

Allegato F Parere congruità Stima



AREA ECONOMIA E FINANZA
DIREZIONE SERVIZI AMMINISTRATIVI E AFFARI GENERALI
Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili
Servizio Stime

Spett.le Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Al Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
c.a. del Dirigente
arch. Vincenzo de Nitto
vincenzo.denitto@comune.venezia.it

c.a. del Responsabile del Servizio
dott.ssa Barbara Maso
barbara.maso@comune.venezia.it

e, p.c. al Direttore
arch. Danilo Gerotto
daniilo.gerotto@comune.venezia.it

OGGETTO: proposta di accordo pubblico/privato ex art.6 L.R. 11/2004 in via Boerio a Mestre. Invio stima del contributo straordinario redatta dal Settore e e conferma della congruità.

Si trasmette, per quanto di competenza, anche alla luce delle osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 18, commi 3 e 4 della L.R. Veneto n. 11/2004, la perizia di stima del contributo straordinario per l'intervento in oggetto, redatta dallo Studio SMARTLAND S.r.l. (incaricato dal Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili, con determinazione Dirigenziale n. 1704 del 07/09/2021, di servizi inerenti le attività di stima), assunta agli atti con protocollo generale n. 67951 del 09/02/2023.

Tale valutazione, per l'ammontare di € 534.000,00, conferma la stima presentata dalla ditta proponente (corrispondente ad € 521.640,17 e depositata agli atti dello scrivente Settore al prot. n. 633943 del 17/12/2019), in quanto la divergenza tra i due valori (alea estimativa), è inferiore del 10%.

Premesso quanto sopra, si conferma la congruità del contributo straordinario afferente l'intervento oggetto di accordo pubblico/privato ex art.6 L.R. 11/2004, ricadente in via Boerio a Mestre, per l'ammontare di € 521.640,17.

Cordiali saluti

Il Dirigente
arch. Luca Barison
[documento firmato digitalmente]

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23, e 23 ter D.Lgs. 82/2005.

Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo di pianificazione fra il Comune di Venezia e la ditta Genuine Srl relativo alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Campo di calcio della Real San Marco" in viale San Marco a Venezia Mestre

- Report di valutazione

- Smart Land Srl per
Comune di Venezia

- Venezia
07/02/2023

- Regulated
by RICS



smart  land

Indice

1. Premessa	4
1.1 Soggetto incaricato	4
1.2 Oggetto e obiettivo della valutazione	4
1.3 Base di valore	5
1.4 Assunzioni alla base della valutazione	5
1.5 Data della valutazione	6
1.6 Natura e fonti delle informazioni su cui fare affidamento	6
1.7 Spese e imposizione fiscale	6
1.8 Dati e arrotondamenti	6
2. Executive summary	7
3. Identificazione e descrizione del compendio oggetto di valutazione	8
3.1 Inquadramento territoriale e descrizione sintetica	8
3.2 Identificazione catastale.....	10
3.3 Misure di consistenza	11
3.4 Sintesi della situazione urbanistica	12
3.4.1 <i>Situazione urbanistica previgente</i>	12
3.4.2 <i>Situazione urbanistica successiva all'adozione della Variante</i>	14
3.5 Proprietà.....	16
3.6 Conformità legali, vincoli e ipoteche.....	16
4. Le ipotesi sottese alla stima del contributo straordinario	17
4.1 La metodologia per la stima del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 lettera d-ter).....	17
4.2 Fasi della valutazione	19
5. Il valore di mercato del compendio prima dell'Accordo (Vante)	20
5.1 Determinazione della misura di consistenza ai fini della valutazione.....	20
5.2 Stima del valore di mercato unitario.....	21
5.3 Stima del valore di mercato	24
5.4 Il valore di mercato del compendio prima dell'Accordo (Vante)	24
6. Il valore di mercato del compendio a seguito dell'Accordo (Vpost)	25
6.1 L'analisi della consistenza del Progetto	26
6.1.1 <i>Le misure di consistenza funzionali alla stima dei costi di trasformazione</i>	26



6.1.2	<i>Le misure di consistenza funzionali alla stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione</i>	27
6.2	Stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione (Vn).....	29
6.3	Stima dei costi necessari alla trasformazione (Ct).....	33
6.4	Il modello di valutazione e la stima del valore di mercato (Vm)	36
6.5	Il valore di mercato del compendio a seguito dell'Accordo (Vpost).....	38
7.	La stima del contributo straordinario	39
8.	Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione	40



■
Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo di pianificazione fra il Comune di Venezia e la ditta Genuine Srl relativo alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Campo di calcio della Real San Marco" in viale San Marco a Venezia Mestre

■
07/02/2023
PG. 4/41

1. Premessa

1.1 Soggetto incaricato

Il soggetto incaricato della valutazione è la società Smart Land srl con sede a Venezia, Calle del Sale 33, P.IVA 04395900279.

Responsabile della valutazione è la Dott.ssa Antonella Faggiani, Dottore di ricerca in Estimo ed Economia territoriale e *Member Royal Institution of Chartered Surveyors* n.1224826 nonché *RICS Registered Valuer*. All'incarico hanno collaborato la Dott.ssa Hegis Shyti e l'arch. Giulio Rigoni.

Si dichiara che non vi sono conflitti di interesse nell'espletamento dell'incarico.

La presente attività di valutazione si colloca nell'ambito dell'incarico tra la società Smart Land srl, nella persona della Dott.ssa Antonella Faggiani, e il Comune di Venezia (di seguito "Comune") per il supporto tecnico e scientifico e l'affiancamento del Settore *Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili* del Comune di Venezia per le attività di valutazione.

1.2 Oggetto e obiettivo della valutazione

L'oggetto della valutazione è rappresentato da un'area prevalentemente non edificata ubicata a Venezia Mestre, in viale San Marco, angolo con via Boerio, denominata "Ex campo da calcio della Real San Marco" (di seguito "Real San Marco").

Tale area è oggetto di una proposta di trasformazione urbanistica, sottesa al perfezionamento della Variante n.79 al Piano degli Interventi, già adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 01/07/2021. La trasformazione prevede la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area mediante un intervento finalizzato alla realizzazione di due comparti edilizi, il primo a destinazione commerciale e il secondo a destinazione residenziale.

L'obiettivo della valutazione è la stima del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dal progetto sotteso alla proposta di accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. n. 11/2004.



L'obiettivo del presente Documento è quello di fornire al Comune di Venezia - *Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili* gli elementi per elaborare il parere circa l'ammontare del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001, dovuto in ragione del perfezionamento dell'Accordo Pubblico Privato.

1.3 Base di valore

La base di valore adottata per le valutazioni è il "valore di mercato" laddove per "valore di mercato" di 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" (IVS104 - *Defined Basis of Value – Market Value*, paragrafo 30).

Si specifica che nel presente documento sono oggetto di stima due valori:

- il valore di mercato dell'area nell'ipotesi che i contenuti urbanistici validi siano quelli riferiti la PRG vigente alla data della valutazione (V ante);
- il valore di mercato del compendio nell'ipotesi che i contenuti urbanistici validi ai fini dello sviluppo siano quelli dell'Accordo a cui rimanda la Variante n. 79 approvata nel 2021 (V post).

1.4 Assunzioni alla base della valutazione

Il valore di mercato denominato "V post" è stimato nell'ipotesi che i contenuti urbanistici alla base della stima siano quelli dell'Accordo pubblico privato a cui rimanda la Variante n. 79 adottata nel 2021. Questa assunzione speciale è definita per sviluppare la valutazione in coerenza con i criteri di stima del contributo straordinario stabiliti dal legislatore nazionale e dal Comune di Venezia:

Le altre assunzioni speciali considerate sono le seguenti:

- l'area viene assunta come libera e inedificata, priva quindi di fabbricati o altre opere;
- l'area, ancorché richieda un intervento di bonifica come indicato dagli stessi Proponenti dell'Accordo, viene stimata assumendo che sia già resa idonea alla trasformazione. Infatti la bonifica si renderebbe necessaria per qualunque attività o intervento previsto, sia nella



■
Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo di pianificazione fra il Comune di Venezia e la ditta Genuine Srl relativo alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Campo di calcio della Real San Marco" in viale San Marco a Venezia Mestre

■
07/02/2023
PG. 6/41

situazione antecedente l'adozione della Variante n. 79/2021 che nella situazione successiva alla stessa Variante.

