

CITTA' DI
VENEZIA



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

OGGETTO: Istanza di approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. "D4b10 – Comparto C – Dese Nord", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 10 aprile 2015. **Verifica Congruità del contributo straordinario.**

Spett.le Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

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

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

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

In riferimento alla perizia di stima del contributo straordinario pervenuta con nota prot. n. 42739 del 25/01/2023 afferente alla variante al Piano di lottizzazione in oggetto, si comunica che a seguito delle valutazioni da parte dello scrivente Settore, anche attraverso la perizia di stima (che si allega in copia), redatta dallo Studio SMARTLAND S.r.l. (incaricato dal Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili, con determinazione Dirigenziale n. 1704 del 07/09/2021, di servizi inerenti le attività di stima), si evince che l'approvazione della Variante al PUA di Iniziativa Privata – Z.T.O. D4b10 – Comparto C non genera un "plusvalore" rispetto alle regole di trasformazione dell'area previste dal Piano di Lottizzazione previgente.

Ne consegue che la non corresponsione di un contributo straordinario per il rilascio del titolo, indicata nella perizia del contributo straordinario presentata dalla ditta proponente Weerts Logistic Park (effettuato ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d) ter, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, in applicazione della delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020), risulta congrua.

Cordiali saluti

Il Dirigente
arch. Luca Barison
[documento firmato digitalmente]

Il presente documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82 del 7 marzo 2005 e conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23/ter D.Lgs. n.82/2005 del 7 marzo 2005.

Comune di Venezia - Area Economia e Finanza - Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali
Arch. Luca Barison Dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili
Venezia: Isolato Cavalli - S. Marco 4084 Mestre: Viale Ancona 59-61
e-mail: luca.barison@comune.venezia.it PEC: patrimonio@pec.comune.venezia.it

Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato sull'area denominata Comparto C dalla Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Z.T.O. D4b10 – Comparto C – Località Dese Nord

- Report di valutazione

- Smart Land Srl per
Comune di Venezia

- Venezia
28/03/2023

- Regulated
by RICS



smart  land

Indice

| | |
|---|-----------|
| 1. Premessa | 4 |
| 1.1 Soggetto incaricato | 4 |
| 1.2 Oggetto e obiettivo della valutazione | 4 |
| 1.3 Base di valore | 5 |
| 1.4 Assunzioni speciali alla base della valutazione | 5 |
| 1.5 Data della valutazione | 6 |
| 1.6 Natura e fonti delle informazioni su cui fare affidamento | 6 |
| 1.7 Spese e imposizione fiscale | 6 |
| 1.8 Dati e arrotondamenti | 6 |
| 2. Sintesi degli esiti della valutazione | 7 |
| 3. Identificazione e descrizione del compendio oggetto di valutazione | 8 |
| 3.1 Inquadramento territoriale e descrizione sintetica | 8 |
| 3.2 Identificazione catastale | 10 |
| 3.3 La superficie dell'area oggetto di valutazione | 12 |
| 3.4 Sintesi della situazione urbanistica | 13 |
| 3.4.1 <i>Situazione urbanistica ante trasformazione</i> | 14 |
| 3.4.2 <i>Situazione urbanistica post trasformazione</i> | 16 |
| 3.5 Proprietà | 19 |
| 3.6 Conformità legali, vincoli e ipoteche | 20 |
| 4. Le ipotesi sottese alla stima del contributo straordinario | 21 |
| 4.1 La metodologia per la stima del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 lettera d-ter) | 21 |
| 4.2 Fasi della valutazione | 23 |
| 4.3 I criteri generali e le metodologie valutative | 23 |
| 4.3.1 <i>Il procedimento del valore di trasformazione</i> | 23 |
| 4.3.2 <i>L'approccio di mercato</i> | 24 |
| 5. Il valore di mercato del compendio prima della Variante (Vante) | 26 |
| 5.1 L'analisi della consistenza del PdL | 27 |
| 5.1.1 <i>Le misure di consistenza funzionali alla stima dei costi di trasformazione</i> | 28 |
| 5.1.2 <i>Le misure di consistenza funzionali alla stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione</i> | 29 |



| | | |
|------------|--|-----------|
| 5.2 | Stima dei costi necessari alla trasformazione (Ct) | 30 |
| 5.3 | Stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione (Vn)..... | 35 |
| 5.3.1 | <i>Il valore di mercato unitario dei fabbricati a destinazione industriale</i> | <i>35</i> |
| 5.3.2 | <i>Il valore di mercato unitario dei fabbricati a destinazione commerciale.....</i> | <i>42</i> |
| 5.3.3 | <i>Il valore di mercato complessivo dei beni esito di trasformazione</i> | <i>44</i> |
| 5.4 | La determinazione dei tempi per la trasformazione | 44 |
| 5.5 | La stima del saggio di attualizzazione | 44 |
| 5.6 | La stima del valore di mercato del Comparto C (Vm)..... | 45 |
| 5.7 | La stima del valore di mercato del compendio ante trasformazione (Vpost)..... | 45 |
| 6. | Il valore di mercato del compendio a seguito della Variante (Vpost)..... | 46 |
| 6.1 | L'analisi della consistenza del Piano..... | 46 |
| 6.1.1 | <i>Le misure di consistenza funzionali alla stima dei costi di trasformazione.....</i> | <i>48</i> |
| 6.1.2 | <i>Le misure di consistenza funzionali alla stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione.....</i> | <i>48</i> |
| 6.2 | Stima dei costi necessari alla trasformazione (Ct) | 49 |
| 6.3 | Stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione (Vn)..... | 54 |
| 6.4 | La determinazione dei tempi per la trasformazione | 56 |
| 6.5 | La stima del saggio di attualizzazione | 56 |
| 6.6 | La stima del valore di mercato (Vm) | 56 |
| 7. | La stima del contributo straordinario..... | 57 |
| 8. | Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione..... | 58 |
| 9. | Allegato 1 – Modello di valutazione del Comparto C (Vante)..... | 59 |
| 10. | Allegato 2 –Modello di valutazione dell'area (Vpost) | 60 |



1. Premessa

1.1 Soggetto incaricato

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

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

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

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

1.2 Oggetto e obiettivo della valutazione

L'oggetto della valutazione è rappresentato da un'area di 7 ettari prevalentemente non edificata ubicata nel Comune di Venezia in località Dese Nord (di seguito "area" o "compendio").

L'area, denominata Comparto C, è stata oggetto di una Variante parziale al Piano degli Interventi per l'attribuzione della funzione logistica, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 13.07.2022.

Precedentemente alla suddetta Variante, l'area era classificata dallo strumento urbanistico generale (Variante al P.R.G. per la Terraferma) e dal Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) come Zona Territoriale Omogenea "Attrezzature Economiche Varie - D4b10" - Comparto C e, nel 2015, era stata oggetto di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, approvato con Delibera di Commissario straordinario n. 110 del 10.04.2015).

L'area oggetto di valutazione, quindi, è interessata dalla trasformazione urbanistica perfezionata con l'adozione, nel 2022, della Variante che prevede la realizzazione di un compendio immobiliare a



destinazione logistica a fronte di una capacità edificatoria inferiore rispetto a quella prevista dalla normativa previgente.

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, eventualmente dovuto in ragione del perfezionamento della Variante.

1.3 Base di valore

La base di valore adottata per le valutazioni è il “valore di mercato” laddove per “valore di mercato” di intende:

“l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (IVS104 - Defined Basis of Value – Market Value, paragrafo 30).

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

- il valore di mercato del compendio con riferimento al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, approvato con Delibera di Commissario straordinario n. 110 del 10.04.2015 (V ante);
- il valore di mercato del compendio nell'ipotesi che i contenuti urbanistici validi ai fini dello sviluppo siano quelli della Variante adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 13.07.2022 (V post).

1.4 Assunzioni speciali alla base della valutazione

Il valore di mercato denominato “V ante” è stimato nell'ipotesi che i contenuti urbanistici alla base della stima siano quelli riferiti al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato nel 2015 e vigente sino all'adozione della Variante. Questa assunzione speciale è definita per sviluppare la valutazione in coerenza con i criteri di stima del contributo straordinario stabiliti dal legislatore nazionale e dal Comune di Venezia.



1.5 Data della valutazione

La data della valutazione è il 27 Marzo 2023.

1.6 Natura e fonti delle informazioni su cui fare affidamento

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

1.7 Spese e imposizione fiscale

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

L'ammontare di valore esito della presente valutazione non comprende l'IVA.

1.8 Dati e arrotondamenti

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

2. Sintesi degli esiti della valutazione

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

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

- il valore di mercato del compendio a seguito del perfezionamento della Variante (Vpost) ammonta **2.571.803,88 euro**;
- il valore di mercato del compendio precedentemente alla trasformazione sottesa alla Variante (Vante) ammonta **6.154.085,66 euro**.

Dalle elaborazioni effettuate si evince, quindi, l'approvazione della Variante al PUA di Iniziativa Privata – Z.T.O. D4b10 – Comparto C non genera un “plusvalore” rispetto alle regole di trasformazione dell'area previste dal Piano di Lottizzazione previgente, approvato nel 2015.

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

3.1 Inquadramento territoriale e descrizione sintetica

L'area oggetto della valutazione è localizzata in località Dese nell'estrema parte settentrionale del Comune di Venezia. Essa è posta in posizione strategica rispetto al sistema infrastrutturale autostradale: nelle adiacenze transita infatti l'autostrada A57, cosiddetta Tangenziale di Mestre, e si trovano altresì le intersezioni con la A4 e A27, nonché il raccordo verso l'aeroporto Marco Polo di Tessera. La figura seguente individua la localizzazione del bene nel territorio comunale.

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



Il bene si compone di un insieme di aree libere e non edificate, di forma irregolare protese verso il lato meridionale, e una porzione di viabilità comunale.

I confini del bene sono i seguenti:

- lungo il lato nord confina con il fronte stradale di via Bosco Berizzi;
- lungo il lato est confina con un insieme di aree in prevalenza libere e con un ambito edificato sul lato sud est;
- l'estrema propaggine del lato meridionale confina con il fronte stradale di via Pialoi, mentre la parte centrale confina con l'adiacente Comparto D della ZTO D4b10;
- lungo il lato ovest confina con il Comparto D e, sul lato nord, con un compendio di immobili a destinazione produttiva.

La figura seguente identifica schematicamente il bene oggetto di valutazione.

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



Il bene si inserisce in un tessuto fortemente infrastrutturato ovvero in uno dei più rilevanti poli commerciali e produttivi della zona, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati a destinazione artigianale – industriale, logistico, strutture di vendita di media e grande dimensione e il centro commerciale Valecenter.

