Allegato A3 - Relazione di Stima

CITTA' DI VENEZIA

Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Recepimento Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo alla realizzazione dell'Impianto di cremazione e tumulazione di animali d'affezione "Arca Fenice" in Via Orlanda a Campalto.
Variante al Piano degli Interventi n. 69 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

RELAZIONE DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Comune di Venezia
Data: 18/06/2020, PG/2020/0257409

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DOVUTO EX ART. 16 COMMA 4, LETT. D) TER DEL D.P.R. 2001/380

Proposta di “Progetto di realizzazione di un centro di servizi per possessori di animali di affezione denominato “L’Ospitale Arca Fenice””, sito lunga la Strada Statale N. 14 Via Orlanda, Campalto, Venezia

Preparato per:
Edilit Costruzioni s.r.l.

Venezia, 5 Giugno 2020

SMART LAND

INDICE

1 Premessa 3
1.1 Soggetto incaricato 3
1.2 Oggetto e obiettivo della valutazione 3
1.3 Natura e fonte delle informazioni 3

2 Descrizione dell'area oggetto di valutazione 4
2.1 Identificazione catastale 4
2.2 Sintesi della situazione urbanistica e giuridica dell'area 5

3 I contenuti della proposta e le ipotesi sottese alla stima del beneficio pubblico 7
3.1 La metodologia per la stima del contributo straordinario 11
3.1.1 Le fasi della stima 13

4 Il valore di mercato dell'area prima della trasformazione (V*ante*) 14

5 Il valore di mercato dell'area successivamente alla variante (V*post*) 18
5.1 Il procedimento di stima adottato 18
5.2 La stima dei costi della trasformazione 19
5.3 La stima del valore di mercato del bene trasformato 24
5.3.1 La stima del valore di mercato del compendio collocato nell'Area 3 25
5.3.2 La stima del valore di mercato del compendio collocato nell'Area 2 29
5.3.3 La stima del valore di mercato del bene trasformato (Area 2 e 3) 33
5.4 Il valore di mercato dell'area post trasformazione 34

6 La valutazione del contributo straordinario 35

7 Allegato 1: Approfondimento sull'Area 1 – Giardino delle Rimembranze 36

8 Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione 39

© Smart Land s.r.l. 2020

1 Premessa

1.1 Soggetto incaricato

La valutazione è stata effettuata dalla società Smart Land srl, Calle del Sale 33, 30174 Mestre Venezia, sotto la supervisione della dott.ssa Antonella Faggiani, dottore di ricerca in Estimo ed Economia territoriale e Member Royal Institution of Chartered Surveyors n.1224826. Nell'ambito dell'incarico la società si è avvalsa della supervisione tecnico scientifica della dott.ssa Federica Di Piazza dottore di ricerca in Estimo ed Economia territoriale, Dorsoduro 1633, Venezia, e Member Royal Institution of Chartered Surveyors n.1224826. Alla valutazione ha collaborato la dott.ssa Hegis Shyti.
La società Smart Land srl è stata incaricata il 23 settembre 2019 dalla società Edilit Costruzioni s.r.l..

1.2 Oggetto e obiettivo della valutazione

L'incarico ha ad oggetto la stima del contributo straordinario dovuto a seguito delle variazioni urbanistiche introdotte progetto avente ad oggetto la realizzazione, in un'area di proprietà della società Edilit Costruzioni s.r.l. sita tra i centri di Campalto e Tessera a Venezia, di un centro di servizi per possessori di animali di affezione denominato "L'Ospitale Arca Fenice".

1.3 Natura e fonte delle informazioni

Le informazioni circa il bene oggetto della valutazione sono state fornite dal Cliente ovvero desunte dalla seguente documentazione di progetto depositata presso il Comune di Venezia e aggiornate a maggio 2020:

- planimetrie Tav. 1.2.5 e 1.2.6;
- C.M.E. delle Opere di Urbanizzazione;
- bozza della convenzione.

Le informazioni sono state esaminate unicamente da un punto di vista tecnico con lo scopo di stimare i valori indicati; questo report non contiene approfondimenti di tipo legale, né valuta ed esprime un giudizio sulla legalità ed affidabilità delle informazioni ricevute.

La data di riferimento della valutazione è il 5 Giugno 2020.

© Smart Land s.r.l. 2020

2 Descrizione dell'area oggetto di valutazione

L'area oggetto di valutazione è prospiciente alla Strada Statale n. 14 Via Orlanda, tra i centri di Campalto e di Tessera, nelle immediate vicinanze della nuova rotatoria che collega il vecchio tracciato della strada statale con la viabilità di recente realizzazione – il Bypass di Campalto, - lungo la direttrice Mestre-Aeroporto Marco Polo.

Figura 1 – Localizzazione e accessibilità

2.1 Identificazione catastale

Dal punto di vista catastale l'area in oggetto è identificata al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Foglio 166, Mapp. 139 e presenta una superficie complessiva pari a 10.740 mq.

Tabella 1 – Identificazione catastale

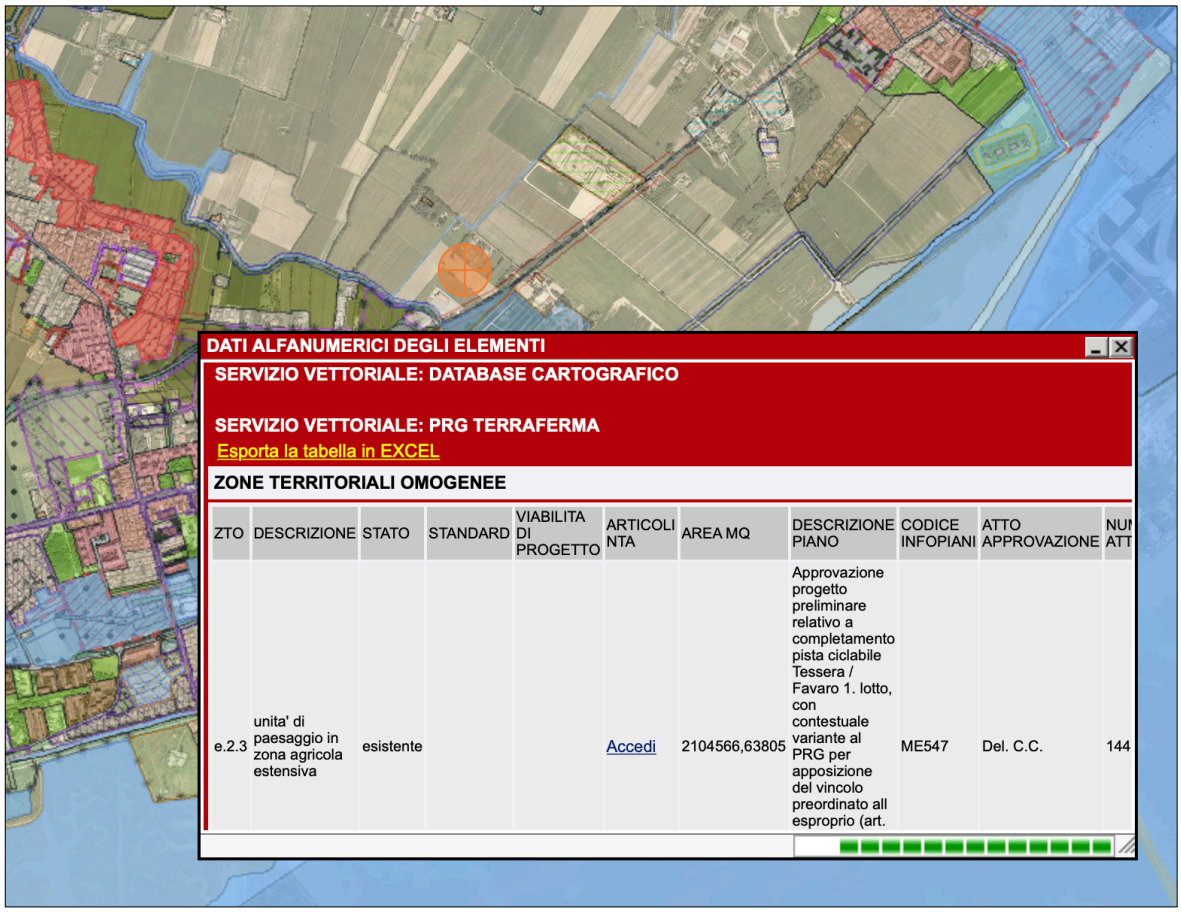
Foglio	Part.	Qualità Classe	Superficie (mq)
166	139	Seminativo	10.740

© Smart Land s.r.l. 2020

2.2 Sintesi della situazione urbanistica e giuridica dell'area

Sotto il profilo urbanistico, l'area in oggetto è regolata dagli artt. 39 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del V.P.R.G per la Terraferma, in quanto classificata come "*E3.2 – unità di paesaggio in zona agricola estensiva*". Sulla stessa vi sono due fasce vincolate: una a rispetto stradale e l'altra a rischio archeologico (Via Annia).