1.5 Data della valutazione

La data della valutazione è il 16 Aprile 2021.

1.6 Natura e fonti delle informazioni su cui fare affidamento

Tutte le informazioni tecniche, legali e le misure di consistenza relative al compendio in oggetto sono state fornite dal Comune di Venezia. Tali informazioni sono assunte quali attendibili ed accurate, non rientrando nell'ambito dell'attività la loro verifica.

1.7 Spese e imposizione fiscale

La presente valutazione non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Ai fini della presente valutazione, non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), dalle spese di trasferimento o registrazione.

Il canone esito della presente valutazione non comprende l'IVA.

1.8 Dati e arrotondamenti

I numeri presenti in tutte le tabelle della valutazione sono riportati con arrotondamento al secondo decimale. I valori riportati in tutte le tabelle sono il risultato di operazioni effettuate mediante l'utilizzo di fogli di calcolo elettronici che non comportano arrotondamenti di alcun tipo.

2. Executive summary

Coerentemente ai contenuti dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del Dpr 380/2001, così come applicata dal Comune di Venezia, in relazione alla delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020, il criterio per la determinazione del contributo straordinario ammonta al 50% del plusvalore determinato dalla differenza tra il valore del compendio oggetto di valutazione a seguito della trasformazione urbanistica sottesa all'Accordo (Vpost) ed il valore iniziale dello stesso (Vante).

Sulla base dei dati, dei valori e delle elaborazioni svolte ed illustrate nelle pagine che seguono:

- il valore di mercato del compendio a seguito della trasformazione sottesa all'Accordo (Vante) ammonta **898.700,00 euro euro**;
- il valore di mercato del compendio nello stato fattuale attuale ovvero prima della trasformazione sottesa all'Accordo (Vpost) ammonta **1.966.836,34 euro**.

Ne consegue che l'ammontare del contributo straordinario, alla data del 14 aprile 2021, ammonta, con gli opportuni arrotondamenti, a **534.000,00 euro (cinquacentotrentaquattromila,00 euro)**.



Antonella Faggiani MRICS

RICS Registered Valuer

In nome e per conto di Smart Land Srl

Smart Land srl | Calle del Sale, 33, Venezia, Italia | Partita Iva 04395900279



3. Identificazione e descrizione del compendio oggetto di valutazione

Nei seguenti paragrafi si procede ad un inquadramento generale del bene oggetto di valutazione, sulla base dei dati e delle informazioni fornite dal Comune.

3.1 Inquadramento territoriale e descrizione sintetica

Il bene oggetto della valutazione è localizzato in viale San Marco, angolo con via Boerio, a Venezia Mestre, come identificato nella seguente figura.

Figura 1 – Localizzazione del bene in oggetto (Fonte: Elaborazione propria su immagine Google Maps)



I confini del bene sono i seguenti:

- lungo il lato nord confina con un ambito edificato a prevalente destinazione residenziale;
- lungo il lato est affaccia sul fronte stradale di via Amerigo Vespucci oltre il quale scorre il canale dell'Osellino;
- lungo il lato sud affaccia sul fronte stradale via Boerio, oltre il quale si apre un ulteriore ambito edificato a prevalente destinazione residenziale;
- lungo il lato ovest infine affaccia sul fronte stradale di viale San Marco e la pista ciclopeditone ivi presente.

L'area risulta in disuso ed era precedentemente impiegata come campo da calcio; essa presenta andamento regolare e una forma ad L. Su di essa insiste un piccolo fabbricato di servizio destinato a spogliatoio e magazzino posto sul lato sud est, anch'esso in disuso. La figura seguente identifica schematicamente il bene oggetto di valutazione.

Figura 2 - Il bene oggetto di valutazione (Fonte: Elaborazione propria su immagine Google Maps)



■ Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo di pianificazione fra il Comune di Venezia e la ditta Genuine Srl relativo alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Campo di calcio della Real San Marco" in viale San Marco a Venezia Mestre

■ 07/02/2023
PG. 10/41

3.2 Identificazione catastale

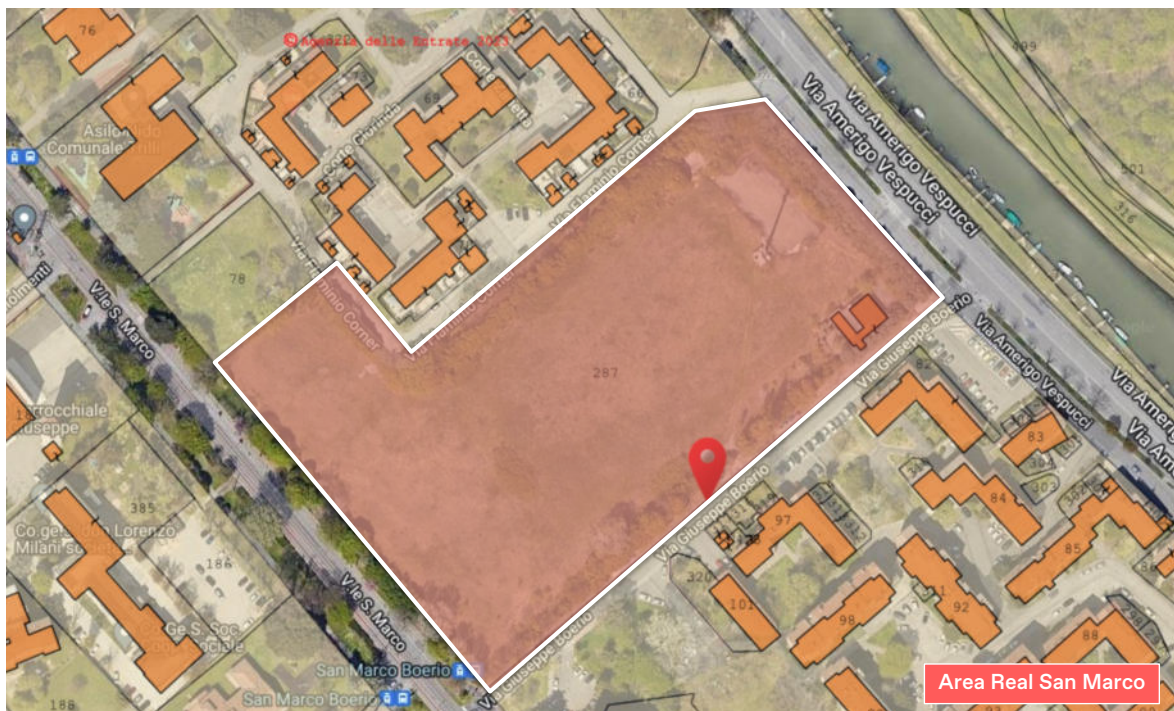
Sulla base della documentazione fornita si evince che il bene è identificato al Catasto Terreni, Comune di Venezia al Foglio 145, Particella 287, come identificato nella tabella seguente.

Tabella 1 – Identificazione catastale del compendio

Catasto Terreni – Comune di Venezia			
Riferimento	Sezione	Foglio	Particella
Area Ex Real San Marco	E	145	287

La seguente figura identifica schematicamente l'identificazione catastale del bene in oggetto.

