



Area Sviluppo del Territorio e Città sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Servizi: Pianificazione Urbanistica Generale 2

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici nell'ambito del piano di recupero "Fornaci da Re", in via Pepe e via Fedeli. Attestazione dell'interesse pubblico ai sensi del comma 1-bis dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.



Vista aerea dell'ambito d'intervento, tra via Pepe e via Fedeli nei pressi del centro di Mestre.

IL SINDACO

Dott. Luigi Brugnaro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Dott. Massimiliano De Martin

DIRETTORE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

Arch. Danilo Gerotto

Allegato 2

Relazione Tecnica

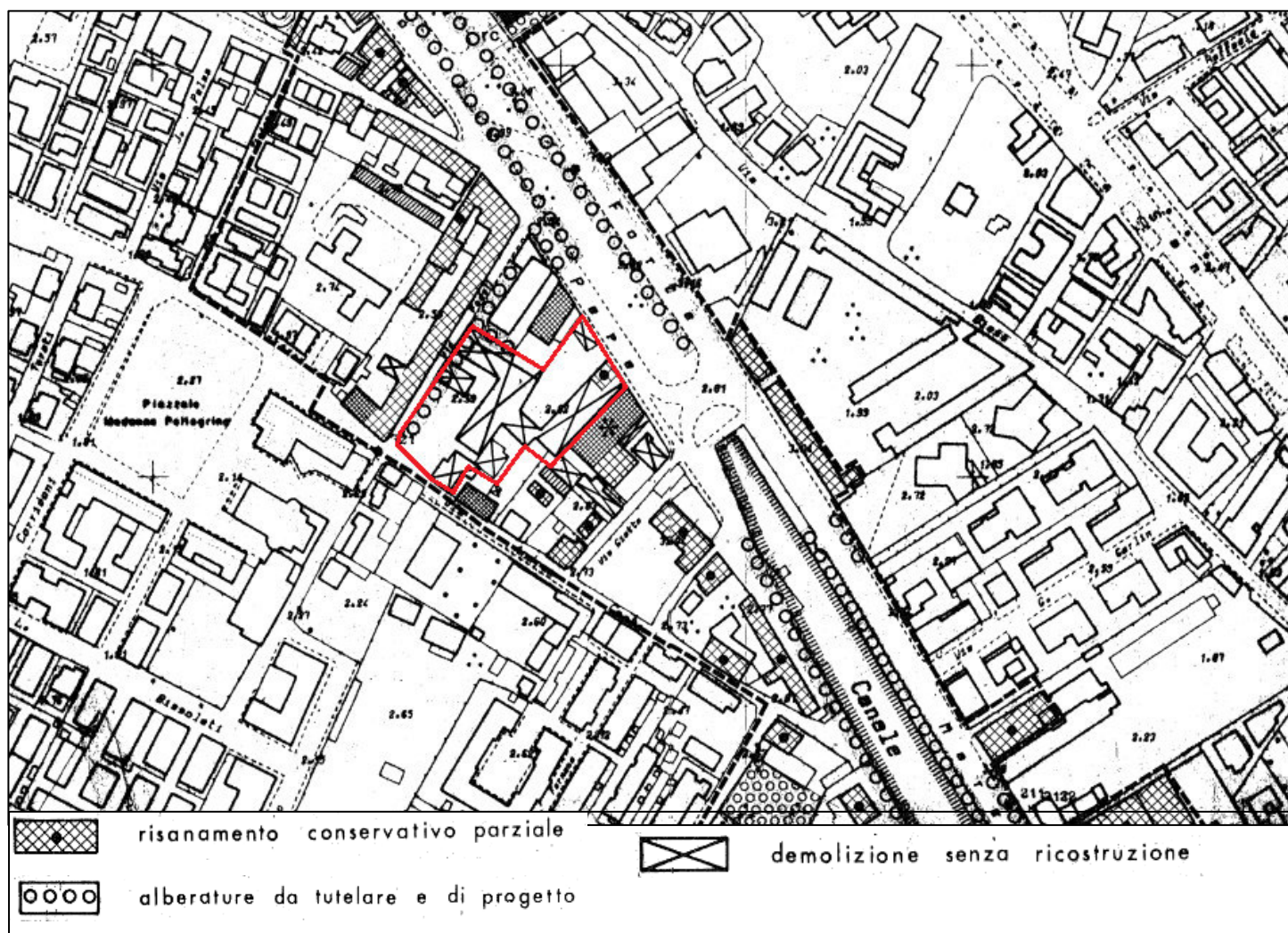
Indice:

1. Previsioni del Piano degli Interventi vigente.....	2
2. Previsioni del piano di recupero approvato.....	5
3. Trasformazioni del contesto urbano - il quartiere di Altobello.....	8
4. Deroghe agli strumenti urbanistici e sussistenza dell'interesse pubblico.....	10

1. Previsioni del Piano degli Interventi vigente

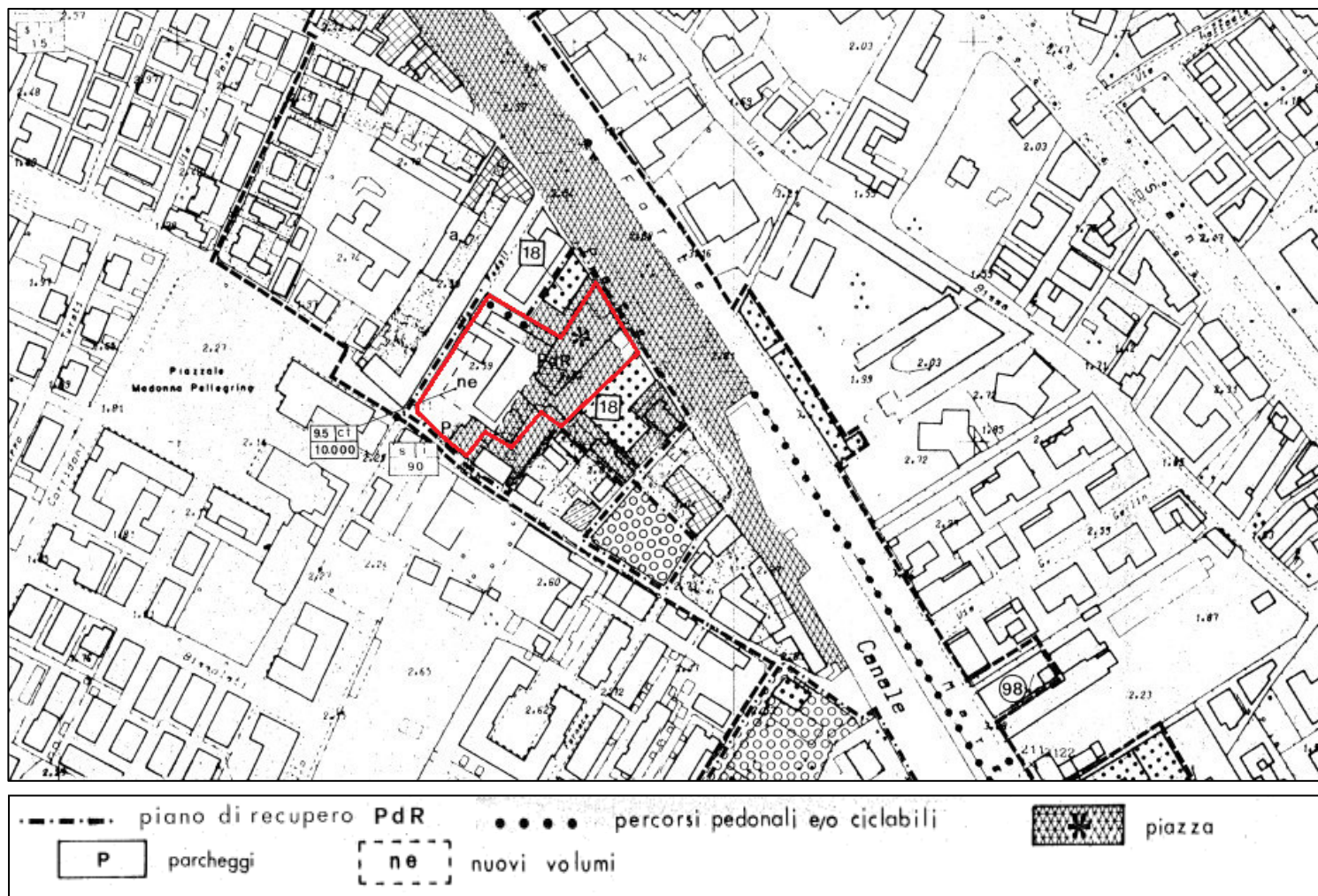
La deliberazione riguarda un ambito, ricadente all'interno del centro storico di Mestre, normato dalla vigente Variante al Piano Regolatore Generale (ora Piano degli Interventi), approvata con Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 2572 del 15.07.1997.

Nella Tavola 4.1, relativa alle categorie di intervento e di tutele, della Variante per il Centro Storico di Mestre sono individuati svariati edifici da demolire senza ricostruzione ed un edificio, soggetto a risanamento conservativo parziale. I primi sono edifici edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio e urbano di cui fanno parte, il secondo è un edificio di limitate dimensioni che presenta caratteri tipologici e morfologici di modesta qualità.



Estratto dalla Tavola 4.1 (Categorie di intervento e di tutele) della V.P.R.G. del Centro Storico di Mestre

Nella Tavola 4.2, relativa alle modalità di intervento alle destinazioni d'uso e viabilità, della Variante per il Centro Storico di Mestre è prescritto l'obbligo di realizzazione degli interventi con l'approvazione di un piano di recupero, all'interno del quale è prevista la nuova edificazione, una piazza, percorsi pedonali e parcheggi.