Figura 2 – Estratto del VPRG per la Terraferma con indicazione dell'area oggetto di valutazione (Fonte: Sistema Informativo Territoriale del Comune di Venezia)



Secondo quanto riportato nella Relazione Generale allegata alla proposta si evidenzia che:

(1) a seguito della pubblicazione dell'"Avviso pubblico per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi (art. 18, c.2, L.R. 11/2004)" approvato con delibera di GC n. 299 del 18/10/2016, la Edilit Costruzioni s.r.l. ha presentato un progetto di cambio di destinazione d'uso dell'area in oggetto;

(2) Il progetto prevedeva la realizzazione di un polo, a valenza metropolitana, di servizio agli animali di affezione mediante l'insediamento di funzioni di tipo commerciale, direzionale e attrezzature collettive;

© Smart Land s.r.l. 2020

(3) Tale progetto, meglio definito come **ID 65 "Realizzazione di una clinica veterinaria, cimitero e cremazione per animali d'affezione lungo via Orlanda (tra S. Giuliano e l'Aeroporto di Tessera)",** prot. PG/2017/0148814 de 28.03.2017, è stato classificato tra le "Proposte pertinenti al Piano degli Interventi: 1.1 - Proposte prioritarie attuabili prevalentemente con accordi art. 6 e 7 lr 11/2004" come si evince dal Documento denominato "Valutazione delle proposte pervenute in seguito all'avviso pubblico approvato con delibera di GC n. 299 del 18/10/2016 e definizione degli indirizzi e delle priorità per l'inserimento nel Piano degli Interventi"., approvato con deliberazione di GC n. 273 del 26/07/2018.

© Smart Land s.r.l. 2020

3 I contenuti della proposta e le ipotesi sottese alla stima del beneficio pubblico

Il progetto presentato prevede la suddivisione dell'area oggetto di valutazione in quattro ambiti, distinti ma funzionalmente tra loro correlati, come emerge dalla planimetria generale.

Figura 3 – Planimetria generale di progetto e destinazioni d'uso (Fonte Tavola 1.2.6)

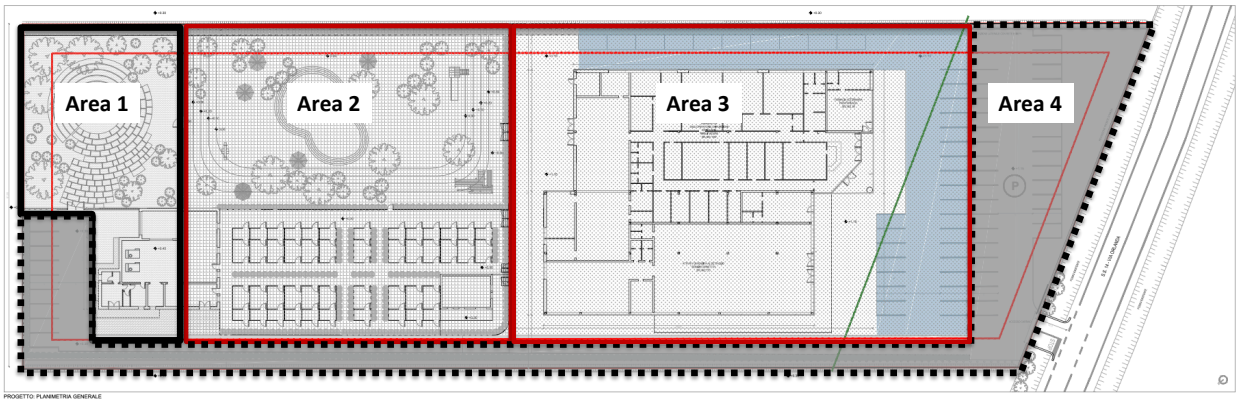


Tabella 2 – Articolazione delle aree in cui si articola il progetto

Articolazione delle aree	**Superficie**
Area 1 - "Giardino delle Rimembranze", impianto di cremazione e tumulazione	1.010,00
Area 2 - Riabilitazione all'aperto, pensione temporanea, sgambo e addestramento	3.045,00
Area 3 - Servizi specialistici per animali	4.295,00
Area 4 - Standard a verde, viabilità e parcheggio	2.390,00
Totale	**10.740,00**

Il primo ambito, Area 1, denominato "Giardino delle Rimembranze", è dedicato all'incenerimento e alla tumulazione delle ceneri degli animali e non prevede il seppellimento delle carcasse per inumazione.

Il secondo ambito, Area 2, è destinato alla riabilitazione all'aperto, all'addestramento e sgambo, alle manifestazioni di animali e alla pensione temporanea. A questo scopo si articola in due parti: una vasta area piantumata e attrezzata a nord e una porzione costruita a nord dove sono collocati 23 box con le rispettive aree scoperte di pertinenza. In adiacenza a questi ultimi si colloca una porzione del fabbricato adiacente a crematorio destinato a funzioni complementari alle funzioni dell'area 2 (toelettatura).

© Smart Land s.r.l. 2020

L'area 3 si compone dal fabbricato principale del progetto e i rispettivi parcheggi pertinenziali. Il fabbricato ospita le seguenti funzioni principali:

- attività di vendita al dettaglio e i sui servizi connettivi di 770 mq;
- area di superficie pari a 1.297 mq destinata all'erogazione di servizi per gli animali, quali una clinica veterinaria, casa di cura riabilitativa, ambulatori specialistici veterinari, nursery, degenze e cure diagnostica, sale operatorie chirurgiche, radiologia;
- farmacia veterinaria e parafarmacia, di 86 mq.

Il quarto ambito, Area 4, infine, è caratterizzato da un'ampia area a parcheggio situata a ridosso della viabilità di accesso e comprende anche la viabilità di accesso alle altre aree attraverso un ponticello che connette alla viabilità principale.
La tabella che segue riassume l'articolazione delle aree di progetto e la loro consistenza.

Tabella 3 – Articolazione delle superfici per destinazione ed area di progetto (Fonte: dati forniti dal Cliente)

	Aree (mq)	**Fabbricati (Slp)**
Area 1 - "Giardino delle Rimembranze", impianto di cremazione e tumulazione		
Superficie pavimentata e vialetti	465,00	
Superficie a verde	245,00	
Impianto crematorio	137,00	163,00
Area 2 - Riabilitazione all'aperto, pensione temporanea, sgambo e addestramento		
Area attrezzata gioco - addestramento sgambo e paddock	1.815,00	
Superficie box		138,00
Superficie scoperta pertinenziale ai box	276,00	
Superficie porzione fabbricato di pertinenza box adiacente a crematorio		116,00
Superficie porzione area pertinenziale esterna ai magazzini	30,00	
Superficie percorsi accesso ai box	545,00	
Superficie porzione fabbricato uso toelettatura		54,00
Superficie porzione area pertinenziale esterna alla toelettatura	71,00	
Area 3 - Servizi specialistici per animali		
Ambulatori specialistici veterinari, ecc.		1.297,00
Farmacia veterinaria e parafarmacia		86,00
Porzione commerciale		717,00
Area parcheggi L.122/89	1.147,00	
Area scoperta pertinenziale esterna	1.047,00	
Area 4 - Standard a verde e parcheggio		
Area a parcheggio e verde	2.390,00	
Totale	**10.740,00**	**2.571,00**

© Smart Land s.r.l. 2020

Sulla base della bozza dei contenuti della Convenzione, si può affermare che l'interesse pubblico esito dell'Accordo si articola in due componenti.
La prima si sostanzia in azioni che saranno oggetto di futuri approfondimenti nell'ambito del perfezionamento della concessione e che, solo in parte, rilevano nell'ambito della presente valutazione:

- alla messa a disposizione delle operazioni di incenerimento degli animali del canile comunale ivi deceduti, e delle carcasse degli animali di piccola taglia rinvenuti dagli operatori comunali, nonché delle prestazioni veterinarie a favore degli animali soggiornanti nel canile comunale;
- alla cessione dell'area del Cinerario, i cui servizi per il mantenimento e la collocazione delle urne cinerarie saranno oggetto di successivi approfondimenti e l'eventuale cessione dell'impianto di cremazione al Comune;
- alla messa a disposizione del Comune di n. 5 box per il soggiorno degli animali del canile comunale, il cui contributo è considerato nella valutazione.