Figura 3 – Identificazione catastale del bene (Fonte: Elaborazione propria su immagine Formaps di Stimatrix)



Comune di Venezia
Data: 09/02/2023, PG/2023/0067951

■ Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo di pianificazione fra il Comune di Venezia e la ditta Genuine Srl relativo alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Campo di calcio della Real San Marco" in viale San Marco a Venezia Mestre

■ 07/02/2023
PG. 11/41

3.3 Misure di consistenza

La misura di consistenza del bene è stata desunta dalla documentazione fornita dal Comune. Essa fa riferimento alla superficie territoriale dell'area e, sulla base delle informazioni trasmesse, ammonta a 23.650,00 mq. Questo aspetto rappresenta un'assunzione fondamentale alla base della valutazione. La misura di consistenza del bene è riepilogata nella tabella seguente.

Tabella 2 – Determinazione della misura di consistenza

Misura di consistenza		
Riferimento	Valore	Unità di misura
Area Ex Real San Marco	23.650,00	mq
Totale	23.650,00	mq

Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo di pianificazione fra il Comune di Venezia e la ditta Genuine Srl relativo alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Campo di calcio della Real San Marco" in viale San Marco a Venezia Mestre

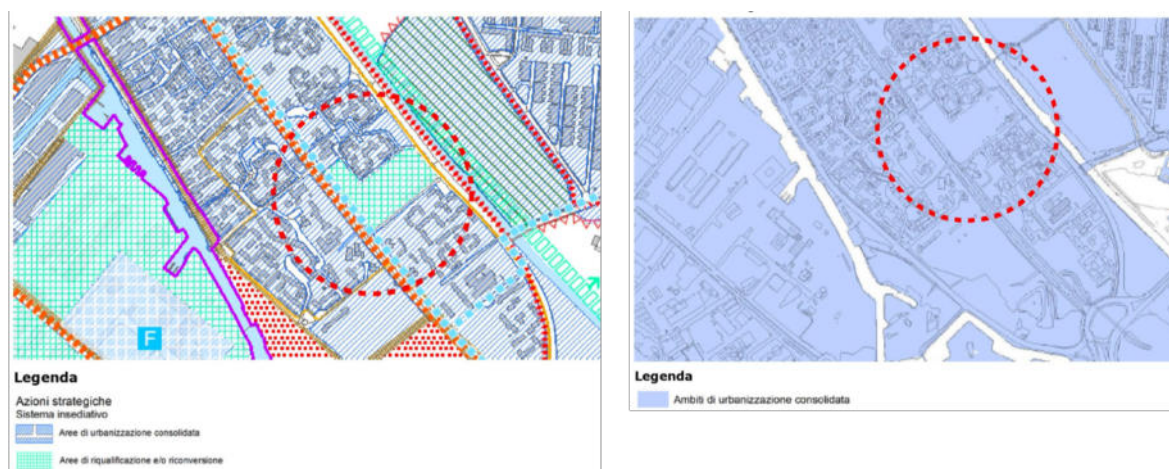
07/02/2023
PG. 12/41

3.4 Sintesi della situazione urbanistica

La situazione urbanistica del compendio muove dalla documentazione fornita dal Comune. Questo aspetto rappresenta un'assunzione fondamentale alla base della valutazione.

Il **Piano di Assetto del Territorio** alla Tavola 4a *Carta della Trasformabilità* identifica il bene tra le "Aree di riqualificazione e/o riconversione" e la Tavola 5 lo identifica tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata. La figura seguente individua la zonizzazione del bene nel PAT.

Figura 4 – Identificazione del bene nel PAT (Fonte: Allegato B Tavola di Variante, adozione della Variante n.79 al Piano degli Interventi del Comune di Venezia)



Portando l'attenzione al **Piano degli Interventi**, ai fini della valutazione è utile identificare anche la situazione urbanistica del bene precedente al recepimento della proposta di Accordo pubblico – privato e all'adozione della Variante n.79 al PI, adottata con di Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 01/07/2021.

3.4.1 Situazione urbanistica previgente

Sulla base della documentazione fornita dal Comune, la Variante al PRG per la Terraferma approvata con DGRV n. 3905/2004 e DGRV n. 2141/2008, identifica il bene tra le aree destinate in quota parte a:

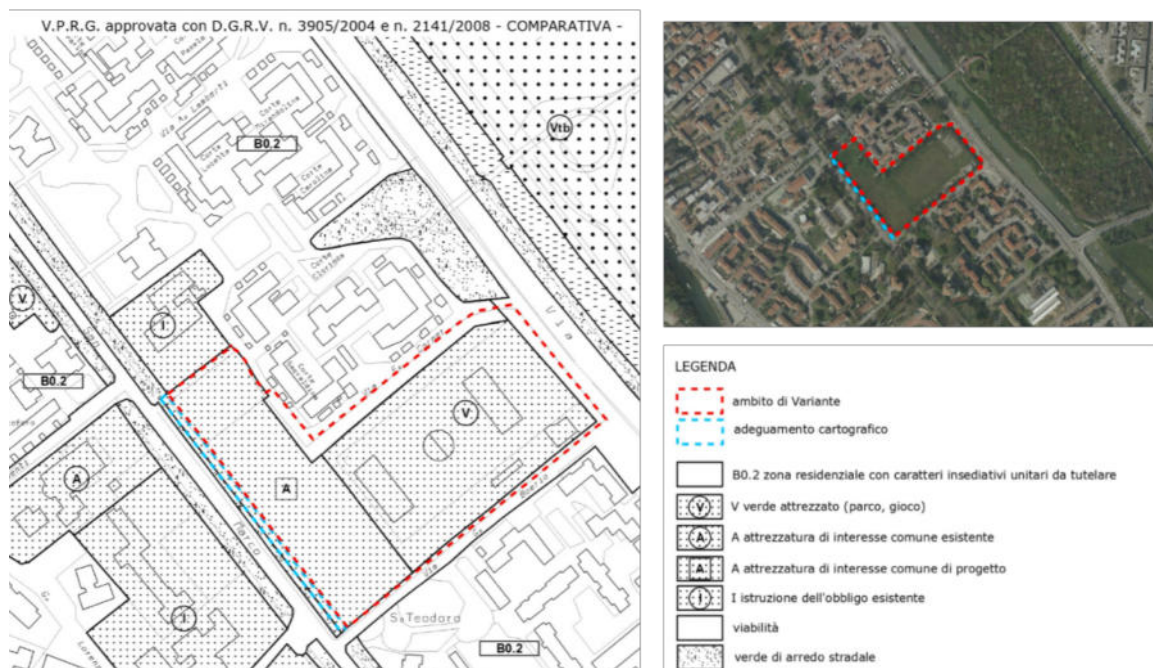
- V – Verde attrezzato (parco, gioco)
- Attrezzatura di interesse comune di progetto.

La zona a verde attrezzato è regolata dall'art. 56 delle NTA che prevede per l'area "l'uso diretto da parte del pubblico ed al gioco dei bambini" Infatti è prescritta la sistemazione esclusivamente a verde alberato, prati e specchi d'acqua, con percorsi interni esclusivamente pedonali, con la sola eccezione di parcheggi a raso e una modesta presenza di manufatti di servizio attinenti alla funzionalità del parco.

Per quanto riguarda, invece, l'area destinata ad attrezzature di interesse comune di progetto, essa è regolata dall'art. 54 che prevede la realizzazione di "centri civici (sedi per organi e uffici amministrativi decentrati), attrezzature collettive (categoria F, art. 8 N.T.G.A.) a disposizione della generalità dei cittadini, attrezzature religiose, mercati rionali".

La figura seguente individua la zonizzazione sopra descritta.

