell'area da asservire all'uso pubblico degli impianti di fognatura insistenti nell'area stessa"*.

Si rimane, pertanto, in attesa di Vostra accettazione formale delle condizioni di cui sopra, rappresentando che la presente proposta è subordinata all'approvazione di conforme deliberazione da parte del competente organo consiliare.

Per poter perfezionare l'atto notarile di cessione della proprietà delle aree, la Società dovrà predisporre opportuno atto di frazionamento delle stesse (punto sub **b)** con oneri a proprio carico, successivamente all'approvazione della precitata deliberazione consiliare.

Infine, riscontrando l'istanza del 17 marzo 2015, prot. gen. n. 2015/115563, presentata dallo Studio tecnico BE.FA.NA., verificato che il muro di recinzione presenta le caratteristiche previste dall'art. 881 del Codice Civile per presumere che lo stesso sia di Vostra proprietà, si comunica che lo stesso dovrà essere ripristinato/ricostruito a cura e spese di Codesta Società e senza onere alcuno per il Comune di Venezia e a condizione che vengano rispettati i confini tra le rispettive proprietà.

In attesa di riscontro, si porgono distinti saluti.

Il Dirigente
dott.ssa Maria Borin
(M. Borin)