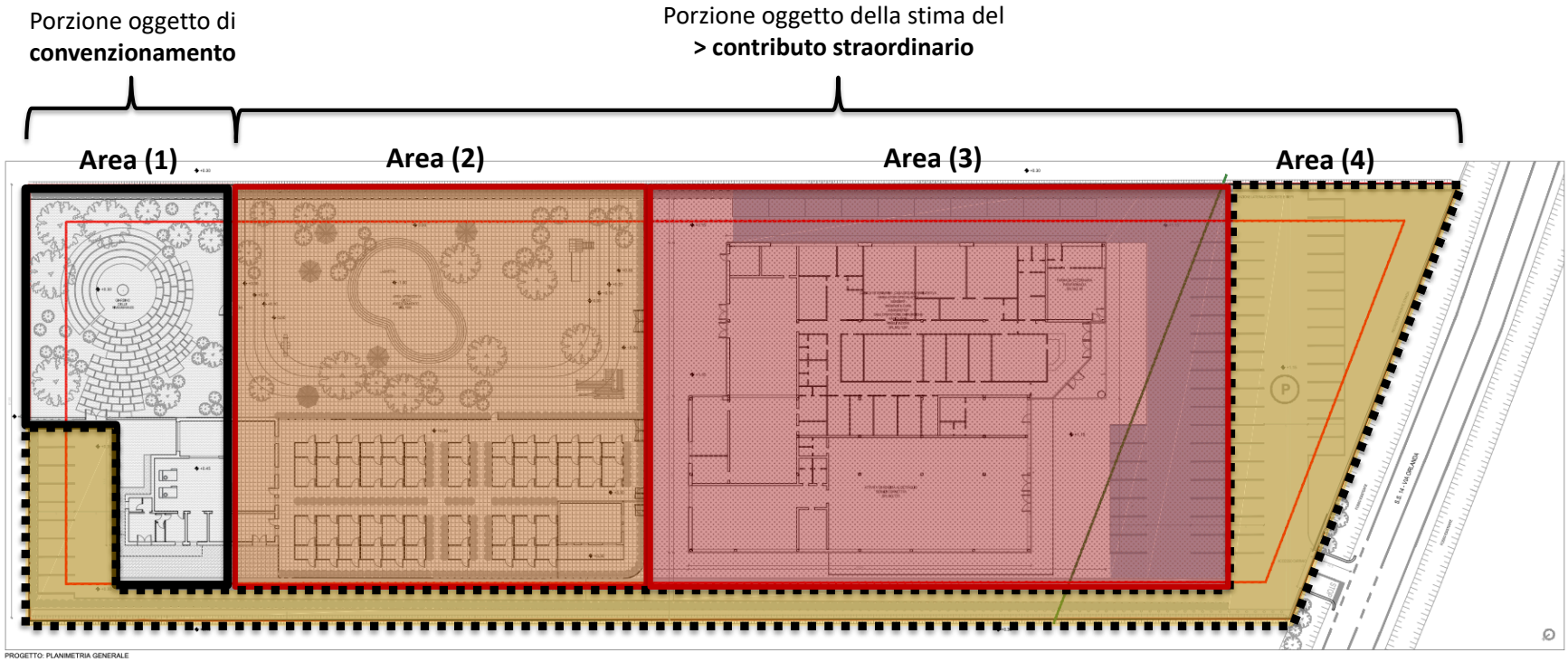
La seconda comprende il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001, a seguito della variazione dell'originaria destinazione d'uso agricola prevista dal P.R.G., in commerciale, direzionale e attrezzature collettive, secondo la suddivisione degli ambiti di intervento meglio specificati nel progetto.

Pertanto, la presente valutazione si concentra sulle aree, riconducibili alle aree 2, 3 e 4, che generano una valorizzazione nella prospettiva privatistica dell'operatore privato. Per esse si procede alla stima del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del Dpr 380/2001.

Inoltre, poiché il progetto ha carattere unitario e, complessivamente di interesse pubblico, si ritiene opportuno fornire la stima di massima anche dei costi di investimento relativi al primo ambito, Area 1, oggetto di futuro convenzionamento.

© Smart Land s.r.l. 2020

Figura 4 – Articolazione delle aree di progetto (Fonte: Nostra elaborazione su Tavola 1.2.5 Planimetria generale di progetto e dimensionamento urbanistico)



3.1 La metodologia per la stima del contributo straordinario

Nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia, e in particolare all'articolo 16, è stata inserita, per effetto delle modifiche introdotte dal DL cd. Sblocca cantieri n. 133/2014, una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione.

All'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che, nella definizione delle tabelle parametriche, gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione "*alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo*".

La metodologia di valutazione del contributo straordinario ha quindi l'obiettivo di determinare il "maggior valore" generato dall'intervento a seguito del perfezionamento dell'iter urbanistico.
Il Comune di Venezia, con delibera del Commissario Straordinario n. 34 del 20/03/2015, ha provveduto alla "Definizione dei criteri e determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4 lettera d) ter, del DPR 380/01".
I criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privati e per interventi di interesse pubblico da realizzarsi attraverso il permesso di costruire in deroga, sono riportati nell'allegato "B" della delibera.

La modalità di valutazione della convenienza pubblica è la seguente:

> "*Viene determinata la "convenienza pubblica" come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area e cioè della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P. I. ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie*

per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.
Dal punto di vista economico il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo, è dato dalla seguente espressione:

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

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"

In sintesi, l'allegato 2 indica come il plusvalore economico, ovvero la "convenienza pubblica" sia pari alla differenza tra il valore dell'ambito dopo della trasformazione (V1) e il valore prima la trasformazione (V2). Ovvero:

Plusvalore V = V1 – V2

Il criterio di articolazione del plusvalore V, ovvero il beneficio pubblico, si fonda sulla destinazione d'uso prevista e sulla localizzazione in Terraferma piuttosto che nella Città Storica o in ambito insulare. Con specifico riferimento alle caratteristiche localizzative ed urbanistiche dell'area oggetto di valutazione, l'ammontare del beneficio pubblico dovuto ex art. 16 comma 4, lett. d) ter del D.P.R. 2001/380 è pari a 50% plusvalore.

© Smart Land s.r.l. 2020

3.1.1 Le fasi della stima

Coerentemente ai contenuti della Delibera richiamata, la valutazione del beneficio pubblico derivante dalla variazione del valore dell'area oggetto di Accordo in ragione dei contenuti del progetto presentato al Comune e illustrato nelle pagine precedenti viene effettuata nel modo seguente:

- in primo luogo, si procede alla stima del valore dell'area nelle condizioni urbanistiche e fattuali attuali (***Vante trasformazione***), laddove per "area" si intende la porzione dedicata alla riabilitazione all'aperto, pensione temporanea, sgambo e addestramento (Area 2); ai servizi specialistici per gli animali (Area 3) e quella a verde e parcheggio situata a ridosso della viabilità di accesso (Area 4);
- successivamente, si procede a stimare il valore dell'area nell'ipotesi di variazione dello strumento urbanistico (***Vpost trasformazione***), ovvero considerando l'effetto delle regole urbanistiche di maggiore vantaggio (cambio d'uso da area agricola ad area edificabile con funzioni miste);
- Infine, si stima **il maggior valore** generato e il conseguente **contributo straordinario** ai sensi della lettera d-ter) di cui al comma 4 dell'art. 16, del Dpr 380/2001, così come applicata dal Comune di Venezia, di cui alla delibera di Commissario straordinario del 20/03/2015.

Si ricorda che è oggetto di valutazione la porzione che assomma le aree 2, 3 e 4 pari ad una superficie di 9.

Tabella 4 - Aree oggetto di valutazione

Articolazione delle aree	Superficie (mq)
Area destinata a futuro convenzionamento	
Area 1 - "Giardino delle Rimembranze", impianto di cremazione e tumulazione	1.010,00
Superficie totale	**1.010,00**
Area oggetto di valutazione del beneficio pubblico	
Area 2 - Riabilitazione all'aperto, pensione temporanea, sgambo e addestramento	3.045,00
Area 3 - Servizi specialistici per animali	4.295,00
Area 4 - Standard a verde e parcheggio	2.390,00
Superficie totale	**9.730,00**

© Smart Land s.r.l. 2020

4 Il valore di mercato dell'area prima della trasformazione (*Vante*)

La prima parte della valutazione consiste nella determinazione del valore di mercato del bene oggetto di valutazione con riferimento alle caratteristiche che precedono il perfezionamento dell'iter autorizzativo del progetto con conseguente cambio di destinazione d'uso dell'area.

Per valore di mercato si intende:

> *"L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."*
> *Standard Professionali di Valutazione RICS 2020, IVS-Defined Basis of Value – Market Value, paragrafo 30.*

A questo proposito, si richiama il fatto che, nel 2017, l'intero ambito è stato acquistato dalla società Edilit Costruzioni s.r.l. (

al prezzo totale di 80.000,00 euro pari ad un prezzo unitario di a 7,45 euro/mq.

Tabella 5 -Prezzo di acquisto unitario

	Dati	
Prezzo di compravendita	80.000,00	euro
Superficie complessiva ambito	10.740,00	mq
Prezzo unitario	**7,45**	**euro/mq**

Per verificare la congruità di tale prezzo con il valore di mercato alla data della valutazione è stata effettuata uno specifico approfondimento rispetto alle fonti:

- Indirette, rappresentate da soggetti che elaborano banche dati, osservatori o altre fonti istituzionali che raccolgono sistematicamente dati economici articolati su base su base territoriale
- Dirette, rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative di natura puntuale (prezzi di compravendita, di offerta o a base d'asta) sul mercato locale.

Per quanto riguarda le fonti indirette, si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali ai sensi dell'Art.25 della normativa sugli espropri

© Smart Land s.r.l. 2020

L.R.19 dicembre 2002, n.37. Le tabelle che seguono riportano i VAM determinati per la Regione agraria n. 5, nella quale è ricompreso il Comune di Venezia, riferiti all'anno 2018 valevoli anche per gli anni 2015, 2016 e 2017 (anno della compravendita) e quelli riferiti all'anno 2019.