Figura 5 - Identificazione del bene nella Variante al PRG per la Terraferma (Fonte: Elaborazione propria su Allegato B Tavola di Variante, adozione della Variante n.79 al Piano degli Interventi del Comune di Venezia)

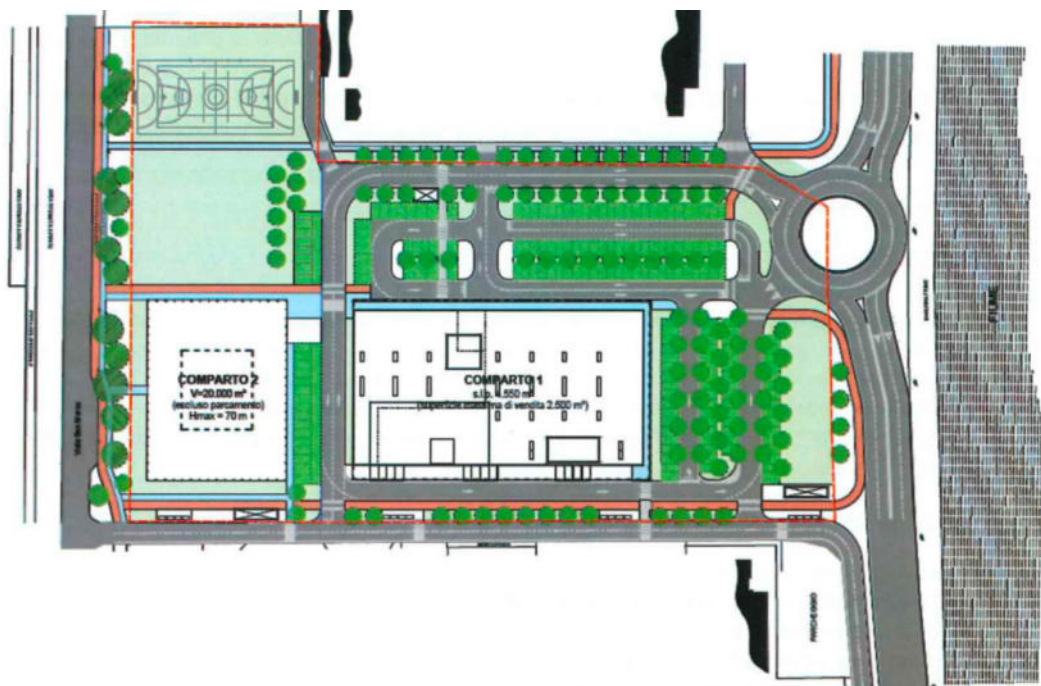


3.4.2 Situazione urbanistica successiva all'adozione della Variante

Con l'adozione della Variante al Piano degli Interventi n.79 e il recepimento della proposta di Accordo presentata dal Proponente, vi è una significativa modifica delle previsioni urbanistiche del bene.

Sulla base della documentazione fornita dal Comune, la proposta di Accordo muove dalla volontà di riqualificare l'ambito in oggetto mediante un intervento progettuale unitario articolato in due distinti comparti, di cui il primo a destinazione commerciale e il secondo a destinazione residenziale, entrambi da disciplinare con apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata.

Figura 6 – Planimetria della proposta di Accordo (Fonte: Documentazione fornita dal Comune)



I comparti potranno essere sviluppati con modalità e tempi autonomi, nel rispetto di un disegno unitario. In particolare, il progetto sotteso alla proposta di Accordo prevede i seguenti interventi:

- la bonifica dell'area Ex campo da calcio Real San Marco e il contestuale recupero della stessa;



- la realizzazione nel comparto commerciale con una superficie lorda massima realizzabile pari a 4.550,00 mq, con la possibilità di insediare una media struttura commerciale di 2.500,00 mq di superficie massima di vendita;
- la realizzazione nel comparto residenziale di un edificio di tipologia "a torre" con una superficie lorda massima realizzabile pari a 6.600,00 mq, oltre ai parcheggi, con altezza massima consentita di 70,00 mt;
- la realizzazione di aree a parcheggio pubblico e a verde e a percorso ciclabile a servizio dei comparti e del tessuto limitrofo;
- la realizzazione di sottoservizi, viabilità, illuminazione pubblica ed opere idrauliche;
- alcuni interventi extra ambito di intervento relativi alla viabilità e all'attrezzamento a verde.

La tabella seguente riassume le carature urbanistiche e le opere previste dall'Accordo della modificata disciplina urbanistico-edilizia dell'area.

Tabella 3 - Le caratteristiche del progetto di trasformazione

Nuova costruzione		
<i>Comparto 1 (commerciale)</i>		
Negozi	4.550,00	mq
Parcheggi a raso	1.367,00	mq
<i>Comparto 2 (residenziale)</i>		
Torre a destinazione residenziale	6.600,00	mq
Parcheggi pertinenziali interrati	77,00	posti auto
Urbanizzazioni interne - primarie		
Viabilità	2.111,00	mq
Superfici pavimentate (parcheggi a raso, marciapiedi e isola ecologica)	3.803,00	mq
Urbanizzazioni interne - secondarie		
Verde attrezzato	3.481,00	mq



Verde pubblico	2.146,00	mq
Campo sportivo	1.000,00	mq
Piste ciclabili	285,00	ml
Urbanizzazioni esterne - primarie		
Viabilità	1.339,00	mq
Urbanizzazioni esterne - secondarie		
Verde pubblico	291,00	mq

3.5 Proprietà

Poiché nell'ambito della valutazione non sono stati forniti i titoli di provenienza del bene, l'assetto proprietario è stato comunicato dal Comune di Venezia e si assume corretto.

Sulla base delle indicazioni fornite dal Comune, il bene è oggetto di un contratto preliminare di compravendita siglato il 10/11/2017 tra la società proprietaria *Virgineofranco Srl* con sede legale in Castelfranco Veneto (TV), via San Daniele n.7, Partita Iva 04698720267 e la società promissaria acquirente *Genuine Srl* con sede legale in Oderzo (TV), Calle Pretoria n.5, Partita Iva 04575460268, proponente dell'Accordo in oggetto.

Ai fini della valutazione si assume che il diritto di proprietà venga esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui, né sconfinamento.

3.6 Conformità legali, vincoli e ipoteche

Sulla base della documentazione fornita non si evince la presenza sul bene in oggetto di vincoli, ipoteche o pesi che possano avere effetti significativi sulla presente valutazione. Di conseguenza si assume che esso sia libero da vincoli e obblighi verso terzi che possano influire sul valore.



4. Le ipotesi sottese alla stima del contributo straordinario

La proposta di Accordo illustrata nelle pagine precedenti sottende la variazione delle regole di trasformazione urbanistica vigenti alla data della valutazione per il compendio oggetto di valutazione. Pertanto, conseguentemente alle indicazioni contenute nell'art. 16, comma 4 lettera d) ter del Dpr 380/2001, è necessario verificare se tali variazioni potranno comportare una valorizzazione immobiliare sul compendio in ragione di regole più vantaggiose di sfruttamento economico dei beni e a quanto ammonterà tale valorizzazione allo scopo di determinare il contributo straordinario dovuto dai soggetti proponenti l'Accordo.

4.1 La metodologia per la stima del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 lettera d-ter)

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 del iter urbanistico. Il Comune di Venezia, con delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020, ha provveduto alla "Definizione dei criteri per la determinazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 c. 4 lett. d) del D.P.R 380/2001".



I criteri generali da applicare agli interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga sono riportati nell'allegato "C" della delibera.

La modalità di valutazione del contributo straordinario è la seguente:

"Il contributo straordinario è calcolato come percentuale sul plusvalore economico derivante dalla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, come determinato dall'Amministrazione Comunale.

