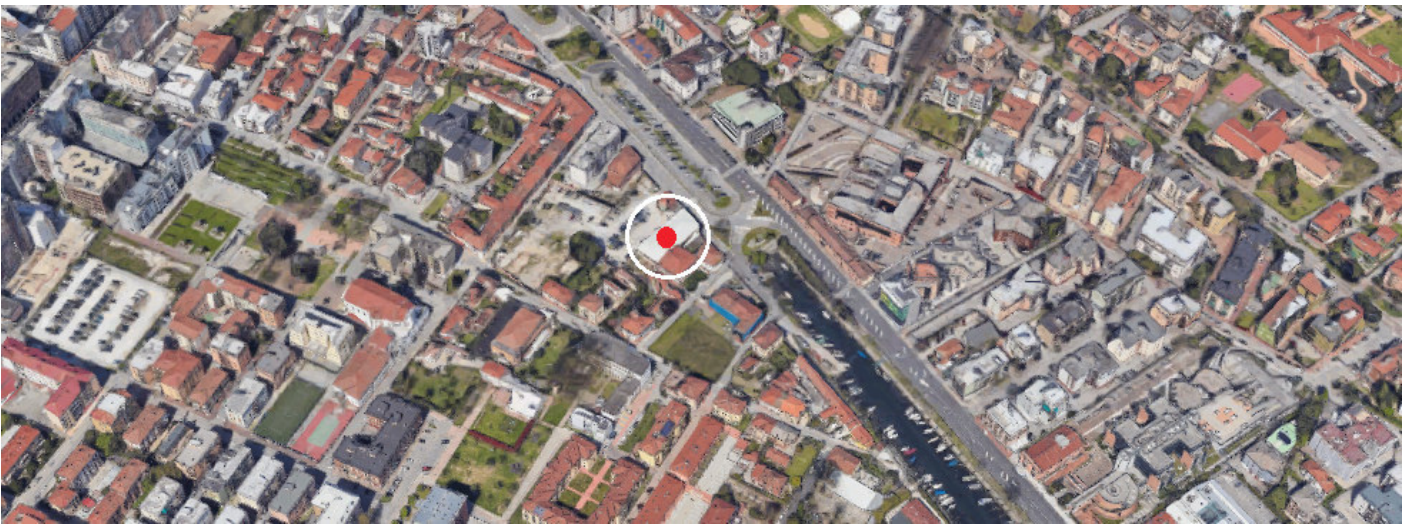




Area Sviluppo del Territorio e Città sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 2

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per il restauro e l'ampliamento dell'edificio in proprietà di IVE, ubicato in via Pepe. Sussistenza dell'interesse pubblico, ai sensi del comma 1 dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.



Vista aerea dell'ambito d'intervento, in via Pepe 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

Allegato2
Relazione Tecnica

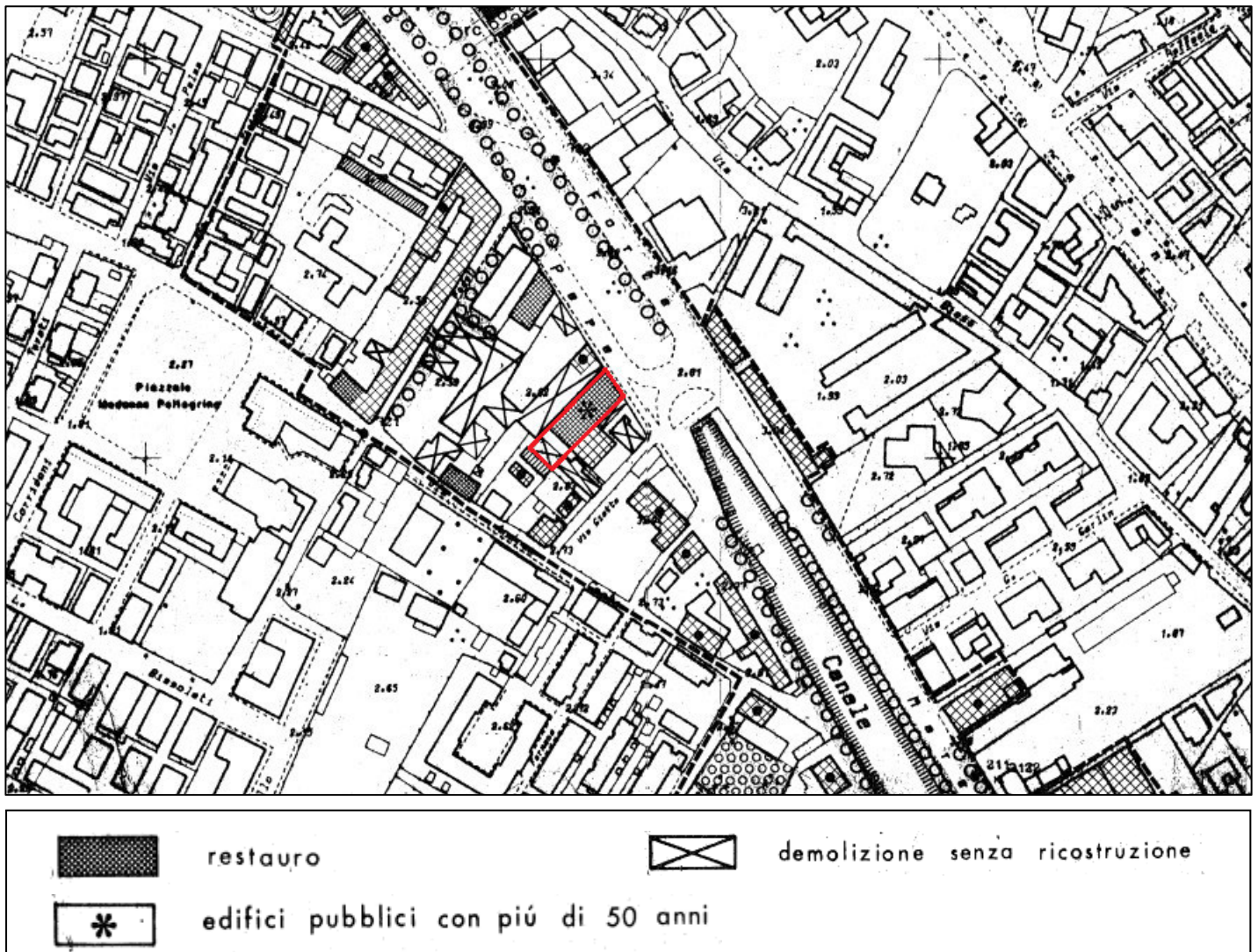
Indice:

1. Previsioni del Piano degli Interventi vigente.....	2
2. Valenza storica dell'edificio e stato conservativo.....	6
3. Trasformazioni previste e attuate nelle aree circostanti.....	10
4. Deroghe agli strumenti urbanistici e sussistenza dell'interesse pubblico.....	13

1. Previsioni del Piano degli Interventi vigente

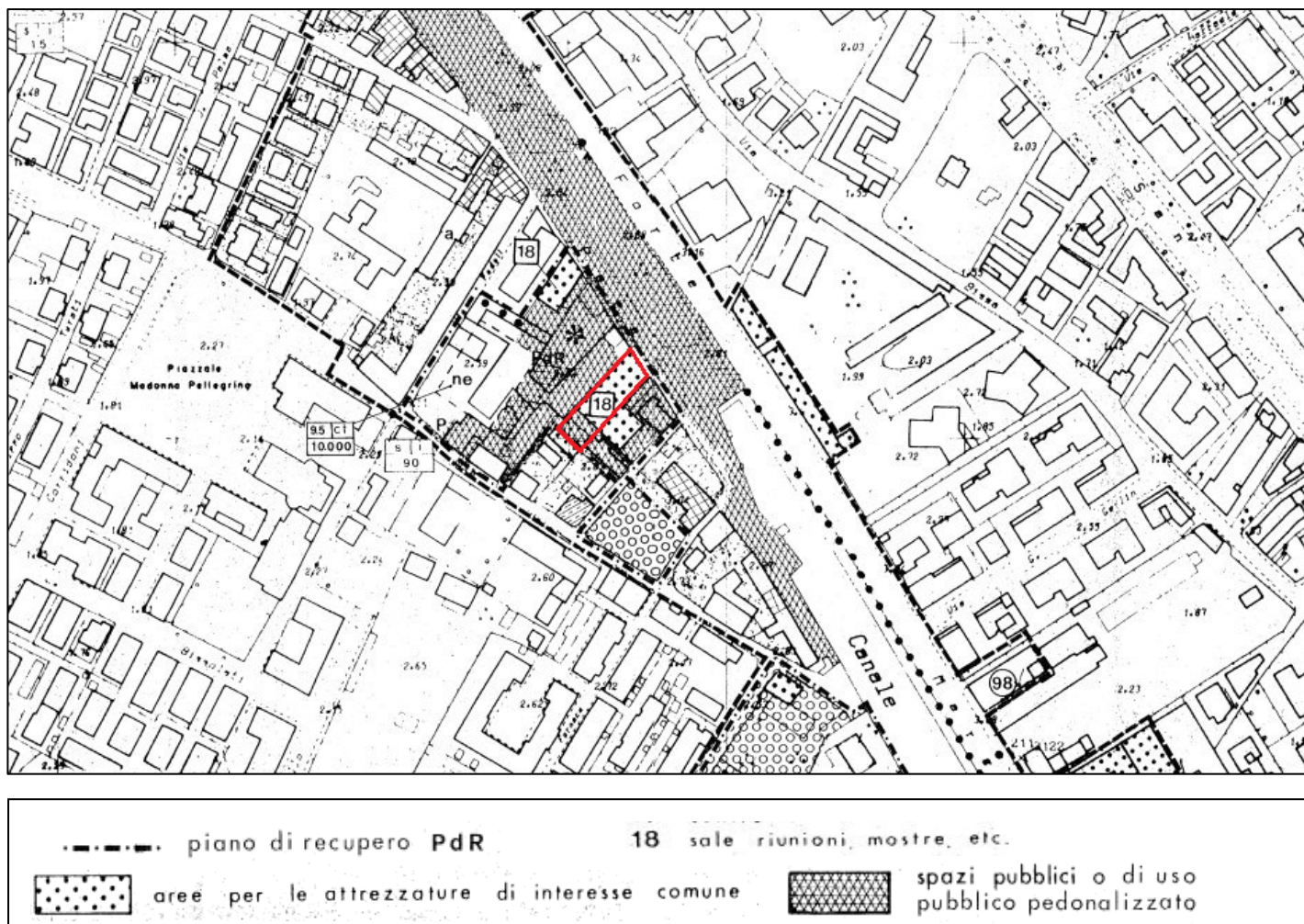
La deliberazione riguarda un ambito, ricadente all'interno del centro storico di Mestre, normato dalla vigente Variante al Piano Regolatore Generale (ora Piano degli Interventi), approvata con Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 2572 del 15.07.1997.