Tabella 6 – Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia – anno 2018, validi per gli anni 2015, 2016, 2017

Tipo di Coltura	Reg.Agraria n° 1	Reg. Agraria n° 2	Reg.Agraria n° 3	Reg.Agraria n° 4	Reg.Agraria n° 5	Reg.Agraria n° 6
	valori medi /Ha	valori medi /Ha	valori medi /Ha		valori medi /Ha	valori medi /Ha
SEMINATIVO	66.000,00	67.000,00	67.000,00	77.000,00	77.000,00	53.000,00
SEMINATIVO IRRIGUO	66.000,00					
SEMINATIVO ARBORATO	66.000,00	67.000,00	67.000,00	77.000,00	77.000,00	53.000,00
PRATO	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	35.000,00
ORTO			84.000,00	102.000,00	101.000,00	
ORTO IRRIGUO	78.000,00					76.000,00
ORTO PEZZA E FOSSA					74.000,00	
VIGNETO (piante comprese)	81.000,00	77.000,00	77.000,00	80.000,00	80.000,00	65.000,00
VIGNETO D.O.C. (piante comprese)	118.000,00	113.000,00	113.000,00	112.000,00	112.000,00	100.000,00
FRUTTETO (piante comprese)	83.000,00	83.000,00	83.000,00	93.000,00	93.000,00	76.000,00
BOSCO ALTO FUSTO***	38.000,00	38.000,00				
BOSCO CEDUO MISTO***	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	32.000,00
INCOLTO PRODUTTIVO	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	32.000,00
VIVAIO (solo terreno)	77.000,00	77.000,00	77.000,00	77.000,00	77.000,00	75.000,00

Tabella 7 - Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia, Regione Agraria n. 5 – anno 2019

	REGIONE AGRARIA N°: 5 LA REGIONE AGRARIA N. 5 COMPRENDE ANCHE IL COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI Comuni di: CAMPAGNA LUPIA, CHIOGGIA, MIRA, VENEZIA, CAVALLINO-TREPORTI			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup.> 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
BOSCO CEDUO MISTO	33000,00			
FRUTTETO (PIANTE COMPRESE)	93000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	33000,00			
ORTO	101000,00			
ORTO IRRIGUO				
ORTO PEZZA E FOSSA	74000,00			
PRATO	40000,00			
SEMINATIVO	77000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	77000,00			
VIGNETO D.O.C. (PIANTE COMPRESE)	112000,00	SI	SI	
VIGNETO (PIANTE COMPRESE)	80000,00			
VIVAIO (SOLO TERRENO)	77000,00			

Dall'analisi dei Valori Agricoli Medi si evince che:

- la Regione agraria n. 5 presenta VAM invariati nel periodo compreso tra gli anni 2015 – 2019;
- il VAM delle aree a "seminativo", indicato quale coltura prevalente nella visura catastale delle aree oggetto di valutazione, è pari a 7,70 euro/mq.

© Smart Land s.r.l. 2020

Per quanto riguarda le fonti dirette si è fatto riferimento alle indicazioni desunte dai documenti relativi alle aste pubbliche indette dal Comune di Venezia per la vendita di terreni siti a Venezia, nelle vicinanze di Via Orlanda a Campalto. In particolare, sono stati esaminati due casi comparativi riferiti all'anno 2018:

- il primo riguarda un terreno di 4.200 mq ricompreso all'interno del "D PU-40 – Variante al Piano Regolatore Generale per l'area significativa di Campalto" quale "Verde urbano attrezzato di progetto" (cfr. "Terreno sito nelle vicinanze di via Orlanda a Campalto", Asta Comune di Venezia del 27/12/2018, PG/2018/0621876) con prezzo a base d'asta pari a 29.870,00 euro;
- il secondo riguarda un terreno classificato dalla Variante al P.R.G. per la Terraferma come "E.2.3 – unità di paesaggio in zona agricola estensiva", di 16.670 mq circa, locato alla data dell'asta (cfr. Lotto n. 1 - Terreno agricolo "ex Campo di aviazione di Campalto", Asta Comune di Venezia del 26/06/2018, PG/2018/0309444) con prezzo a base d'asta pari a 101.853,70 euro.

A partire dall'analisi delle caratteristiche dei suddetti terreni, le tabelle seguenti riportano la normalizzazione dei prezzi a base d'asta che conduce a valori unitari compresi tra 7,10 euro/mq e 7,30 euro/mq.

Tabella 8 - I dati forniti dalle fonti dirette – le aste pubbliche del Comune di Venezia, anno 2018

Caso 1 - Asta Comune di Venezia del 27/12/2018, PG/2018/0621876		
Destinazione d'uso	Verde urbano attrezzato di progetto	
Prezzo a base d'asta	29.870,00	euro
Superficie complessiva	4.200,00	mq
Prezzo unitario a base d'asta	**7,11**	**euro/mq**
Coefficiente di ragguaglio	1,00	
Valore di mercato unitario	**7,11**	**euro/mq**

Caso 2 - Asta Comune di Venezia del 26/06/2018, PG/2018/0309444		
Destinazione d'uso	Terreno agricolo - locato	
Prezzo a base d'asta	101.853,70	euro
Superficie complessiva	16.670,00	mq
Prezzo unitario a base d'asta	**6,11**	**euro/mq**
Coefficiente di ragguaglio	0,84	cfr. Consulente immobiliare - coefficiente medio di svalutazione immobili locati
Valore di mercato unitario	**7,27**	**euro/mq**

© Smart Land s.r.l. 2020

Sulla base delle analisi e le elaborazioni svolte, il valore di mercato unitario per le aree in oggetto coincide con il prezzo unitario desunto dell'atto di acquisto ed ammonta a 7,45 euro/mq.

Pertanto, il **valore di mercato dell'area prima della variazione sottesa all'Accordo (V*ante*)** ammonta a **72.476,72 euro**, come riassunto nella tabella che segue.

Tabella 9 – Stima del valore di mercato delle aree ante trasformazione sottesa all'Accordo (Vante)

Articolazione delle aree	**Valore**	**UM**
Area 2 - Riabilitazione all'aperto, pensione temporanea, sgambo e addestramento	3.045,00	mq
Area 3 - Servizi specialistici per animali	4.295,00	mq
Area 4 - Standard a Verde e Parcheggio	2.390,00	mq
Totale	**9.730,00**	**mq**
Valore unitario stimato	7,45	euro/mq
Valore di mercato ante trasformazione (V*ante*)	**72.476,72**	**euro**

© Smart Land s.r.l. 2020

5 Il valore di mercato dell'area successivamente alla variante (V*post*)

La seconda parte della valutazione ha lo scopo di giungere alla stima del valore di mercato dell'ambito di progetto nell'ipotesi di perfezionamento dell'iter urbanistico.

5.1 Il procedimento di stima adottato

Il valore di mercato del bene in oggetto dopo la trasformazione prevista dal progetto viene determinato attraverso il procedimento di stima del valore di trasformazione in linea con gli indirizzi espressi nella già citata delibera del Commissario Straordinario n. 34/2015 e assumendo la natura strumentale dell'appartamento alla trasformazione, ovvero all'ampliamento, coerentemente ai contenuti del progetto allegato all'istanza di autorizzazione presentata.

Il procedimento del valore di trasformazione assume che il valore di mercato dell'ambito di progetto sia pari alla differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi necessari alla trasformazione, secondo la seguente formalizzazione:

$$V_m = (V_n - Cp)$$

dove:

- V_m è il valore di mercato delle aree 2, 3 e 4;
- V_n è il valore di mercato del bene esito dello sviluppo immobiliare;
- *Cp* è il costo di produzione necessario a compiere lo sviluppo immobiliare.

Si evidenzia che tale formulazione è analoga a quella riportata nell'Allegato B della predetta delibera e già illustrata nel § 3.1.

Le fasi che sviluppano l'elaborazione sono le seguenti:

1. l'analisi e determinazione della consistenza del progetto proposto;
2. la stima dei costi necessari alla trasformazione (*Cp*);
3. la stima del valore di mercato del bene successivamente la trasformazione (V_n);
4. la determinazione del valore di mercato dell'area (V_m);

Nelle pagine che seguono sono illustrati i dati, le informazioni e le assunzioni impiegate.

© Smart Land s.r.l. 2020

5.2 La stima dei costi della trasformazione

La funzione del costo di produzione (Cp) relativa allo sviluppo edilizio del bene è ripresa dai contenuti dell'Allegato B della Delibera n. 34/2015 del Commissario Straordinario, opportunamente integrati in ragione delle specificità della trasformazione del progetto in analisi. Essa può essere sinteticamente rappresentata nel modo seguente:

$$Cp = Cc + Ou + St + Os + I + Sc + P$$

dove

- Cc = costo di costruzione del bene;
- Ou = contributo dovuto per il rilascio del permesso di costruire che include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione;
- St = le spese tecniche riferite ai compensi delle figure professionali coinvolte nella progettazione e nella realizzazione delle opere;
- Os = oneri per la sicurezza;
- I = imprevisti;
- Sc = spese di commercializzazione;
- P = utile dell'operatore ovvero remunerazione del rischio e attività di *project management*.