Il Plusvalore è determinato dalla differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata 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 del bene successivamente alla variante urbanistica o deroga, è dato dalla seguente espressione:

$$Cpr + Cpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa$$

ove:

- *Vaa = valore dell'area con precedente destinazione (ante accordo)*
- *Cpr = contributo del privato a seguito dell'accordo*
- *Cpu = contributo pubblico a seguito dell'accordo*
- *mentre l'espressione:*
- *Vm - (Cc + On + St + Sg + U) esprime il valore di trasformazione del bene, ove:*
- *Vm = valore di mercato beni immobili conseguiti (post variazione)*
- *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 C indica come il plusvalore economico sia pari alla differenza tra il valore del bene dopo della trasformazione (V1) e il valore prima la trasformazione (V2). Ovvero:



■
Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo di pianificazione fra il Comune di Venezia e la ditta Genuine Srl relativo alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Campo di calcio della Real San Marco" in viale San Marco a Venezia Mestre

■
07/02/2023
PG. 19/41

$$\text{Plusvalore } V = V1 - V2$$

La percentuale di plusvalore che rappresenta il Contributo straordinario dovuto in relazione alla destinazione ammonta al 50%.

4.2 Fasi della valutazione

Coerentemente ai contenuti della Delibera richiamata, la stima del contributo straordinario generato dal progetto sotteso all'Accordo, si articola in **3 fasi**, di seguito riepilogate:

- **Fase 1. Stima del valore ante trasformazione (Vante)** ovvero stima del valore di mercato del compendio con riferimento alle condizioni di fatto e di diritto alla data della valutazione;
- **Fase 2. Stima del valore post trasformazione (Vpost)** ovvero stima del valore di mercato del compendio in oggetto nell'ipotesi delle variazioni urbanistiche a seguito del perfezionamento dell'Accordo. Per questo motivo, la valutazione avverrà assumendo funzioni, consistenze e previsioni di sviluppo desunte dalla proposta di Accordo elaborato dalla proprietà e fornito dal Comune;
- **Fase 3. Determinazione del maggior valore generato dal progetto** sotteso all'Accordo e conseguente **determinazione 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 nell'ambito della delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020.

Comune di Venezia
Data: 09/02/2023, PG/2023/0067951

5. Il valore di mercato del compendio prima dell'Accordo (*Vante*)

La prima parte della valutazione consiste nella stima del valore di mercato del compendio immobiliare nelle condizioni urbanistiche e fattuali attuali, antecedenti l'approvazione dell'Accordo Pubblico Privato. A tal proposito si ricorda che lo strumento urbanistico in vigore, ovvero il VPRG per la Terraferma, identifica il compendio tra le aree destinate in parte a **V – Verde attrezzato** (parco, gioco), in parte tra quelle destinate a **A- Attrezzatura di interesse comune di progetto**.

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*) coerenti alle specifiche caratteristiche del compendio e l'approccio di valutazione adottato per la stima del valore di mercato delle aree nelle condizioni precedenti alla trasformazione sottesa all'Accordo è l'approccio di mercato.

L'approccio di mercato ovvero il "*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, laddove la comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di consistenza e delle caratteristiche tecnico – economiche.

Tale procedimento è sviluppato nelle seguenti fasi:

- la determinazione delle misure di consistenza alla base della valutazione;
- la stima del valore di mercato unitario;
- la stima del valore di mercato totale.

Nelle pagine che seguono sono illustrate le fasi che conducono alla stima del valore di mercato del compendio prima della trasformazione sottesa all'Accordo.

5.1 Determinazione della misura di consistenza ai fini della valutazione

La misura di consistenza per la stima del valore di mercato del compendio nelle condizioni di fatto e di diritto vigenti alla data della valutazione coincide con la superficie dell'ambito oggetto di Accordo desunta dalla documentazione fornita dal Comune e ammonta a 23.650,00 mq.



5.2 Stima del valore di mercato unitario

Le caratteristiche di diritto dell'area riferite al Piano regolatore vigente prima dell'approvazione della Variante n. 79 sono riconducibili alla famiglia di suoli che, seppure con caratteristiche diverse, sono destinate alla realizzazione di dotazioni territoriali.

Si tratta quindi di aree che ordinariamente non vengono scambiate dagli operatori del libero mercato poiché sono destinate ad essere attuate nell'ambito di progetti promossi dal soggetto pubblico, e quindi acquisite per via espropriativa, o progetti caratterizzati da interesse pubblico e quindi, anche se promossi da soggetti privati, destinati a forme di convenzionamento che ne limitano significativamente la valorizzazione.

Per tale ragione la comparabilità è limitata ad aree fortemente vocate alla città pubblica ovvero aree destinate a servizi e *standard* pubblici.

A partire da questa considerazione, il valore delle stesse è stimato a partire dai valori impiegati dal Comune di Venezia per la monetizzazione delle aree a standard ovvero dagli importi da corrispondere "*all'Amministrazione comunale per la realizzazione in altro luogo dei parcheggi e del verde non realizzati dall'attuatore*" come stabilito nell'Allegato D alla Delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020.

Tali importi, differenti a seconda della localizzazione degli interventi, comprendono il valore delle aree e l'onere corrispondente al costo di realizzazione delle opere (parcheggi e aree verdi ovvero il loro costo di attrezzamento comprensivo delle spese accessorie).

Ne consegue, che il valore delle aree, precedentemente al perfezionamento dell'Accordo, può essere stimato quale differenza tra il valore indicato dal Comune per la monetizzazione dei parcheggi e delle aree destinate verde pubblico non reperiti *in loco* e il loro costo di attrezzamento, come di seguito illustrato.

Il valore per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico non reperite nell'ambito di interventi a destinazione residenziale, coerentemente alla destinazione prevalente del contesto in cui si colloca il compendio, ubicati nella Municipalità di Mestre-Carpenedo ammonta a 200,00 euro/mq.

Il costo per l'attrezzamento delle aree a parcheggio pubblico è stimato a partire dalle indicazioni desunte dalla comunicazione della Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori Prot. gen. n.



143038 del 02.04.2012 al quale va aggiunto il 10% di IVA e 1,8% di oneri tecnici e ammonta a 167,97 €/mq.

Ne consegue che il valore delle aree a standard destinate a parcheggio pubblico stimato quale differenza tra il valore delle monetizzazioni per parcheggi pubblici e il costo di attrezzamento riconosciuto dal Comune, ammonta, con gli opportuni arrotondamenti a 32,00 euro/mq come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 4 – Stima del valore di mercato unitario delle aree a standard non reperite in loco (aree destinate a parcheggio pubblico)

Valore monetizzazioni – parcheggi pubblici	200,00	euro/mq
Costo base attrezzamento	150,00	euro/mq
IVA	10%	
oneri tecnici	1,80%	
Costo attrezzamento – parcheggi pubblici	167,97	euro/mq
Valore aree destinate a parcheggi pubblici	32,03	euro/mq
Arrotondato	32,00	euro/mq

Il valore per la monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico non reperite nell'ambito di interventi a destinazione residenziale, coerentemente alla destinazione prevalente del contesto in cui si colloca il compendio, ubicati nella Municipalità di Mestre-Carpenedo ammonta a 100,00 euro/mq.

Per quanto attiene il *costo per l'attrezzamento delle aree a verde pubblico* esso muove dalle indicazioni desunte dalla comunicazione della Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio – Area della Sicurezza e della Salvaguardia del Suolo e Verde Pubblico Prot. gen. n. 340379 del 13.08.2012 al quale va aggiunto il 10% di IVA e 1,8% di oneri tecnici e ammonta a 54,87 €/mq.

Ne consegue che il valore delle aree a standard destinate a verde pubblico e non reperite in loco, stimato quale differenza tra il valore delle monetizzazioni per le aree verdi e il loro costo di attrezzamento riconosciuto dal Comune, ammonta, con gli opportuni arrotondamenti a 45,00 euro/mq come riepilogato nella tabella che segue.