Nella Tavola 4.1, relativa alle categorie di intervento e di tutele, della Variante per il Centro Storico di Mestre sono individuati edifici da demolire senza ricostruzione ed un edificio pubblico con più di 50 anni, soggetto a restauro. 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 particolare interesse storico e archeologico.



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 individuato un piano di recupero, all'interno del quale è previsto uno spazio pubblico pedonalizzato e un edificio destinato ad attrezzature di interesse comune (18- sale riunioni, mostre ecc..).

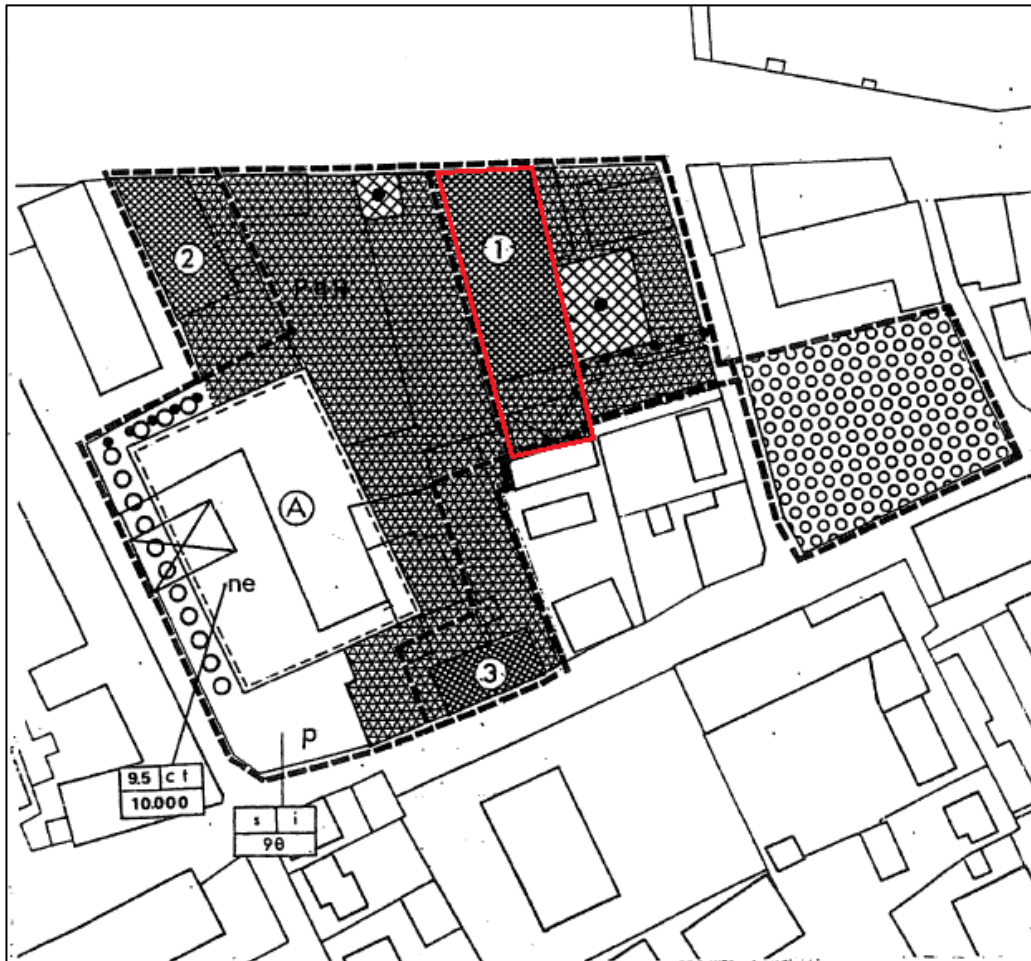


Estratto dalla Tavola 4.2 (modalità di intervento, destinazioni d'uso e viabilità) della V.P.R.G. del Centro Storico di Mestre

Il piano di recupero è illustrato e dimensionato nella scheda normativa n. 8, allegata alla Variante per il Centro Storico.

Nell'area non è prevista nuova edificazione, concentrata nel lotto ubicato ad ovest, in cui le superfici degli edifici da demolire senza ricostruzione sono più estese e significative.

La scheda è stata modificata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28.01.2009, 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

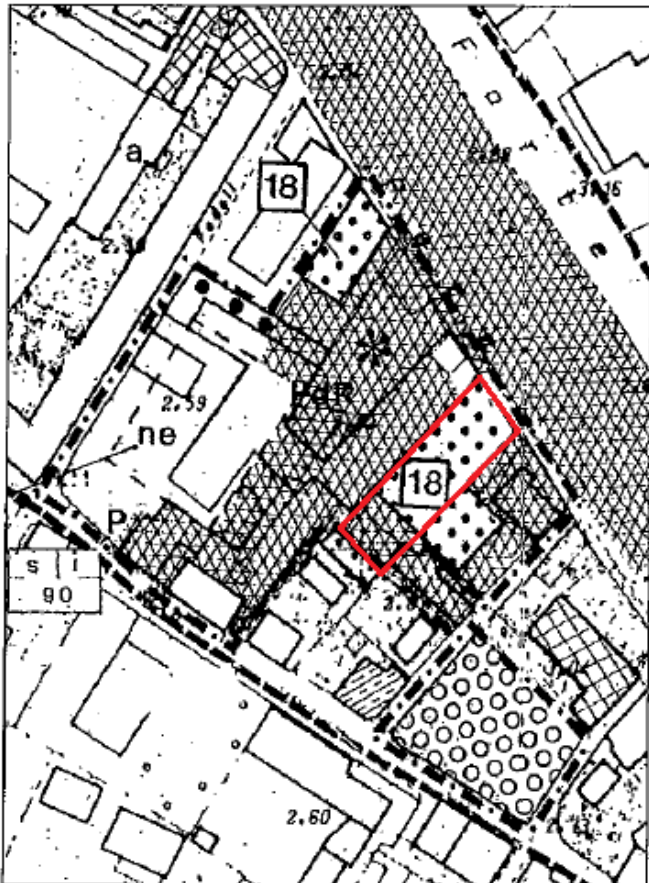
E' previsto:

- a. il restauro di tre edifici ottocenteschi, di particolare pregio storico-architettonico;
- b. il risanamento conservativo parziale di due edifici di minor valenza storica;
- c. la realizzazione di un'ampia piazza, a seguito della demolizione dei manufatti di recente edificazione e privi di valore architettonico e ambientale.

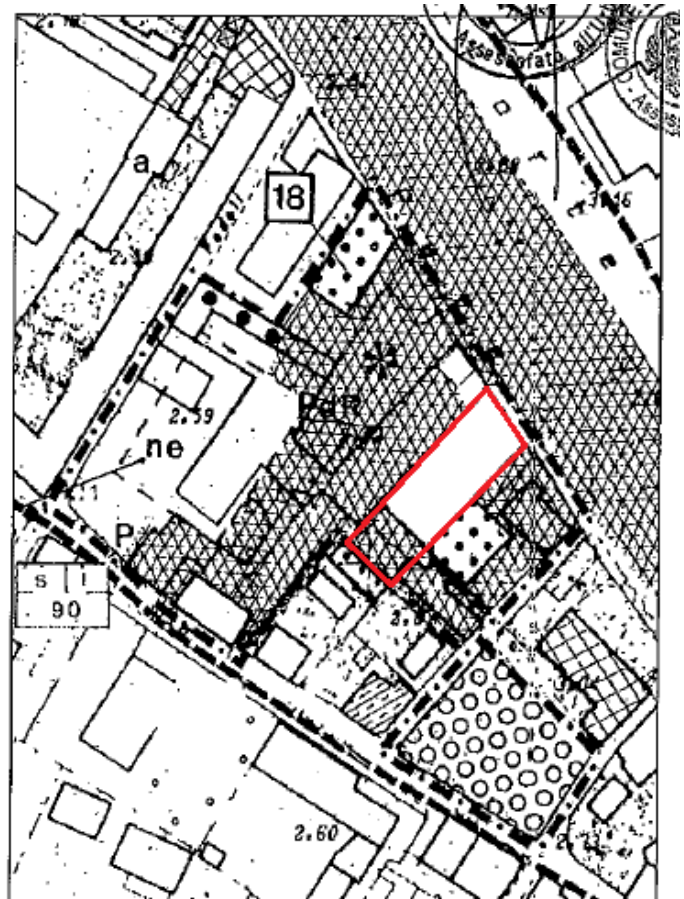
L'obiettivo principale è quello di recuperare la zona a prevalente uso pubblico e di ricomporre visivamente i tre edifici del complesso ottocentesco delle "Fornaci Da Re", ricavando nel contempo un ampio spazio pedonale che si affaccia sul Canal Salso e su Piazza Barche.

La scheda è stata ulteriormente modificata con la variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2010, correlata al Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale, di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 127 del 25/10/2010.

La variante urbanistica, illustrata nell'Allegato A1 alla suddetta deliberazione, riguarda solamente la modifica della destinazione d'uso dell'edificio principale, che consiste nella trasformazione da "Aree per attrezzature di interesse comune - 18 sale riunioni, mostre ecc...." a "Commerciale".