3.2 Identificazione catastale

Sulla base della documentazione fornita si evince che il bene è identificato al Catasto Terreni, Comune di Venezia, Sezione E – Favaro Veneto, al Foglio 3 e alle particelle come identificate nella tabella seguente.

Tabella 1 – Identificazione catastale del compendio

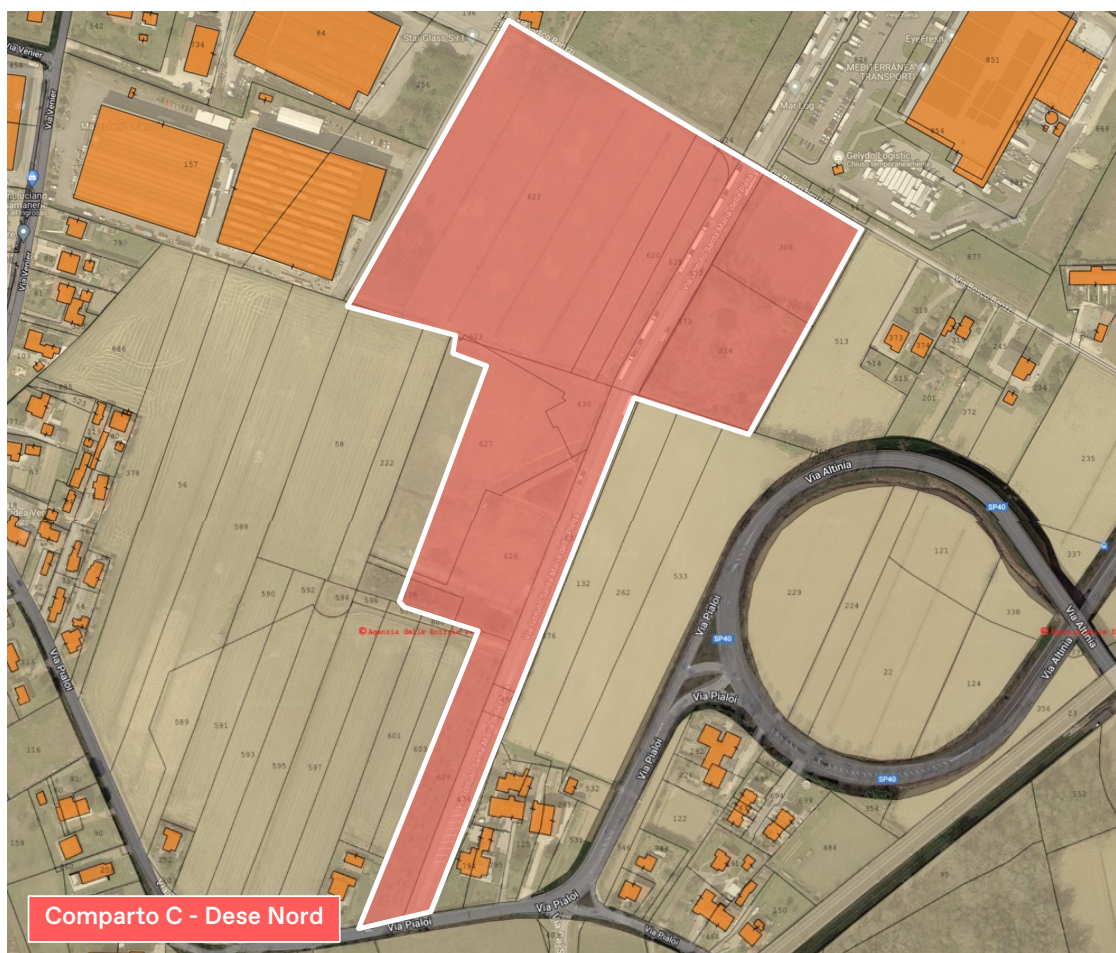
| Catasto Terreni – Comune di Venezia | | |
|-------------------------------------|--------|-------------|
| Sezione | Foglio | Particella |
| E – Favaro Veneto | 3 | 629 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 631 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 576 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 627 (parte) |
| E – Favaro Veneto | 3 | 239 (parte) |
| E – Favaro Veneto | 3 | 620 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 622 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 623 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 625 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 628 (parte) |
| E – Favaro Veneto | 3 | 630 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 573 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 621 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 624 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 626 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 214 |
| E – Favaro Veneto | 3 | 306 |

Si evidenzia che il compendio oggetto della presente valutazione insiste su alcune particelle in capo al Comune di Venezia, attualmente destinate a viabilità (via Istituto Santa Maria della Pietà) e identificate al Catasto Terreni, Comune di Venezia, Sezione E – Favaro Veneto, al Foglio 3 particelle 572 – 632 – 635 – 634.



La seguente figura rappresenta, schematicamente, l'identificazione catastale del compendio desunta dal portale web del sito *Formaps.it* che riporta la mappa basata sulla cartografia di Google e i layer catastali forniti dall'Agenzia delle Entrate.

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



Per approfondimenti circa la situazione catastale si rimanda al documento denominato “Elab.c schema di convenzione” allegato alla Delibera di Adozione n. 42 del 13/07/2022.



3.3 La superficie dell'area oggetto di valutazione

La superficie dell'area oggetto della presente valutazione fa riferimento alla superficie oggetto della Variante adottata nel 2022 ed è pari a 70.297,00 mq.

Si evidenzia che il perimetro del Comparto C nei piani urbanistici che lo hanno coinvolto è variato, come si evince dalla documentazione fornita dal Comune.

Infatti, con riferimento al Piano di Lottizzazione datato 2015, la superficie territoriale complessiva individuata da rilievo (cfr. Tavola 01b) era di 7,4 ettari come riepilogato nella tabella seguente.

Tabella 2 – Misura di consistenza – PdL 2015 – da rilievo

| Misura di consistenza | | |
|----------------------------------|------------------|-----------------|
| PdL iniziativa di privata - 2015 | Valore | Unità di misura |
| Superficie territoriale | 74.515,00 | mq |
| Totale | 74.515,00 | mq |

Successivamente, con la Variante al sopra citato Piano di Lottizzazione, adottata con Delibera n.42 del Consiglio Comunale del 13/07/2022, il perimetro del Piano è stato ridotto, giungendo ad una superficie territoriale complessiva pari a 70.297,00 mq, come riepilogato nella seguente tabella.

Tabella 3 – Misura di consistenza – Variante 2022 con Variante al PdL

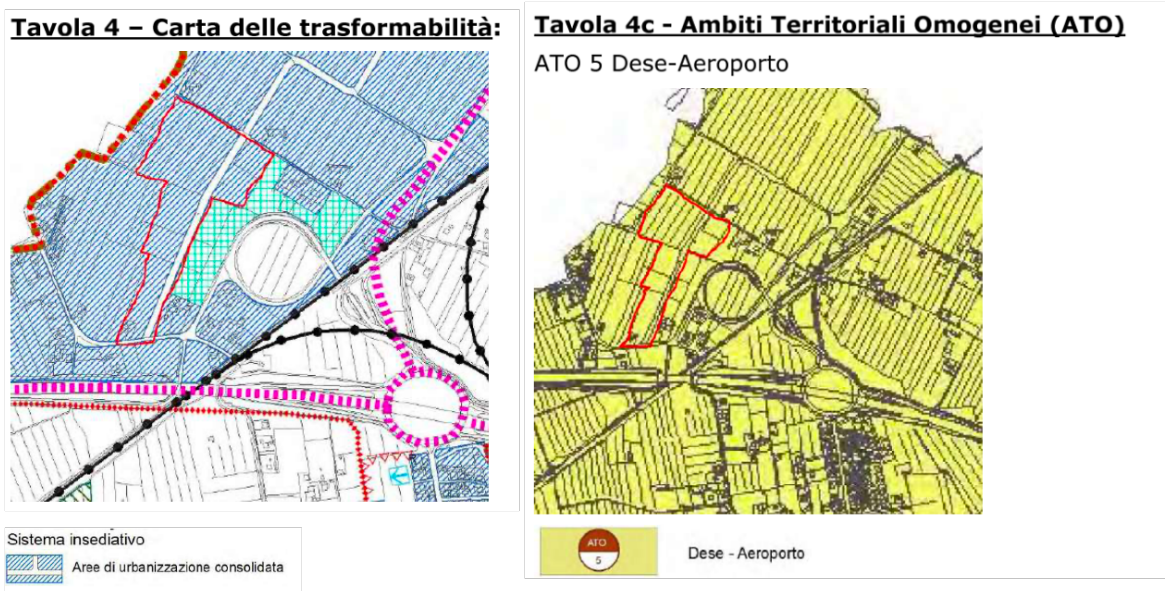
| Misura di consistenza | | |
|-------------------------|------------------|-----------------|
| Variante al PdL -2021 | Valore | Unità di misura |
| Superficie territoriale | 70.297,00 | mq |
| Totale | 70.297,00 | mq |

3.4 Sintesi della situazione urbanistica

La situazione urbanistica del bene muove dalla documentazione e dalle informazioni fornite dal Comune. Questo aspetto rappresenta un'assunzione fondamentale alla base della valutazione.

Il **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** alla Tavola 4a *Carta della Trasformabilità* identifica il bene tra le "Aree di urbanizzazione consolidata", come normato dalle indicazioni di carattere generale dell'articolo 26 delle Norme Tecniche. Il bene è inoltre inserito tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata anche ai sensi della Tavola 5. Esso è inoltre incluso nell'ambito territoriale omogeneo ATO n.5 "Dese Aeroporto", come individuato dalla Tavola 4c. La figura seguente individua la zonizzazione del bene nel PAT.

Figura 4 – Identificazione del bene nel PAT (Fonte: Allegato A Relazione istruttoria Comparto C – Comune di Venezia)



Portando l'attenzione sul **Piano degli Interventi (PI)**, la situazione urbanistica rilevante ai fini della valutazione è di seguito richiamata.

3.4.1 Situazione urbanistica ante trasformazione

Il compendio oggetto di valutazione è normato dalla Variante al PRG per la Terraferma, approvata con deliberazioni di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e n. 2141 del 29/07/2008. Tale Variante identifica il bene nella Z.T.O. di tipo “D” sottozona “D4-b 10” destinata a “Attrezzature Economiche Varie soggette a Piano di Lottizzazione”, come disciplinato dall’art. 32.2 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazioni e correlati.