Tabella 5 – Stima del valore di mercato unitario delle aree a standard non reperite in loco (aree destinate a verde pubblico)

Valore monetizzazioni - verde pubblico	100,00	euro/mq
Costo base attrezzamento	49,00	euro/mq
IVA	10,00%	
oneri tecnici	1,80%	
Costo attrezzamento – verde pubblico	54,87	euro/mq
Valore aree destinate a verde pubblico	45,13	euro/mq
Arrotondato	45,00	euro/mq

Sulla base delle suddette elaborazioni, il valore di mercato unitario del compendio nelle condizioni di fatto e di diritto precedenti al perfezionamento dell'Accordo è pari a 38,00 euro/mq ovvero pari al valore medio delle aree destinate a standard pubblici, ovvero delle aree fortemente vocate alla città pubblica, come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 6 - Stima del valore di mercato unitario delle aree a standard

Valore aree destinate a parcheggi pubblici	32,03	euro/mq
Valore aree destinate a verde pubblico	45,13	euro/mq
Valore medio aree destinate a standard pubblici	38,58	euro/mq
Arrotondato	38,00	euro/mq

5.3 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato espresso sul parametro unitario moltiplicato per la superficie dell'ambito
conduce alla stima del valore di mercato complessivo del compendio, come riepilogato nella tabella
che segue.

Tabella 7 – Stima del valore di mercato del compendio

Valore di mercato unitario stimato	38,00 euro/mq
Superficie ambito	23.650,00 mq
Valore di mercato stimato	898.700,00 euro/mq

5.4 Il valore di mercato del compendio prima dell'Accordo (Vante)

A partire dalle analisi ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, il valore di mercato
complessivo del compendio nelle condizioni fattuali attuali, ovvero prima della trasformazione
sottesa all'Accordo, ammonta a **898.700,00 euro (ottocentonovantaduemilasettecento,00 euro)**.

6. Il valore di mercato del compendio a seguito dell'Accordo (V_{post})

La seconda parte della valutazione ha lo scopo di giungere alla stima del valore di mercato del compendio nell'ipotesi dell'approvazione dell'Accordo. Pertanto, la stima del valore di mercato del compendio a seguito dell'Accordo (V_{post}) si fonda sulle ipotesi della variazione della sua destinazione urbanistica in coerenza alle indicazioni progettuali e alle carature urbanistiche di progetto indicate negli elaborati forniti dal Comune.

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*) coerenti alle specifiche caratteristiche del compendio e il procedimento di valutazione adottato per la stima del valore di mercato delle aree a seguito della trasformazione sottesa all'Accordo è il procedimento del valore di trasformazione.

Il procedimento del valore di trasformazione si basa sull'assunto secondo cui il valore di mercato dell'area edificabile sia pari alla differenza tra il valore dei fabbricati esito della trasformazione ed i costi necessari alla trasformazione stessa; l'espressione formale del valore di trasformazione nella manualistica estimativa è rappresentata nel modo seguente:

$$V_m = (V_n - C_t)$$

dove:

- V_m è il valore di mercato dell'area alla data della valutazione;
- V_n è il valore di mercato dei fabbricati e delle opere esito della trasformazione;
- C_t rappresenta i costi della trasformazione.

Il modello di stima del valore di trasformazione viene elaborato senza procedere ad una articolazione nel tempo dei flussi dei costi e dei ricavi. La scelta valutativa di impiegare un modello semplificato che non richiede l'attualizzazione dei dati economici è dovuta al fatto che non sono disponibili informazioni ragionevolmente argomentate su cui fondare tale articolazione. Pertanto, non si

procederà all'impiego del coefficiente di attualizzazione che caratterizza talune espressioni formali del valore di trasformazione.

Il procedimento adottato è sviluppato in 4 fasi:

- l'analisi e la determinazione della consistenza del progetto di sviluppo;
- la stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione (V_n);
- la stima dei costi necessari alla trasformazione (C_t);
- l'implementazione del modello di valutazione e la stima del valore di mercato (V_m).

Nelle pagine che seguono sono illustrate le fasi che conducono alla stima del valore di mercato del compendio sotto le ipotesi *post* trasformazione sottesa all'Accordo.

6.1 L'analisi della consistenza del Progetto

L'analisi della consistenza del progetto muove dai contenuti della documentazione allegata alla proposta di Accordo Pubblico Privato e fornita dal Comune.

Sulla base delle planimetrie di Progetto e i contenuti della relazione tecnica descrittiva si è proceduto ad individuare le caratteristiche della trasformazione, gli usi previsti e le misure di consistenza più appropriate per la stima dei costi e dei ricavi di progetto.

6.1.1 Le misure di consistenza funzionali alla stima dei costi di trasformazione

La misura di consistenza funzionale alla stima dei costi di costruzione è stata reperita dagli elaborati progettuali ed è declinata in ragione delle funzioni identificate.

Nell'area è prevista la realizzazione di due comparti, uno a destinazione residenziale e uno a destinazione commerciale adibito a media struttura di vendita e la contestuale realizzazione di un insieme di opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'ambito.

La tabella che segue riassume le consistenze funzionali per la stima dei costi che muovono dalla superficie lorda di progetto.



Tabella 8 – Determinazione delle misure di consistenza utili ai fini della stima dei costi

Nuova costruzione		
<i>Comparto 1 (commerciale)</i>		
Negozi	4.550,00	mq
Parcheggi a raso	1.367,00	mq
<i>Comparto 2 (residenziale)</i>		
Torre a destinazione residenziale	6.600,00	mq
Parcheggi pertinenziali interrati	77,00	posti auto
Urbanizzazioni interne - primarie		
Viabilità	2.111,00	mq
Superfici pavimentate (parcheggi a raso, marciapiedi e isola ecologica)	3.803,00	mq
Urbanizzazioni interne - secondarie		
Verde attrezzato	3.481,00	mq
Verde pubblico	2.146,00	mq
Campo sportivo	1.000,00	mq
Piste ciclabili	285,00	ml
Urbanizzazioni esterne - primarie		
Viabilità	1.339,00	mq
Urbanizzazioni esterne - secondarie		
Verde pubblico	291,00	mq

6.1.2 Le misure di consistenza funzionali alla stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione

La misura di consistenza per la stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione fa riferimento alla superficie riconosciuta dal mercato nell'ambito di una *attività di scambio*: la superficie vendibile ovvero la superficie commerciale.



Nel rispetto delle pratiche attualmente in uso in Italia, la sua determinazione muove dalla definizione contenuta nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tuttavia, poiché allo stato attuale non vi è un progetto su cui fondare le elaborazioni, vengono impiegati i criteri semplificati di seguito riportati.

La superficie commerciale risulta pari alla somma delle seguenti componenti:

- la superficie lorda di pavimento è considerata quale superficie principale per la quale è rilevato uno specifico mercato (residenziale e commerciale) ed è computata al 100%;
- le superfici dei parcheggi interrati pertinenziali alle residenze sono ragguagliate al 50%.

I coefficienti di ragguaglio individuati sono applicati alle superfici desunte dalla documentazione allegata alla proposta di Accordo. La tabella che segue riassume le misure di consistenza impiegate per la stima dei ricavi, ovvero del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione.

Tabella 9 – Determinazione delle misure di consistenza funzionali alla stima dei ricavi

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
<i>Comparto 1 - Commerciale</i>			
Negozi	4.550,00	100%	4.550,00
Totale			4.550,00
<i>Comparto 2 - Residenziale</i>			
Appartamenti	6.600,00	100%	6.600,00
Parcheggi	962,50	50%	481,25
Totale			7.081,25

6.2 Stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione (Vn)

La stima è finalizzata alla determinazione del valore di mercato dei fabbricati esito del progetto di trasformazione sotteso all'Accordo, ovvero del compendio a destinazione commerciale (Comparto 1) e del fabbricato a destinazione residenziale (Comparto 2). Di conseguenza, le analisi di mercato si focalizzano su questi specifici mercati.

L'approccio di valutazione adottato per la stima del valore di mercato dei beni esito della trasformazione è l'approccio di mercato o "*Market Approach*" che 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 desunti attraverso specifiche analisi di mercato. Il procedimento impiegato è quello comparativo, laddove la comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di consistenza e delle caratteristiche tecnico – economiche.