Stralcio VPRG per il Centro Storico di Mestre DGRV n. 2572/97 scala 1:2000

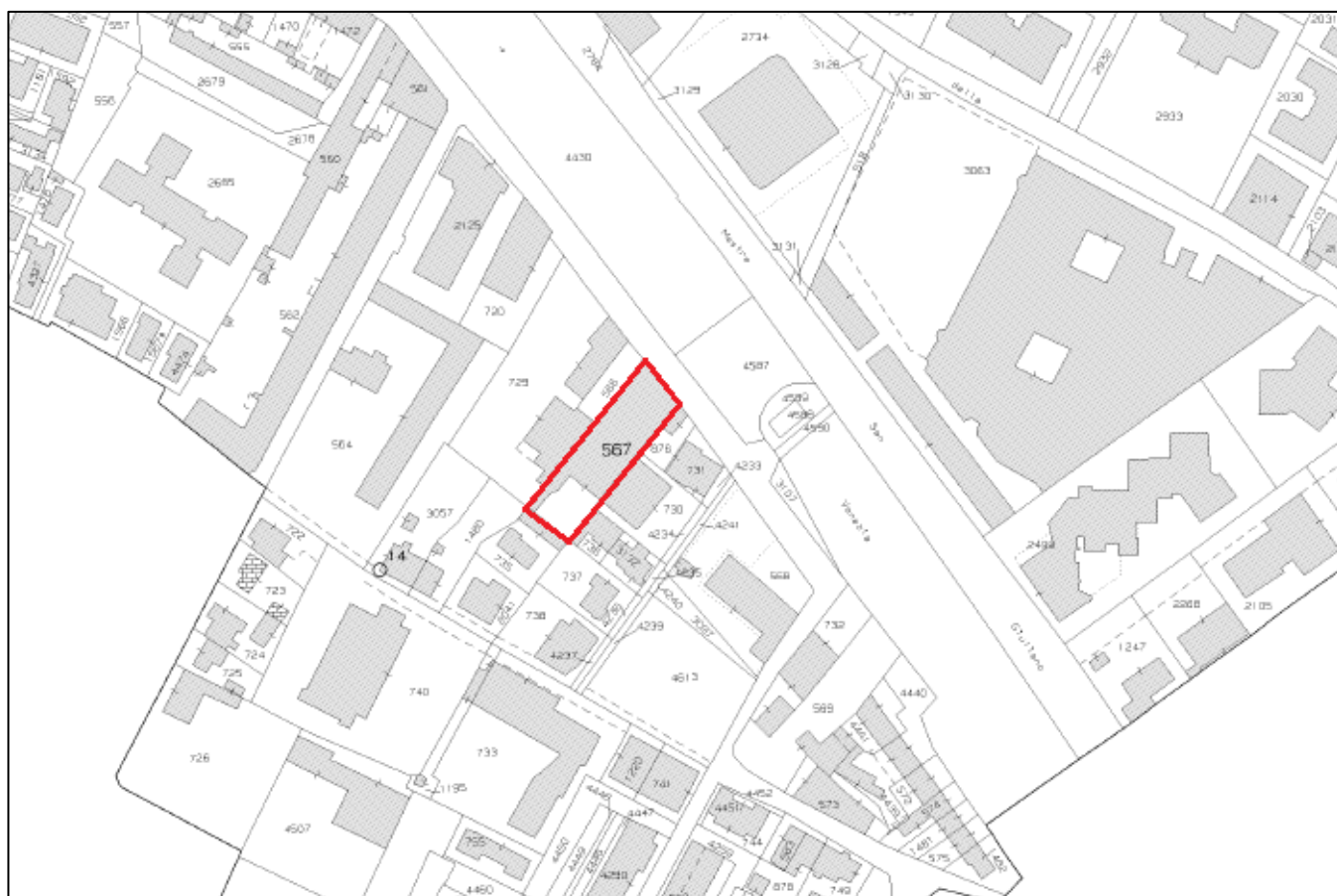


Stralcio Variante VPRG per il Centro Storico di Mestre DGRV n. 2572/97 scala 1:2000

Estratto dalla scheda n. 3 al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari area ex Magazzini "Da Re" (D.C.C. 127/2010)

2. Valenza storica dell'edificio e stato conservativo

L'istanza di permesso di costruire in deroga riguarda l'edificio e la sua pertinenza scoperta individuata catastalmente al foglio n. 135, mappale 567, composto da un corpo di fabbrica principale con valenza storica, affacciato su via Pepe, e da superfetazioni collocate a sud-ovest.



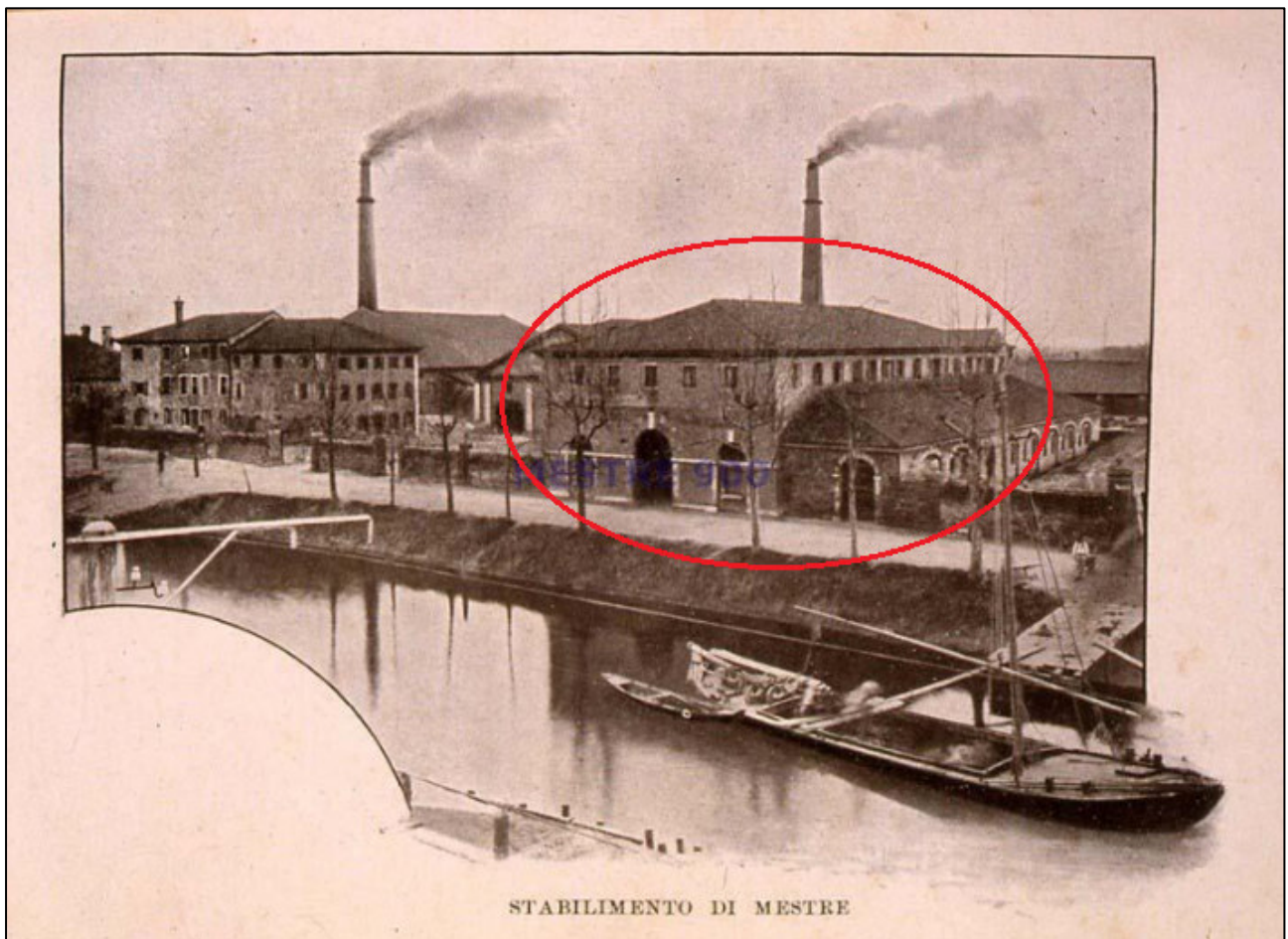
Estratto di mappa catastale attuale

L'edificio principale, denominato "ex Magazzini Da Re", è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/04, con decreto del Direttore Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto del 14.12.2009.

Il fabbricato ricade nella vasta area un tempo occupata dalle fornaci Da Re. Tale area prima della costruzione del ponte ferroviario nel 1846, rivestiva un ruolo strategico per l'economia mestrina, grazie alla sua collocazione prossima al Canal Salso, principale via di comunicazione per il trasporto delle merci dalla terraferma alla città di Venezia e viceversa.

Gli edifici superstiti del complesso delle fornaci di Giuseppe Da Re, sviluppatosi nella seconda metà dell'ottocento, sono oggi l'unica importante testimonianza dell'antico centro di produzione industriale.

L'edificio a due piani, adibito in passato a deposito delle fornaci ed edificato nel 1875 prospetta con il suo volume compatto, corrispondente a un sedime stretto e allungato, sulla via Pepe, prossimo all'asta navigabile utilizzata per il trasporto delle merci.



Fotografia anni 1920-1930

L'antica formazione dell'edificio, la conservazione dei materiali originali, il mantenimento dell'impianto corrispondente alle esigenze dell'iniziale destinazione d'uso rendono questo fabbricato esempio di archeologia industriale e rara testimonianza di un insediamento di attività produttiva cruciale per la storia della città di Mestre.

Dalla relazione tecnica illustrativa e dalla documentazione fotografica allegate all'istanza di permesso di costruire emerge con evidenza lo stato di degrado e di precarietà statica dell'edificio.



Ripresa fotografica esterna fronte nord su via Pepe



Ripresa fotografica esterna fronte sud sul cortile interno



Ripresa fotografica interna del piano primo, lato sud

“La struttura dell’immobile presenta le caratteristiche costruttive degli edifici storici: muratura in mattoni pieni in cotto e travi lignee. Le superfici interne ed esterne presentano ancora parti intonacate, anche se significativamente ammalorate.

La copertura a padiglione, elemento di particolare pregio architettonico per il sistema strutturale impiegato, si presenta con un manto di copertura in lamiera grecata di alluminio di recente installazione; molto probabilmente, per questioni di sicurezza strutturale, è risultato necessario scaricare la struttura lignea dal peso dato dal sistema originario, tavelle e coppi in cotto, per garantirne l’integrità statica ed evitarne il collasso.