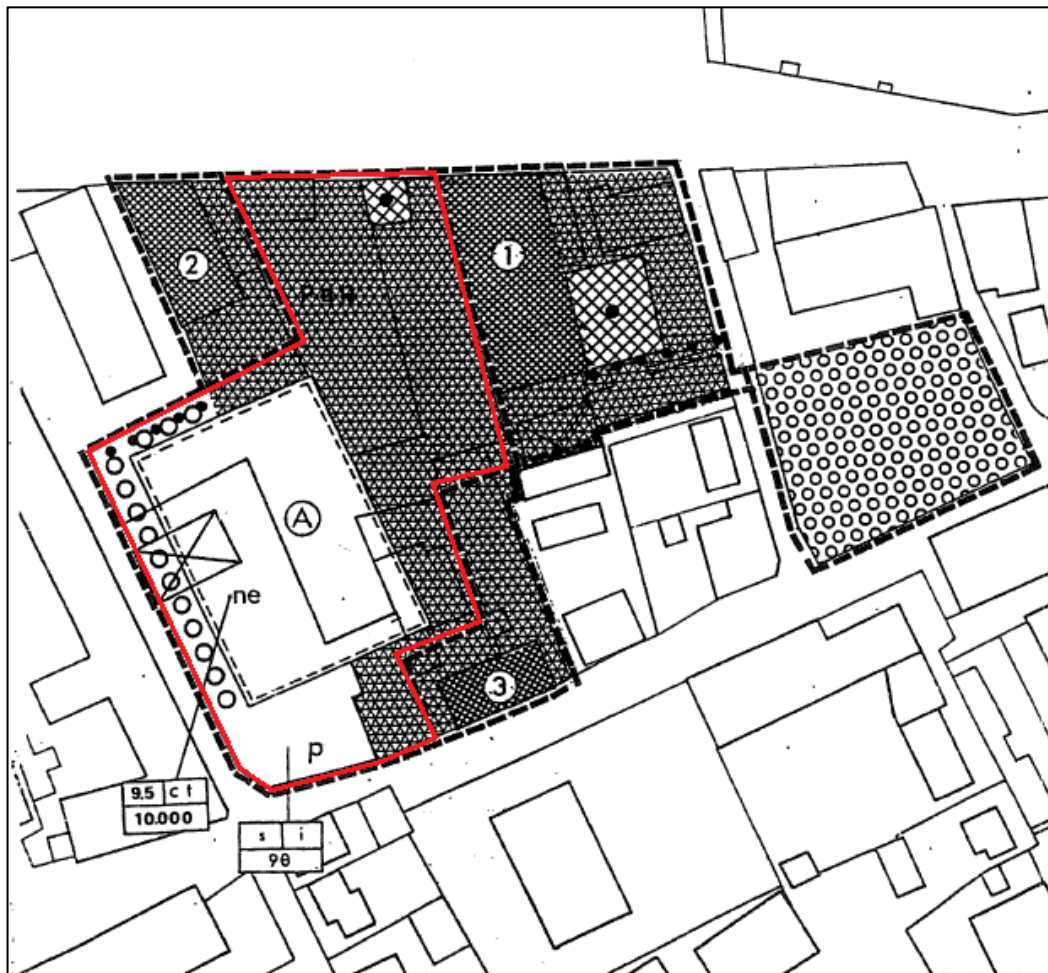
Estratto dalla Tavola 4.2 (modalità di intervento, destinazioni d'uso e viabilità) della V.P.R.G. del Centro Storico di Mestre

La Scheda Normativa n. 8, allegata alla Variante per il Centro Storico, definisce le caratteristiche tecniche dell'ambito soggetto a P.diR..

Per quanto riguarda la nuova edificazione e gli spazi scoperti prevedeva:

- volume massimo = 10.000 mc,
- altezza massima = 9,50 m
- destinazione d'uso di carattere privato: direzionale e commerciale;
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico: piazza, percorsi pedonali, parcheggi.

La suddetta scheda è stata poi modificata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28.01.2008, con la finalità di suddividere lo strumento attuativo in cinque piani di recupero distinti, per fare in modo che ciascuno potesse attuarsi separatamente, considerato il consistente numero di proprietari degli immobili interessati.

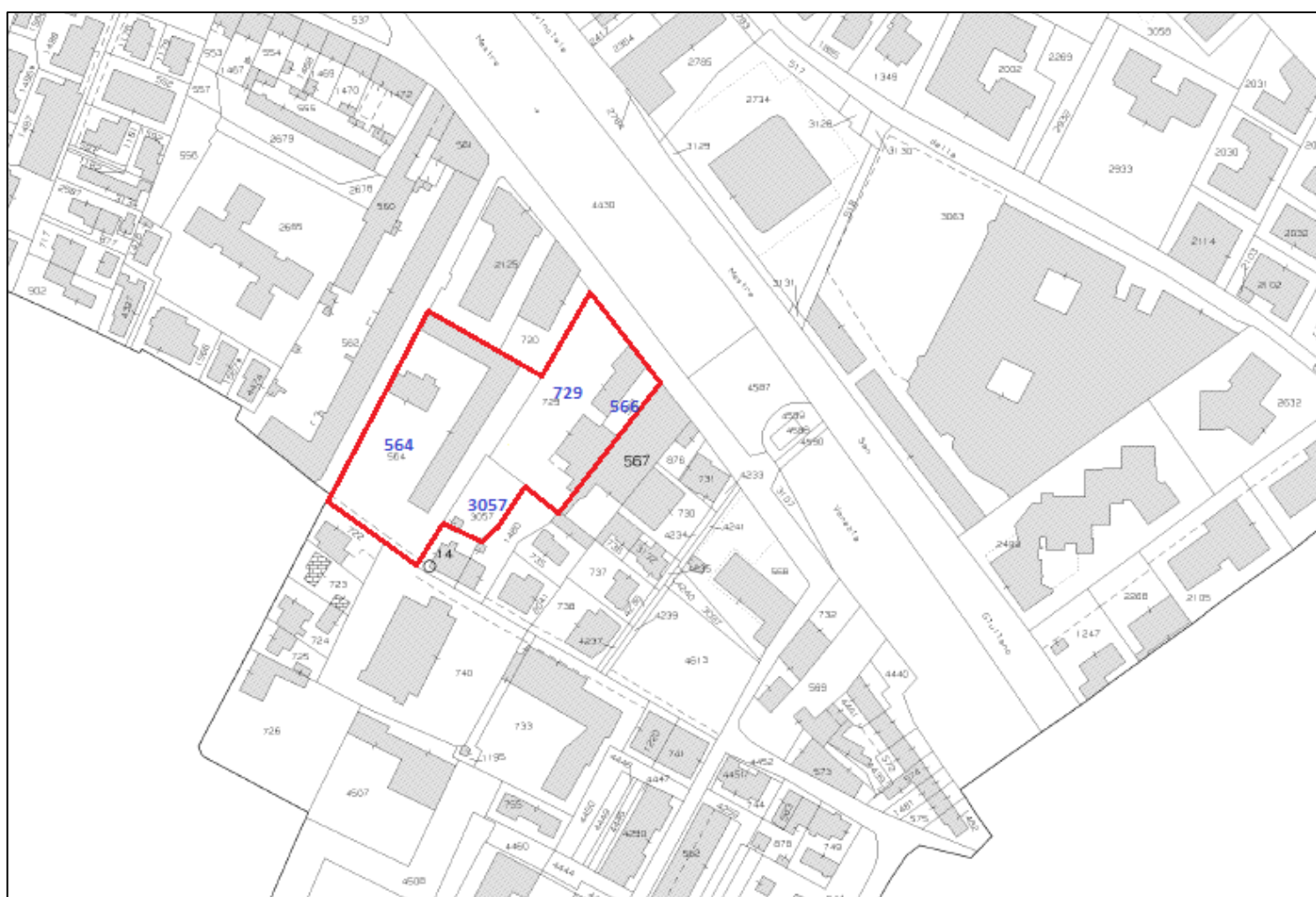


Estratto dalla scheda n. 8 (allegato A 3 alle N.T.A. della V.P.R.G.), modificata con DCC n. 9/2008

Per consentire la nuova edificazione e la realizzazione della piazza è prevista la demolizione di quasi tutti gli edifici e un parcheggio pubblico interrato con 90 posti auto.

2. Previsioni del piano di recupero approvato

In attuazione alle suddette previsioni è stato approvato il piano di recupero di iniziativa privata denominato "Ex Fornaci Da Re" con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 31.01.2011, che interessava i seguenti immobili individuati catastalmente, all'ex foglio 14 Sezione Mestre, ora foglio 135 mappali n. 564, 566, 728, 729, 3057, con una superficie territoriale complessiva di mq 5.185, una cubatura massima ammissibile di 15.860 mc a destinazione terziaria e residenziale.



Estratto dalla Mappa Catastale - Foglio 135 (ex Foglio 14 sez. Mestre)

Tale cubatura risulta superiore a quella prevista dalla scheda n. 8 del Piano degli Interventi in quanto recepisce le risultanze della sentenza al TAR n. 1515/1998 su ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale promosso dalla società proprietaria degli immobili.



Estratto dalla Tav. 07 "Progetto- Elaborato illustrativo", allegata al piano di Recupero approvato – vista da Piazza Barche

Quasi tutti gli edifici esistenti al momento dell'approvazione del piano sono stati già demoliti con Segnalazione certificata di Inizio Attività del 29/07/2011, Prot. Gen. n. 318594, e che sono ancora presenti in loco gli edifici posti in aderenza all'edificio di interesse culturale, ubicato al confine nord est e affacciato su via Pepe.

Si precisa che il piano è decaduto poiché non è stata sottoscritta la convenzione entro i dieci anni successivi alla sua approvazione, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004; tuttavia resta valida la previsione della demolizione dell'edificio con categoria di intervento "Risanamento conservativo parziale" avvallata dal Consiglio Comunale e confermata dal parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Venezia del 03.12.2010, prot. n. 16923, permanendo la scarsa qualità architettonica del fabbricato.