L’area rientrava in più ampio ambito sul quale con D.C.C. n.102/1999 era stato approvato un Programma di coordinamento Preventivo (PCP), che prevedeva la suddivisione dell’intera zona D4-b 10 in 5 comparti (A-B-C-D-E), destinati ad attuazioni autonome tramite Piani di Lottizzazione di iniziativa privata. Il compendio oggetto di valutazione rappresenta la quasi interezza del Comparto C.

A seguito del PCP, con Delibera del Commissario Straordinario nelle competenze della Giunta Comunale n.110 del 10/04/2015, è stato approvato lo strumento urbanistico attuativo, ovvero il “Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in ZTO D4-b 10 – Comparto C” del quale è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica in data 21/09/2015.

Tale Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di tre unità minime di intervento (UMI), con una superficie lorda di pavimento massima realizzabile di 43.411,00 mq e un’altezza massima di 45,00m. Le destinazioni d’uso previste nelle Norme Tecniche del Piano rimandano a quelle di cui all’art. 8.2 delle NTGA della VPRG per la Terraferma che consentono la realizzazione di fabbricati destinati a:

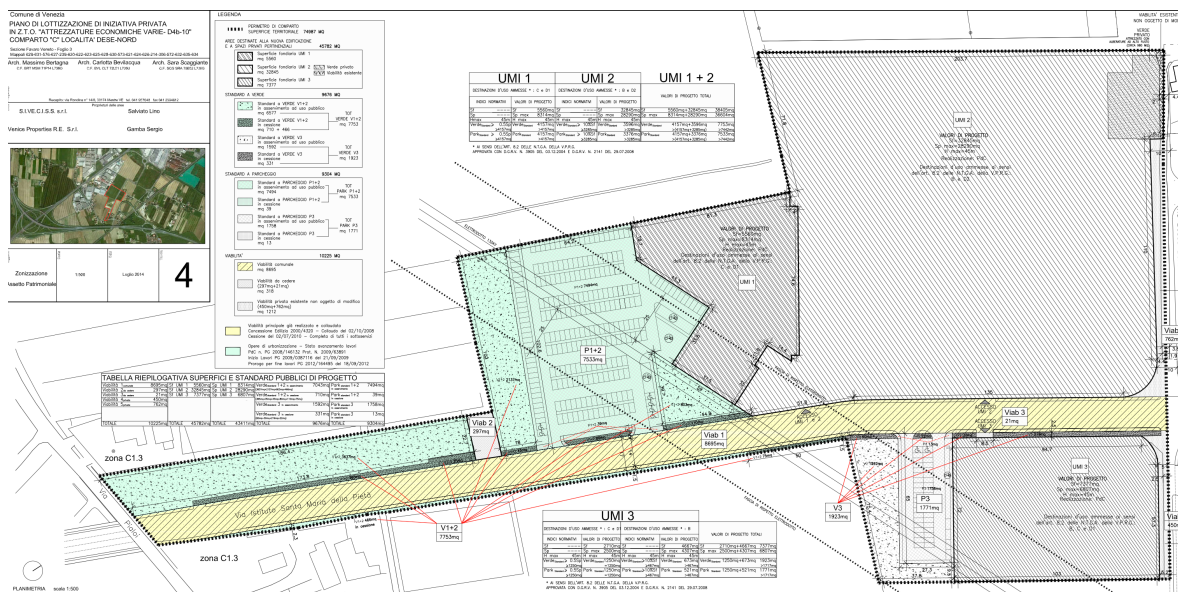
- Categoria B – attività produttive;
- Categoria C – attività direzionali;
- Categoria D – servizi alle persone:
 - Sottocategoria D1 - commercio al minuto e pubblici esercizi;
 - Sottocategoria D2 – servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all’abitazione.



Si evidenzia che tra le precedenti destinazioni non era indicata la logistica. È inoltre prevista la realizzazione di aree a standard destinate a parcheggio e a verde ed interventi sulla viabilità per complessivi 19.298,00 mq.

La figura seguente riporta stralcio della planimetria del Piano di Lottizzazione sopra descritto, del quale l'area oggetto di valutazione rappresenta una significativa porzione, ancorché non la totalità.

Figura 5 – Situazione urbanistica del bene ante trasformazione – PdL 2015 (Fonte: Elaborazione propria su Tavola 4, PdL 2015)



Le principali carature urbanistiche individuate dal Piano di Lottizzazione sono riepilogate nella tabella seguente.

Tabella 4 - Carature urbanistiche del PdL 2015

| Misura di consistenza | Valore | Unità di misura |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|
| Superficie territoriale – ST | 74.987,00 | mq |
| Superficie fondiaria – SF | 45.782,00 | mq |
| Superficie lorda di pavimento– SP | 43.411,00 | mq |

| | | |
|--|-----------|-------|
| Indice di copertura Territoriale - CT | 0,40 | mq/mq |
| Superficie coperta massima realizzabile - SC | 29.994,80 | mq |
| Superficie scoperta minima | 44.992,20 | mq |

3.4.2 Situazione urbanistica post trasformazione

A seguito dell'approvazione di Piano di Lottizzazione richiamato, il Proponente, con istanza di Prot. n. 443595 del 30/09/2021 e seguenti protocolli integrativi, ne ha richiesto una Variazione per l'attribuzione della funzione logistica.

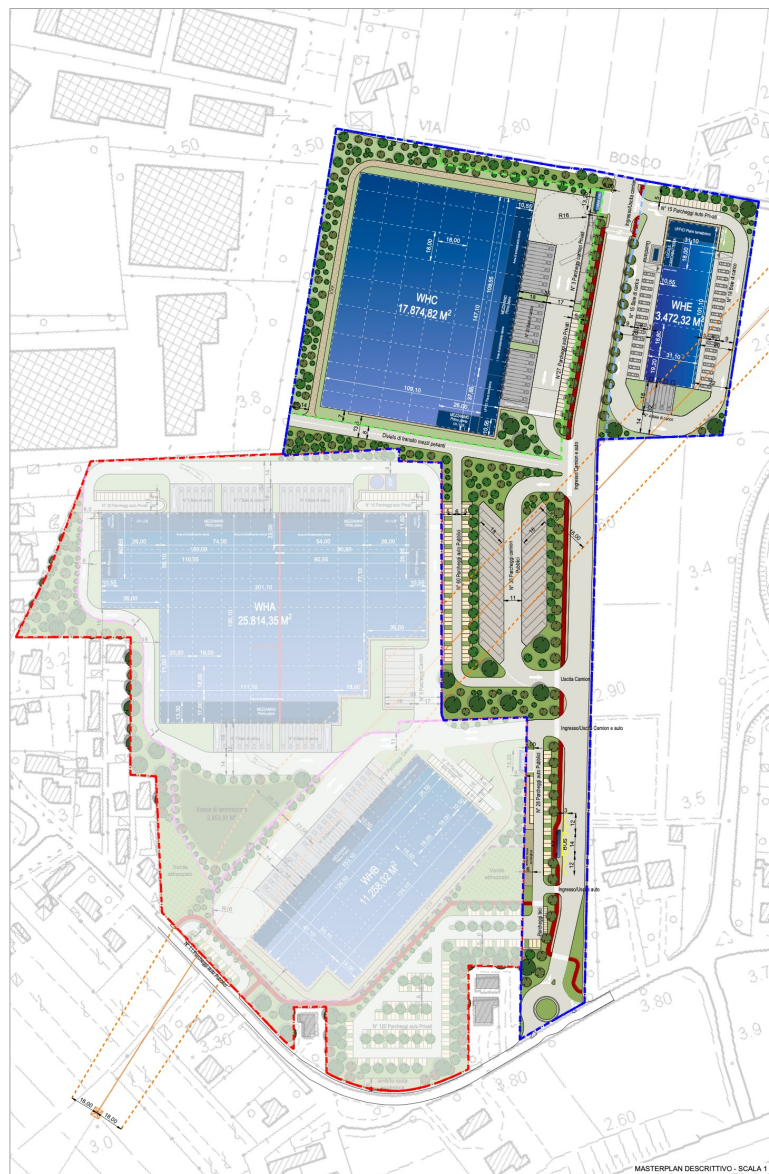
La Variante, adottata con D.C.C. n. 42 del 13/07/2022, rappresenta la situazione urbanistica del bene nell'ipotesi post trasformazione e modifica in modo significativo le precedenti previsioni oltre che introdurre una diminuzione della superficie coinvolta. Essa, infatti, riguarda un ambito di 70.297 mq e prevede la realizzazione di due unità minime di intervento, entrambe con destinazione logistica, destinazione non prevista dall'originario Piano di Lottizzazione.

Portando l'attenzione sulle caratteristiche tecnico edilizie del progetto, la Variante prevede la realizzazione, nella parte nord del Comparto, di due fabbricati a destinazione logistica denominati WHC e WHE, per una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 23.600,00 mq e un'altezza massima di 18,00 m. Entrambi i corpi di fabbrica nella zona uffici avranno sistemi di raffrescamento e riscaldamento integrati con pannelli fotovoltaici.

Si evidenzia che le carature dimensionali della proposta risultano in significativa riduzione rispetto a quanto previsto dal precedente Piano di Lottizzazione.

La figura seguente riporta stralcio della planimetria della Variante adottata.

Figura 6 – Planimetria della Variante adottata (Fonte: Tavola 08 della Variante al Piano di Lottizzazione)



A sud dei fabbricati è prevista la realizzazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico per i camion e a verde pubblico, mentre nell'estrema frangia meridionale saranno realizzate le aree



destinate a parcheggio pubblico, in adiacenza all'ambito consolidato esistente lungo via Pialoi. Si prevede, inoltre, il prolungamento della pista ciclabile esistente ai margini del Comparto A. La superficie complessiva delle aree destinate a standard pubblici ammonta a 18.151,00 mq.

La figura seguente riporta due rappresentazioni dell'intervento di trasformazione previsto con la Variante.

Figura 7 – Rendering area di progetto (Fonte: Tavola 09 della Variante al Piano di Lottizzazione)



La tabella seguente riassume le carature urbanistiche e le opere previste dalla proposta di variante al Piano di Lottizzazione.