Tale precarietà strutturale è ben evidenziata anche dall’opera provvisoria di sostegno, realizzata con travi lignee, posta a ridosso delle pareti laterali in modo da garantire il mantenimento delle strutture lignee del solaio e della copertura in corrispondenza delle teste delle travi (in evidente stato di degrado)*.

Trattandosi di un bene di interesse culturale, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna si è espressa favorevolmente sul progetto (come da integrazioni della Ditta Prot. Gen. n. 485318 del 18/10/2022), rilasciando l’autorizzazione condizionata Prot. n. 21331 del 07/12/2022, ai sensi dell’art. 21 del D. Lgs. 42/2004- Codice dei beni culturali e del Paesaggio-.

* Tratto dalla relazione tecnica illustrativa del tecnico progettista Prot. Gen. n. 303418 del 06/07/2022

3. Trasformazioni previste e attuate nelle aree circostanti

A seguito di istanza di permesso di costruire in deroga presentato al Prot. Gen. n. 232624 del 25/05/2022 viene richiesta la realizzazione di un edificio commerciale e la sistemazione a parcheggio dello scoperto, nell'ambito limitrofo ad ovest dell'edificio oggetto del presente provvedimento ovvero nell'area in cui è già stato approvato il piano di recupero di iniziativa privata con D.C.C. n. 32/2011.

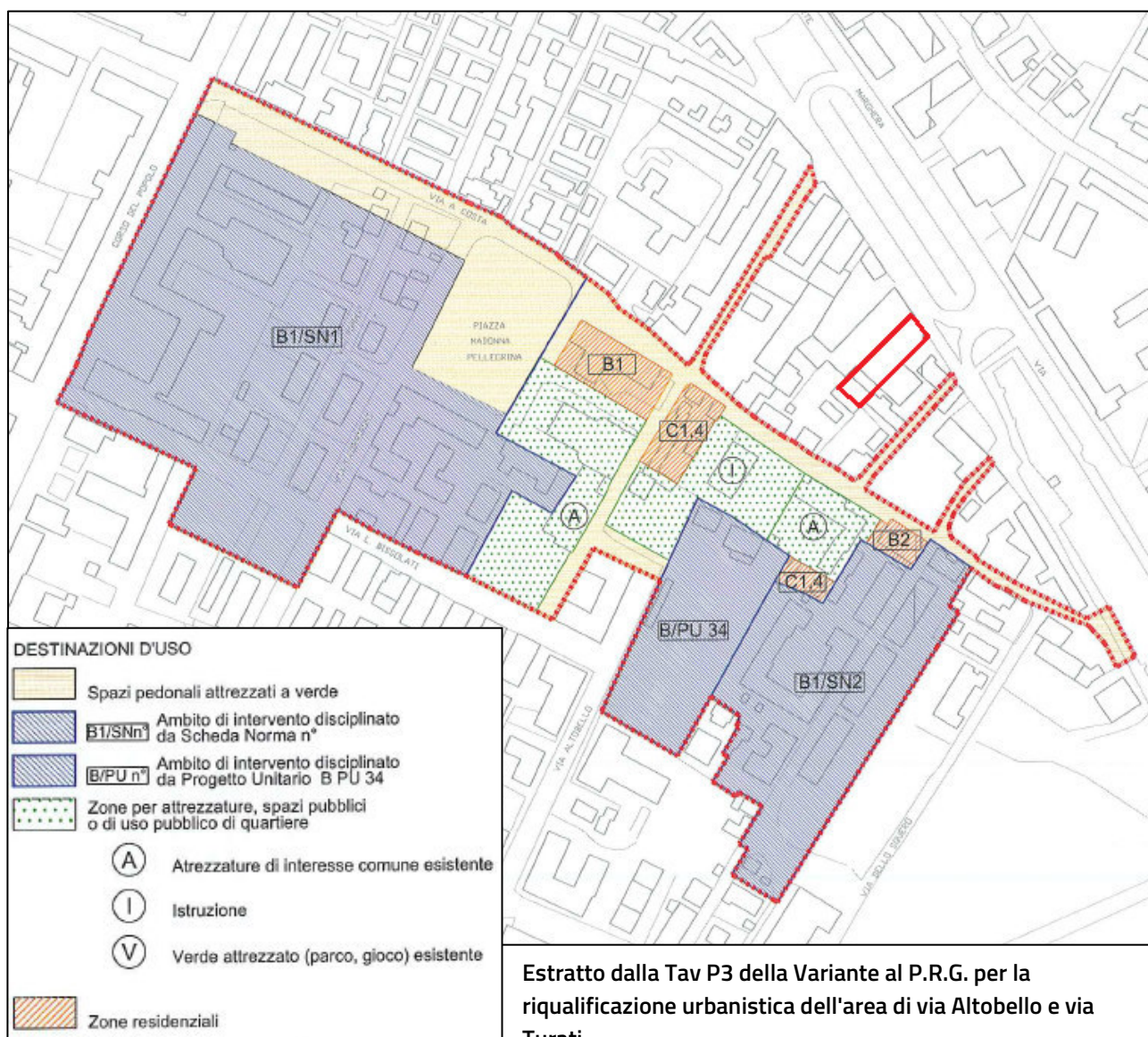


Estratto dell'elaborato di progetto afferente il permesso di costruire in deroga "Area Fornaci da Re"

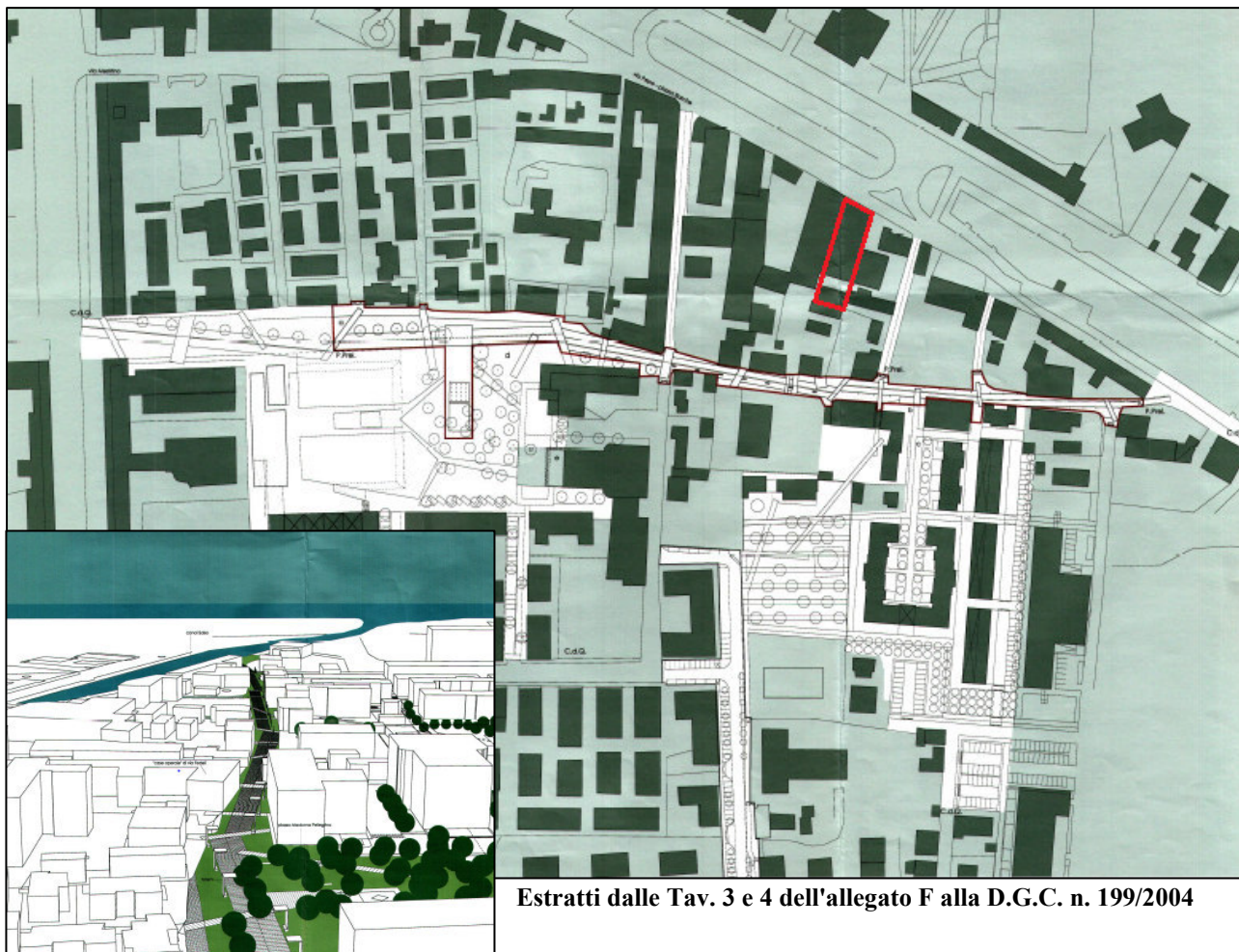
Nelle vicinanze si trova il quartiere di Altobello, che è dislocato lungo via Costa, ed è stato interessato da svariate previsioni di trasformazione urbanistica, volte al superamento delle condizioni di degrado urbano.

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 di collegamento con 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 piazza prevista dalla Variante per il Centro Storico non risulta essere necessaria, anche alla luce dei tre collegamenti esistenti con via Pepe.