Poiché la presente valutazione si riferisce alla data del 16.04.2021 il reperimento delle informazioni di mercato presso le fonti dirette appare problematica poiché attualmente non è possibile individuare casi simili esposti sul mercato alla data della valutazione. Pertanto, previa opportuna condivisione con gli uffici competenti del Comune, l'analisi di mercato è stata sviluppata con specifico riferimento alle indicazioni desunte delle fonti indirette, ovvero le pubblicazioni prodotte da autorevoli soggetti istituzionali o centri di ricerca che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le *fonti indirette* analizzate nel presente Documento fanno riferimento alle quotazioni fornite da:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma.

I valori immobiliari indicati dall'OMI afferiscono ad un'articolazione territoriale che individua aree interessate da un mercato omogeneo e fanno riferimento all'ordinarietà degli immobili con stato conservativo prevalente nella zona omogenea.



La tabella che segue riassume i valori della destinazione commerciale e residenziale della zona omogenea E19/Suburbana/Mestre Semicentrale del Comune di Venezia, in cui ricade il compendio, riferiti al primo semestre 2021 (quotazioni riferite alla data della valutazione).

Tabella 10 – Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – segmento commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (euro/mq)		
		Min	Max	Medio
Negozi	Ottimo	1.550,00	2.000,00	1.775,00

Tabella 11 – Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – segmento residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (euro/mq)		
		Min	Max	Medio
Abitazioni civili	Ottimo	1.650,00	2.200,00	1.925,00

Per quanto riguarda Nomisma, la fonte fornisce un doppio ordine di informazioni. Un primo livello di informazioni aggregate è pubblicato nel Rapporto quadrimestrale dell'Osservatorio immobiliare mentre un secondo ordine di informazioni, maggiormente articolate e puntuali su base territoriale, è reperibile attraverso il sistema informativo *web based* elaborato dalla stessa fonte. Queste ultime informazioni, tuttavia, sono disponibili solo per valori riferiti al I semestre 2022 pertanto, tali valori devono essere riportati temporalmente alla data coerente a quella di stima.

Di seguito sono riportate le quotazioni aggregate su base territoriale desumibili dai Rapporti quadrimestrali dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare curato da Nomisma. Tali quotazioni presentano lo svantaggio di essere poco articolate territorialmente ma, d'altro lato, consentono un'analisi delle variazioni intervenute sul mercato nell'ultimo anno.

Le quotazioni medie e le relative variazioni sono riportate nella tabella che segue.



Tabella 12 – Le quotazioni medie e le variazioni riportate nei Rapporti quadrimestrali dell'OMI da Nomisma nel periodo Luglio 2021 – Novembre 2022

Data	Tipologia	Stato manutentivo	Valore di mercato (euro/mq)		
			Min	Max	Medio
Luglio 2021	Abitazioni signorili	Nuovo	1.709,00	2.154,00	1.931,50
Novembre 2022	Abitazioni signorili	Nuovo	1.749,00	2.211,00	1.980,00
Variazione % Luglio 2021 – Novembre 2022			-2,34%	-2,65%	-2,51%
Luglio 2021	Negozi		2.288,00	3.319,00	2.803,50
Novembre 2022	Negozi		1.510,00	2.020,00	1.765,00
Variazione % Luglio 2021 – Novembre 2022			0,59%	1,99%	1,40%

Il secondo ordine di informazioni è desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare georeferenziato con specifico riferimento all'areale di Viale San Marco (microzona semicentrale di Mestre) ed è riferito ai negozi e alle abitazioni. Le quotazioni sono aggiornate al primo semestre 2022 (quotazioni disponibili alla data del Documento) e riportate nella tabella seguente.

Tabella 13 - Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma – segmento commerciale e residenziale (1 sem 2022)

Tipologia	Valore di mercato (euro/mq)		
	Min	Max	Medio
Negozi	1.851,00	2.575,00	2.213,00
Residenza - Abitazioni signorili	2.355,00	2.993,00	2.674,00

Le stesse quotazioni riportate nella tabella che precede, sono state riferite alla data della valutazione impiegando le variazioni registrate dalla stessa Nomisma sul mercato per giungere a indicazioni utili ai fini della stima del valore unitario.



Tabella 14 – Le quotazioni allineate al periodo della valutazione (I sem 2021)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (euro/mq)		
		Min	Max	Medio
Negozi	Ottimo	1.861,97	2.626,23	2.243,91
Abitazioni signorili	Nuovo	2.299,88	2.913,80	2.606,86

Sulla base delle quotazioni riportate, delle analisi ed elaborazioni condotte, il valore di mercato unitario dei fabbricati esito della trasformazione è così stimato:

- **2.240,00 euro/mq** per il fabbricato a destinazione commerciale. Tale valore è stimato partire dalla rielaborazione della quotazione media di Nomisma per i negozi ubicati nella microzona semicentrale di Mestre al primo semestre 2022, opportunamente aggiornate alla data della valutazione. La scelta di fare riferimento alla quotazione media e non massima dei negozi si basa sulla necessità di internalizzare la dimensione, eccedente l'ordinarietà, dello spazio commerciale rapportato alla dimensione media dei negozi analizzati da Nomisma;
- **2.920,00 euro/mq** per i fabbricati a destinazione residenziale. Tale valore è stimato partire dalla quotazione massima fornita da Nomisma per le abitazioni signorili ubicate nella microzona semicentrale di Mestre al primo semestre 2022, opportunamente aggiornate alla data della valutazione.

I valori di mercato per ciascuna destinazione espressi sul parametro unitario moltiplicati per la superficie commerciale di progetto conducono alla stima dei valori di mercato complessivi dei fabbricati esito della trasformazione, come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 15 - Stima del valore di mercato totale dei fabbricati esito della trasformazione

	Sup. commerciale (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore totale (euro)
Comparto 1 - commerciale	4.550,00	2.240,00	10.192.000,00
Comparto 2 - residenziale	7.081,25	2.920,00	20.677.250,00
Totale			30.869.250,00

■
Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo di pianificazione fra il Comune di Venezia e la ditta Genuine Srl relativo alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Campo di calcio della Real San Marco" in viale San Marco a Venezia Mestre

■
07/02/2023
PG. 33/41

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il valore di mercato complessivo dei fabbricati esito della trasformazione ammonta a 30.869.250,00 euro.

6.3 Stima dei costi necessari alla trasformazione (Ct)

La funzione del costo di produzione (Ct) relativa alla trasformazione dell'ambito può essere sinteticamente rappresentata nel modo seguente:

$$Ct = Cc + Ou + St + Sg + Sc + On + P$$

dove:

- Cc = costo di nuova realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione;
- Ou = contributi dovuti per legge per il rilascio del permesso di costruire, ovvero 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;
- Sg = spese generali di amministrazione e imprevisti;
- Sc = spese di commercializzazione dei fabbricati finiti;
- On = oneri finanziari relativi al capitale di debito;
- P = profitto ovvero utile dell'operatore ovvero remunerazione del rischio e attività di *project management*.

Specifiche analisi di mercato hanno supportato la stima delle voci che compongono il costo di trasformazione.

I **costi di costruzione** impiegati nell'ambito della presente valutazione sono stati stimati, tenendo in considerazione le caratteristiche dell'area e le ipotesi del possibile sviluppo, a partire dalle indicazioni della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" curata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edita da DEI – Genio Civile, 2019, (di seguito "Prezzario") documento noto e accreditato presso le pubbliche amministrazioni, l'Agenzia delle Entrate e gli operatori privati per la stima dei costi di costruzione ovvero a partire da costi desunti da interventi simili. Essi sono stati aggiornati alla data della valutazione e sono riepilogati nella tabella che segue.