Tabella 5 – Carature della Variante adottata al Piano di Lottizzazione

| Proposta di Variante al PUA di Iniziativa Privata – Comparto C | | Valore | UM |
|--|--|---------------------|-------|
| ST - Superficie territoriale | | 70.297,00 | mq |
| SP - Superficie lorda di Pavimento | | 23.600,00 | mq |
| CT - Indice di copertura Territoriale | | 27,3% | mq/mq |
| SC - Superficie coperta massima realizzabile | | 19.193,00 | mq |
| Superficie scoperta minima | | 51.104,00 | mq |
| UMI 1 | | Edificio WHC | |
| SF - Superficie fondiaria | | 28.864,00 | mq |



| | | |
|---|---------------------|----|
| SC - Superficie coperta | 16.048,61 | mq |
| H edificio | 15,00 | mt |
| SP - Superficie lorda pavimentata | 19.600,00 | mq |
| | | |
| Superficie a standard - verde pubblico | 4.501,00 | mq |
| Superficie a standard - parcheggio pubblico | 8.871,00 | mq |
| Superficie extra standard - verde pubblico | 573,00 | mq |
| | | |
| UMI 2 | Edificio WHE | |
| SF - Superficie fondiaria | 11.174,00 | mq |
| SC - Superficie coperta | 3.144,21 | mq |
| H edificio | 15,00 | mt |
| SP - Superficie lorda pavimentata | 4.000,00 | mq |
| | | |
| Superficie a standard - verde pubblico | 2.605,00 | mq |
| Superficie a standard - parcheggio pubblico | 2.174,00 | mq |
| Superficie extra standard - verde pubblico | 615,00 | mq |

Per approfondimenti circa i contenuti della proposta di Variante si rimanda alla documentazione progettuale e in particolare al documento denominato “Elab.A Relazione tecnico illustrativa” allegato alla Delibera di Adozione n. 42 del 13/07/2022.

3.5 Proprietà

Nell'ambito della valutazione non sono stati forniti i titoli di provenienza del bene, né è stato comunicato dal Comune di Venezia l'assetto proprietario del bene.

Sulla base della documentazione fornita dal Comune, si assume che il bene sia in capo al Proponente, ad eccezione delle aree destinate a viabilità come identificate nei precedenti paragrafi (cfr. 3.2 Identificazione catastale), in capo al Comune di Venezia.



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

3.6 Conformità legali, vincoli e ipoteche

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

4. Le ipotesi sottese alla stima del contributo straordinario

Il progetto e la Variante adottata nel 2022, illustrati nelle pagine precedenti, prevedono la variazione delle regole di trasformazione urbanistica del compendio rispetto alle regole previgenti. Pertanto, conseguentemente alle indicazioni contenute nell'art. 16, comma 4 lettera d) ter del Dpr 380/2001, è necessario verificare se tali variazioni possano comportare una valorizzazione immobiliare in ragione di regole più vantaggiose di sfruttamento economico dei beni e a quanto ammonti tale valorizzazione allo scopo di determinare il contributo straordinario eventualmente dovuto.

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 Fasi della valutazione

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

- **Fase 1. Stima del valore ante trasformazione (Vante)** ovvero stima del valore di mercato del compendio con riferimento alle condizioni di fatto e di diritto riferite al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato nel 2015 e vigenti sino all'adozione della Variante;
- **Fase 2. Stima del valore post trasformazione (Vpost)** ovvero stima del valore di mercato del compendio in oggetto nell'ipotesi delle variazioni urbanistiche a seguito del perfezionamento della Variante adottata. Per questo motivo, la valutazione avverrà assumendo funzioni, consistenze e previsioni di sviluppo desunte dagli elaborati della Variante forniti dal Comune;
- **Fase 3. Determinazione del maggior valore generato dalla Variante** e conseguente **determinazione del contributo straordinario** eventualmente dovuto 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.

4.3 I criteri generali e le metodologie valutative

Gli approcci e i procedimenti adottati per la stima del valore ante e post trasformazione fanno riferimento a principi e metodologie indicati negli standard internazionali di valutazione (Standard Professionali di Valutazione RICS 2022 e *International Valuation Standard*). Gli approcci di valutazione adottati per la stima del valore di mercato dei beni sono il procedimento del valore di trasformazione e l'approccio di mercato.

4.3.1 Il procedimento del valore di trasformazione

Il procedimento del valore di trasformazione si basa sull'assunto secondo cui il valore di mercato (ovvero la valorizzazione) dell'area edificabile sia pari alla differenza tra il valore dei fabbricati esito



della trasformazione ed i costi necessari alla trasformazione stessa; l'espressione formale del valore di trasformazione nella manualistica estimativa è rappresentata nel modo seguente:

$$V_m = (V_n - C_t) / q^n$$

dove:

- V_m è il valore di mercato dell'area alla data della valutazione;
- V_n è il valore di mercato dei fabbricati e delle opere esito della trasformazione;
- C_t rappresenta i costi della trasformazione;
- $1/q^n$ è il fattore di attualizzazione.

Alla semplicità formale della formula si contrappone la complessità delle singole voci che la compongono, rappresentate in modo aggregato nell'espressione precedente. Ad esempio, nella letteratura estimativa, la formulazione completa di C_t comprende, a titolo indicativo e non esaustivo, il costo di costruzione, il contributo per il rilascio del titolo edilizio, le spese generali e gli imprevisti, e gli onorari professionali, le spese di commercializzazione, gli interessi e il profitto normale dell'imprenditore.

Inoltre, 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 l'effetto sulla valutazione della variabile temporale ($1/q^n$). Pertanto, il procedimento di stima viene sviluppato attraverso l'elaborazione di un modello finanziario (DCF) che esplicita le assunzioni circa le prospettive di ricavo e di costo della trasformazione, scontandole con un appropriato saggio.

Sono stimati mediante valore di trasformazione i valori di mercato del compendio oggetto di valutazione nell'ipotesi ante (Vante) e post Variante (Vpost).

4.3.2 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'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni. L'analisi del mercato consente di procedere alla stima del valore di mercato espresso sul parametro unitario il quale, moltiplicato per la consistenza più appropriata, conduce alla stima del valore di mercato complessivo.

Sono stimati con metodo comparativo i valori di mercato dei beni esito della trasformazione, ante e post Variante, con le seguenti destinazioni:

- industriale (ante Variante);
- commerciale (ante Variante);
- logistica (post Variante).

Nelle pagine che seguono verranno analizzati in maniera più approfondita sia gli approcci adottati sia i dati e i parametri impiegati nell'ambito delle valutazioni.

5. Il valore di mercato del compendio prima della Variante (Vante)

La prima parte della valutazione consiste nella stima del valore di mercato dell'area nelle condizioni urbanistiche e fattuali antecedenti l'adozione della Variante. A tal proposito si ricorda che lo strumento urbanistico previgente era il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata Z.T.O. D4b10 – Comparto C – Località Dese Nord che prevedeva la realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione mista **produttiva/industriale e commerciale/direzionale**.

La presente stima avviene, pertanto, a partire dalle funzioni e dalle carature urbanistiche previste dal PdL previgente fornito dal Comune di Venezia tenendo in opportuna considerazione il fatto che il compendio oggetto di valutazione presenta una superficie inferiore a quella del Comparto C nella situazione previgente. Per tale ragione, il valore di mercato dell'area oggetto di valutazione avviene in due passaggi:

- In primo luogo si procede alla stima del valore di mercato dell'intero Comparto C nelle condizioni che precedono la Variante, mediante procedimento del valore di trasformazione;
- successivamente, considerando un'equa ripartizione sull'intero Comparto C dei vantaggi e dei costi della trasformazione, il valore di mercato dell'area oggetto di valutazione sarà l'esito del prodotto tra la sua consistenza e il valore di mercato unitario esito della valutazione elaborata nella prima fase.

Il valore di mercato dell'intero Comparto C prima della Variante, stimato mediante il procedimento del valore di trasformazione, si sviluppa in 6 fasi:

- l'analisi e la determinazione della consistenza;
- la stima dei costi necessari alla trasformazione (Ct);
- la stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione (Vn);
- la determinazione dei tempi per la trasformazione;
- la stima del saggio di attualizzazione;
- l'implementazione del modello di valutazione e la stima del valore di mercato (Vm).

Nelle pagine che seguono sono illustrate le fasi, i criteri e le elaborazioni funzionali alla stima.



5.1 L'analisi della consistenza del PdL

L'analisi della consistenza muove dalla documentazione fornita con particolare alla superficie territoriale da rilievo di cui alla Tavola 1b a cui vengono applicati i dati e parametri urbanistici indicati del PdL previgente come opportunamente condiviso con gli uffici competenti del Comune e riepilogato nella tabella che segue.

Nell'area era prevista la realizzazione di 3 Unità Minime di Intervento (UMI), uno a destinazione commerciale/direzionale (UMI 1), uno a destinazione industriale (UMI 2) e uno a destinazione mista (UMI 3) e la contestuale realizzazione di un insieme di opere di urbanizzazione interne all'ambito, come riepilogati nella tabella che segue.

Tabella 6 – Analisi delle consistenze previste dal PdL del 2015

| PdL 2015 | Valore | UM |
|--|-----------|-------|
| ST - Superficie territoriale - da rilievo | 74.515,00 | mq |
| SF - Superficie fondiaria totale | 45.782,00 | mq |
| Sp - Superficie lorda di pavimento totale | 43.411,00 | mq |
| CT - Indice di copertura Territoriale | 0,40 | mq/mq |
| SC - Superficie coperta massima realizzabile | 29.806,00 | mq |
| Superficie scoperta minima | 44.709,00 | mq |
| Sp - Superficie lorda di pavimento da destinazione industriale | 32.597,00 | mq |
| Sp - Superficie lorda di pavimento da destinazione direzionale/commerciale | 10.814,00 | mq |
| Superficie a standard - verde | 9.676,00 | mq |
| Superficie a standard - parcheggio | 9.304,00 | mq |
| Viabilità | 318,00 | mq |
| Superficie aree esterne private | 25.694,20 | mq |
| UMI 1 - destinazione direzionale/commerciale | | |
| SF - Superficie fondiaria | 5.560,00 | mq |
| SP - Superficie lorda di pavimento massima | 8.314,00 | mq |
| Altezza max | 45,00 | mt |
| Superficie a standard - verde | 4.157,00 | mq |



| | | |
|---|-----------|----|
| Superficie a standard - parcheggio | 4.157,00 | mq |
| UMI 2 - destinazione industriale | | |
| SF - Superficie fondiaria | 32.845,00 | mq |
| SP - Superficie lorda di pavimento massima | 28.290,00 | mq |
| Altezza max | 45 | mt |
| Superficie a standard - verde | 3.596,00 | mq |
| Superficie a standard - parcheggio | 3.376,00 | mq |
| UMI 3 - destinazione direzionale/commerciale | | |
| SF - Superficie fondiaria | 2.710,00 | mq |
| SP - Superficie lorda di pavimento massima | 2.500,00 | mq |
| Altezza max | 45 | mt |
| Superficie a standard - verde | 1.250,00 | mq |
| Superficie a standard - parcheggio | 1.250,00 | mq |
| UMI 3 - destinazione industriale | | |
| SF - Superficie fondiaria | 4.667,00 | mq |
| SP - Superficie lorda di pavimento massima | 4.307,00 | mq |
| Altezza max | 45 | mt |
| Superficie a standard - verde | 673,00 | mq |
| Superficie a standard - parcheggio | 521,00 | mq |

Sulla base dei suddetti parametri, delle planimetrie di Piano 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.