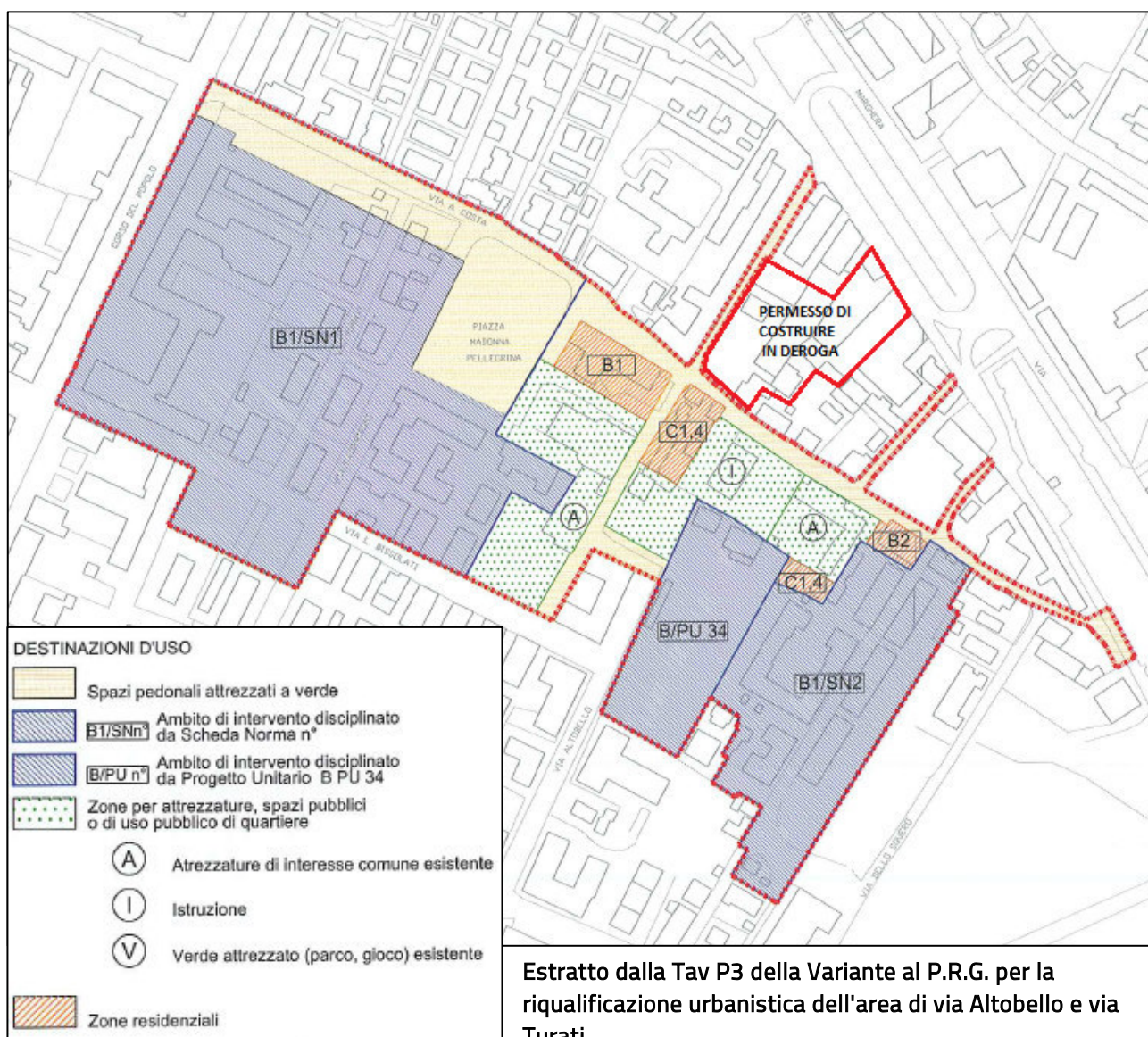
La mancata sottoscrizione per un tempo così prolungato, fa presupporre il disinteresse della ditta proponente di realizzare il progetto approvato, con la conseguenza che l'area attualmente si presenta in stato di abbandono e degrado.

3. Trasformazioni del contesto urbano - il quartiere di Altobello

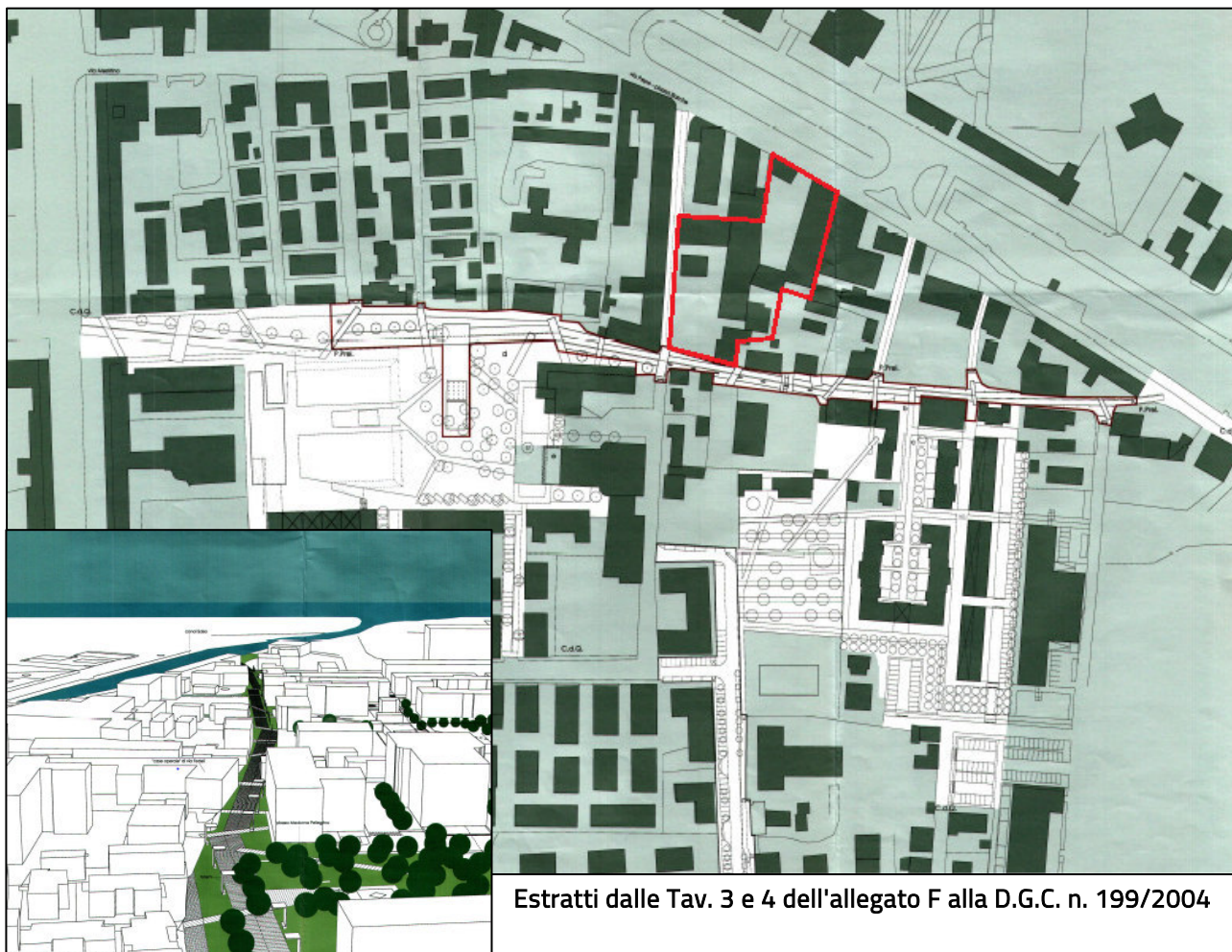
Il quartiere di Altobello è dislocato lungo via Costa, in aderenza all'intervento in questione ed è stato interessato da svariate previsioni di trasformazione urbanistica, volte al superamento delle condizioni di degrado urbano.

In particolare si fa riferimento alla Variante al P.R.G. per la riqualificazione urbanistica dell'area di Altobello e via Turati, approvata con D.G.R.V. n. 1596 del 23/05/2006 e recepita nel vigente Piano degli Interventi.

Uno degli obiettivi della Variante era la creazione di consistenti spazi pedonali, attraverso la riqualificazione di via Costa e di alcune laterali tra questa e la piazza Barche, il raddoppio della piazza Madonna Pellegrina e l'eliminazione delle occasioni di sosta delle automobili, che caratterizzava fortemente la fisionomia della zona.



In attuazione della Variante è stata approvata la partecipazione al bando regionale di concorso per la realizzazione del Contratto di Quartiere II di Mestre-Altobello con D.G.C. n. 199/2004.



Le illustrate previsioni urbanistiche sono state attuate per la parte che riguarda la pedonalizzazione di via Costa e delle strade di collegamento con piazza Barche (via Fedeli e via Giotto), oltre all'ampliamento della piazza Madonna Pellegrina.

Considerata la vicinanza con l'ambito interessato dal permesso di costruire in deroga, la realizzazione della piazza a scomputo oneri prevista dalla Variante per il Centro Storico non risulta essere più necessaria, anche alla luce dei collegamenti esistenti con via Pepe.

La riqualificazione dell'area del piano di recupero "Ex Fornaci Da Re" completa il disegno generale di rigenerazione urbana già previsto per il quartiere di Altobello e non ancora completato, costituendo un episodio con funzione di servizio alla residenza posizionato lungo l'asse viario di via Costa.

4. Derghe agli strumenti urbanistici e sussistenza dell'interesse pubblico

Il permesso di costruire in deroga presentato al Prot. Gen. n. 232624 del 25/05/2022 riguarda la costruzione di un edificio ad uso commerciale, derivante dalla ricostruzione del volume preesistente, già demolito e con consistenza certa e dimostrata.

Il nuovo edificio commerciale sarà adibito alla vendita di prodotti alimentari freschi e si sviluppa su un unico piano per la parte di superficie di vendita e su due piani per la parte adibita a magazzini e locali di servizio all'attività.

Il progetto presenta le seguenti caratteristiche edilizie ed urbanistiche, conformi agli strumenti urbanistici e alla normativa vigente:

- Volume massimo = mc 7.264 (inferiore a quella del piano di recupero pari a mc 15.826);
- Altezza massima = m 5,60 (inferiore a quella del piano di recupero pari a m. 56);
- Destinazione d'uso = commerciale (ammessa sia dal piano di recupero che dal P.I.);
- Parcheggi a raso per almeno 75 posti auto da asservire all'uso pubblico, con manutenzione a carico della Ditta.



Planimetria generale di progetto

La deroga agli strumenti urbanistici consiste nel posizionamento del fabbricato all'esterno dell'area destinata alla nuova edificazione e nella realizzazione di un parcheggio a raso da asservire all'uso pubblico, in assenza del piano di recupero, anziché la realizzazione di una piazza pedonale e del parcheggio interrato, previsti dal Piano degli Interventi (ex Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997).

Per quanto sopra esposto la minor cubatura riduce in modo significativo l'impatto dell'edificazione all'interno del lotto, dotandolo di servizi pubblici, come i parcheggi e i percorsi pedonali; inoltre la minor altezza consente una più armoniosa collocazione della costruzione nel contesto edilizio esistente, caratterizzato dalla presenza di edifici con valenza storica.

L'interesse pubblico si sostanzia nel recupero di un'area dismessa e degradata, all'interno della quale la ditta proponente non intende attuare le previsioni del piano di recupero, visto che non ha sottoscritto la convenzione.



Inserimento dell'edificio nel contesto



Inserimento dell'edificio nel contesto-vista da via Pepe

Il recupero dell'area rientra nel progetto di rigenerazione urbana che riguarda anche la ristrutturazione dei due edifici storici, il cui restauro era l'obiettivo principale dei piani di recupero del P.I.

Ricorrono i presupposti per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici poiché, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, comma 1-bis, così modificato dall'art. 10 della L. n. 120/2020, è previsto che "Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione di Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento,....".

Non è prevista infine la corresponsione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, così come dimostrato nella "Determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001 generato dal Permesso di Costruire art. 14, comma 1-bis, DPR 380/001, ambito Fornaci da Re a Mestre in via Pepe-via Fedeli", presentata con Prot. Gen. n. 486550 del 18/10/2022.

Appendice:

Determinazione del contributo straordinario.

Determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dal Permesso di Costruire art.14, comma 1-bis, DPR380/2001 ambito "Fornaci Da Re" a Mestre in via Pepe-via Fedeli

- Report di valutazione

- Smart Land Srl per
Comune di Venezia

- Venezia
14/10/2022

- 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 Data della valutazione	6
1.5 Natura e fonti delle informazioni su cui fare affidamento	6
1.6 Spese e imposizione fiscale	6
1.7 Dati e arrotondamenti	6
2. Sintesi degli esiti della valutazione	7
3. Identificazione e descrizione del compendio oggetto di valutazione	8
3.1 Localizzazione del compendio	8
3.2 Identificazione e descrizione sintetica del compendio oggetto di valutazione	9
3.3 Identificazione catastale del compendio	11
3.4 Misure di consistenza del compendio	11
3.5 Proprietà.....	12
3.6 Conformità legali, vincoli e ipoteche.....	12
3.7 Sintesi della situazione urbanistica	13
3.8 I contenuti del progetto sotteso alla richiesta di Permesso di Costruire in Deroga.....	15
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 Le fasi della valutazione.....	19
5. La metodologia per la stima dei valori ante e post rilascio del titolo	20
5.1 Il procedimento del valore di trasformazione	20
5.1.1 <i>La metodologia per la stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione (Vn)</i>	21
5.1.2 <i>La metodologia per la stima dei costi necessari alla trasformazione (K)</i>	23
6. Il valore di mercato del compendio prima del rilascio del titolo (Vante)	26
6.1 L'analisi e la determinazione della consistenza del progetto di sviluppo	27
6.1.1 <i>Le misure di consistenza funzionali alla stima dei costi di trasformazione</i>	27
6.1.2 <i>Le misure di consistenza funzionali alla stima del valore di mercato del compendio esito della trasformazione</i>	27



6.2	Stima del valore del compendio esito della trasformazione (V_n).....	28
6.3	Stima dei costi necessari alla trasformazione (K).....	31
6.4	Il modello di valutazione	33
6.5	Il valore di mercato del compendio prima del rilascio del titolo (V_{ante}).....	35
7.	Il valore di mercato del compendio a seguito del rilascio del titolo (V_{post}).....	36
7.1	L'analisi e la determinazione della consistenza del progetto di sviluppo.....	36
7.1.1	<i>Le misure di consistenza funzionali alla stima dei costi di trasformazione.....</i>	<i>37</i>
7.1.2	<i>Le misure di consistenza funzionali alla stima del valore di mercato del compendio esito della trasformazione.....</i>	<i>37</i>
7.2	Stima del valore del compendio esito della trasformazione (V_n).....	38
7.3	Stima dei costi necessari alla trasformazione (K).....	40
7.4	Il modello di valutazione	41
7.5	Il valore di mercato del compendio a seguito del rilascio del titolo (V_{post}).....	43
8.	La stima del contributo straordinario.....	44
9.	Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione.....	45



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 immobiliare.

1.2 Oggetto e obiettivo della valutazione

Il compendio oggetto di valutazione consiste in un insieme di aree in parte edificate ed in parte libere ubicate a Venezia Mestre, tra via Pepe, via Fedeli e Via Costa. Tale ambito è attualmente interessato da un Piano di Recupero di iniziativa privata (di seguito "Piano di Recupero" o "PdR"), approvato con D.C.C. n. 32/2011, in cui sono previste:

- la demolizione di tutti gli edifici esistenti,
- la realizzazione di un edificio a torre, ad uso terziario (direzionale/commerciale) e residenziale, di consistenza massima pari a mc 15.826,00 ed altezza massima pari a m 56,00;
- la realizzazione di una piazza pubblica o asservita all'uso pubblico di mq 4.000,00 e della sottostante autorimessa interrata con 180 posti macchina;
- l'eventuale monetizzazione di standard primario a parcheggio non reperito, pari alla superficie minima corrispondente a 90 posti auto interrati (2.250,00 mq).



La convenzione del suddetto Piano di Recupero, pur essendo vigente fino al 31.05.2027 non è mai stata sottoscritta.

Nel frattempo, con nota Prot. Gen. n. 232624 del 25.05.2022 e successive integrazioni, al Comune di Venezia, è stata presentata un'istanza di permesso di costruire art. 14, comma 1-bis DPR 380/2001 (di seguito "PdC") che, in deroga alle previsioni del PdR approvato, prevede:

- la realizzazione di un edificio ad uso commerciale, adibito alla vendita di prodotti alimentari freschi, di cubatura massima pari a 7.264,00 mc invece dei 15.826,00 mc previsti dal PdR;
- la collocazione dell'edificio parzialmente all'esterno dell'area destinata alla nuova edificazione, individuata dal PdR;
- la realizzazione di 76 posti auto a raso fuori terra anziché 90 parcheggi interrati a standard primario, previsti dal PdR,
- la conseguente mancata realizzazione della piazza di 4.000,00 mq.

L'obiettivo della presente 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 al Permesso di Costruire in deroga richiesto.

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 rilascio del titolo edilizio.

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).

1.4 Data della valutazione

La data della valutazione è il 07 ottobre 2022.

1.5 Natura e fonti delle informazioni su cui fare affidamento

Per giungere alla valutazione, Smart Land srl ha ricevuto le informazioni e la documentazione dal Comune di Venezia, da siti web pubblici e di sottoscrizione, da pubblicazioni tecniche, da altri operatori della commercializzazione e dai nostri archivi, oltre che dai preposti Enti ed Amministrazioni pubbliche.

Le informazioni fornite e quelle acquisite autonomamente sono state verificate, dove ragionevolmente possibile e l'attività di analisi si è svolta sulla base dello scetticismo professionale. In assenza di prove contrarie, si è assunto che le informazioni impiegate nella valutazione siano corrette.

1.6 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 valore esito della presente valutazione non comprende l'IVA.

1.7 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. Sintesi degli esiti della valutazione

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 contributo straordinario ammonta al 50% del plusvalore. Il plusvalore è calcolato come differenza tra il valore del compendio oggetto di valutazione a seguito del rilascio del Permesso di Costruire art. 14 comma 1-bis, Dpr 380/2001 (Vpost) ed il valore dello stesso nella situazione ante rilascio del PdC (Vante).

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

- il valore di mercato complessivo del compendio nelle condizioni fattuali attuali, ovvero prima della approvazione del Permesso di Costruire richiesto (Vante), ammonta a **1.431.227,00 euro**;
- il valore di mercato complessivo del compendio a seguito del rilascio del Permesso di Costruire richiesto (Vpost), ammonta a **755.157,17 euro**.

Dalle elaborazioni effettuate si evince quindi che il rilascio Permesso di Costruire in deroga non genera un "plusvalore" rispetto alle regole di trasformazione dell'area previste dal Piano di Recupero previgente.

Ne consegue che non è prevista la corresponsione di un contributo straordinario per il rilascio del titolo.

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 compendio oggetto di valutazione, sulla base dei dati e delle informazioni fornite dal Comune.

3.1 Localizzazione del compendio

Il compendio oggetto della valutazione è ubicato in fregio a via Pepe, angolo con via Fedeli, a Mestre nel Comune di Venezia, come identificato nella seguente figura.

Figura 1 – Localizzazione del compendio oggetto di valutazione (Fonte: Elaborazione propria su immagine Google Maps)



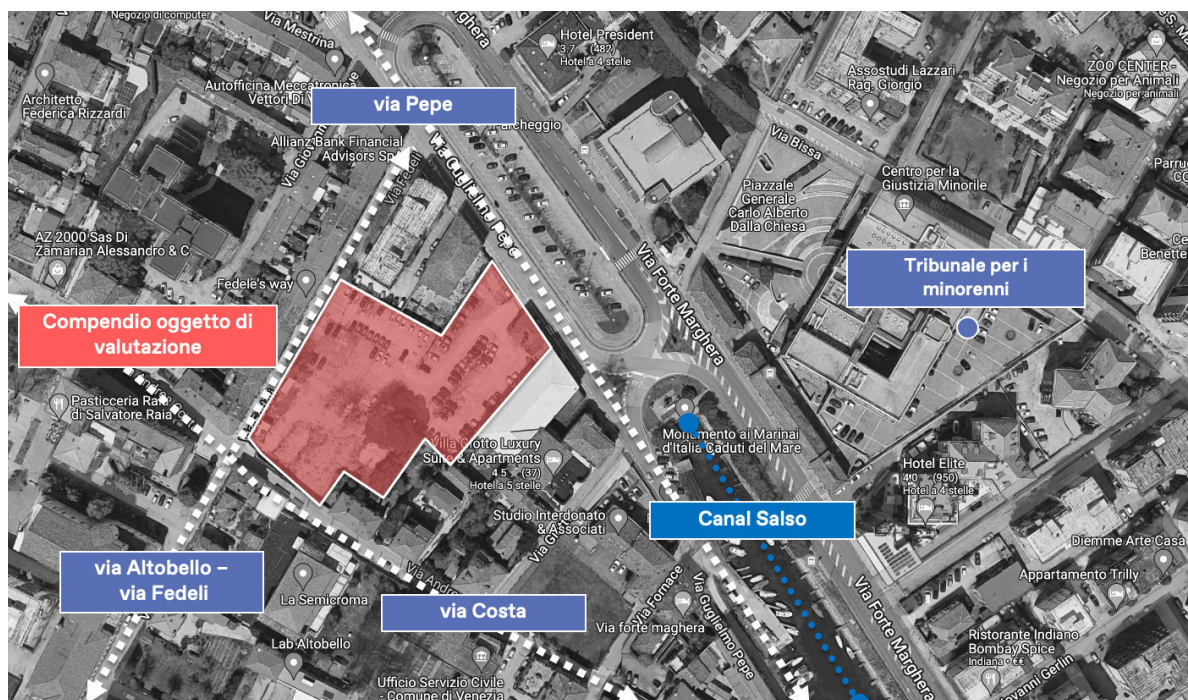
Il compendio si colloca a poca distanza dal centro storico di Mestre, di fronte al "Canal Salso", antico corso d'acqua artificiale che mette in comunicazione il centro storico di Mestre con la Laguna Veneta. Esso, inoltre, si inserisce nel più ampio complesso delle "Fornaci da Re", complesso industriale ottocentesco attualmente dismesso.



3.2 Identificazione e descrizione sintetica del compendio oggetto di valutazione

Il compendio si compone di un insieme di aree in prevalenza non edificate e in minor parte edificate, di forma irregolare e sviluppate nel tessuto consolidato tra via Pepe, via Fedeli e via Costa. La parte edificata del compendio fa riferimento a due fabbricati fatiscenti posti in fregio a via Pepe. La figura seguente identifica graficamente il compendio oggetto di valutazione.