Specifiche analisi di mercato presso fonti ufficiali, operatori locali della produzione edilizia e professionisti nel settore delle costruzioni hanno supportato la stima delle voci che compongono il costo di produzione, oltre ai dati e ai valori desunti dalla documentazione tecnica relativa al progetto.

Il **costo di costruzione** viene valutato con riferimento alla destinazione d'uso prevista nell'ambito del progetto e comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni. In ragione dell'obiettivo della stima, il costo di costruzione dei manufatti viene stimato per via comparativa con riferimento ai valori desunti dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" curata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edita da DEI – Genio Civile, 2019, documento ampiamente noto e accreditato presso gli operatori pubblici e privati.

Il ***costo di costruzione del fabbricato***, pari a 1.027,00 euro/mq, è stimato a partire dalle caratteristiche e dai dati di progetto e fa riferimento alla Scheda D5 "Centro commerciale – Ipermercato" del Prezziario.

© Smart Land s.r.l. 2020

Il ***costo unitario relativo alle aree esterne e più specificatamente alle aree scoperte e i parcheggi***, è stimato in 80,00 euro/mq coerentemente alle indicazioni desunte dalla Scheda H3 "Parcheggio a raso" incrementato del 60% in vista della superiore complessità dell'intervento in oggetto dovuta alla movimentazione terra e alle opere di invarianza idraulica.

Il ***costo unitario relativo alle aree attrezzate*** è stimato in 180,00 euro/mq a partire da costo unitario desunto dalla Scheda I13 "Arredo urbano" abbattuto del 45% in vista della inferiore complessità delle lavorazioni richieste nell'intervento in oggetto.

Il ***costo unitario relativo ai fabbricati di servizio e i box temporanei*** è stimato in 530,00 euro/mq coerentemente alle indicazioni desunte dalla Scheda E1 "Capannone Classe 500 a copertura piana e altezza 6,5m" in ragione della tipologia di fabbricato.

Tabella 10 -Stima del costo di costruzione unitario

Costi di costruzione	Costo di costruzione (euro/mq)	Coeff. di ragguaglio per caratt. progettuali	Costo di costruzione aggiornato (euro/mq)	Fonte
Costo di costruzione fabbricato commerciale	1.027,00	*1,00*	1.027,00	Prezziario DEI 2019 - Scheda D.5. Centro commerciale - Ipermercato
Costo di costruzione parcheggi	50,00	*1,60*	80,00	Prezziario DEI 2019 - Scheda H.3. Parcheggio a raso incrementato del 60% per superiore complessità relativa alla movimentazione terra e opere di invarianza idraulica
Costo di costruzione aree attrezzate	328,00	*0,55*	180,00	Prezziario DEI 2019 - Scheda I.13. Arredo urbano di piazza abbattuto per assenza lavorazioni
Costo di costruzione fabbricati di servizio e box temporanei	530,00	*1,00*	530,00	Prezziario DEI 2019 - Scheda E.1. Capannone Classe 500 a copertura piana e altezza 6,5m

Il **costo delle opere di urbanizzazione** è desunto dal Computo Metrico Estimativo presentato contestualmente al progetto ed elaborato dai tecnici del Cliente e ammonta complessivamente a 382.383,33 euro come si evince dalla tabella successiva.

© Smart Land s.r.l. 2020

Tabella 11 - Stima costo costruzione delle opere di urbanizzazione (Fonte: CME fornito dal Cliente)

Descrizione		Costo di costruzione (euro)
Corpo d'opera n. 1	Ponticello di accesso	48.180,82
Corpo d'opera n. 2	Recinzioni perimetrali lotto	85.212,96
Corpo d'opera n. 3	Parcheggio	91.729,52
Corpo d'opera n. 4	Percorso viario interno	69.260,03
Corpo d'opera n. 5	Opere idrauliche	19.000,00
Corpo d'opera n. 6	Impianti	69.000,00
Costo totale		**382.383,33**

Il secondo gruppo di costi è relativo all'insieme di **contributi dovuti per legge per il rilascio del permesso di costruire** e fa riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al contributo al costo di costruzione.

Tali contributi, calcolati in via indicativa dai tecnici del Cliente a partire dai valori tabellari del Comune di Venezia attualmente vigenti, ammontano complessivamente a 145.345,62 euro. Tuttavia, in vista dell'onerosità delle opere di urbanizzazione che il Proponente si impegna a realizzare e cedere gratuitamente al Comune (cfr. Area 4), nell'ambito della presente valutazione si assume che il costo delle stesse sia interamente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come riassunto nella tabella che segue.

Tabella 12 – Stima dei contributi dovuti per legge per il rilascio del permesso di costruire

Oneri tabellari	Valore (euro)	Da versare (euro)
Oneri di urbanizzazione primaria	44.352,00	a scomputo
Oneri di urbanizzazione secondaria	60.616,50	a scomputo
Contributo sul costo di costruzione	40.377,12	40.377,12
Totale	**145.345,62**	**40.377,12**

I costi riferiti alle **spese tecniche, agli oneri per la sicurezza, agli imprevisti e ai costi per la commercializzazione** sono stimati con riferimento alle prassi e confrontate con le evidenze fornite dagli operatori della produzione edilizia.

Le *spese tecniche*, espresse in percentuale sui costi di costruzione (10,0%), comprendono la remunerazione di tutte le figure professionali coinvolte nel processo di trasformazione edilizia dell'area.

© Smart Land s.r.l. 2020

Gli *oneri per la sicurezza* sono stati stimati al 5,0% sui costi di costruzione in vista della tipologia di opere previste mentre la quota di *imprevisti* è stimata al 3,0%.

Per quanto attiene le *spese di commercializzazione*, sulla base delle evidenze empiriche, si stima che l'incidenza degli stessi ammonti al 2,5% del valore di mercato del fabbricato esito del progetto.

L'ultima voce rappresenta l'***utile*** ovvero il costo che riflette la remunerazione del fattore produttivo connesso alle capacità organizzative, imprenditoriali e le conoscenze tecniche necessarie per il buon esito dell'iniziativa. Inoltre, essa internalizza il costo del capitale di rischio che ordinariamente un operatore impiega nell'attività, assumendo che un tratto caratteristico dell'imprenditore riguardi proprio l'impiego di capitali propri. La stima del suo ammontare considera le caratteristiche di rilevante interesse pubblico dell'intervento connesso alla funzione di servizio alla cura degli animali da affezione si attesta al 5,0% dei ricavi. La stessa Delibera commissariale n. 34/2015 all'allegato B indica congrua un'aliquota per l'utile fino al 15%.

Relativamente agli ***oneri finanziari***, ovvero alla componente degli interessi passivi calcolati sul capitale di debito ordinariamente impiegato in operazioni di trasformazione edilizia, essi sono stimati assumendo un'incidenza pari al 3,0% del costo di costruzione.

Il costo complessivo di trasformazione delle aree 2, 3 e 4 è riepilogato nella tabella successiva.

© Smart Land s.r.l. 2020

Tabella 13 – Stima del costo complessivo di trasformazione dei lotti (Area 2, 3 e 4)

Costi di costruzione	Consistenza	UM	Valore unitario	UM	Valore totale
Area 2 - Riabilitazione all'aperto, pensione temporanea, sgambo e addestramento					
Aree scoperte attrezzate	2.737	mq	180	euro/mq	492.660
Fabbricati di servizio e box	308	mq	530	euro/mq	163.240
Area 3 - Servizi specialistici per animali					
Parcheggi pertinenziali	1.147	mq	80	euro/mq	91.760
Aree scoperte	1.047	mq	80	euro/mq	83.760
Fabbricato commerciale	2.100	mq	1.027	euro/mq	2.156.700
Area 4 - Standard a verde e parcheggio					
Opere di urbanizzazione					382.383
Totale costi di costruzione					*3.370.503*
Contributo per il rilascio del permesso di costruire					
Opere di urbanizzazione I					a scomputo
Opere di urbanizzazione II					a scomputo
Contributo al c. di costruzione					40.377
Totale oneri e altri contributi					*40.377*
Totale costi & oneri					***3.410.880***
Costi accessori					
Spese tecniche			10,0%	sui cc.	337.050
Oneri sicurezza			5,0%	sui cc.	168.525
Imprevisti			3,0%	sui cc.	101.115
Spese di commercializzazione			2,5%	sul valore	115.284
Totale altri costi					721.975
Utile d'impresa trasformazione					
Utile			5,0%	sul valore o	230.568
Oneri finanziari					
Oneri finanziari			3,0%	sui cc.	101.115
TOTALE COSTI SVILUPPO					**4.464.539**

© Smart Land s.r.l. 2020

5.3 La stima del valore di mercato del bene trasformato

Di seguito si procede alla stima del valore di mercato delle aree a seguito dell'attuazione del progetto di trasformazione urbanistico-edilizio. La proposta presenta una trasformazione finalizzata ad una duplice valorizzazione:

- per quanto riguarda l'area 3, essa è rappresentata dal valore di mercato del fabbricato destinato a servizi specialistici per animali e attività di vendita al dettaglio;
- per quanto attiene l'area 2 la valorizzazione è connessa ai benefici generati dall'utilizzo delle strutture destinate alla pensione temporanea per gli animali.