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

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

La tabella che segue riassume le consistenze funzionali per la stima dei costi che muovono dalla superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna destinazione.



Tabella 7 – Determinazione delle misure di consistenza utili ai fini della stima dei costi

| Interventi | Valore | UM |
|---|-----------|----|
| <i>Interventi per opere private</i> | | |
| Nuova costruzione - fabbricati industriali | 32.597,00 | mq |
| Nuova costruzione - fabbricati commerciali/direzionali | 10.814,00 | mq |
| Superficie aree esterne private | 25.411,00 | mq |
| <i>Interventi per opere pubbliche/da asservire ad uso pubblico (standard)</i> | | |
| Nuova costruzione - opere a standard | 19.298,00 | mq |

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

In ragione del livello di approfondimento del PdL previgente, la misura di consistenza per la stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione fa riferimento alla superficie lorda di pavimento prevista per le due destinazioni prevalenti: industriale e commerciale/direzionale come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 8 – Determinazione delle misure di consistenza funzionali alla stima dei ricavi

| | Superficie lorda di pavimento | UM |
|---|-------------------------------|----|
| Fabbricati a destinazione industriale | 32.597,00 | mq |
| Fabbricati a destinazione commerciale/direzionale | 10.814,00 | mq |

5.2 Stima dei costi necessari alla trasformazione (Ct)

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

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

dove:

- Cc = costo di nuova realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione;
- Ou = contributi dovuti per legge per il rilascio del permesso di costruire, ovvero gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione;
- St = spese tecniche riferite ai compensi delle figure professionali coinvolte nella progettazione e nella realizzazione delle opere;
- Sg = spese generali di amministrazione e imprevisti;
- Sc = spese di commercializzazione dei fabbricati finiti;
- On = oneri finanziari relativi al capitale di debito;
- P = profitto ovvero utile dell'operatore ovvero remunerazione del rischio e attività di *project management*.

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

I **costi di costruzione** impiegati nell'ambito della presente valutazione sono stati stimati tenendo in considerazione le caratteristiche dell'area e le ipotesi del possibile sviluppo, a partire dalle indicazioni della pubblicazione "*Prezzi Tipologie Edilizie*" curata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edita da DEI – Genio Civile, 2019, (di seguito "Prezzario") documento noto e accreditato presso le pubbliche amministrazioni, l'Agenzia delle Entrate e operatori privati e l'applicativo CNAPPC – Cresme impiegato dagli iscritti agli Ordini provinciali e censiti sull'Albo Unico Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori per la stima dei costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012. Essi sono stati aggiornati alla data della valutazione e sono riepilogati nella tabella che segue.



Tabella 9 – Stima dei costi di costruzione unitari impiegati nella valutazione

| Voce di costo | Costo unitario (euro/mq) | Coeff. di aggiorn. | Costo aggiornato arrotondato (euro/mq) | Fonte |
|--|--------------------------|--------------------|--|---|
| <i>Industriale</i> | | | | |
| Costo (1) | 466,14 | 1,00 | 470,00 | CNAPPC - blocchi CLS - finiture alte |
| Costo (2) | 484,93 | 1,00 | 480,00 | CNAPPC - pannelli prefabbricati - finiture alte |
| Costo (3) | 367,00 | 1,24 | 460,00 | DEI Scheda E5 |
| <i>Costo ai fini della stima</i> | | | <i>470,00</i> | |
| <i>Commerciale</i> | | | | |
| Costo (1) | 746,53 | 1,24 | 930,00 | DEI Scheda D5 |
| <i>Costo ai fini della stima</i> | | | <i>930,00</i> | |
| <i>Opere esterne pubbliche e private</i> | | | | |
| parcheggi | 50,00 | 1,24 | 62,00 | DEI Scheda H3 |
| verde | 45,00 | 1,24 | 56,00 | DEI Scheda I2 |
| opere esterne (1) | 63,14 | 1,24 | 78,00 | DEI Scheda E7 |
| opere esterne (2) | 37,00 | 1,24 | 46,00 | DEI Scheda E8 |
| <i>Costo ai fini della stima</i> | | | <i>60,00</i> | |

Ai costi di costruzione stimati come sopra, si aggiungono i costi sostenuti per la realizzazione dell'asse viario di Santa Maria della Pietà di cui alla "Convenzione a sensi dell'art. 63 della Legge Regionale 27 giugno 1986 n. 61 (Piano di Lottizzazione in zona per attività economica in località Dese e per la realizzazione delle infrastrutture principali)", atto Notaio Roberto Callegaro di Mestre, Repertorio 28431 – Raccolta 13823.

L'asse viario è stato realizzato e ceduto da parte dei lottizzanti dei Comparti A, B, C e D all'Amministrazione Comunale di Venezia in data 02/07/2010 con atto Notaio Albano Dalla Calle di Mestre, Repertorio 32125 – Raccolta 23061. Ai sensi dell'Accordo tra i lottizzanti per l'attribuzione degli importi a scomputo oneri di urbanizzazione a seguito della realizzazione dell'asse principale,



stipulato in data 30 agosto 2013 e fornitoci dal Comune, al Comparto C è allocato complessivamente un costo complessivo pari a 357.306,60 euro. Tale costo è opportunamente internalizzato nella valutazione e concorre allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di seguito stimati.

Il secondo gruppo di costi è relativo all'insieme di **contributi dovuti per legge per il rilascio del permesso di costruire** e fa riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al contributo sul costo di costruzione, stimati con riferimento ai valori tabellari e ai criteri impiegati dal Comune di Venezia. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria si assume che possano essere integralmente scomputati in ragione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione previste.

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

| Industriale | Superficie lorda di pavimento (mq) | Oneri unitari (euro/mq) | Oneri totali (euro) |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Oneri di urbanizzazione I | 32.597,00 | 11,00 | 358.567,00 |
| Oneri di urbanizzazione II | 32.597,00 | 8,81 | 287.179,57 |
| Totale oneri di urbanizzazione I&II | | | 645.746,57 |

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Contributo sul costo di costruzione | non dovuto |
|-------------------------------------|------------|

| Commerciale | Superficie lorda di pavimento (mq) | Oneri unitari (euro/mq) | Oneri totali (euro) |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Oneri di urbanizzazione I | 10.814,00 | 70,28 | 760.007,92 |
| Oneri di urbanizzazione II | 10.814,00 | 29,08 | 314.471,12 |
| Totale oneri di urbanizzazione I&II | | | 1.074.479,04 |

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Contributo sul costo di costruzione | 8% sul costo di costruzione |
|-------------------------------------|-----------------------------|

I costi riferiti alle spese tecniche, alle spese generali e imprevisti e a quelle per la commercializzazione dei fabbricati esito della trasformazione sono stimati con riferimento alle prassi e confrontate con le evidenze fornite dagli operatori della produzione edilizia.



Le **spese tecniche**, espresse in percentuale sui costi di costruzione (8,00%), comprendono la remunerazione di tutte le figure professionali coinvolte nel processo di trasformazione edilizia dell'immobile.

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

Per quanto attiene le **spese di commercializzazione**, si stima che l'incidenza delle stesse ammonti al 2,00% del valore di mercato dei beni esito di trasformazione.

Relativamente agli **oneri finanziari**, ovvero alla componente degli interessi passivi calcolati sul capitale di debito ordinariamente impiegato in operazioni di trasformazione edilizia, essi sono stimati pari al 4,50% della sommatoria dei costi di costruzione, degli oneri concessori e delle spese tecniche.

L'**utile** rappresenta il costo che riflette la remunerazione del fattore produttivo connesso alle capacità organizzative, imprenditoriali per il buon esito dell'iniziativa. Inoltre, esso internalizza il costo del capitale di rischio che ordinariamente un operatore impiega nell'attività, assumendo che un tratto caratteristico dell'imprenditore riguardi proprio l'impiego di capitale proprio. La stima del suo ammontare considera le caratteristiche dell'intervento, il profilo di rischio del progetto anche in relazione alla sua specificità, e si attesta al 10,00% del valore dei beni esito della trasformazione.

La tabella che segue riassume l'incidenza degli **altri costi** impiegati nell'ambito della presente valutazione: spese tecniche, imprevisti, spese di commercializzazione, profitto e oneri finanziari.

Tabella 11 – Stima del costo di investimento complessivo

| | Valore totale (euro) |
|--|----------------------|
| <i>Costi di trasformazione</i> | |
| Nuova costruzione - fabbricati industriali | 15.320.590,00 |
| Nuova costruzione - fabbricati commerciali | 10.057.020,00 |
| Superficie aree esterne private | 1.524.660,00 |
| Totale costi di costruzione opere private (A) | 26.902.270,00 |

Interventi per opere pubbliche/da asservire ad uso pubblico (standard)



| | |
|---|----------------------|
| Nuova costruzione - opere a standard | 1.157.880,00 |
| Totale costi degli interventi per opere pubbliche (B) | 1.157.880,00 |
| <hr/> | |
| Totale costi di costruzione (A)+(B) | 28.060.150,00 |
| <hr/> | |
| Quota costi per realizzazione asse viario - Comparto C | 357.306,60 |
| <hr/> | |
| <i>Contributo per il rilascio del titolo</i> | |
| Oneri di urbanizzazione primaria | (a sconto) |
| Oneri di urbanizzazione secondaria | 601.650,69 |
| Contributo sul costo di costruzione | 804.561,60 |
| Totale contributo per il rilascio del titolo | 1.406.212,29 |
| <hr/> | |
| <i>Costi accessori</i> | |
| Spese tecniche | 2.244.812,00 |
| Spese generali e imprevisti | 841.804,50 |
| Spese di commercializzazione | 921.825,00 |
| Utile | 4.609.125,00 |
| Totale costi accessori | 8.617.566,50 |
| <hr/> | |
| Oneri finanziari | 1.427.828,65 |
| Totale oneri finanziari | 1.427.828,65 |
| <hr/> | |
| Costo di investimento complessivo | 39.868.238,23 |

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

La stima è finalizzata alla determinazione del valore di mercato dei fabbricati esito del progetto di trasformazione sotteso al PdL previgente. In ragione dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'area, l'analisi di mercato si concentra su due mercati: il primo è quello dei capannoni a destinazione artigianale, industriale e produttivo mentre il secondo riguarda il mercato dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato a destinazione commerciale. Poiché da documentazione disponibile non fornisce indicazioni progettuali rispetto alle tipologie di fabbricato la valutazione si base su un'ipotesi di sviluppo ordinaria con dimensioni eterogenee.