Figura 2 - Identificazione del compendio (Fonte: Elaborazione propria su immagine Google Maps)



Il compendio è cinto da un muro perimetrale lungo i lati est, sud e ovest, mentre lungo il lato nord affaccia direttamente sul fronte stradale di via Pepe, lungo la quale si apre l'accesso carrabile e pedonale al compendio.

Alla data della valutazione parte del compendio risulta impiegato come parcheggio scoperto per la sosta di autoveicoli, mentre i fabbricati in fregio a via Pepe risultano dismessi e fatiscenti.

La figura seguente identifica il fronte lungo via Pepe e l'accesso al compendio.



Figura 3 –Fronte settentrionale e accesso al compendio (Fonte: Immagine Google Maps – Street View)



Come già introdotto, si evidenzia che il compendio è attualmente interessato da un Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con D.C.C. n. 32/2011, volto alla riqualificazione del complesso ex Fornaci da Re mediante un progetto che prevede la realizzazione di un fabbricato di tipologia a torre ad uso terziario e residenziale, la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di una piazza pubblica.

I contenuti e le carature urbanistiche sono descritti nelle successive sezioni del documento.

3.3 Identificazione catastale del compendio

Sulla base della documentazione fornita dal Comune e in particolare della Relazione Tecnica allegata al Permesso di Costruire art.14, comma 1-bis, DPR380/2001 ambito "Fornaci Da Re" a Mestre in via Pepe-via Fedeli, si evince che il compendio è catastalmente identificato come riepilogato nella seguente tabella. Si evidenzia che nell'ambito dell'attività, non sono state fornite le visure catastali relative al compendio.

Tabella 1 – identificazione catastale del compendio

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia		
Foglio	Mappale	Subalterno
135	564	
135	566	
135	728	
135	729	
135	3057	7 – 8 – 9 - 10

Per ulteriori approfondimenti circa l'identificazione catastale del compendio si rimanda alla documentazione allegata alla richiesta di Permesso di Costruire art. 14, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001, ovvero trasmessa dal Tecnico del Proponente.

3.4 Misure di consistenza del compendio

Nell'ambito della valutazione non sono state fornite informazioni circa la consistenza fattuale del compendio oggetto di valutazione ma esclusivamente le consistenze di progetto.

Poiché il compendio è costituito da un'area edificabile con un modesto corpo edilizio fatiscente, ai fini della valutazione la consistenza fattuale rilevante è l'estensione dell'area. Pertanto, la determinazione della stessa è avvenuta mediante misurazione effettuata sulle mappe del portale web *Formaps* di Stimatrix, elaborate su cartografia del Geoportale Cartografico Catastale di Agenzia delle Entrate. Questo aspetto rappresenta un'assunzione fondamentale alla base della valutazione.

Sulla base della misurazione effettuata la superficie dell'area ammonta a 5.150,00 mq, come riassunto nella seguente tabella.



Tabella 2 – Sintesi della superficie del compendio

Misure di consistenza	Superficie (mq)
Superficie del compendio	5.150,00

3.5 Proprietà

Poiché nell'ambito della valutazione non sono stati forniti i titoli di provenienza del compendio oggetto di valutazione, l'assetto proprietario è stato comunicato dal Comune di Venezia. Sulla base di quanto comunicato il compendio risulta in capo alla società *Finimmobiliare Srl*.

Ai fini della valutazione si assume che tale assetto proprietario sia corretto e 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 il compendio sia libero da vincoli e obblighi verso terzi che possano influire sul valore.

3.7 Sintesi della situazione urbanistica

Il compendio rientrava in un ambito pianificato dalla Variante al P.R.G. per il centro storico di Mestre, approvata con deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 2572/1997, che normava un più ampio ambito oggetto di riqualificazione, per il quale si prevedeva l'attuazione di un Piano di Recupero PdR complessivo per la zona "Ex Fornaci da Re". Successivamente, alla luce di un assetto proprietario frammentato che rendeva tale Piano difficilmente attuabile, lo stesso è stato suddiviso, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28/01/2009, in cinque distinti strumenti attuativi.

Pertanto, alla data della presente valutazione, lo strumento urbanistico che regola le trasformazioni del compendio è il Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 31/01/2011. Tale PdR prevedeva sul compendio oggetto di valutazione i seguenti interventi:

- la demolizione degli edifici esistenti sul compendio, inclusi i fabbricati fatiscenti ubicati in fregio a via Pepe;
- la realizzazione di un edificio a torre, ad uso terziario (direzionale/commerciale) e residenziale, di consistenza massima pari a 15.826,00 mc ed altezza massima pari a 56,00 metri.

Per quanto attiene, invece, gli obblighi sottesi all'attuazione del Piano si prevedevano:

- la realizzazione di una piazza pubblica o asservita all'uso pubblico di mq 4.000,00 mq e della sottostante autorimessa interrata con 180 posti auto;
- l'eventuale monetizzazione di standard primario a parcheggio non reperito, pari alla superficie minima corrispondente a 90 posti auto interrati (2.250,00 mq).

Si sottolinea che, precedentemente all'approvazione del PdR, sul compendio insistevano una pluralità di fabbricati considerati precari dal punto di vista strutturale, per una volumetria complessiva pari a 15.826,00 mc. i quali sono stati poi demoliti mediante S.C.I.A. di Prot. Gen. n. 318594 del 29/07/2011.

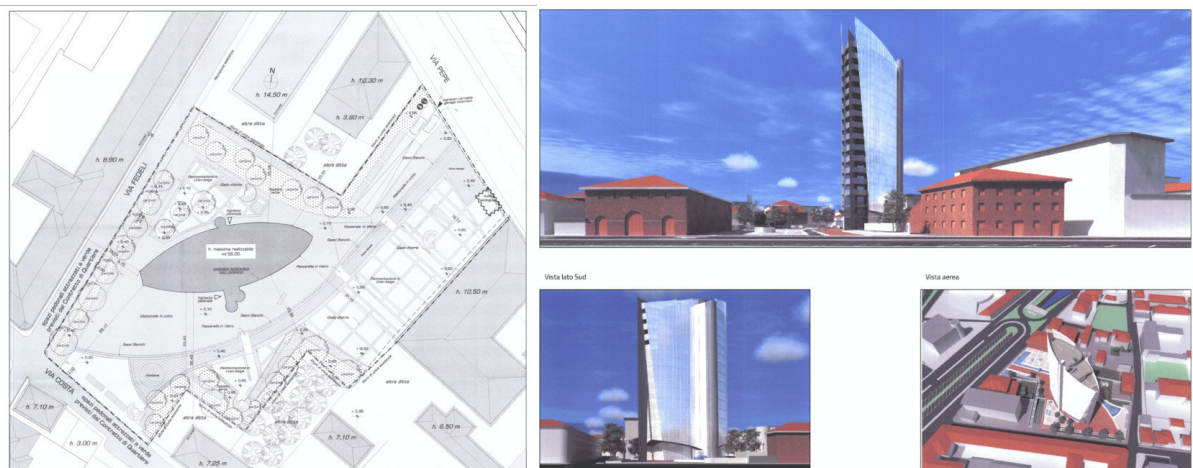
La sussistenza di tale volumetria è attestata con Sentenza del TAR n. 1515/1998 su ricorso promosso dalla società proprietaria degli immobili e certificata con dichiarazione dirigenziale Prot. Gen. n. 413443 del 19/10/2005.



A seguito dell'approvazione del PdR, tuttavia, non è mai stata sottoscritta la Convenzione, che attualmente risulta vigente fino al 31/05/2027 in ragione della durata decennale e delle successive proroghe triennali.

La seguente figura riporta lo schema planimetrico e le viste di progetto previste dal Piano di Recupero.

Figura 4 – Elaborati di progetto del Piano di Recupero (Fonte: Elaborati grafici forniti dal Comune)



3.8 I contenuti del progetto sotteso alla richiesta di Permesso di Costruire in Deroga

Il Proponente con nota Prot. Gen. n. 232624 del 25.05.2022 e successive integrazioni ha presentato al Comune di Venezia un'istanza di permesso di costruire art. 14, comma 1-bis DPR 380/2001 in deroga alle previsioni del precedente PdR. Infatti, sulla base della documentazione progettuale trasmessa nonché della Relazione Tecnica, il progetto sotteso alla richiesta di PdC in Deroga prevede:

- la realizzazione di un edificio ad uso commerciale di volumetria massima pari a 7.264,00 mc e contestuale riduzione della volumetria autorizzata dal PdR pari a 15.826,00 mc;
- la demolizione dei fabbricati esistenti posti in fregio a via Pepe, come già previsto nel PdR;
- la collocazione dell'edificio parzialmente all'esterno dell'area destinata alla nuova edificazione, individuata dal PdR;
- la realizzazione di 76 posti auto a raso fuori terra;
- la conseguente mancata realizzazione della piazza di 4.000,00 mq prevista dal PdR a fronte della realizzazione di collegamenti pedonali tra via Costa e via Pepe.

In particolare, per quanto attiene i contenuti architettonici del progetto, è prevista la realizzazione di un edificio commerciale articolato in un unico livello fuori terra destinato alla vendita di prodotti alimentari freschi e completato da spazi accessori di servizio, magazzino e da una caffetteria. Il fabbricato avrà una superficie lorda di pavimento pari a 1.333,48 mq, con altezza massima pari a 5,60 ml. All'esterno il fabbricato presenterà un rivestimento in mattoni "faccia a vista" completato da ampie vetrate. La copertura sarà piana e in parte destinata a terrazza a verde.

Per quanto attiene la sistemazione delle aree esterne, si prevede la realizzazione di un parcheggio di 76 posti auto, completato da aree verdi e alberature e destinato all'uso pubblico.

Figura 5 - Elaborati di progetto del PdC in Deroga (Fonte: Elaborati grafici forniti dal Comune)



Per ulteriori approfondimenti circa i contenuti e le caratteristiche architettoniche del progetto si rimanda alla documentazione allegata alla richiesta di Permesso di Costruire art. 14, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001, elaborata dal Tecnico del Proponente.

4. Le ipotesi sottese alla stima del contributo straordinario

La proposta sottesa al Permesso di Costruire art. 14, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001 illustrata nelle pagine precedenti, prevede la deroga agli strumenti urbanistici vigenti in ragione della realizzazione di un fabbricato commerciale posizionato all'esterno dell'area destinata alla nuova edificazione e nella realizzazione di un parcheggio a raso e percorsi pedonali di collegamento tra Via Costa e Via Pepe, anziché la realizzazione di una piazza pedonale e di un parcheggio interrato, come precedentemente previsti. I contenuti progettuali, le destinazioni d'uso e le carature edilizi indicate nel permesso di costruire in deroga rappresentano quindi le assunzioni fondamentali della stima del valore successivamente al rilascio del nuovo titolo edilizio, assumendo come non più attuabili le residue carature urbanistiche indicate nel Piano di recupero previgente.