Di conseguenza, la stima del valore di mercato dei beni al termine della trasformazione fa riferimento alle specifiche caratteristiche economiche che li caratterizzano.

I criteri adottati per l'attività valutativa corrispondono a principi e metodologie indicati negli standard internazionali di valutazione (Standard Professionali di Valutazione RICS 2020 e *International Valuation Standard*); gli approcci di valutazione adottati per la stima del valore di mercato dei beni esito della trasformazione sono l'approccio di mercato e l'approccio reddituale.

L'approccio di mercato o "*Market Approach*" fornisce un'indicazione di valore comparando il cespite oggetto di valutazione con beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni relative a prezzi o valori. Il procedimento impiegato è quello comparativo (ovvero sintetico-comparativo).
La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle loro caratteristiche tecnico – economiche. Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è necessario ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparabilità tra i beni. **Le funzioni stimate con metodo comparativo sono quelle destinate alla vendita mediante un libero scambio sul mercato, ovvero le funzioni destinate ai servizi specialistici per gli animali (Area 3).**

L'approccio reddituale o "*Income Approach*" riguarda gli immobili operativi ovvero i beni apprezzati dal mercato per la loro capacità di generare reddito, dietro l'assunto per cui un soggetto investitore non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale della somma dei benefici netti futuri che questo sarà in grado di produrre. **La funzione stimata con il metodo finanziario fa riferimento alla pensione temporanea per gli animali (Area 2).**

© Smart Land s.r.l. 2020

5.3.1 La stima del valore di mercato del compendio collocato nell'Area 3

L'analisi della consistenza

La misura della consistenza commerciale del compendio è quantificata sulla base dei dati desunti dalle planimetrie fornite dal Cliente e rappresenta un'assunzione fondamentale alla base della valutazione.

Nel rispetto delle pratiche attualmente in uso in Italia, la misura della consistenza delle unità immobiliari viene effettuata con riferimento alla superficie definita dal DPR 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie commerciale risulta quindi pari alla somma delle seguenti componenti:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo.

Tabella 14 - Coefficienti utilizzati per la stima della superficie ragguagliata

Tipologie di superfici	Coefficiente di ragguaglio
Vani principali e accessori a servizio diretto: superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali	100%
Aree scoperte di pertinenza esclusiva	
- area a parcheggio	20%
-aree scoperte pavimentate	10%

Il calcolo della superficie omogeneizzata avviene con riferimento ai coefficienti riportati all'allegato C del citato decreto per gli immobili del gruppo T (T/1), al lordo dei muri perimetrali esterni.

Si evidenzia che il progetto di massima elaborato distingue le aree scoperte in aree a parcheggio e aree scoperte pavimentate. Le aree a parcheggio sono ragguagliate al 20% della superficie complessiva in quanto aree di pertinenza esclusiva del fabbricato commerciale. Le aree scoperte pavimentate sono ragguagliate prudenzialmente al 10% della superficie, in linea con le indicazioni fornite per gli immobili non commerciali.

L'articolazione delle superfici omogeneizzate del bene oggetto di valutazione è riportata nella tabella seguente.

© Smart Land s.r.l. 2020

Tabella 15 – Determinazione della superficie commerciale

	Superficie lorda di pavimento (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
Area 3 - Servizi specialistici per animali			
Ambulatori specialistici veterinari, ecc.	1.297,00	100%	1.297,00
Farmacia veterinaria e parafarmacia	86,00	100%	86,00
Porzione commerciale	717,00	100%	717,00
Area parcheggi L.122/89	1.147,00	20%	229,40
Area scoperta pertinenziale esterna	1.047,00	10%	104,70
Totale	**4.294,00**		**2.434,10**

Analisi di mercato e stima del valore unitario

Il procedimento comparativo viene effettuato con riferimento ai dati economici (quotazioni, prezzi e valori) forniti dalle fonti *indirette* e *dirette*.

L'analisi di mercato presso le fonti indirette si è concentrata sui segmenti a cui si possono ricondurre le funzioni insediabili nel fabbricato: il segmento terziario e quello commerciale. Essa fa riferimento alle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare elaborato da Nomisma e, più specificatamente, alle quotazioni riferite a negozi e uffici collocati nella periferia di Mestre.

Tabella 16 – Prezzi medi di negozi e uffici (Fonte: Nomisma, Luglio 2019)

	Periferie		
Prezzi medi di compravendita	**Min**	**Max**	**Media**
Negozi	1.148,00	1.480,00	1.314,00
Uffici	1.056,00	1.333,00	1.194,50

Per quanto attiene le *fonti dirette*, non è stato possibile individuare comparativi in offerta sul mercato riconducibili ai segmenti oggetto di analisi. Per questa ragione, sono stati raccolti i comparativi in locazione riferiti al segmento commerciale, in quanto unici dati disponibili.
I comparativi sono rappresentati in una matrice che riporta la localizzazione, la descrizione, la consistenza e le caratteristiche economiche degli stessi. Il canone di locazione unitario è stato capitalizzato con un saggio del 8,20% pari al rendimento medio dei negozi situati a Mestre, desunto da Nomisma.
Infine, per procedere ad una corretta comparazione sotto il profilo della dimensione dei comparativi, si è proceduto alla normalizzazione dei valori mediante il coefficiente 0,80.

© Smart Land s.r.l. 2020

Tabella 17 – Analisi di mercato delle fonti dirette – i comparativi individuati (Ottobre 2019)

Localizzazione	**Campalto - via Orlanda**	**Tessera**
Tipologia	**Negozio**	**Negozio**
Descrizione	Locale commerciale ad uso negozio, con affaccio su via principale, composto da: vano principale, comodo retrobottega, antibagno e bagno con doccia. Vetrine in vetrocamera e riscaldamento autonomo. Ampio parcheggio.	In zona di grande passaggio e visibilità proponiamo negozio di 55 mq con due ambienti, bagno ed antibagno
Condizioni manutentive	**Buono/Abitabile**	**Buono/Abitabile**
superficie commerciale (mq)	**35,00**	**55,00**
canone locazione mensile (euro/mese)	450,00	750,00
canone locazione annuo (euro/anno)	5.400,00	9.000,00
canone locazione unitario (euro/mq/anno)	154,29	163,64
rendimento medio annuo negozi (Nomisma)	8,20%	8,20%
valore unitario (euro/mq)	1.881,53	1.995,57
coefficiente di ragguaglio per dimensioni	0,80	0,80
valore unitario ragguagliato (euro/mq)	1.505,23	1.596,45
valore unitario medio di mercato (euro/mq)	**1.550,84**	

In ragione delle indicazioni fornite dalle fonti analizzate, secondo le quali il segmento commerciale risulta più apprezzato rispetto al segmento terziario e in considerazione delle sinergie attivabili tra le funzioni previste dal progetto, il valore in grado di riflettere *l'highest end best use* del fabbricato ammonta a 1.550,00 euro/mq.

Tale valore, oltre ad essere l'esito delle analisi presso le fonti dirette, risulta congruo con la quotazione minima di mercato desunta da Nomisma per i negozi situati nella periferia di Mestre, opportunamente ragguagliata mediante l'impiego di un coefficiente di normalizzazione in grado di internalizzare le opportunità connesse alla presenza del complesso retrostante (riabilitazione, pensione temporanea, addestramento e sgambo degli animali) e alle sinergie che si possono instaurare con lo stesso.
Il coefficiente impiegato è desunto dalle indicazioni della rivista specializzata Consulente Immobiliare e fa riferimento al coefficiente medio da impiegare per i negozi ubicati in zone eccezionalmente favorevoli.

© Smart Land s.r.l. 2020

Tabella 18 – Stima del valore di mercato unitario – Area 3 – Verifica di congruità

	Valore	Note
Valore minimo Nomisma	1.148,00	Venezia Mestre - Periferia
Coefficiente per ubicazione	1,35	Consulente immobiliare - Media coefficienti per zone commerciali eccezionalmente favorevoli
Valore unitario stimato	**1.549,80**	**euro/mq**
Arrotondato	**1.550,00**	**euro/mq**

A partire dal valore di mercato unitario, è possibile stimare il valore di mercato complessivo della porzione di progetto denominata Area 3, quale prodotto tra il suddetto valore e la misura di consistenza commerciale del compendio.

Tabella 19 – Stima del valore di mercato complessivo – Area 3

	Valore	UM
Superficie commerciale	2.434,10	mq
Valore unitario di mercato	1.550,00	euro/mq
Valore di mercato complessivo (Area 3)	**3.772.855,00**	**euro**

© Smart Land s.r.l. 2020

5.3.2 La stima del valore di mercato del compendio collocato nell'Area 2

Il procedimento adottato per la stima del valore di mercato del compendio di cui all'Area 2 è il metodo della capitalizzazione diretta che procede alla stima attraverso la capitalizzazione, ad un appropriato saggio, del ricavo netto derivante dalla gestione del bene, laddove per reddito netto si intende la differenza tra i ricavi lordi annui e i costi operativi dell'attività.
Tale procedimento può essere formalmente riassunto come di seguito:

$$V_m = \frac{R - C}{r}$$

dove:

- V_m rappresenta il valore di mercato del bene;
- l'espressione *(R-C)* rappresenta la differenza tra i ricavi lordi annui (*R*) e i costi operativi dell'attività (*C*);
- r è il saggio di capitalizzazione.