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

Nelle pagine che seguono sono riepilogati i dati reperiti e le analisi condotte ai fini della stima dei valori di mercato unitari per ciascuna destinazione prevista dal PdL previgente.

5.3.1 Il valore di mercato unitario dei fabbricati a destinazione industriale

Per quanto attiene il segmento industriale, l'analisi di mercato è sviluppata con riferimento alle fonti indirette e dirette.

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 e il relativo *database*;
- il *database* Real Value di curato 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.



Poiché per la zona omogenea E26/Suburbana/Favaro Periferia in cui ricade il compendio in oggetto non sono fornite le quotazioni del segmento industriale, nella tabella che segue sono riassunti i valori riferiti alla zona omogenea adiacente D2/ Periferica/Zona Industriale Via Pialoi del Comune di Marcon, riferiti al primo semestre 2022 (ultime quotazioni disponibili alla data della valutazione).

Tabella 12 – Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – segmento produttivo

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di mercato (euro/mq) | | |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|--------|--------|
| | | Min | Max | Medio |
| Capannoni industriali | Ottimo | 670,00 | 810,00 | 740,00 |

Per quanto riguarda Nomisma, la fonte fornisce un doppio ordine di informazioni. Un primo livello di informazioni aggregate è pubblicato nel Rapporto quadrimestrale dell'Osservatorio immobiliare mentre un secondo ordine di informazioni, maggiormente articolate e puntuali su base territoriale, è reperibile attraverso il sistema informativo *web based* elaborato dalla stessa fonte. Queste ultime informazioni, tuttavia, rappresentano le quotazioni medie e non consentono di inquadrare correttamente il segmento degli immobili nuovi ovvero in condizioni ottime/ristrutturate, pertanto, tali valori devono essere ragguagliati al fine di rappresentare uno stato manutentivo coerente a quello dei fabbricati oggetto di stima.

Di seguito sono riportate le quotazioni aggregate su base territoriale desumibili dal Rapporto quadrimestrale dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare curato da Nomisma (Novembre 2022). Tali quotazioni presentano lo svantaggio di essere poco articolate territorialmente ma, d'altro lato rappresentano le quotazioni per i due segmenti (nuovo/usato), consentendo un'analisi del divario tra immobili nuovi e usati. Le quotazioni medie e le relative variazioni sono riportate nella tabella che segue.

Tabella 13 – Le quotazioni medie dei capannoni nuovi e usati e le variazioni riportate nel Rapporto quadrimestrale dell'OMI di Nomisma Novembre 2022

| Osservatorio del Mercato Immobiliare (Novembre 2022) | Prezzi (€/mq) | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | Min | Max | Media |
| Venezia Mestre | | | |
| Capannoni nuovi | 833,00 | 1.178,00 | 1.005,50 |
| Capannoni usati | 550,00 | 800,00 | 675,00 |
| <i>Variazione capannoni nuovi/usati</i> | <i>51,45%</i> | <i>47,25%</i> | <i>48,96%</i> |

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

Tabella 14 - Le quotazioni ragguagliate allo stato manutentivo a nuovo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma – segmento industriale (I sem 2022)

| Database (I semestre 2022) | Prezzi (€/mq) | | |
|-------------------------------------|---------------|--------|--------|
| | Min | Max | Media |
| Microzona Favaro Periferia - Mestre | | | |
| Capannoni | 520,00 | 645,00 | 582,50 |

Le quotazioni riportate dalla fonte hanno il vantaggio di essere riferite ad un areale adeguato sotto il profilo della comparabilità, tuttavia devono essere normalizzate per rappresentare adeguatamente lo stato manutentivo a nuovo dei fabbricati oggetto di valutazione.

La normalizzazione avviene con un coefficiente che rappresenta il 50% dello scostamento tra le quotazioni nuove ed usate calcolato nella pagina precedente (cfr. tabella 13). Infatti, va considerato che le quotazioni del *database* (cfr. tabella 14) riflettono i dati medi registrati sul mercato sia per quanto riguarda il segmento del nuovo che dell'usato, ragion per cui la normalizzazione mediante l'intera variazione precedentemente calcolata (cfr. tabella 13) avrebbe condotto ad una sovrastima dei valori.



Tabella 15 – Le quotazioni ragguagliate per riflettere lo stato manutentivo coerente ai fabbricati esito della trasformazione (valori arrotondati)

| Database (I semestre 2022) | Prezzi ragguagliati (€/mq) | | |
|-------------------------------------|----------------------------|--------|--------|
| | Min | Max | Media |
| Microzona Favaro Periferia - Mestre | | | |
| Capannoni | 647,00 | 803,00 | 725,00 |

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. La tabella che segue riassume le quotazioni fornite da Real Value per la microarea "Favaro Veneto", aggiornate a dicembre 2022 (ultime quotazioni disponibili).

Tabella 16 - Le quotazioni fornite da Real Value di Scenari Immobiliari – microarea "Favaro Veneto" – Dicembre 2022

| Tipologia | Valore Mercato (euro/mq) | | |
|----------------------|--------------------------|----------|--------|
| | Min | Max | VMF |
| Immobili industriali | 500,00 | 1.170,00 | 870,00 |

Per quanto attiene le *fonti dirette*, l'obiettivo dell'analisi è quello di indagare le caratteristiche degli immobili attualmente esposti sul mercato e localizzati nei pressi del compendio in oggetto. I casi comparativi sono rappresentati attraverso una matrice che riporta le principali caratteristiche relativamente alla localizzazione, alla tipologia e allo stato manutentivo, alla consistenza e alle caratteristiche economiche.

I coefficienti di normalizzazione impiegati nell'ambito della valutazione sono desunti dalla pubblicistica (ad es. la rivista tecnica Consulente Immobiliare) e fanno riferimento a *coefficienti di età e stato manutentivo*.

Inoltre, poiché le indicazioni delle fonti dirette fanno riferimento a prezzi di offerta, gli stessi sono stati ragguagliati con il "Divario medio tra prezzo di offerta e prezzo effettivo di compravendita" fornito da Nomisma per il mercato veneziano e, nello specifico, per i capannoni, ridotto del 50% per



■
Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001
generato dalla Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Z.T.O. D4b10 – Comparto
C – Località Dese Nord

■
28/03/2023
PG. 39/61

internalizzare le dinamiche dello scambio degli immobili nuovi, coerenti a quelli esito della trasformazione.

L'analisi dei comparativi consente di giungere ad un valore medio unitario pari, con gli opportuni arrotondamenti, a 850,00 euro/mq.

Comune di Venezia
Data: 29/03/2023, PG/2023/0152928

■
smart  land

■
Regulated by
RICS

Tabella 17 – I comparativi individuati

| immobile di riferimento | Comparativo 1 | Comparativo 2 | Comparativo 3 | Comparativo 4 | Comparativo 5 | Comparativo 6 | Comparativo 7 |
|---|---|--|---|---|---|--|--|
| localizzazione | Marcon, via delle Industrie 1 | Marcon, via Pialoi | Marcon, via del Vetro | Marcon, Via industria | Marcon, via delle Industrie | Marcon, via Marconi | Marcon, via Venier |
| caratteristiche posizionali intrinseche | Porzione di capannone di 400 mq commerciali di cui coperti 360; completo di 60 mq di uffici, 30 mq di soppalco, impianto di riscaldamento a robur, collegamento con acquedotto. | Porzione di fabbricato facilmente raggiungibile dall'uscita della tangenziale e dall'autostrada A27. Categoria catastale D/7 Si compone da un unico ambiente a forma rettangolare di altezza 4,60 mt., con un soppalco di 52 mq. con altezza di 2,10 mt., una zona ingresso e area | Capannone di 480 mq con spogliatoi e servizi. Internamente è stato creato un ufficio di 20 mq Altezza 4,50 senza colonne centrali. Tetto totalmente rifatto con guaina nel 2021 Lucernari su lati, luminoso e areato Costruzione del 1972 perfettamente mantenuta. 6 posti auto esterni | In zona di grande traffico commerciale, comodo ad accesso tangenziale di Mestre, grande locale tutto su un piano di 800 mq calpestabili, attualmente diviso in più spazi con uffici esposizioni e sale meeting. piano ed è servito da montacarichi. | Capannone di 200 mq. con soppalco uso ufficio di 70 mq. con scoperto recintato di 150 mq. libero a breve c.e.g. 293 € 140.000 | Capannone con destinazione D/8 di circa 430 mq su un lotto di mq 1.800 con strada di accesso privata e ampi spazi esterni. Il capannone, si compone di 200mq circa di deposito/area produttiva con h. media di 5.50 mt e i restanti metri adibiti a uffici/showroom. Adatto a piccoli artigiani/deposito | Capannone zona industriale comodo autostrada 1000mq. 600 piano terra 400 soppalcò PT 2 uffici 2 bagni grande spazio aperto 1 piano servito da scale e ascensore completamente aperto L'immobile si trova all'Interno di un'area privata e recintata con 10 posti auto riservati. |
| stato manutentivo | Normale | buono | normale | ottimo | normale | da ristrutturare | buono |
| superficie spazi principali (mq) | 360,00 | 458,00 | 480,00 | 800,00 | 200,00 | 430,00 | 1.000,00 |
| prezzo d'offerta (euro) | 250.000 | 270.000 | 250.000 | 640.000 | 140.000 | 260.000 | 690.000 |
| prezzo d'offerta unitario (euro/mq) | 625 | 570 | 521 | 800 | 651 | 605 | 690 |

■
Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dalla Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Z.T.O. D4b10 – Comparto C – Località Dese Nord

■
xx/03/2023
PG. 41/61

| | | | | | | | |
|---|------|------|------|-------|-------|------|------|
| coefficiente normalizzazione per età e stato manutentivo | 1,33 | 1,43 | 1,54 | 1,25 | 1,43 | 1,54 | 1,33 |
| prezzo d'offerta normalizzato (euro/mq) | 926 | 842 | 801 | 1.000 | 1.000 | 930 | 920 |
| <i>Divario Capannoni - Venezia Mestre 2022 - dimezzato per immobile nuovo</i> | | | | 8,00% | | | |
| valore di mercato unitario (euro/mq) | 852 | 775 | 737 | 920 | 920 | 930 | 920 |
| Media | | | | 844 | | | |

Comune di Venezia
Data: 29/03/2023, PG/2023/0152928



L'analisi critica degli esiti dell'analisi di mercato fornisce gli elementi su cui fondare la stima del valore di mercato unitario.