Pertanto, conseguentemente alle indicazioni contenute nell'art. 16, comma 4 lettera d) ter del Dpr 380/2001, è necessario verificare l'ammontare dell'eventuale maggior valore generato in ragione delle nuove regole di trasformazione previste dal progetto sotteso al PdC in deroga.

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:

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

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

4.2 Le fasi della valutazione

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

- **Fase 1. Stima del valore ante trasformazione (Vante)**, stima del valore di mercato del compendio nelle attuali condizioni di fatto e di diritto;
- **Fase 2. Stima del valore post trasformazione (Vpost)**, stima del valore di mercato del compendio a seguito del rilascio del Permesso di Costruire art. 14, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001;
- **Fase 3. Determinazione dell'eventuale maggior valore** generato dal progetto sotteso al PdC richiesto 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.

5. La metodologia per la stima dei valori ante e post rilascio del titolo

La stima del valore di mercato del compendio nelle ipotesi ante e post rilascio del titolo edilizio avviene con riferimento alla medesima metodologia valutativa, ovvero procedimento di stima del valore di trasformazione.

5.1 Il procedimento del valore di trasformazione

In termini generali, il procedimento del valore di trasformazione si fonda sull'ipotesi secondo la quale il valore di mercato di un'area edificabile sia pari alla differenza tra il valore del prodotto edilizio realizzato ed i costi necessari alla trasformazione, secondo la seguente formalizzazione:

$$V_m = (V_n - K)$$

dove:

- V_m è il valore di mercato dell'area;
- V_n è il valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione;
- K è il costo di produzione necessario a compiere la trasformazione.

Poiché il valore di trasformazione considera il flusso dei costi e il valore dei fabbricati esito della trasformazione distribuiti durante il processo di produzione dei beni immobili, l'espressione del valore di trasformazione considera, di norma, l'effetto della variabile temporale. Tuttavia, al fine di semplificare la valutazione e renderla più comprensibile sia nelle ipotesi ante che post PdC presentato, si è ritenuto opportuno di non procedere con l'attualizzazione dei flussi delle prestazioni finanziarie in entrata ed in uscita, bensì di internalizzare l'effetto della variabile temporale nei criteri e nei parametri impiegati nella valutazione.

Di seguito sono riepilogati i procedimenti e i criteri di stima delle componenti V_n e K .

5.1.1 La metodologia per la stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione (Vn)

I criteri adottati per l'attività valutativa corrispondono a principi e metodologie indicati negli standard internazionali di valutazione (Standard Professionali di Valutazione RICS 2017 e *International Valuation Standard*) e l'approccio di valutazione adottato per la stima del valore di mercato dei beni esito della trasformazione, sia nell'ipotesi ante che post rilascio del PdC richiesto, è l'approccio di mercato.

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, 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.

La comparazione si fonda su dati economici desunti dalle fonti indirette e dirette dove:

- **le fonti indirette** sono rappresentate da soggetti 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 dirette** sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare che forniscono informazioni sul mercato locale.

Nell'ambito della presente valutazione, previa opportuna condivisione con gli uffici competenti del Comune, la stima del valore di mercato dei beni esito della trasformazione avviene unicamente con riferimento alle indicazioni delle fonti indirette.

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;
- la Banca dati Real Value curata da Scenari Immobiliari.

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.

Nell'ambito della presente valutazione sono state reperite le quotazioni della zona omogenea E23/ Suburbana/Mestre centro del Comune di Venezia, in cui ricade il compendio, riferiti al secondo semestre 2021 (ultime quotazioni disponibili).

I valori immobiliari indicati da Nomisma afferiscono ad un'articolazione territoriale che suddivide il territorio di Venezia in microzone. In ragione della collocazione del bene oggetto, sono stati desunte le quotazioni relative alla microzona Venezia Mestre Semicentro aggiornate al secondo semestre 2021.

Real Value è un database nazionale realizzato da Scenari Immobiliari che abbina i valori correnti del mercato immobiliare (prezzi e canoni) a microaree territoriali omogenee. Per ciascuna zona viene fornito il valore minimo, il valore massimo ed il valore di massima frequenza a seconda della destinazione d'uso. Nell'ambito della presente valutazione sono state reperite le quotazioni fornite per la microzona Mestre Centro e riferite a luglio 2022.

In ragione delle caratteristiche del progetto e sulla base delle indicazioni fornite dalle fonti indirette, si procede alla stima del valore di mercato unitario del bene esito della trasformazione, sia nelle condizioni ammesse nell'ante che nel post rilascio del titolo.

Infine, il valore di mercato espresso sul parametro unitario moltiplicato per la superficie di progetto conduce alla stima del valore di mercato complessivo dei fabbricati esito della trasformazione.



5.1.2 La metodologia per la stima dei costi necessari alla trasformazione (K)

La funzione del costo di produzione (K) relativa alla trasformazione del compendio è ripresa dai contenuti dell'Allegato C della Delibera CC n. 94/2020, opportunamente integrati in ragione delle specificità della trasformazione del progetto in analisi. Per queste ragioni, essa può essere sinteticamente rappresentata nel modo seguente:

$$K = Cc + Ou + St + I + Sg + Sc + Of + P$$

Dove:

- Cc = costo di costruzione del compendio oggetto di trasformazione;
- Ou = contributi dovuti per legge per il rilascio del permesso di costruire, tra cui il contributo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione. In questo gruppo di costi rientrano anche le monetizzazioni per le aree a standard non cedute;
- St = spese tecniche riferite ai compensi delle figure professionali coinvolte nella progettazione e nella realizzazione delle opere;
- I = imprevisti;
- Sg = spese generali;
- Sc = spese di commercializzazione;
- Of = oneri finanziari relativi al capitale di debito;
- 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. I costi di costruzione impiegati nell'ambito della presente valutazione sono desunti dalla 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.

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. L'ammontare di tali contributi è calcolato sulla base dei valori desunti dalle indicazioni fornite dal Comune di Venezia per la stima degli oneri nell'ambito della DCC n. 94/2020. Laddove siano previste opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, nella valutazione verrà considerato *esclusivamente* il contributo sul costo di costruzione.

Oltre al pagamento dei contributi dovuti per legge per il rilascio del permesso di costruire, il Proponente è tenuto a realizzare e cedere al Comune o ad individuare vincoli di destinazione d'uso pubblico per aree destinate a *standard* urbanistici. Qualora le aree non siano reperibili o lo siano parzialmente nel rispetto della vigente normativa, ovvero non siano funzionali ad un'effettiva utilizzazione pubblica, il Proponente è tenuto a monetizzare gli standard non ceduti.

Per tale ragione, nell'ambito della presente valutazione sarà considerato anche il valore delle *monetizzazioni* dovute per gli *standard* a parcheggio non ceduti.

I *costi riferiti alle spese tecniche e quelle generali, agli imprevisti e ai costi per la commercializzazione* del fabbricato 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 comprendono la remunerazione di tutte le figure professionali coinvolte nel processo di trasformazione edilizia dell'immobile.

Le **spese generali** di amministrazione e **gli imprevisti**, ove previsti, sono stimate, anch'essi, in percentuale sui costi di costruzione.

Per quanto attiene le **spese di commercializzazione**, esse sono stimate in percentuale sul valore di mercato del fabbricato esito della trasformazione.



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 capitali propri. La stima del suo ammontare considera le caratteristiche dell'intervento e si attesta in termini percentuali sul valore di mercato del fabbricato esito della 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 in percentuale sulla sommatoria dei costi di costruzione, dei contributi per il rilascio del titolo, delle spese tecniche e generali, ove previste.

La sommatoria dei costi precedentemente indicati conduce alla stima del costo complessivo di trasformazione, nell'ipotesi ante e post Permesso di Costruire.

Nelle pagine che seguono sono riepilogati tutti i parametri, i criteri e le modalità di stima dei valori in gioco.

6. Il valore di mercato del compendio prima del rilascio del titolo (Vante)

La prima parte della valutazione consiste nella stima del valore di mercato del compendio nelle attuali condizioni di fatto e di diritto.

A tal proposito si ricorda che il compendio è attualmente interessato da un Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 32/2011, in cui è prevista:

- la demolizione di tutti gli edifici esistenti, la realizzazione di un edificio a torre, ad uso terziario (direzionale/commerciale) e residenziale, di consistenza massima pari a 15.826,00 mc, ovvero 5.287 mq di sp, ed altezza massima pari a m 56,00;
- la realizzazione di una piazza pubblica o asservita all'uso pubblico di mq 4.000,00 e della sottostante autorimessa interrata con 180 posti macchina;
- l'eventuale monetizzazione di standard primario a parcheggio non reperito, pari alla superficie minima corrispondente a 90 posti auto interrati (2.250,00 mq).

L'approccio adottato per la stima valore di mercato del compendio nelle condizioni ante PdC richiesto fa riferimento al procedimento del valore di trasformazione. Per approfondimenti circa i criteri e le modalità di stima connesse a tale procedimento si rimanda ai contenuti delle pagine precedenti (cfr. § 5.1)

Il procedimento del valore di trasformazione 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 (K);
- l'implementazione del modello di valutazione e la stima del valore di mercato (V_m).

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

6.1 L'analisi e la determinazione della consistenza del progetto di sviluppo

L'analisi della consistenza del progetto muove dai contenuti della documentazione allegata al Piano di Recupero approvato e rappresenta un'assunzione fondamentale alla base della valutazione.

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

Le misure di consistenza funzionali alla stima dei costi di costruzione sono state reperite dagli elaborati progettuali e sono declinate in ragione delle funzioni identificate.

La tabella che segue riassume le consistenze funzionali per la stima dei costi.

Tabella 3 -Determinazione delle misure di consistenza utili ai fini della stima dei costi

	Valore	UM
Fabbricato a torre	5.287,00	mq
Parcheggi interrati	180,00	numero posti
Piazza pubblica e aree pedonali	4.000,00	mq

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

La misura di consistenza per la stima del valore di mercato del compendio esito della trasformazione fa riferimento alla superficie riconosciuta dal mercato nell'ambito di una *attività di scambio*. In assenza di dati e informazioni più dettagliate, la misura di consistenza impiegata coincide con la *superficie di pavimento (Sp)* per il fabbricato e il numero dei *box auto* per i parcheggi interrati. La tabella che segue riepiloga le misure di consistenze impiegate ai fini della stima del valore di mercato del compendio esito della trasformazione prevista dal PdR.



Tabella 4 - Determinazione delle misure di consistenza ai fini della stima del valore dei beni esito della trasformazione

	Consistenza	UM
Fabbricato a torre	5.287,00	Mq di Sp
Parcheggi interrati	180,00	posti auto

6.2 Stima del valore del compendio esito della trasformazione (Vn)

Nelle pagine che seguono si procede alla stima del valore di mercato del compendio a seguito dell'attuazione del progetto di trasformazione edilizio sotteso al PdR.