Tabella 16 – Stima dei costi di costruzione unitari impiegati nella valutazione

Voce di costo	Costo unitario (euro/mq)	Coeff. di aggiorn.	Costo aggiornato arrotondato (euro/mq)	Fonte
Fabbricato commerciale	1.329,00	1,03	1.370,00	DEI 2019 - Scheda D5
Fabbricato residenziale comprensivo della quota di parcheggi interrati	1.801,35	1,03	1.860,00	DEI 2019 - Scheda A 13 al netto delle opere esterne
Parcheggio a raso	50,00	1,03	52,00	DEI 2019 - Scheda H3
Viabilità	96,00	1,03	99,00	DEI 2019 - Scheda I4
Verde pubblico	36,00	1,03	37,00	DEI 2019 - Scheda I2
Campo sportivo	151,86	1,00	152,00	Prezzario Sport & Impianti
Verde attrezzato	60,00	1,03	62,00	DEI 2019 - Scheda I14
Piste ciclabili	59,00	1,05	62,00	Comparativi Piste ciclabili - Venezia

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 sul costo di costruzione. Per quanto riguarda le prime voci si assume che possano essere integralmente scomutate in ragione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito previste. Per quanto attiene, invece, il contributo sul costo di costruzione, questo è stimato con riferimento ai valori tabellari e ai criteri impiegati dal Comune di Venezia.

Tabella 17 – Stima dei contributi dovuti per il rilascio del titolo

Contributi concessori	Valore (euro)
Comparto 1 – commerciale	
Aliquota su costo di costruzione – fabbricato commerciale	8,00%
Costo di costruzione fabbricato commerciale	6.233.500,00
Contributo sul costo di costruzione – commerciale	498.680,00



Comparto 2 – residenziale	
Aliquota su costo di costruzione base	8,00%
Costo base unitario	266,29
Superficie	6.600,00
Contributo sul costo di costruzione – residenziale	140.601,12

I costi riferiti alle spese tecniche, alle spese generali e a quelle per la commercializzazione dei fabbricati esito della trasformazione 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 (8,50%), comprendono la remunerazione di tutte le figure professionali coinvolte nel processo di trasformazione edilizia dell'immobile.

Le **spese generali** di azienda e di cantiere e gli imprevisti considerati fissi durante il processo di costruzione sono stimate al 3,00% dei costi di costruzione.

Per quanto attiene le **spese di commercializzazione**, si stima che l'incidenza delle stesse ammonti al 2,50% del valore di mercato dei beni esito di trasformazione.

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 pari al 4,50% della sommatoria dei costi di costruzione, degli oneri concessori, delle spese tecniche e delle spese generale.

L'**utile** rappresenta il costo che riflette la remunerazione del fattore produttivo connesso alle capacità organizzative, imprenditoriali per il buon esito dell'iniziativa. Inoltre, esso 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 capitale proprio. La stima del suo ammontare considera le caratteristiche dell'intervento, il profilo di rischio del progetto anche in relazione alla sua specificità, e si attesta al 15,00% del valore dei beni esito della trasformazione.



Sulla base delle elaborazioni effettuate, il costo complessivo di trasformazione è l'esito della somma di tutti i fattori della produzione analizzati e ammonta a **28.902.413,66 euro**.

6.4 Il modello di valutazione e la stima del valore di mercato (Vm)

Al fine di stimare il valore di mercato del compendio a seguito del perfezionamento dell'Accordo, è stato implementato il modello di valutazione del valore di trasformazione richiamando:

- i costi della trasformazione;
- il valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione.

Il valore di mercato dell'ambito ammonta a **1.966.836,34 euro** come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 18 – Stima del valore di mercato del compendio

	Valore totale (euro)
Costi di trasformazione	
Costi di costruzione	
<i>Comparto 1</i>	
Negozi	6.233.500,00
Parcheggi a raso	71.084,00
<i>Comparto 2</i>	
Torre a destinazione residenziale	12.276.000,00
Urbanizzazioni interne - primarie	
Viabilità	208.989,00
Superfici pavimentate (parcheggi a raso, marciapiedi e isola ecologica)	197.756,00
Urbanizzazioni interne - secondarie	
Verde attrezzato	215.822,00
Verde pubblico	79.402,00
Campo sportivo	152.000,00
Piste ciclabili	17.670,00



■ Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo di pianificazione fra il Comune di Venezia e la ditta Genuine Srl relativo alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Campo di calcio della Real San Marco" in viale San Marco a Venezia Mestre

■ 07/02/2023
PG. 37/41

Urbanizzazioni esterne - primarie	
Viabilità	132.561,00
Urbanizzazioni esterne - secondarie	
Verde pubblico	10.767,00
Totale costi di costruzione	19.595.551,00
Contributo per il rilascio del permesso di costruire	
Contributo al costo di costruzione	
quota commerciale	498.680,00
quota residenziale	140.601,12
Totale contributi concessori	639.281,12
Costi accessori	
Spese tecniche	1.665.621,84
Spese generali di amministrazione	587.866,53
Spese di commercializzazione	771.731,25
Totale costi accessori	3.025.219,62
Utile	4.630.387,50
Oneri finanziari	1.011.974,42
Totale costo di trasformazione	28.902.413,66
Valore di mercato	
Destinazione commerciale	10.192.000,00
Destinazione residenziale	20.677.250,00
Valore di mercato totale	30.869.250,00
Totale valore di mercato post trasformazione	1.966.836,34

Comune di Venezia
Data: 09/02/2023, PG/2023/0067951

■
Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo di pianificazione fra il Comune di Venezia e la ditta Genuine Srl relativo alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Campo di calcio della Real San Marco" in viale San Marco a Venezia Mestre

■
07/02/2023
PG. 38/41

6.5 Il valore di mercato del compendio a seguito dell'Accordo (Vpost)

A partire dalle analisi ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, il valore di mercato complessivo del compendio, a seguito della trasformazione sottesa alla proposta di Accordo in oggetto ammonta a **1.966.836,34 euro (unmilionenovecentosessantaseiottocentotrentasei,34 euro)**.

■
Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo di pianificazione fra il Comune di Venezia e la ditta Genuine Srl relativo alla riqualificazione dell'area denominata "Ex Campo di calcio della Real San Marco" in viale San Marco a Venezia Mestre

■
07/02/2023
PG. 39/41

7. La stima del contributo straordinario

Coerentemente ai contenuti dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del Dpr 380/2001, così come declinati nella delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020, il criterio per la determinazione del contributo straordinario ammonta al 50% del plusvalore generato dall'Accordo.

Tale plusvalore è determinato dalla differenza tra il valore di mercato dell'area "Ex Real San Marco" stimato sulla base di contenuti dell'Accordo alla base della trasformazione urbanistica (Vpost) ed il valore di mercato della stessa precedentemente l'Accordo (Vante).

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il "plusvalore" generato dall'Accordo alla base della stima ammonta a **1.068.136,34 euro** e la quota pari al 50% che rappresenta il contributo straordinario ammonta a **534.068,17 euro**, come si evince dalla sottostante tabella.

Tabella 19 – Stima del contributo straordinario

Valore ambito post trasformazione sottesa all'Accordo (Vpost)	1.966.836,34
Valore ambito ante trasformazione sottesa all'Accordo (Vante)	898.700,00
Maggior valore generato dall'Accordo	1.068.136,34
Aliquota plusvalore	50%
Contributo straordinario	534.068,17

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

Il lavoro svolto da Smart Land srl 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 Comune di Venezia e Smart Land srl e lo stesso è stato svolto esclusivamente per uso e beneficio del Comune di Venezia.
2. Il presente documento è per esclusivo uso del Comune di Venezia 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 srl.
3. A questo proposito, Smart Land s.r.l. autorizza il solo Comune di Venezia a procedere alla pubblicazione dello stesso, ove necessario, al fine dell'assolvimento ai propri obblighi di legge. Ne consegue che esso potrà essere utilizzato esclusivamente allo scopo dichiarato, 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 srl. 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 srl.
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 srl 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 srl 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 srl
Calle del Sale, 33
30174 Venezia, IT

- P.IVA 04395900279

- Regulated
by RICS