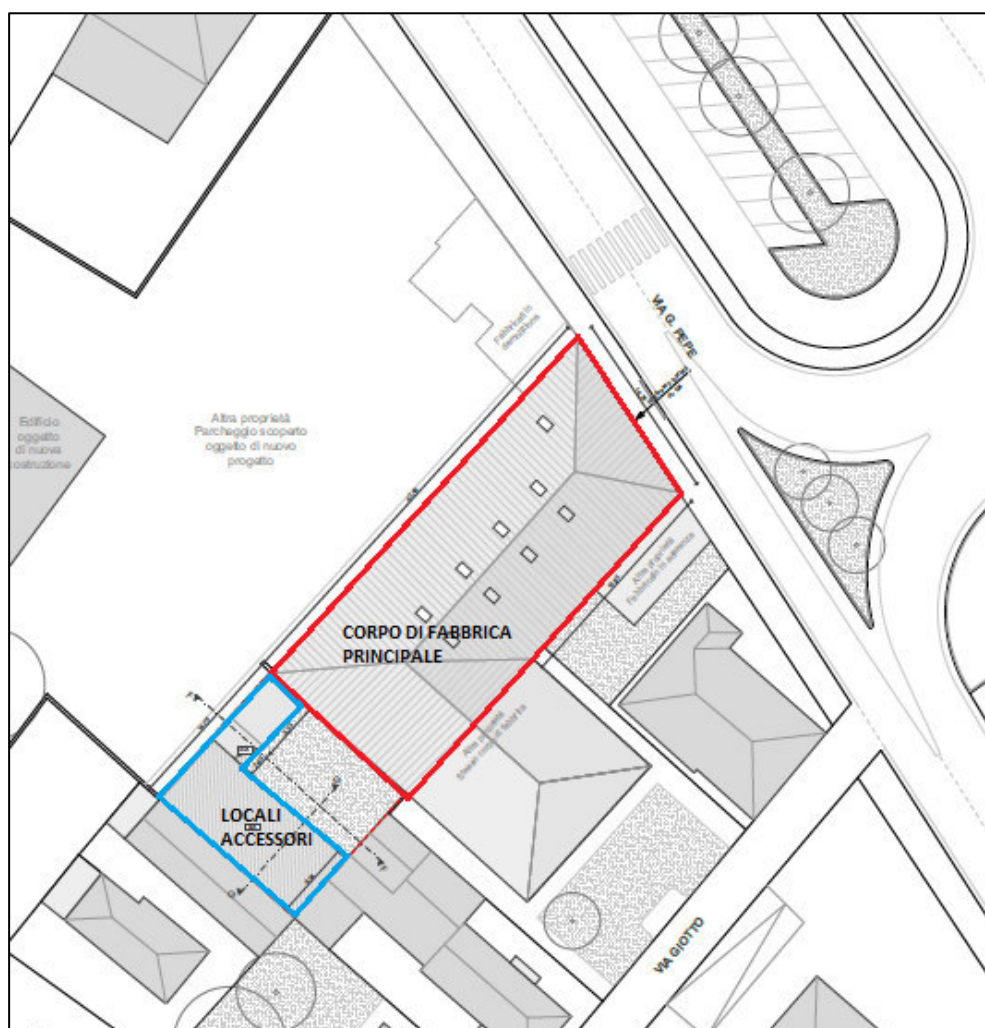
Il recupero dell'edificio di proprietà di IVE in via Pepe completa il disegno generale di rigenerazione urbana già previsto per il quartiere di Altobello e non ancora terminato, costituendo un episodio con funzione di servizio alla residenza.

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

Il permesso di costruire in deroga, presentato al Prot. Gen. n. 3034/18 del 06/07/2022, dalla società proprietaria in via preliminare, riguarda il restauro e risanamento conservativo del corpo di fabbrica principale, con cambio di destinazione d'uso a commerciale, la nuova costruzione di un magazzino in aderenza al confine sud-ovest e la ristrutturazione/ampliamento delle superfetazioni esistenti.

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

- Restauro del corpo di fabbrica principale: invarianza volumetrica (previsto dal P.I.);
- Destinazione d'uso di progetto: commerciale (ammessa dal P.I.);
- Superficie a parcheggio non prevista dal P.I..



Estratto dalla tav. n. 4 (progetto planimetria generale)

Le deroghe riguardano i seguenti interventi, comportanti l'ampliamento complessivo di mq 98,04 di superficie lorda di pavimento, in assenza di piano di recupero:

- la nuova costruzione di un magazzino, in corrispondenza di un volume preesistente non legittimato, previsto in demolizione senza ricostruzione dal vigente P.I.;
- la ristrutturazione/ampliamento di una superfetazione esistente sul lato ovest, destinata a locale tecnico, nel cui sedime il P.I. individua uno spazio pubblico pedonalizzato;

Poiché il progetto risponde alle esigenze della società istante, con necessità di ampi spazi commerciali espositivi di beni di produzione artigianale e industriale, la ristrutturazione delle superfetazioni e la nuova costruzione del magazzino esterno costituiscono interventi imprescindibili dal restauro del corpo di fabbrica principale.

Nel 2016 l'edificio è stato trasferito dal Comune a La Immobiliare Veneziana s.r.l. – IVE - i cui soci sono il Comune di Venezia al 99,52% e l'Azienda Veneziana della Mobilità S.p.A. –AVM- al 0,48%, quest'ultima dotata di un unico socio, corrispondente al Comune di Venezia.

Si precisa inoltre che lo statuto di IVE prevede che la società operi nell'ambito degli obiettivi ed indirizzi dell'Amministrazione Comunale, con lo scopo di intervenire sui problemi della tensione abitativa, della riqualificazione urbana, del rilancio e riconversione delle aree industriali dismesse, della carenza di infrastrutture urbane e di servizio, anche attraverso l'acquisto o la vendita di immobili. Di fatto si tratta di un edificio pubblico in quanto è stato trasferito ad IVE per essere mantenuto e commercializzato.

Considerato che la realizzazione della piazza all'interno del piano di recupero non costituisce una priorità per l'Amministrazione, l'interesse pubblico si sostanzia non solo nel restauro dell'edificio pubblico ma anche nel recupero dell'area dismessa e degradata, in concomitanza con la riqualificazione di altre aree limitrofe.

Infatti rientra nel progetto di rigenerazione urbana che riguarda anche la sistemazione dell'area ubicata ad ovest, già interessata dal piano di recupero approvato con D.C.C. n. 32/2011, e la ristrutturazione dell'altro edificio storico affacciato su via Pepe, il cui recupero rientra tra gli obiettivi principali del P.I.

Ricorrono quindi 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, è previsto che "Il

permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato elusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto Legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.".

Si evidenzia infine che è stata predisposta una relazione per la determinazione del contributo straordinario previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, quantificato in € 635,81, in quanto il permesso di costruire in deroga genera un maggior valore dell'immobile (appendice B alla presente relazione)

Appendice all'allegato 2:

Determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001, relativo ad una porzione del complesso immobiliare denominatao "Ex Magazzini da Re" ubicato a Mestre in via Pepe, prot. Gen. n. 483761 del 17/10/2022.

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 in Deroga art.14, DPR380/2001 relativo ad una porzione del complesso immobiliare denominato "Ex Magazzini da Re" ubicato a Mestre in via Pepe

- Report di valutazione

- Smart Land Srl per
Comune di Venezia

- Venezia
17/10/2022

- 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	5
1.5 Natura e fonti delle informazioni su cui fare affidamento	5
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 bene oggetto di valutazione	8
3.1 Localizzazione del bene	8
3.2 Identificazione e descrizione sintetica del bene oggetto di valutazione.....	9
3.3 Identificazione catastale.....	10
3.4 Misure di consistenza	10
3.5 Proprietà.....	11
3.6 Conformità legali, vincoli e ipoteche.....	11
3.7 Sintesi della situazione urbanistica vigente	11
3.8 I contenuti del progetto sotteso alla richiesta di Permesso di Costruire in Deroga.....	12
4. Le ipotesi sottese alla stima del contributo straordinario	13
4.1 La metodologia per la stima del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 lettera d-ter).....	13
4.2 Le fasi della valutazione.....	15
5. Il valore di mercato del bene prima del rilascio del titolo (Vante)	16
5.1 Determinazione della misura di consistenza ai fini della stima.....	17
5.2 Stima del valore di mercato unitario.....	17
5.3 Stima del valore di mercato complessivo del bene	19
6. Il valore di mercato del bene dopo del rilascio del titolo (Vpost)	21
6.1 Procedimento del valore di trasformazione	21
6.2 Determinazione delle misure di consistenza del progetto proposto	22
6.2.1 <i>Le misure di consistenza funzionali alla stima dei costi di trasformazione</i>	22
6.2.2 <i>Le misure di consistenza funzionali alla stima del valore di mercato del bene esito della trasformazione</i>	22



6.3	Stima del valore di mercato del bene esito della trasformazione (V_n)	23
6.4	Stima dei costi necessari alla trasformazione (K).....	26
6.5	Modello di valutazione	28
6.6	Valore di mercato del compendio a seguito del rilascio del titolo (V_{post})	29
7.	La stima del contributo straordinario.....	30
8.	Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione.....	31



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 bene oggetto di valutazione consiste in una porzione di area scoperta pertinenziale al complesso immobiliare a destinazione commerciale denominato "Ex Magazzini da Re", ubicato in via Pepe n. 132 - 134 -136 a Mestre, nel Comune di Venezia.

Il complesso è oggetto di una richiesta di Permesso di Costruire in Deroga (di seguito anche "PdC") ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, inerente al restauro e risanamento conservativo del corpo principale e ricomposizione volumetrica dei corpi di fabbrica mediante intervento di nuova costruzione. Nell'ambito del Pdc, sull'area oggetto della presente valutazione, è prevista la realizzazione di una volumetria da destinare a magazzino di superficie pari a 98,04 mq in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.



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 dalla nuova volumetria richiesta in deroga.

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.