Nelle pagine che seguono si procede alla stima dei ricavi, dei costi e del saggio di capitalizzazione.

La stima dei ricavi lordi annui dell'attività

I ricavi annuali lordi derivanti dall'attività sono pari alla somma di tutte le entrate ottenibili dallo sfruttamento economico del bene. Con particolare riferimento al bene oggetto di stima, le entrate comprendono:

- i ricavi ottenuti dalla locazione dei box articolati in:
  - 18 box privati con tariffe a libero mercato;
  - 5 box a disposizione al Comune con tariffa convenzionata;
- i ricavi ottenuti dall'erogazione di altri servizi complementari.

I **ricavi ottenuti dalla locazione dei box** sono stimati sulla base del numero, del prezzo medio di vendita, del tasso di occupazione complessivo (*TOC*) e del numero di giorni di attività, secondo la seguente relazione:

*Ricavi dalla vendita dei box =n° box * tariffa media (euro /box /gg) * % occupazione * n° gg di apertura*

© Smart Land s.r.l. 2020

La struttura prevede due tariffe: una di mercato ed una agevolata. La tariffa media di mercato viene applicata ai 18 box che vengono locati sul libero mercato mentre per i 5 box messi a disposizione del Comune si assume una tariffa agevolata pari al 75% della tariffa di mercato (lo sconto del 25% rappresenta un'assunzione fornita dal Cliente).
La stima delle suddette tariffe muove dall'analisi dei comparativi che offrono un servizio analogo a quello oggetto di stima. La tariffa media giornaliera esito delle analisi ammonta, con gli opportuni arrotondamenti, a 16,00 euro/box oltre l'IVA al 22% come si evince dalla seguente tabella.

Tabella 20 – Analisi di mercato e stima delle tariffe medie

Comparativi	**Tariffa (euro/box giorno)**
Bauhaus albergo per cani	17,00
Casa Falco	20,00
Villa Electra	22,00
Dog park Conselve	20,00
Tariffa media	**19,75**

Tariffa media di mercato al netto dell'IVA	**16,00**
Tariffa agevolata al netto dell'IVA	**12,00**

A partire dalle tariffe indicate, è possibile stimare i ricavi lordi annui ottenuti dall'attività di locazione dei box assumendo un tasso di occupazione medio pari all'85% e una piena operatività annuale (365 giorni) come riassunto nella tabella che segue.

Tabella 21 – Stima dei ricavi lordi annui ottenuti dalla locazione dei box

Ricavi da locazione box	**Privati**	**A disposizione del Comune**
Numero box	18	5
Giorni di apertura	365	365
Tariffa media a giornaliera (euro/box -gg)	16,00	12,00
Tasso di occupazione	85%	85%
Ricavi annuali parziali (euro)	**89.352,00**	**18.615,00**
Ricavi annuali totali (euro)		**107.967,00**

© Smart Land s.r.l. 2020

I **ricavi ottenuti dall'erogazione di servizi complementari** sono stimati pari al 20% dei ricavi da locazione dei box come riassunto nella tabella che segue.

Tabella 22 - Stima dei ricavi lordi annui ottenuti dall'erogazioni di servizi complementari

Ricavi annuali da locazione dei box	107.967,00	euro
Incidenza servizi complementari	20%	dei ricavi da vendita dei box
Ricavi da erogazione servizi complementari	**21.593,40**	**euro**

I ricavi lordi annui dell'attività sono pari alla somma dei ricavi da locazione dei box e quelli ottenuti dall'erogazione di servizi complementari, come riportato nella tabella seguente.

Tabella 23 – Stima dei ricavi lordi annui totali

Ricavi	**Valore**	**UM**
Ricavi annuali da locazione dei box	107.967,00	euro
Ricavi da erogazione servizi complementari	21.593,40	euro
Ricavi lordi annui totali	**129.560,40**	**euro**

La stima dei costi operativi annui dell'attività

L'insieme dei costi operativi annui C dell'attività assunti nella presente stima può essere così formalizzato:

$$C = Cp + Sg + P$$

dove:

- Cp sono i costi del personale impiegato nell'attività;
- Sg sono le spese generali dell'attività;
- P è il profitto del gestore dell'attività.

Per la **stima dei costi del personale**, viste le caratteristiche e le dimensioni del progetto, si assume l'impiego a tempo pieno di un solo addetto di secondo livello (cfr. CCNNL addetti pulizia, servizi integrati e multiservizi) come si evince nella tabella che segue.

Tabella 24 – Stima del costo annuo per il personale dell'attività

Costo orario medio addetto	17,00
Numero addetti	1
Impegno orario giornaliero	8
Numero di giorni	365
Costo annuo per il personale (Cp)	**49.640,00**

© Smart Land s.r.l. 2020

Le **spese generali** sono assunte pari al 15% dei ricavi lordi annui totali mentre il **profitto del gestore** dell'attività è assunto pari al 5% degli stessi.
La tabella che segue riassume l'insieme dei costi operativi annui stimati per l'attività in oggetto.

Tabella 25 – Stima dei costi operativi annui dell'attività

Costi operativi	**Incidenza**		**Valore (euro)**
Costi del personale			49.640,00
Spese generali	15,0%	dei ricavi	13.403,80
Profitto	5,00%	dei ricavi	4.468,60
Costi operativi annui			**67.510,40**

A partire dai ricavi lordi e dai costi operativi determinati come sopra, è possibile stimare i ricavi netti annuali derivanti della gestione dell'attività di pensione temporanea per animali di cui all'Area 2.

Tabella 26 – Stima dei ricavi netti annuali

	Valore (euro)
Ricavi lordi totali	129.560,40
Costi operativi	67.510,40
Ricavi netti annuali	**62.050,00**

La stima del saggio di capitalizzazione e il valore di mercato del bene

La stima del saggio di capitalizzazione muove dal rendimento stimato da Nomisma per i negozi ben localizzati a Mestre Venezia, pari 8,20%. In ragione della modesta componente edilizia caratterizzante l'area 2, a tale saggio viene applicata una detrazione pari al 10% del suo valore, che internalizza una minore componente di rischio. Il saggio di capitalizzazione, prudenzialmente arrotondato, ammonta a 7,40%.

Stima del valore di mercato dell'area 2

Il valore di mercato complessivo dell'Area 2 destinata prevalentemente alla riabilitazione all'aperto e alla pensione temporanea degli animali ammonta a 838.513,51 euro pari a 275 euro/mq.

© Smart Land s.r.l. 2020

Tabella 27 – Stima del valore di mercato complessivo – Area 2

	Valore
Reddito netto annuo (euro)	62.050,00
Tasso di capitalizzazione	**7,40%**
Valore di mercato (euro)	**838.513,51**

5.3.3 La stima del valore di mercato del bene trasformato (Area 2 e 3)

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il valore di mercato dei beni esito della trasformazione etto riconducibili alle aree 2 e 3 del Progetto, ammonta a 4.611.368,51 euro come si evince dalla tabella riepilogativa

Tabella 28 – Stima del valore di mercato complessivo dei beni esito della trasformazione

	Valore (euro)
Valore di mercato Area 3	3.772.855,00
Valore di mercato Area 2	838.513,51
Valore di mercato complessivo dei beni	**4.611.368,51**

© Smart Land s.r.l. 2020

5.4 Il valore di mercato dell'area post trasformazione

Sulla base delle elaborazioni esperite, il valore di mercato dell'area oggetto della proposta, a seguito della variazione urbanistica finalizzata al cambio di destinazione d'uso, ammonta a **146.829,73 euro.**

Tabella 29 – Stima del V post

	Valore (euro)
Costi complessivi di sviluppo	4.464.538,79
Valore di mercato complessivo dei beni	4.611.368,51
Valore di mercato del bene post trasformazione (Vpost)	**146.829,73**

Tale valore espresso sul parametro tecnico di superficie ammonta a 15,09 euro/mq di superficie territoriale ed appare in linea con le funzioni d'interesse collettivo proposte sull'area e l'importante valore e complessità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del progetto.

© Smart Land s.r.l. 2020

6 La valutazione del contributo straordinario

Ai sensi della lettera d-ter) di cui al comma 4 dell'art. 16, del Dpr 380/2001, così come applicata dal Comune di Venezia, di cui alla delibera di Commissario straordinario del 20/03/2015, il criterio per la determinazione del contributo straordinario, ammonta al 50% della differenza tra il "Valore post trasformazione" urbanistica prevista dall'Accordo e il "Valore ante trasformazione" del fabbricato.

Sulla base delle elaborazioni effettuate il maggior valore generato dalla proposta progettuale alla base della stima ammonta a 74.353,00 euro e la quota pari al 50% di beneficio pubblico ammonta a 37.176,50 euro, come si evince dalla sottostante tabella.