Un primo elemento che emerge è una significativa convergenza delle fonti indirette:

- la quotazione massima fornita dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per i capannoni nuovi ammonta a 810,00 euro/mq;
- la quotazione massima fornita dall'OMI di Nomisma, opportunamente ragguagliata per internalizzare lo stato manutentivo a nuovo si attesta a 803,00 euro/mq;
- il valore di massima frequenza indicato da Real Value di Scenari Immobiliari per i capannoni ubicati a Favaro è 870,00 euro/mq.

Un secondo elemento riguarda gli esiti dell'analisi delle evidenze esposte sul mercato dove si evidenzia un mercato di immobili, assimilabili a quelli oggetto della trasformazione per tipologia, ma caratterizzati per dimensione contenuta, il cui prezzo di offerta ricondotto al prezzo di scambio è compreso tra 740 euro e 920 euro/mq, con un valore medio di 844 euro/mq.

Poiché nella situazione urbanistica antecedente alla Variante del 2022, non vi erano indicazioni univoche rispetto alle dimensioni e alle tipologie dei fabbricati, si ritiene che il valore di mercato unitario dei fabbricati a destinazione artigianale/industriale esito della trasformazione sia pari a **850,00 euro/mq**.

5.3.2 Il valore di mercato unitario dei fabbricati a destinazione commerciale

Per quanto attiene il segmento commerciale, poiché non è stato possibile individuare casi simili esposti in vendita sul mercato locale alla data della valutazione, previa opportuna condivisione con gli uffici competenti del Comune, l'analisi di mercato è stata sviluppata con specifico riferimento alle indicazioni desunte delle fonti indirette, ovvero le pubblicazioni prodotte da autorevoli soggetti istituzionali o centri di ricerca che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

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

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



- il database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma;
- il database Real Value di curato da Scenari Immobiliari.

Le tabelle che seguono riepilogano tutte le indicazioni desunte dall'analisi delle fonti indirette.

Tabella 18 – Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – segmento commerciale – B1/Marcon/Capoluogo

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di mercato (euro/mq) | | |
|-----------|--------------------|-----------------------------|----------|----------|
| | | Min | Max | Medio |
| Negozi | Ottimo | 1.300,00 | 1.800,00 | 1.550,00 |

Tabella 19 – Le quotazioni dei negozi desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma – segmento commerciale (I sem 2022)

| Osservatorio del Mercato Immobiliare | Prezzi (€/mq) | | |
|--------------------------------------|---------------|----------|----------|
| Favaro periferia | Min | Max | Media |
| Negozi | 1.375,00 | 1.985,00 | 1.679,00 |

Tabella 20 - Le quotazioni relative alle Grandi Strutture Commerciali (GSC) di superficie 5.001 – 10.000 mq fornite da Real Value di Scenari Immobiliari – microarea "Favaro Veneto" – Dicembre 2022

| Tipologia | Valore Mercato (euro/mq) | | |
|----------------|--------------------------|----------|----------|
| | Min | Max | Media |
| GSC 5001-10000 | 600,00 | 2.300,00 | 1.725,00 |

Sulla base delle analisi ed elaborazioni condotte, il valore di mercato unitario dei fabbricati a destinazione commerciale esito della trasformazione è stimato pari a **1.700,00 euro/mq**. Tale valore è stimato partire dall'analisi delle fonti indirette ed è coerente con:

- il valore medio indicato da Real Value di Scenari Immobiliari per le grandi strutture commerciali di superficie superiore a 5.000,00 mq ubicati a Favaro (1.725,00 euro/mq);



- la quotazione media fornita dall'OMI di Nomisma per i negozi ubicati nella periferia di Favaro (1.679,00 euro/mq);
- la quotazione massima fornita dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per i negozi nuovi ubicati nel centro storico di Marcon (1.800,00 euro/mq).

5.3.3 Il valore di mercato complessivo dei beni esito di trasformazione

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

Tabella 21 - Stima del valore di mercato totale dei fabbricati esito della trasformazione

| | Superficie lorda di pavimento (mq) | Valore unitario (euro/mq) | Valore totale (euro) |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Fabbricati a destinazione industriale | 32.597,00 | 850,00 | 27.707.450,00 |
| Fabbricati a destinazione commerciale | 10.814,00 | 1.700,00 | 18.383.800,00 |
| Totale | | | 46.091.250,00 |

5.4 La determinazione dei tempi per la trasformazione

In ragione dell'ampiezza del progetto e della congiuntura di mercato l'orizzonte temporale della trasformazione assunto nell'ambito della valutazione è di 3 anni sui quali si articola uno sviluppo per fasi caratterizzate da tempi di costruzione e tempi di commercializzazione ordinari per questa fattispecie di interventi.

La commercializzazione e l'articolazione dei ricavi si basa su ipotesi coerenti con le tendenze del mercato e di assorbimento.

5.5 La stima del saggio di attualizzazione

Il saggio di attualizzazione impiegato nella valutazione è pari a -0,46% ed è stimato con riferimento al dato medio degli ultimi tre anni riferito ai BTP€ a 5 anni.



5.6 La stima del valore di mercato del Comparto C (Vm)

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il valore di mercato del Comparto C, stimato con riferimento ai parametri ed alle carature urbanistiche previste dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato nel 2015, ovvero prima dell'approvazione della Variante, ammonta a **6.523.346,55 euro**.

Tale valore, espresso sulla superficie territoriale totale del Comparto C, pari a 74.515,00 mq di ST , conduce ad un valore di mercato unitario pari a 87,54 euro/mq di ST.

Per approfondimenti rispetto al modello di valutazione si rimanda all'Allegato 1 – Stima del valore di mercato del compendio precedentemente alla Variante (Vante).

5.7 La stima del valore di mercato del compendio ante trasformazione (Vpost)

Poiché l'area oggetto di valutazione rappresenta una porzione di superficie territoriale pari a 70.297,00 mq, il valore di mercato di quest'ultima è stimato quale prodotto tra la superficie territoriale della stessa e il valore di mercato unitario del Comparto C, espresso sul parametro tecnico della superficie territoriale (87,54 euro/mq di ST).

Pertanto, il valore di mercato del compendio ammonta a **6.154.085,66 euro (sei milioni centocinquantaquattromilaottantacinque,66 euro)**, come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 22 – Stima del valore di mercato complessivo ante trasformazione

| | Valore (euro) |
|--|---------------------|
| Superficie territoriale (mq) - Ambito di Variante | 70.297,00 |
| Valore unitario del Comparto C 2015 (euro/mq di superficie territoriale) | 87,54 |
| Valore di mercato complessivo ante trasformazione (Vante) | 6.154.085,66 |



6. Il valore di mercato del compendio a seguito della Variante (V_{post})

La seconda parte della valutazione consiste nella stima del valore di mercato del compendio immobiliare con riferimento ai contenuti urbanistici validi ai fini dello sviluppo contenuti nella Variante adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 13.07.2022. A tal proposito si evidenzia che la Variante adottata prevede la realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione **logistica**.

La stima avviene, pertanto, a partire dai contenuti della documentazione allegata alla Variante fornita dal Comune di Venezia.

Il valore di mercato del compendio a seguito della Variante è stimato mediante il procedimento del valore di trasformazione e si sviluppa in 6 fasi:

- l'analisi e la determinazione della consistenza;
- la stima dei costi necessari alla trasformazione (Ct);
- la stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione (V_n);
- la determinazione dei tempi per la trasformazione;
- la stima del saggio di attualizzazione;
- l'implementazione del modello di valutazione e la stima del valore di mercato (V_m).

Nelle pagine che seguono sono illustrate le fasi che conducono alla stima del valore di mercato del compendio a seguito della Variante.

6.1 L'analisi della consistenza del Piano

L'analisi della consistenza muove dai contenuti della "Proposta di Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata Z.T.O. D4b10 – Comparto C" fornita dal Comune.

Nell'area è prevista la realizzazione di 2 comparti o Unità Minime di Intervento (UMI) a destinazione logistica e la contestuale realizzazione di un insieme di opere di urbanizzazione interne all'ambito, come riepilogati nella tabella che segue.



Tabella 23 – Analisi delle consistenze previste dalla Variante al PUA di Iniziativa Privata – Comparto C
adottata nel 2022

| Proposta di Variante al PUA di Iniziativa Privata – Comparto C | Valore | UM |
|--|---------------------|-------|
| ST - Superficie territoriale | 70.297,00 | mq |
| SP - Superficie lorda di Pavimento | 23.600,00 | mq |
| CT - Indice di copertura Territoriale | 27,3% | mq/mq |
| SC - Superficie coperta massima realizzabile | 19.193,00 | mq |
| Superficie scoperta minima | 51.104,00 | mq |
| UMI 1 | Edificio WHC | |
| SF - Superficie fondiaria | 28.864,00 | mq |
| SC - Superficie coperta | 16.048,61 | mq |
| H edificio | 15,00 | mt |
| SP - Superficie lorda pavimentata | 19.600,00 | mq |
| Superficie a standard - verde pubblico | 4.501,00 | mq |
| Superficie a standard - parcheggio pubblico | 8.871,00 | mq |
| Superficie extra standard - verde pubblico | 573,00 | mq |
| UMI 2 | Edificio WHE | |
| SF - Superficie fondiaria | 11.174,00 | mq |
| SC - Superficie coperta | 3.144,21 | mq |
| H edificio | 15,00 | mt |
| SP - Superficie lorda pavimentata | 4.000,00 | mq |
| Superficie a standard - verde pubblico | 2.605,00 | mq |
| Superficie a standard - parcheggio pubblico | 2.174,00 | mq |
| Superficie extra standard - verde pubblico | 615,00 | mq |



Sulla base dei suddetti parametri, degli elaborati progettuali e dei contenuti della relazione tecnica descrittiva si è proceduto ad individuare le caratteristiche della trasformazione, gli usi previsti e le misure di consistenza più appropriate per la stima dei costi e dei ricavi di progetto.

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

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

La tabella che segue riassume le consistenze funzionali alla stima dei costi che muovono dalla superficie lorda di pavimento prevista.