■
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 in Deroga art.14, DPR380/2001 relativo ad una porzione del complesso immobiliare denominato "Ex Magazzini Da Re" ubicato a Mestre in via Pepe

■
17/09/2022
PG. 6/32

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 determinato dalla differenza tra il valore del bene oggetto di valutazione a seguito del rilascio del Permesso di Costruire art. 14, Dpr 380/2001 (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 complessivo dell'area nelle condizioni fattuali attuali, ovvero prima della trasformazione sottesa al Permesso di Costruire in deroga richiesto (Vante), ammonta a **5.392,20 euro**;
- il valore di mercato complessivo della volumetria riconosciuta a seguito del rilascio del Permesso di Costruire richiesto (Vpost), ammonta a **6.663,82 euro**;

Ne consegue che l'ammontare del contributo straordinario ammonta a **635,81 euro (seicentotrentacinque,81 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



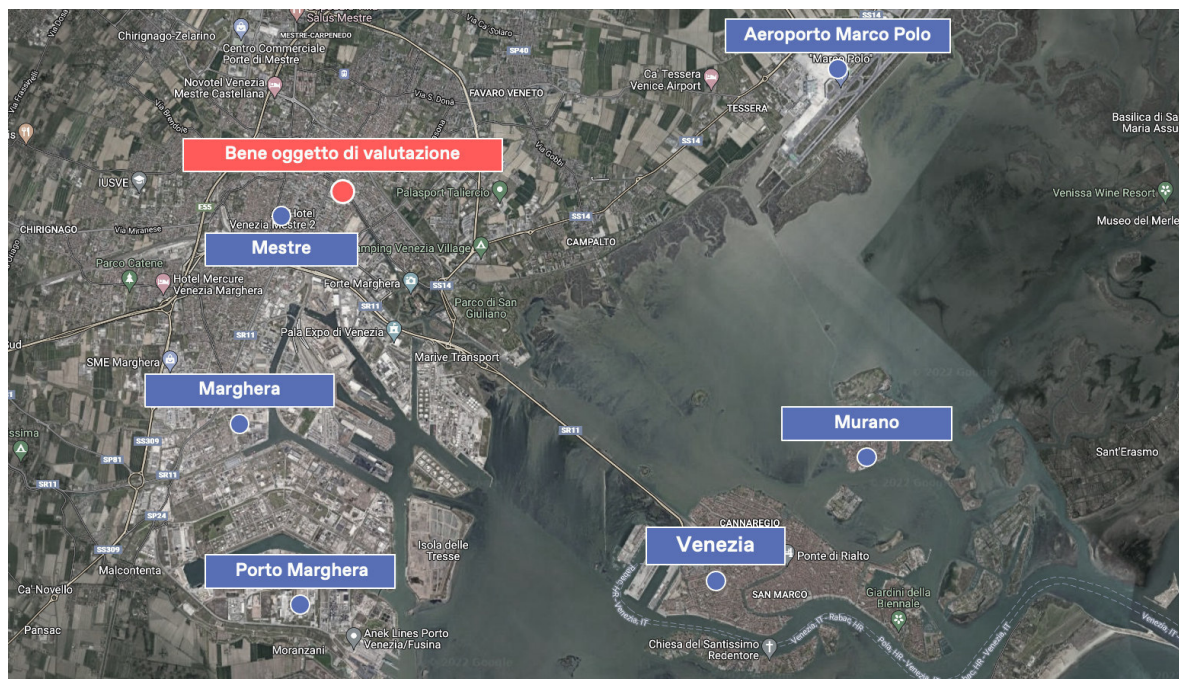
3. Identificazione e descrizione del bene oggetto di valutazione

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 Localizzazione del bene

Il bene oggetto della valutazione è una porzione di area scoperta pertinenziale al più ampio complesso immobiliare denominato "Ex Magazzini da Re" ubicato in fregio a via Pepe n. 132 - 134 - 136, a Mestre nel Comune di Venezia, come identificato nella seguente figura.

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



Il complesso immobiliare in cui il bene è inserito si colloca a poca distanza dal centro storico di Mestre e di fronte al "Canal Salso", antico corso d'acqua artificiale che mette in comunicazione il

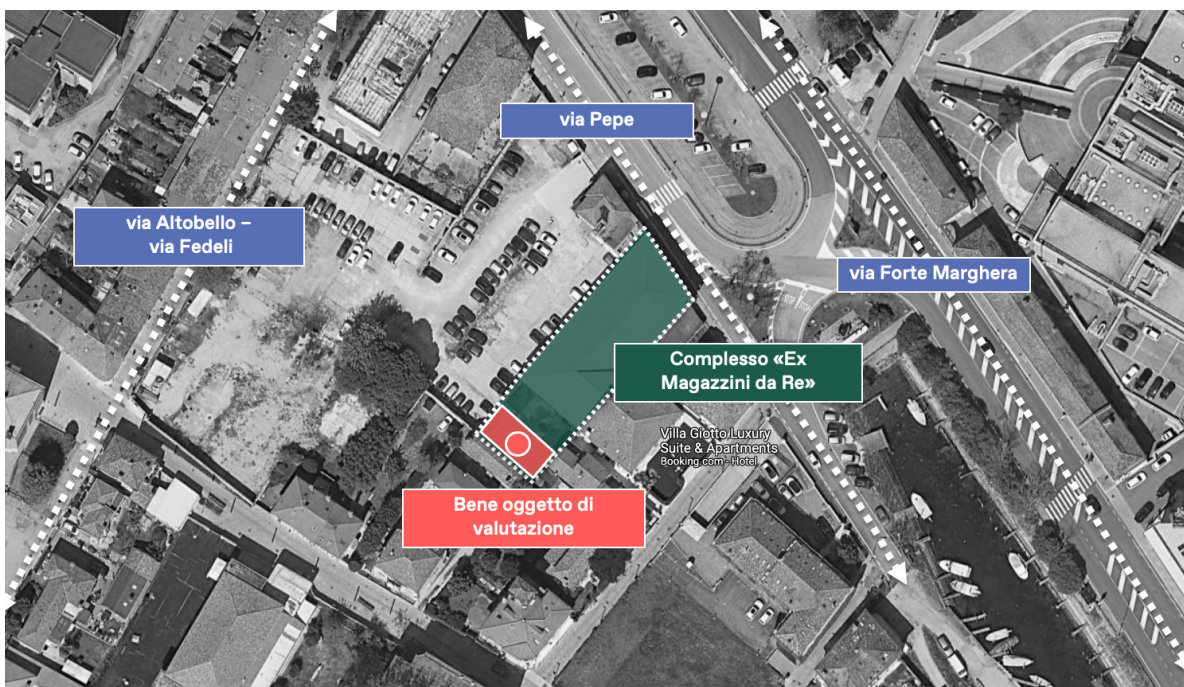


centro storico di Mestre con la Laguna Veneta. Esso, inoltre, si inserisce nel più ampio ambito delle "Fornaci da Re", un complesso industriale ottocentesco attualmente dismesso.

3.2 Identificazione e descrizione sintetica del bene oggetto di valutazione

Il bene oggetto di valutazione consiste in una porzione di area scoperta pertinenziale al complesso a destinazione commerciale denominato "Ex Magazzini da Re". La seguente figura individua graficamente l'ubicazione del bene e del complesso immobiliare nel territorio urbano circostante.

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



Il bene si configura come un'area afferente al complesso posta sull'appendice meridionale dello stesso. L'area presenta forma rettangolare con andamento pianeggiante. Sulla stessa era presente una tettoia ora crollata.



Il complesso è oggetto di una richiesta di Permesso di Costruire in Deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, inerente al restauro e risanamento conservativo del corpo principale e ricomposizione volumetrica dei corpi di fabbrica mediante intervento di nuova costruzione.

Nell'ambito del PdC è prevista la realizzazione di una nuova volumetria da destinare a magazzino di 98,04 mq in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, insistente sull'area oggetto della presente valutazione, come descritto puntualmente nelle successive sezioni del documento.

Per ulteriori approfondimenti circa il bene e il complesso degli "Ex Magazzini da Re" si rimanda ai contenuti progettuali elaborati dal Tecnico del Proponente ed in particolare alla Relazione Tecnica Illustrativa (di seguito "Relazione").

3.3 Identificazione catastale

Nell'ambito della presente valutazione non sono state fornite le visure catastali relative al bene oggetto di valutazione. Sulla base delle indicazioni fornite dal Comune si evince che il complesso immobiliare "Ex Magazzini da Re", di cui il bene rappresenta una porzione, è catastalmente identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Venezia al Foglio 135, Mappale 567, Subalterni 2 e 4.

3.4 Misure di consistenza

Le misure di consistenza del bene oggetto di valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita dal Comune di Venezia, ovvero dalla Relazione e dagli elaborati grafici elaborati dal Tecnico della Proprietà. Questo aspetto rappresenta un'assunzione fondamentale alla base della valutazione.

Le misure di consistenza del bene fanno riferimento alla superficie dell'area precedentemente identificata, come riassunto nella seguente tabella.

Tabella 1 – Sintesi della misura di consistenza

Misure di consistenza	Superficie (mq)
Superficie del bene	98,04

3.5 Proprietà

Poiché non sono stati forniti i titoli di provenienza del compendio, l'assetto proprietario è stato comunicato dal Comune di Venezia. Sulla base di quanto comunicato il compendio risulta in capo dal 15/03/2016 alla società *La Immobiliare Veneziana Srl*, abbreviato in IVE Srl.

Il bene e il complesso dei *Magazzini da Re* sono stati recentemente oggetto di un preliminare di compravendita con cui IVE Srl prevede l'alienazione ad un soggetto terzo.

Ai fini della valutazione si assume che tale assetto proprietario sia corretto e che il diritto di proprietà venga esercitato entro i 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 bene sia libero da vincoli e obblighi verso terzi che possano influire sul valore.

3.7 Sintesi della situazione urbanistica vigente

Sulla base della documentazione fornita dal Comune, lo strumento urbanistico che governa e regola le trasformazioni del bene oggetto di valutazione (e più in generale del complesso immobiliare "Ex magazzini da Re") è la Variante al P.R.G. per il centro storico di Mestre, approvata con D.G.R.V. n. 2572/1997 che normava un più ampio ambito oggetto di riqualificazione, per il quale si prevedeva l'attuazione tramite un Piano di Recupero (PdR) complessivo denominato "*Fornaci da Re*".

In particolare, per il complesso dei *Magazzini da Re*, Il PdR prevede il restauro del corpo di fabbrica principale in quanto dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, poiché significativo esempio di archeologia industriale. La destinazione d'uso prevista dal PdR è commerciale, così come modificata dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare approvata con Delibera C.C. n 127 del 25/10/2010 – Allegato 1 – scheda n° 3.

Per ulteriori approfondimenti circa la situazione urbanistica del bene si rimanda ai contenuti della Relazione Tecnica Illustrativa allegata alla richiesta di PdC in deroga.