La proposta prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale e direzionale. Tuttavia, in un'ipotesi di miglior utilizzo possibile della cubatura prevista dal PdR, si assume che la destinazione prevalente del fabbricato esito della trasformazione sia quella residenziale. Di conseguenza, il procedimento di stima (l'approccio di mercato) e le analisi di mercato ad esso funzionali, si focalizzano su questo specifico mercato. Per i criteri e le modalità di stima propri di tale approccio si rimanda ai contenuti del paragrafo § 5.1.1.

Nell'ambito della presente valutazione, previa opportuna condivisione con gli uffici competenti del Comune, la stima del valore di mercato dei beni esito della trasformazione avviene unicamente con riferimento alle indicazioni delle fonti indirette.

Come precedentemente riportato, 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;
- la Banca dati Real Value curata da Scenari Immobiliari.

La tabella che segue riassume le quotazioni più recenti fornite per il segmento residenziale: le abitazioni e i box/posti auto.



Tabella 5 – 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	2.200,00	2.900,00	2.550,00
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2.000,00	2.700,00	2.350,00
Box	Normale	1.900,00	2.400,00	2.150,00

Tabella 6 – Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma – segmento residenziale

Tipologia	Stato manutentivo	Valore di mercato (euro/mq)		
		Min	Max	Medio
Abitazioni signorili	Nuovo	2.370,00	2.950,00	2.660,00
Abitazioni civili	Nuovo	2.215,00	2.757,00	2.486,00
Abitazioni popolari	Nuovo	2.007,00	2.508,00	2.257,50
Posti auto		1.334,00	2.287,00	1.810,50
Box auto		29.319,00	41.100,00	35.209,50

Tabella 7 - Le quotazioni di Real Value di Scenari Immobiliari – segmento residenziale

Tipologia	Valore di mercato (euro/mq)		
	Min	Max	Medio
Abitazioni nuove	2.400,00	4.850,00	3.700,00
Box auto	22.000,00	50.000,00	41.000,00
Posti auto coperti	14.300,00	32.500,00	26.700,00



Alla luce degli esiti dell'analisi di mercato effettuata, [il valore di mercato unitario ammonta a 2.660.00 euro/mq per le unità residenziali e 29.319.00 euro/unità per i posti auto interrati](#). Tali valori sono stimati a partire dalle quotazioni fornite da Nomisma e si collocano nell'intervallo stabilito tra le quotazioni fornite da OMI per la microzona di riferimento.

I valori di mercato espressi sul parametro unitario moltiplicati per la misura di consistenza commerciale conducono alla stima del valore di mercato complessivo dei fabbricati esito della trasformazione, come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 8 – Stima del valore di mercato dei beni esito della trasformazione

Area Ex Fornaci da Re	Consistenza	UM	Valore	UM	Valore (euro)
Fabbricato a torre	5.287,00	mq	2.660,00	euro/mq	14.063.420,00
Parcheggi interrati	180,00	posti auto	29.319,00	euro/posto auto	5.277.420,00
Totale valore di mercato fabbricato finito					19.340.840,00

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il valore di mercato complessivo dei fabbricati esito della trasformazione sottesa al Piano di Recupero approvato ammonta a **19.340.840,00 euro**.

6.3 Stima dei costi necessari alla trasformazione (K)

Per approfondimenti circa i criteri e le modalità di stima di ciascuna delle suddette componenti di costo si rimanda ai contenuti del paragrafo § 5.1.2.

Per quanto riguarda i **costi di costruzione**, essi sono stimati a partire dalle indicazioni desunte del Prezzario DEI opportunamente aggiornate alla data della valutazione, come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 9 – Stima dei costi di costruzione impiegati nella valutazione

Voce di costo	Costo unitario (euro/mq)	Coeff. di aggiornamento	Costo unitario aggiornato arrotondato (euro/mq)	Fonte
Edificio a torre				
Torre direzionale	1.303,00	1,25	1.630,00	Scheda D16
Torre residenziale	1.335,00	1,25	1.670,00	Scheda A3
Torre residenziale	1.266,00	1,25	1.584,00	Scheda A7
Costo medio			1.627,00	
Parcheggi				
Parcheggi interrati	11.698,00	1,25	14.631,00	Scheda A3
Realizzazione piazza pubblica				
Arredo urbano di piazza sopra autorimessa interrata	136,78	1,25	172,00	Scheda I13
Spazio pubblico di intrattenimento	60,00	1,25	76,00	Scheda I14
Costo medio			124,00	

Per quanto attiene i **contributi dovuti per legge per il rilascio del permesso di costruire**, poiché il PdR prevede la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di una piazza da asservire ad uso pubblico di 4.000,00 mq, nella valutazione viene considerato *esclusivamente* il contributo sul costo di costruzione, stimato secondo quanto previsto dal Comune di Venezia nell'ambito dell'Allegato A alla DCC n. 94/2020.



Inoltre, nell'ambito della convenzione del PdR è prevista la *monetizzazione* dello standard primario a parcheggio non reperito in loco pari alla superficie minima corrispondente a 90 posti auto interrati (2.250,00 mq). Ne consegue che, nell'ambito della presente valutazione, è calcolato anche il valore delle monetizzazioni secondo i criteri riportati nell'Allegato D alla DCC n. 94/2020.

La tabella che segue riassume i contributi dovuti per la realizzazione del PdR approvato.

Tabella 10 - Stima dei contributi dovuti per il rilascio del titolo

	Consistenza	UM	Valore unitario	UM	Valore totale (euro)
Opere di urbanizzazione I					a scomputo
Opere di urbanizzazione II					a scomputo
Contributo al costo di costruzione	5.287,00	8,00%	266,29	euro/mq	112.630,02
Monetizzazione posti auto	2.250,00	mq	200,00	euro/mq	450.000,00
Totale contributo concessori					562.630,02

Gli altri costi di trasformazione sono stimati secondo i criteri riepilogati nella tabella che segue.

Tabella 11 - I criteri di stima degli altri costi di trasformazione

Costi accessori		
Spese tecniche	10,00%	sui costi costruzione
Spese generali di amministrazione	2,00%	sui costi costruzione
Imprevisti	2,00%	sui costi costruzione
Spese di commercializzazione	2,00%	sul valore del fabbricato
Utile d'impresa	15,00%	sul valore del fabbricato
Oneri finanziari	5,00%	sui costi di costruzione, oneri, spese tecniche e generali

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il costo complessivo della trasformazione sottesa al PdR è l'esito della somma di tutti i fattori della produzione analizzati e ammonta, con gli opportuni arrotondamenti a **17.909.613,00 euro**.



6.4 Il modello di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato del compendio nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, è stato implementato il modello di valutazione del valore di trasformazione richiamando:

- i costi della trasformazione relativi alla realizzazione delle capacità edificatorie previste dal PdR;
- il valore di mercato del fabbricato esito della trasformazione.

Il valore di mercato (V_m) che ne consegue ammonta a **1.431.227,00 euro** come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 12 – Il modello di valutazione

	Valore totale (euro)
Area Ex Fornaci da Re - Costi di trasformazione	
Costi di costruzione	
Fabbricato a torre	8.601.949,00
Parcheggi interrati	2.633.580,00
Piazza pubblica e aree pedonali	496.000,00
Totale costi di costruzione	11.731.529,00
Contributo per il rilascio del permesso di costruire	
Opere di urbanizzazione I	
Opere di urbanizzazione II	
Contributo al costo di costruzione	112.630,02
Monetizzazione posti auto	450.000,00
Totale contributo concessori	562.630,02
Totale costi & oneri	12.294.159,02
Costi accessori	
Spese tecniche	1.173.152,90
Spese generali di amministrazione	234.630,58
Imprevisti	234.630,58
Spese di commercializzazione	386.816,80
Totale altri costi	2.029.230,86
Utile d'impresa	
Utile	2.901.126,00
Oneri finanziari	
Oneri finanziari	685.097,12
Totale costo di trasformazione	17.909.613,00
Area Ex Fornaci da Re - Valore finito	
Torre - destinazione residenziale	14.063.420,00
Parcheggi interrati	5.277.420,00
Totale valore di mercato fabbricato finito	19.340.840,00
Valore di mercato ante trasformazione	1.431.227,00

■
Determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R.
380/2001 generato dal Permesso di Costruire art.14, comma 1-bis, DPR380/2001 ambito "Fornaci
Da Re" a Mestre in via Pepe-via Fedeli

■
14/10/2022
PG. 35/46

6.5 Il valore di mercato del compendio prima del rilascio del titolo (*Vante*)

A partire dalle analisi ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, il valore di mercato complessivo del compendio oggetto di valutazione, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, ovvero prima della trasformazione sottesa al Piano di Recupero approvato, ammonta a **1.431.227,00 euro** (unmilione quattrocentotrentunomila duecentoventisette,00 euro).

Comune di Venezia
Data: 18/10/2022, PG/2022/0486550

■
smart  land

■
Regulated by
RICS

7. Il valore di mercato del compendio a seguito del rilascio del titolo (V_{post})

La seconda parte della valutazione consiste nella stima del valore di mercato del compendio a seguito del rilascio del Permesso di Costruire art. 14 comma 1-bis richiesto.

A tal proposito si ricorda che il progetto sotteso al PdC richiesto prevede:

- realizzazione di un edificio ad uso commerciale, adibito alla vendita di prodotti alimentari freschi, di cubatura massima pari a 7.264,00 mc;
- la realizzazione di 76 posti auto a raso fuori terra.

L'approccio adottato per la stima valore di mercato del compendio nelle condizioni post rilascio PdC richiesto fa riferimento al procedimento del valore di trasformazione. Per approfondimenti circa i criteri e le modalità di stima connesse a tale procedimento si rimanda ai contenuti delle pagine precedenti (cfr. § 5.1).

Il procedimento del valore di trasformazione 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 (K);
- l'implementazione del modello di valutazione e la stima del valore di mercato (V_m).

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

7.1 L'analisi e la determinazione della consistenza del progetto di sviluppo

L'analisi della consistenza del progetto muove dai contenuti della documentazione allegata alla richiesta di PdC in deroga, eventualmente integrati con misurazioni effettuate *desk*. Questo aspetto rappresenta un'assunzione fondamentale alla base della valutazione.

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.



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

Le misure di consistenza funzionali alla stima dei costi sono state reperite dagli elaborati progettuali ovvero mediante misurazione effettuata sulle mappe del portale web *Formaps* di Stimatrix, elaborate su cartografia del Geoportale Cartografico Catastale di Agenzia delle Entrate. Questo aspetto rappresenta un'assunzione fondamentale alla base della valutazione.