Tabella 30 – Stima del contributo straordinario

Valore area post valorizzazione	**146.829,73**
Valore ante valorizzazione	**72.476,72**
Vpost - Vante	**74.353,00**
Quota di beneficio pubblico	50%
Beneficio pubblico	**37.176,50**

Pertanto, alla luce di tutte le valutazioni esperite, **il contributo straordinario** ammonta, con gli opportuni arrotondamenti, **a 37.177,00 euro (trentasettemila centosettantasette,00 euro).**

© Smart Land s.r.l. 2020

7 Allegato 1: Approfondimento sull'Area 1 – Giardino delle Rimembranze

In ragione dell'unitarietà e della complementarietà delle porzioni che caratterizzano il Progetto, in questa sezione si procede con un approfondimento in merito all'Area 1, oggetto di futuro convenzionamento e, pertanto, esclusa dalla determinazione del beneficio pubblico.

Il costo per la sua realizzazione sarà interamente in capo al Proponente ragion per cui di seguito se ne stima l'ammontare.

Sulla base dei contenuti della Proposta e del relativo Progetto, le misure di consistenza dell'Area 1 – Giardino delle Rimembranze sono quelle riassunte nella tabella che segue.

Tabella 31 – Misure di consistenza dell'Area 1 – Giardino delle Rimembranze

	Aree (mq)	Fabbricati (mq)
Area 1 - "Giardino delle Rimembranze", impianto di cremazione e tumulazione		
Area complessiva	**1.010,00**	
Superficie pavimentata e vialetti	465,00	
Superficie a verde	245,00	
Impianto crematorio	137,00	163,00

Il **costo di investimento** complessivo per la realizzazione di questa porzione di Progetto è stimato in maniera analoga al costo di trasformazione delle aree 2, 3 e 4 ed è composto dalle seguenti voci di costo:

- costo di costruzione del bene;
- spese tecniche riferite ai compensi delle figure professionali coinvolte nella progettazione e nella realizzazione delle opere;
- oneri di sicurezza;
- imprevisti;
- oneri finanziari.

Specifiche analisi di mercato presso fonti ufficiali, operatori locali della produzione edilizia e professionisti nel settore delle costruzioni hanno supportato la stima delle voci che compongono il costo di produzione, oltre ai dati e ai valori desunti dalla documentazione tecnica relativa al progetto.

© Smart Land s.r.l. 2020

Il ***costo di costruzione unitario medio delle aree attrezzate per la tumulazione***, assunto pari a 328,00 euro/mq, coerentemente alle indicazioni desunte dalla Scheda I13 "Arredo urbano".

Il ***costo di costruzione unitario del fabbricato destinato ad ospitare il forno crematorio*** è stimato in 1.004,00 euro/mq in quanto assimilabile al fabbricato di cui alla Scheda D24 "Nuovo edificio per concessionaria d'auto".

Il ***costo unitario del forno crematorio*** è stimato con riferimento ai prezzi forniti a corpo dalle fonti dirette e ammonta a 75.000,00 euro.

Il ***costo unitario relativo alle aree scoperte*** è stimato in 65,00 euro/mq coerentemente alle indicazioni desunte dalla Scheda H3 "Parcheggio a raso" incrementato del 30% in vista della superiore complessità dell'intervento in oggetto dovuta alla movimentazione terra e alle opere di invarianza idraulica.

Tabella 32 -Stima del costo di costruzione unitario

Costi di costruzione	Costo di costruzione (euro/mq)	Coeff. di ragguaglio per caratt. progettuali	Costo di costruzione aggiornato (euro/mq)	Fonte
Costo di costruzione aree attrezzate per la tumulazione	328,00	*1,00*	328,00	Prezziario DEI 2019 - Scheda I.13. Arredo urbano di piazza abbattuto per assenza lavorazioni
Costo di costruzione fabbricato crematorio	1.004,00	*1,00*	1.004,00	Prezziario DEI 2019 - Scheda D.26. Nuovo edificio per concessionaria auto
Costo di costruzione forni crematori	75.000,00	*1,00*	75.000,00	Fonti dirette
Costo di costruzione spazi scoperti	50,00	*1,30*	65,00	Prezziario DEI 2019 - Scheda H.3. Parcheggio a raso incrementato del 30% per superiore complessità relativa alla movimentazione terra e opere di invarianza idraulica

I costi riferiti alle **spese tecniche, agli oneri per la sicurezza e agli imprevisti** sono stimati con riferimento alle prassi e confrontate con le evidenze fornite dagli operatori della produzione edilizia.

Le *spese tecniche*, espresse in percentuale sui costi di costruzione (10,0%), comprendono la remunerazione di tutte le figure professionali coinvolte nel processo di trasformazione edilizia dell'area.

© Smart Land s.r.l. 2020

Gli *oneri per la sicurezza* sono stati stimati al 5,0% sui costi di costruzione in vista della tipologia di opere previste mentre la quota di *imprevisti* è stimata al 3,0%.

Relativamente agli ***oneri finanziari***, ovvero alla componente degli interessi passivi calcolati sul capitale di debito ordinariamente impiegato in operazioni di trasformazione edilizia. Essi sono stimati ipotizzando un'incidenza pari al 3,0% del costo di costruzione complessivo.

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il costo complessivo di trasformazione dei lotti è riepilogato nella tabella successiva.

Tabella 33 – Stima del costo per la trasformazione dell'Area 1 – Giardino delle Rimembranze

	Consistenza	UM	Valore unitario	UM	Valore totale (euro)
Area 1 - "Giardino delle Rimembranze", impianto di cremazione e tumulazione					
Costi di costruzione					
Area 1 - superficie pavimentata + vialetti	465	mq	65	euro/mq	30.225
Area 1 - aree attrezzate per la tumulazione	137	mq	328	euro/mq	44.936
Area 1 - fabbricato crematorio	163	mq	1.004	euro/mq	163.652
Area 1 – forno crematorio	1	unità	75.000	euro/unità	75.000
Totale costi di costruzione					**313.813**
Costi accessori					
Spese tecniche			10%	sui c.c.	31.381
Oneri di sicurezza			5%	sui c.c.	15.691
Imprevisti			3%	sui c.c.	9.414
Oneri finanziari			3%	sui c.c.	9.414
Totale costo di produzione - Area 1					**379.714**

© Smart Land s.r.l. 2020

8 Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione

Il lavoro svolto da Smart Land s.r.l. è di proprietà intellettuale della Società e contiene informazioni riservate. Conseguentemente, la relativa utilizzazione disciplinata dalle regole che seguono.

1. Il lavoro è regolamentato dall'incarico concordato dal Cliente e Smart Land s.r.l. e lo stesso è stato svolto esclusivamente per uso e beneficio del Cliente.
2. Il presente documento è per esclusivo uso del Cliente e non potrà essere riprodotto, ridistribuito, direttamente o indirettamente, a terzi o pubblicato, in tutto o in parte, per qualsiasi motivo, senza il preventivo espresso consenso per iscritto da parte di Smart Land s.r.l.
3. In particolare, Smart Land s.r.l. autorizza esclusivamente il deposito del presente documento presso il Comune di Venezia il quale può procedere alla pubblicazione dello stesso, ove necessario, al fine dell'assolvimento ai propri obblighi di legge. Ne consegue che esso potrà essere utilizzato esclusivamente nell'ambito del procedimento in oggetto, essendone vietato alcun altro uso nonché l'ulteriore diffusione e/o divulgazione e/o pubblicazione senza il preventivo consenso per iscritto da parte di Smart Land s.r.l.
4. Ogni diritto di proprietà intellettuale su informazioni, opinioni e valutazioni in esso contenuti è di esclusiva pertinenza di Smart Land s.r.l. Pertanto, il presente documento non potrà essere oggetto di ulteriore distribuzione ovvero riproduzione, in qualsiasi forma e secondo qualsiasi tecnica ed anche parzialmente, se non con espresso consenso per iscritto da parte di Smart Land s.r.l.
5. Chiunque non sia il destinatario di questo Documento non è autorizzato ad utilizzare questo documento. Chiunque non sia autorizzato ad accedere/utilizzare a questo Documento deve tenere in considerazione i seguenti aspetti:

- Smart Land s.r.l. non ha nessuna obbligazione (sia essa contrattuale, statutaria o di qualsiasi altra natura) relativamente a questo Documento od a sue parti nei confronti di chiunque non sia autorizzato ad utilizzare/accedere a questo Documento. Pertanto, chiunque desideri basarsi o fare riferimento a questo Documento o su parti di esso per qualsiasi scopo lo farà interamente a suo rischio.
- Smart Land s.r.l. non ha nessuna obbligazione né responsabilità in merito a qualsiasi danno sostenuto o generato per qualunque motivo da parte di chiunque non sia autorizzato ad accedere a questo Documento o a parti di esso.

© Smart Land s.r.l. 2020

SMART
LAND

SMART LAND SRL
CALLE DEL SALE, 33
30174 MESTRE, VENEZIA

T +39 041 987758
INFO@SMARTLAND.IT
WWW.SMARTLAND.IT

© Smart Land s.r.l. 2020