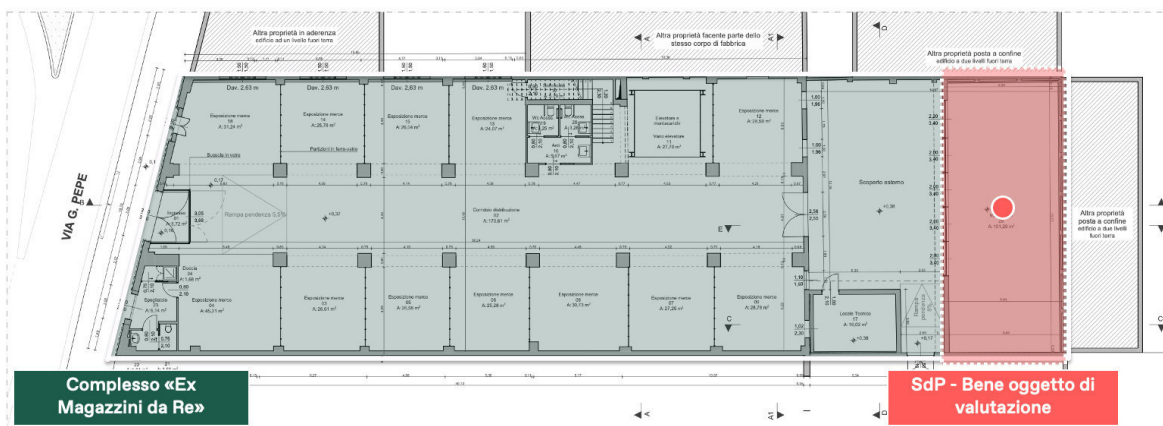
3.8 I contenuti del progetto sotteso alla richiesta di Permesso di Costruire in Deroga

Sulla base della documentazione fornita, ovvero allegata alla richiesta di PdC in deroga presentata dalla Proprietà al Comune di Venezia, si evince che il bene oggetto della presente valutazione è interessato da un intervento edilizio finalizzato alla ricomposizione volumetrica del complesso mediante la nuova costruzione di un corpo di fabbrica da destinare a magazzino, su parte del sedime esterno pertinenziale posto sul lato sud.

Il corpo di fabbrica di nuova costruzione avrà una superficie di pavimento pari a 98,04 mq e sarà destinato a magazzino, funzionale al deposito merci e alla collocazione di alcune attrezzature. La struttura del corpo di fabbrica sarà indipendente rispetto ai volumi adiacenti.

La figura seguente riporta stralcio della planimetria di progetto con riferimento al bene oggetto di valutazione.

Figura 3 - Elaborati di progetto del PdC in Deroga (Fonte: Elaborati grafici forniti dal Comune)



Per ulteriori approfondimenti circa la situazione urbanistica del bene si rimanda ai contenuti della Relazione Tecnica Illustrativa allegata alla richiesta di PdC in deroga.



4. Le ipotesi sottese alla stima del contributo straordinario

Il Progetto sotteso al Permesso di Costruire richiesto, illustrato nelle pagine precedenti, prevede la deroga agli strumenti urbanistici vigenti in ragione della ricomposizione volumetrica del complesso mediante la nuova costruzione di una volumetria da destinare a magazzino, su parte del sedime esterno pertinenziale posto sul lato sud.

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 della nuova volumetria prevista 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"*



■
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 in Deroga art.14, DPR380/2001 relativo ad una porzione del complesso immobiliare denominato "Ex Magazzini Da Re" ubicato a Mestre in via Pepe

■
17/09/2022
PG. 15/32

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 bene nelle attuali condizioni di fatto e di diritto;
- **Fase 2. Stima del valore post trasformazione (Vpost)**, stima del valore di mercato del bene a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in deroga;
- **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. Il valore di mercato del bene prima del rilascio del titolo (*Vante*)

La prima parte della valutazione consiste nella stima del valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, ovvero una porzione di area scoperta pertinenziale al complesso immobiliare a destinazione commerciale denominato "*Ex Magazzini da Re*".

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*) e l'approccio di valutazione adottato per la stima del valore di mercato dell'area prima del rilascio del PdC in deroga 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.

Nell'ambito della presente valutazione, previa opportuna condivisione con gli uffici competenti del Comune, la comparazione si fonda su dati economici comparabili desunti esclusivamente dalle fonti indirette che 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.

L'analisi del mercato con riferimento a tali fonti consente di procedere alla stima del valore di mercato espresso sul parametro unitario il quale, moltiplicato per l'adeguata superficie, conduce alla stima del valore di mercato complessivo dell'area.

Pertanto, le fasi che sviluppano la valutazione possono essere così riepilogate:

1. la determinazione della misura di consistenza ai fini della stima;
2. la stima del valore di mercato unitario;
3. la stima del valore di mercato complessivo del bene.



5.1 Determinazione della misura di consistenza ai fini della stima

La misura di consistenza impiegata nell'ambito della valutazione muove dall'estensione dell'area oggetto di modifica che corrisponde alla medesima superficie di pavimento del magazzino previsto dal progetto sotteso al PdC richiesto, ovvero 98,04 mq. Quest'aspetto rappresenta un'assunzione fondamentale della valutazione.

La tabella che segue riepiloga le elaborazioni effettuate

Tabella 2 - Stima del valore di mercato del bene prima del rilascio del titolo

	Valore unitario (euro/mq)
Superficie del bene	98,04

5.2 Stima del valore di mercato unitario

Le fonti indirette analizzate 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).

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

Tabella 3 - 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



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.

Tabella 4 - 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

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.

Tabella 5 - 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

Alla luce degli esiti dell'analisi di mercato effettuata, il valore di mercato unitario per gli immobili a destinazione commerciale di nuova realizzazione ammonta a 2.750,00 euro/mq. Tale valore è stimato a partire dalla quotazione media fornita dall'Osservatorio di Mercato Immobiliare per i negozi in stato ottimo e si colloca nell'intervallo di valori stabilito tra la quotazione massima fornita da Nomisma (2.580,00 euro/mq) e la quotazione minima fornita da Real Value per la microzona di riferimento (3.000,00 euro/mq).

Poiché il bene oggetto di valutazione consiste in un'area strumentale ad un fabbricato a destinazione commerciale, il suo valore riflette tale relazione e quindi è stimato quale prodotto tra il valore di



mercato unitario precedentemente stimato ed un coefficiente di ponderazione pari al 2,00% che riflette il *rapporto mercatile* che si istituisce tra il fabbricato principale e la sua pertinenza.

Tale coefficiente è per altro assimilabile a quelli in uso per la stima della superficie commerciale secondo i criteri contenuti nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che rappresenta il riferimento anche per l'operato della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia delle Entrate.

La tabella che segue riepiloga le elaborazioni effettuate

Tabella 6 - Stima del valore di mercato unitario del bene oggetto di valutazione

	Valore unitario (euro/mq)
Valore unitario medio fabbricati commerciali nuovi	2.750,00
Coefficiente di ponderazione	2,00%
Valore unitario aree scoperte pertinenziali	55,00

Sulla base delle elaborazioni effettuate il valore di mercato unitario stimato per l'area oggetto di valutazione nelle condizioni fattuali alla data della valutazione ammonta a 55,00 euro/mq.

5.3 Stima del valore di mercato complessivo del bene

Il valore di mercato espresso sul parametro unitario precedentemente stimato moltiplicato per la misura di consistenza conduce alla stima del valore di mercato complessivo del bene nelle condizioni fattuali attuali, come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 7 - Stima del valore di mercato del bene prima del rilascio del titolo

	Valore
Superficie (mq)	98,04
Valore di mercato unitario (euro/mq)	55,00
Valore di mercato totale ante PdC in deroga - Vante (euro)	5.392,20



■
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 in Deroga art.14, DPR380/2001 relativo ad una porzione del complesso immobiliare denominato "Ex Magazzini Da Re" ubicato a Mestre in via Pepe

■
17/09/2022
PG. 20/32

A partire dalle analisi ed elaborazioni illustrate, il valore di mercato complessivo del bene oggetto di valutazione, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, ovvero prima della trasformazione sottesa al Permesso di Costruire in deroga richiesto, ammonta a **5.392,20 euro (cinquemilatrecento novantadue,20 euro)**.

Comune di Venezia
Data: 17/10/2022, PG/2022/0483761

■
smart  land

■
Regulated by
RICS

6. Il valore di mercato del bene dopo del rilascio del titolo (V_{post})

La stima del valore di mercato del bene nell'ipotesi *post*, ovvero il valore della volumetria riconosciuta a seguito del rilascio del titolo edilizio, avviene con riferimento alla metodologia valutativa del procedimento di stima del valore di trasformazione.

6.1 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 bene destinato a sviluppo sia pari alla differenza tra il valore del prodotto edilizio realizzato sull'area ed i costi necessari alla trasformazione, secondo la seguente formalizzazione:

$$V_m = (V_n - K)$$

dove:

- V_m è il valore di mercato del bene successivamente al rilascio del titolo;
- V_n è il valore di mercato del bene 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 beni esito della trasformazione distribuiti durante il processo di produzione del bene immobile, l'espressione del valore di trasformazione considera, di norma, l'effetto sulla valutazione della variabile temporale. Tuttavia, il caso in analisi si caratterizza per una trasformazione che avverrà in un breve periodo, quindi non appare necessario procedere con l'attualizzazione dei flussi delle prestazioni finanziarie in entrata ed in uscita, il cui effetto sarebbe irrilevante ai fini della presente valutazione.

Le fasi che sviluppano l'elaborazione sono le seguenti:

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

4. la determinazione del valore di mercato del bene del bene successivamente rilascio del titolo edilizio (V_m).

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

6.2 Determinazione delle misure di consistenza del progetto proposto

La determinazione delle misure di consistenza sottese al PdC in Deroga, muovono dalla documentazione fornita dal Comune ed elaborata dai tecnici del Proponente e in particolare dalla Relazione. Questo rappresenta un'assunzione fondamentale alla base della valutazione.

Sulla base delle planimetrie di Progetto e i contenuti della Relazione 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.

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

La misura di consistenza funzionale alla stima dei costi fa riferimento alla *superficie di pavimento* (S_p), ovvero alla superficie lorda del bene. La tabella che segue riassume la consistenza funzionale alla stima dei costi, desunta dalla documentazione di progetto.