La tabella che segue riassume le consistenze funzionali per la stima dei costi.

Tabella 13 -Determinazione delle misure di consistenza utili ai fini della stima dei costi

	Valore UM
Fabbricato commerciale	1.333,48 mq
Aree esterne	3.816,52 mq

7.1.2 Le misure di consistenza funzionali alla stima del valore di mercato del compendio esito della trasformazione

La misura di consistenza per la stima del valore di mercato del compendio esito della trasformazione fa riferimento alla superficie riconosciuta dal mercato nell'ambito di una *attività di scambio*. In assenza di dati e informazioni più dettagliate, la misura di consistenza impiegata coincide con la *superficie di pavimento (Sp)* come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 14 - Determinazione delle misure di consistenza utili ai fini della stima del valore dei beni esito della trasformazione

	Superficie di pavimento (Sp) UM
Fabbricato commerciale	1.333,48 mq



7.2 Stima del valore del compendio esito della trasformazione (Vn)

Nelle pagine che seguono si procede alla stima del valore di mercato del compendio a seguito dell'attuazione del progetto di trasformazione edilizio sotteso al PdC richiesto.

La proposta prevede la realizzazione di un fabbricato di un edificio ad uso commerciale adibito alla vendita di prodotti alimentari freschi. Di conseguenza, il procedimento di stima (l'approccio di mercato) e le analisi di mercato ad esso funzionali, si focalizzano su questo specifico mercato. Per i criteri e le modalità di stima propri di tale approccio si rimanda ai contenuti del paragrafo § 5.1.1.

Nell'ambito della presente valutazione, previa opportuna condivisione con gli uffici competenti del Comune, la stima del valore di mercato dei beni esito della trasformazione avviene unicamente con riferimento alle indicazioni delle fonti indirette, ovvero:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma;
- la Banca dati Real Value curata da Scenari Immobiliari

La tabella che segue riassume le quotazioni fornite dalle fonti indirette per il segmento commerciale.

Tabella 15 – 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	1.800,00	3.700,00	2.750,00

Tabella 16 - Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma – segmento commerciale

Tipologia	Valore di mercato (euro/mq)		
	Min	Max	Medio
Negozi	1.863,00	2.538,00	2.200,50



Tabella 17 - Le quotazioni della Banca dati Real Value – segmento commerciale

Tipologia	Valore di mercato (euro/mq)		
	Min	Max	Vmf
Negozi	3.000,00	4.300,00	3.700,00
GSC 400-1500	1.700,00	4.350,00	2.400,00
GSC 1501-5000	1.650,00	4.500,00	2.600,00
GSC 5001-10000	1.400,00	4.150,00	2.450,00

Alla luce degli esiti dell'analisi di mercato effettuata, [il valore di mercato unitario ammonta a 3.025,00 euro/mq](#). Tale valore è stimato a partire dalla media tra la quotazione minima e massima fornite da Real Value per le Grandi Strutture Commerciali aventi una superficie tra 400,00 e 1.500,00 mq.

Il valore di mercato espresso sul parametro unitario moltiplicato per la misura di consistenza commerciale conduce alla stima del valore di mercato complessivo del fabbricato esito della trasformazione, come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 18 – Stima del valore di mercato dei beni esito della trasformazione

Area Ex Fornaci da Re	Consistenza	UM	Valore	UM	Valore (euro)
Fabbricato commerciale	1.333,48	mq	3.025,00	euro/mq	4.033.777,00
Totale valore di mercato fabbricato finito					4.033.777,00

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il valore di mercato complessivo del fabbricato esito della trasformazione sottesa al PdC richiesto ammonta a **4.033.777,00 euro**.



7.3 Stima dei costi necessari alla trasformazione (K)

I criteri e le modalità di stima dei costi necessari alla trasformazione sottesa al PdC richiesto sono puntualmente definiti nel paragrafo § 5.1.2 a cui si rimanda ai per eventuali approfondimenti.

Per quanto riguarda i **costi di costruzione**, essi sono stimati a partire dalle indicazioni desunte del Prezzario DEI opportunamente aggiornate alla data della valutazione, come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 19 – Stima dei costi di costruzione impiegati nella valutazione

Voce di costo	Costo unitario (euro/mq)	Coeff. di aggiornamento	Costo unitario aggiornato arrotondato (euro/mq)	Fonte
<i>Fabbricato commerciale</i>				
Centro commerciale - ipermercato	1.027,00	1,25	1.285,00	Scheda D5
Costo incrementato del 10% per maggiori finiture			1.413,00	
<i>Sistemazione aree esterne</i>				
Opere di sistemazione esterne	135,00	1,25	169,00	Scheda D5
Parcheggio a raso	50,00	1,25	63,00	Scheda H3
Costo medio			116,00	

Per quanto attiene i **contributi dovuti per legge per il rilascio del permesso di costruire**, poiché il PdC prevede la realizzazione di 76 parcheggi a raso ad uso pubblico, nella valutazione viene considerato *esclusivamente* il contributo sul costo di costruzione, stimato secondo quanto previsti dal Comune di Venezia nell'ambito dell'Allegato A alla DCC n. 94/2020.

La tabella che segue riassume i contributi dovuti per il rilascio del PdC.



Tabella 20 - Stima dei contributi dovuti per il rilascio del titolo

	Consistenza	UM	Valore unitario	UM	Valore totale (euro)
Opere di urbanizzazione I					a scomputo
Opere di urbanizzazione II					a scomputo
Contributo al costo di costruzione	8,00%		sul costo di costruzione del fabbricato commerciale		150.736,58
Totale contributo concessori					150.736,58

Gli altri costi di trasformazione sono stimati secondo i criteri riepilogati nella tabella che segue.

Tabella 21 - I criteri di stima degli altri costi di trasformazione

Costi accessori		
Spese tecniche	7,00%	sui costi costruzione
Spese generali di amministrazione	2,00%	sui costi costruzione
Spese di commercializzazione	2,00%	sul valore del fabbricato
Utile d'impresa	10,00%	sul valore del fabbricato
Oneri finanziari	4,00%	sui costi di costruzione, oneri, spese tecniche e generali

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il costo complessivo della trasformazione sottesa al PdC richiesto è l'esito della somma di tutti i fattori della produzione analizzati e ammonta, con gli opportuni arrotondamenti a **3.278.619,83 euro**.

7.4 Il modello di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato del compendio è stato implementato il modello di valutazione richiamando:

- i costi della trasformazione relativi alla realizzazione della capacità edificatoria prevista dal PdC;
- il valore di mercato del fabbricato esito della trasformazione.



Il valore di mercato (Vm) che ne consegue ammonta a **755.157,17 euro** come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 22 – Il modello di valutazione

	Valore totale (euro)
Area Ex Fornaci da Re - Costi di trasformazione	
Costi di costruzione	
Fabbricato commerciale	1.884.207,24
Aree esterne	442.716,32
Totale costi di costruzione	2.326.923,56
Contributo per il rilascio del permesso di costruire	
Opere di urbanizzazione I	
Opere di urbanizzazione II	
Contributo al costo di costruzione	150.736,58
Totale contributo concessori	150.736,58
Totale costi & oneri	2.477.660,14
Costi accessori	
Spese tecniche	162.884,65
Spese generali di amministrazione	46.538,47
Imprevisti	0,00
Spese di commercializzazione	80.675,54
Totale altri costi	290.098,66
Utile d'impresa	
Utile	403.377,70
Oneri finanziari	
Oneri finanziari	107.483,33
Totale costo di trasformazione	3.278.619,83
Area Ex Fornaci da Re - Valore finito	
Fabbricato commerciale	4.033.777,00
Totale valore di mercato fabbricato finito	4.033.777,00
Valore di mercato post trasformazione	755.157,17



■
Determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R.
380/2001 generato dal Permesso di Costruire art.14, comma 1-bis, DPR380/2001 ambito "Fornaci
Da Re" a Mestre in via Pepe-via Fedeli

■
14/10/2022
PG. 43/46

7.5 Il valore di mercato del compendio a seguito del rilascio del titolo (Vpost)

A partire dalle analisi ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, il valore di mercato complessivo del compendio oggetto di valutazione in coerenza ai contenuti del Permesso di Costruire in deroga, ammonta a **755.157,17 euro (settecentocinquantomila centocinquantesette,17 euro)**.

Comune di Venezia
Data: 18/10/2022, PG/2022/0486550

8. La stima del contributo straordinario

Coerentemente ai contenuti dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del Dpr 380/2001, così come applicati dal Comune di Venezia, in coerenza alla delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020, il contributo straordinario ammonta al 50% del plusvalore determinato dalla differenza tra il valore del compendio oggetto di valutazione a seguito della trasformazione sottesa al Permesso di Costruire in deroga (Vpost) ed il valore iniziale dello stesso (Vante), al netto dei costi di trasformazione.

Dalle elaborazioni effettuate, si evince che il rilascio Permesso di Costruire in deroga non genera un "plusvalore" rispetto alle regole di trasformazione dell'area previste dal Piano di Recupero previgente in quanto il valore di mercato dell'ambito a seguito della trasformazione sottesa al PdC (Vpost) è inferiore rispetto al valore di mercato prima della stessa (Vante). Ne consegue che non è prevista la corresponsione di un contributo straordinario per il rilascio del titolo, come si evince dalla sottostante tabella.

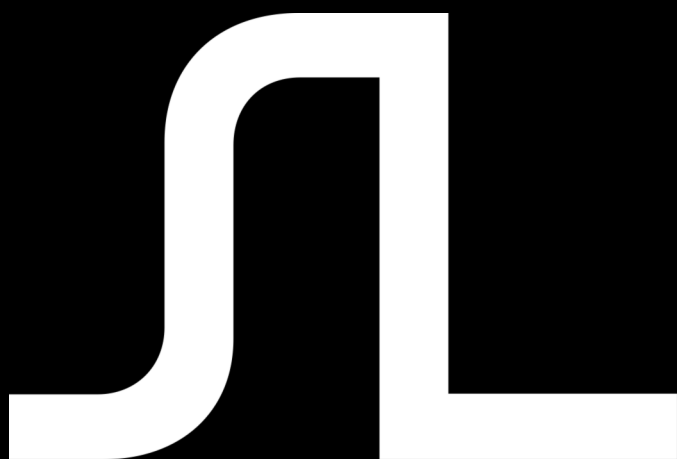
Tabella 23 – Stima del contributo straordinario

Valore ambito <i>post</i> Permesso di Costruire in deroga (Vpost)	755.157,17
Valore ambito <i>ante</i> Permesso di Costruire in deroga (Vante)	1.431.227,00
Variazione di valore generata dal Permesso di Costruire in deroga	-676.069,83

9. 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