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

Consistenza per la stima dei costi	Valore	UM
Superficie di pavimento	98,04	mq

6.2.2 Le misure di consistenza funzionali alla stima del valore di mercato del bene esito della trasformazione

La misura di consistenza per la stima del valore di mercato del bene esito della trasformazione fa riferimento alla superficie riconosciuta dal mercato nell'ambito di una *attività di scambio*: la superficie vendibile ovvero la superficie commerciale. Poiché l'analisi di mercato fornisce dati



economici relativi alla funzione a "magazzino", la consistenza commerciale coincide con la *superficie di pavimento (Sp)* del corpo di fabbrica oggetto di nuova costruzione.

La tabella che segue riepiloga le misure di consistenze impiegate ai fini della stima del valore di mercato del bene esito della trasformazione prevista dal PdC in deroga.

Tabella 9 - Determinazione delle misure di consistenza utili ai fini della stima del valore del bene esito della trasformazione

	Superficie di pavimento (Sp) UM
Fabbricato ad uso magazzino	98,04 mq

6.3 Stima del valore di mercato del bene esito della trasformazione (Vn)

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

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso magazzino, realizzato nell'ambito degli interventi di restauro del più ampio complesso immobiliare a destinazione commerciale. Di conseguenza, il procedimento di stima, ovvero 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 Il valore di mercato del bene prima del rilascio del titolo (Vante).

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

Le *fonti indirette* analizzate nella stima del valore di mercato del bene esito della trasformazione fanno riferimento alle quotazioni fornite da:

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



Le tabelle che seguono riportano le quotazioni più recenti fornite per il segmento commerciale – produttivo a cui afferisce il bene oggetto di valutazione.

Tabella 10 – Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – segmento commerciale – Zona E23 – Mestre Centro

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (euro/mq)		
		Min	Max	Medio
Negozi	Ottimo	1.800,00	3.700,00	2.750,00
Negozi	Normale	1.100,00	1.600,00	1.350,00

Tabella 11 - Le quotazioni della Banca dati Real Value – segmento commerciale – Microzona Mestre Centro

Tipologia	Valore di mercato (euro/mq)		
	Min	Max	Vmf
Negozi	3.000,00	4.300,00	3.700,00

Si evidenzia che per gli areali in cui ricade il bene oggetto di valutazione, OMI di Agenzia delle Entrate e *Real Value* di Scenari Immobiliari forniscono le quotazioni per la *sol*a tipologia dei negozi mentre Nomisma fornisce un quadro di valori più articolato.

Tabella 12 - Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma – segmento commerciale – produttivo – Mestre Semicentro

Tipologia	Valore di mercato (euro/mq)		
	Min	Max	Medio
Negozi	1.863,00	2.538,00	2.200,50
Laboratori	829,00	1.221,00	1.025,00
Magazzini	702,00	914,00	808,00
Capannoni	483,00	579,00	531,00

Alla luce degli esiti dell'analisi di mercato effettuata, [il valore di mercato unitario stimato ammonta a 914,00 euro/mq](#). Tale valore è stimato a partire dalla quotazione massima fornita dall'Osservatorio



■ 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 in Deroga art.14, DPR380/2001 relativo ad una porzione del complesso immobiliare denominato "Ex Magazzini Da Re" ubicato a Mestre in via Pepe

■ 17/09/2022
PG. 25/32

del Mercato Immobiliare di Nomisma per i magazzini, tipologia a cui afferisce il bene oggetto di valutazione.

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

Tabella 13 – Stima del valore di mercato del bene esito della trasformazione

	Consistenza	UM	Valore	UM	Valore (euro)
Fabbricato ad uso magazzino	98,04	mq	914,00	euro/mq	89.608,56
Totale valore di mercato fabbricato finito					89.608,56

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il valore di mercato complessivo del fabbricato esito della trasformazione sottesa al PdC richiesto ammonta a **89.608,56 euro**.

6.4 Stima dei costi necessari alla trasformazione (K)

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

$$K = Cc + Ou + St + Of$$

Dove:

- Cc = costo di costruzione del bene 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.
- St = spese tecniche riferite ai compensi delle figure professionali coinvolte nella progettazione e nella realizzazione delle opere;
- Of = oneri finanziari relativi al capitale di debito;

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.

Il costo 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 costo di costruzione è stimato a partire dal costo unitario della Scheda E1 - "Capannone classe 500" opportunamente aggiornato alla data della valutazione ed incrementato per la presenza di maggiori finiture, in ragione delle indicazioni progettuali e della destinazione d'uso del fabbricato a magazzino, come riepilogato nella tabella che segue.



Tabella 14 – Stima del costo di costruzione

Voce di costo	Costo unitario base (euro/mq)	Coeff. di aggiornamento	Coeff. di incremento livello finiture	Costo unitario stimato arrotondato (euro/mq)
Fabbricato ad uso magazzino	488,00	1,25	1,05	640,00

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. La tabella che segue riassume i contributi dovuti per la realizzazione del fabbricato ad uso magazzino.

Tabella 15 - Stima dei contributi dovuti per il rilascio del titolo

	Consistenza	UM	Valore unitario	UM	Valore totale (euro)
Opere di urbanizzazione I	98,04	mq	86,50	euro/mq	8.480,46
Opere di urbanizzazione II	98,04	mq	35,79	euro/mq	3.508,85
Contributo al costo di costruzione			3,00%	sul CC	1.882,37
Totale contributo concessori					13.871,68

L'ultimo gruppo di costi fa riferimento alle *spese tecniche* e agli *oneri finanziari*. Il costo riferito alle **spese tecniche** è stimato con riferimento alla prassi e confrontato 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.

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 e delle spese tecniche.

Tabella 16 – I criteri di stima degli altri costi di trasformazione

Costi accessori		
Spese tecniche	5,00%	sui costi costruzione
Oneri finanziari	4,00%	sui costi di costruzione, oneri concessorie spese tecniche

La sommatoria dei costi precedentemente indicati conduce alla stima del costo complessivo di trasformazione. Sulla base delle elaborazioni effettuate, il costo complessivo della trasformazione sottesa al PdC in deroga è l'esito della somma di tutti i fattori della produzione analizzati e ammonta, con gli opportuni arrotondamenti a **82.944,74 euro**.

6.5 Modello di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato dell'area nell'ipotesi del riconoscimento della volumetria funzionale alla realizzazione del magazzino, è stato implementato il modello di valutazione del valore di trasformazione richiamando:

- i costi della trasformazione relativi alla realizzazione del fabbricato ad uso magazzino sotteso alla richiesta di PdC in deroga;
- il valore di mercato del fabbricato esito della trasformazione.

Il valore di mercato (V_m) che ne consegue ammonta a **6.663,82 euro** come riepilogato nella tabella che segue.

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 in Deroga art.14, DPR380/2001 relativo ad una porzione del complesso immobiliare denominato "Ex Magazzini Da Re" ubicato a Mestre in via Pepe

17/09/2022
PG. 29/32

Tabella 17 – Il modello di valutazione

	Consistenza	UM	Valore unitario	UM	Valore totale (euro)
Fabbricato IVE - Costi di trasformazione					
Costi di costruzione					
Fabbricato commerciale	98,04 mq		640,00 euro/mq		62.745,60
<i>Totale costi di costruzione</i>					62.745,60
Contributo per il rilascio del permesso di costruire					
Opere di urbanizzazione I					8.480,46
Opere di urbanizzazione II					3.508,85
Contributo al costo di costruzione			3,00% sui costi costruzione		1.882,37
<i>Totale contributo concessori</i>					13.871,68
Totale costi & oneri					76.617,28
Costi accessori					
Spese tecniche			5,00% sui costi costruzione		3.137,28
Totale altri costi					3.137,28
Oneri finanziari					
Oneri finanziari			4,00% sui costi di costruzione, oneri, spese tecniche		3.190,18
Totale costo di trasformazione					82.944,74
Fabbricato IVE - Valore finito					
Fabbricato commerciale	98,04 mq		914,00 euro/mq		89.608,56
Totale valore di mercato fabbricato finito					89.608,56
Valore di mercato post trasformazione					6.663,82

6.6 Valore di mercato del compendio a seguito del rilascio del titolo (V_{post})

A partire dalle analisi ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, il valore di mercato complessivo del bene oggetto di valutazione a seguito della trasformazione sottesa al Permesso di Costruire in deroga ammonta a **6.663,82 euro (seimilaseicentosessantatre,82 euro)**.

7. La stima del contributo straordinario

Coerentemente ai contenuti dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del Dpr 380/2001, così come applicata dal Comune di Venezia, in coerenza 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 finale del bene 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.

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il "plusvalore" generato dal Permesso di Costruire in deroga alla base della stima ammonta a **1.271,62** e la quota pari al 50% che rappresenta il contributo straordinario ammonta a **635,81 euro**, come si evince dalla sottostante tabella.

Tabella 18 – Stima del contributo straordinario

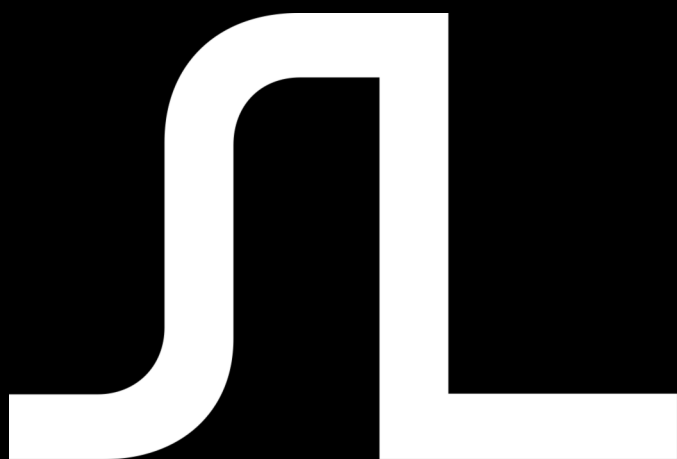
Valore	euro
Valore bene <i>post</i> trasformazione sottesa al Permesso di Costruire in deroga (Vpost)	6.663,82
Valore bene <i>ante</i> trasformazione sottesa al Permesso di Costruire in deroga (Vante)	5.392,20
Plusvalore generato dal Permesso di Costruire in deroga	1.271,62
<i>Aliquota plusvalore</i>	50,00%
Contributo straordinario	635,81

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