Tabella 24 – Determinazione delle misure di consistenza utili ai fini della stima dei costi

| Interventi | Valore | UM |
|--|-----------|----|
| <i>Interventi per opere private</i> | | |
| Nuova costruzione - fabbricati logistici | 23.600,00 | mq |
| Superfici scoperte private (parcheggi e aree di manovra) | 31.762,00 | mq |
| <i>Interventi per opere pubbliche/da asservire ad uso pubblico</i> | | |
| Nuova costruzione - opere a standard (verde e parcheggi pubblici) | 18.151,00 | mq |
| Nuova costruzione - extra standard | 1.191,00 | mq |

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

In ragione del livello di approfondimento della Variante al PUA adottata, la misura di consistenza per la stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione fa riferimento alla superficie lorda di pavimento prevista per la destinazione d'uso logistica come riepilogato nella tabella che segue.



Tabella 25 – Determinazione delle misure di consistenza funzionali alla stima dei ricavi

| | Superficie lorda di pavimento | UM |
|-------------------------------------|-------------------------------|----|
| Fabbricati a destinazione logistica | 23.600,00 | mq |

6.2 Stima dei costi necessari alla trasformazione (Ct)

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

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

dove:

- Cc = costo di nuova realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione;
- Ou = contributi dovuti per legge per il rilascio del permesso di costruire, ovvero gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione;
- St = spese tecniche riferite ai compensi delle figure professionali coinvolte nella progettazione e nella realizzazione delle opere;
- Sg = spese generali di amministrazione e imprevisti;
- Sc = spese di commercializzazione dei fabbricati finiti;
- On = oneri finanziari relativi al capitale di debito;
- P = profitto ovvero utile dell'operatore ovvero remunerazione del rischio e attività di *project management*.

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

I **costi di costruzione** vengono valutati con riferimento alla destinazione d'uso prevista nell'ambito del progetto. I costi impiegati nell'ambito della presente valutazione sono stati stimati mediante procedimento comparativo con riferimento a casi comparabili per tipologia e funzione desunti da fonti dirette affiancati dalle indicazioni della pubblicazione "*Prezzi Tipologie Edilizie*" curata dal



Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edita da DEI – Genio Civile, 2019, (di seguito “Prezzario”) documento noto e accreditato presso le pubbliche amministrazioni, l’Agenzia delle Entrate e gli operatori privati.

Il costo di costruzione dei fabbricati è stimato con riferimento alla specifica tipologia rappresentata nel progetto. Attraverso un’analisi di mercato presso fonti dirette si sono reperiti i costi di costruzione di compendi immobiliari destinati a centri logistici recentemente realizzati. Il costo di costruzione così stimato ammonta, con gli opportuni arrotondamenti, a 660,00 euro/mq.

Il costo di sistemazione delle aree esterne, destinate ad uso pubblico o privato, stimato a partire dalle indicazioni desunte dal Prezzario DEI ed opportunamente aggiornato alla data della valutazione ammonta, con gli opportuni arrotondamenti, a 60,00 euro/mq. Si evidenzia che tale costo risulta coerente con il costo medio unitario calcolato a partire dal rapporto tra il costo complessivo delle opere di urbanizzazione riportato nel documento denominato “Stima di massima delle opere pubbliche di urbanizzazione” allegato alla proposta di Variante e la superficie totale di tali opere. La tabella che segue riepiloga i dati economici e i criteri di stima dei costi unitari impiegati nella valutazione.

Tabella 26 – Stima dei costi di costruzione unitari impiegati nella valutazione

| Voce di costo | Costo unitario (euro/mq) | Coeff. di aggiorn. | Costo aggiornato arrotondato (euro/mq) | Fonte |
|--|--------------------------|--------------------|--|--|
| <i>Industriale</i> | | | | |
| Costo (1) | 497,24 | 1,26 | 630,00 | Mogliano Veneto (TV) - Polo logistico Vega |
| Costo (2) | 556,00 | 1,24 | 690,00 | Trino (VC) - Polo logistico |
| <i>Costo ai fini della stima</i> | | | 660,00 | |
| <i>Opere esterne pubbliche e private</i> | | | | |
| parcheggi | 50,00 | 1,24 | 62,00 | DEI Scheda H3 |
| verde | 45,00 | 1,24 | 56,00 | DEI Scheda I2 |
| opere esterne (1) | 63,14 | 1,24 | 78,00 | DEI Scheda E7 |
| opere esterne (2) | 37,00 | 1,24 | 46,00 | DEI Scheda E8 |
| <i>Costo ai fini della stima</i> | | | 60,00 | |



Ai costi di costruzione stimati come sopra, si aggiungono i costi sostenuti per la realizzazione dell'asse viario di Santa Maria della Pietà di cui alla "Convenzione a sensi dell'art. 63 della Legge Regionale 27 giugno 1986 n. 61 (Piano di Lottizzazione in zona per attività economica in località Dese e per la realizzazione delle infrastrutture principali)", atto Notaio Roberto Callegaro di Mestre, Repertorio 28431 – Raccolta 13823.

L'asse viario è stato realizzato e ceduto da parte dei lottizzanti dei Comparti A, B, C e D all'Amministrazione Comunale di Venezia in data 02/07/2010 con atto Notaio Albano Dalla Calle di Mestre, Repertorio 32125 – Raccolta 23061. Ai sensi dell'Accordo tra i lottizzanti per l'attribuzione degli importi a scomputo oneri di urbanizzazione a seguito della realizzazione dell'asse principale, stipulato in data 30 agosto 2013 e fornitoci dal Comune, al Comparto C è stato allocato un costo complessivo pari a 357.306,60 euro. Tale costo è internalizzato nella valutazione e concorre allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di seguito stimati.

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 stimati con riferimento ai valori tabellari impiegati dal Comune di Venezia. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria si assume che possano essere integralmente scomputate in ragione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione previste.

Tabella 27 – Stima dei contributi dovuti per il rilascio del titolo

| Logistica/industriale | Superficie lorda di pavimento (mq) | Oneri unitari (euro/mq) | Oneri totali (euro) |
|--|------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Oneri di urbanizzazione I | 23.600,00 | 11,00 | 259.600,00 |
| Oneri di urbanizzazione II | 23.600,00 | 8,81 | 207.916,00 |
| Totale oneri di urbanizzazione I&II | | | 467.516,00 |
| Contributo sul costo di costruzione | non dovuto | | |

I costi riferiti alle spese tecniche, alle spese generali e imprevisti e a quelle per la commercializzazione dei fabbricati esito della trasformazione sono stimati con riferimento alle prassi e confrontate con le evidenze fornite dagli operatori della produzione edilizia.



Le **spese tecniche**, espresse in percentuale sui costi di costruzione (8,00%), comprendono la remunerazione di tutte le figure professionali coinvolte nel processo di trasformazione edilizia dell'immobile.

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

Per quanto attiene le **spese di commercializzazione**, si stima che l'incidenza delle stesse ammonti al 3,00% del valore di mercato dei beni esito di trasformazione in ragione della maggiore dinamicità del mercato degli immobili destinati alla logistica.

Relativamente agli **oneri finanziari**, ovvero alla componente degli interessi passivi calcolati sul capitale di debito ordinariamente impiegato in operazioni di trasformazione edilizia, essi sono stimati pari al 4,50% della sommatoria dei costi di costruzione, degli oneri concessori e delle spese tecniche.

L'**utile** rappresenta il costo che riflette la remunerazione del fattore produttivo connesso alle capacità organizzative, imprenditoriali per il buon esito dell'iniziativa. Inoltre, esso internalizza il costo del capitale di rischio che ordinariamente un operatore impiega nell'attività, assumendo che un tratto caratteristico dell'imprenditore riguardi proprio l'impiego di capitale proprio. La stima del suo ammontare considera le caratteristiche dell'intervento, il profilo di rischio del progetto anche in relazione alla sua specificità, e si attesta al 10,00% del valore dei beni esito della trasformazione.

La tabella che segue riassume l'incidenza degli **altri costi** impiegati nell'ambito della presente valutazione: spese tecniche, imprevisti, spese di commercializzazione, profitto e oneri finanziari.

Tabella 28 – Stima del costo di investimento complessivo

| | Valore totale (euro) |
|--|----------------------|
| <i>Costi di trasformazione</i> | |
| Nuova costruzione - fabbricati logistici | 15.576.000,00 |
| Superfici scoperte private (parcheggi e aree di manovra) | 1.905.720,00 |
| Totale costi degli interventi per opere private (A) | 17.481.720,00 |



| <i>Interventi per opere pubbliche/da asservire ad uso pubblico (standard)</i> | |
|---|----------------------|
| Nuova costruzione - opere a standard | 1.089.060,00 |
| Nuova costruzione - extra standard | 71.460,00 |
| Totale costi degli interventi per opere pubbliche (B) | 1.160.520,00 |
| Totale costi di costruzione (A)+(B) | 18.642.240,00 |
| Quota costi per realizzazione asse viario - Comparto C | 357.306,60 |
| <i>Contributo per il rilascio del titolo</i> | |
| Oneri di urbanizzazione primaria | (a sconto) |
| Oneri di urbanizzazione secondaria | 207.916,00 |
| Totale contributo per il rilascio del titolo | 207.916,00 |
| <i>Costi accessori</i> | |
| Spese tecniche | 1.491.379,20 |
| Imprevisti | 559.267,20 |
| Spese di commercializzazione | 849.600,00 |
| Utile | 2.832.000,00 |
| Totale costi accessori | 5.732.246,40 |
| Oneri finanziari | 915.369,08 |
| Totale oneri finanziari | 915.369,08 |
| Costo di investimento complessivo | 25.855.078,08 |



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

La stima è finalizzata alla determinazione del valore di mercato dei fabbricati esito del progetto di trasformazione sotteso alla Variante adottata. In ragione delle caratteristiche del progetto oggetto di valutazione, l'analisi di mercato si concentra sul segmento dei fabbricati di grande dimensione a destinazione logistica, coerentemente alle indicazioni desumibili dagli elaborati della Variante adottata.

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

Per quanto attiene il segmento logistico, poiché non è stato possibile individuare casi simili esposti in vendita sul mercato locale alla data della valutazione, previa opportuna condivisione con gli uffici competenti del Comune, l'analisi di mercato è stata sviluppata con specifico riferimento alle indicazioni desunte delle fonti indirette ed in particolare dalle indicazioni fornite dall'istituto indipendente di studi e ricerche Scenari Immobiliari in collaborazione con SFRE (Salis Filippo – Services for Real Estate) nell'ambito del rapporto annuale "*Il mercato immobiliare della logistica in Europa e in Italia*". Quest'ultimo rappresenta un autorevole pubblicazione riconosciuta da operatori nazionali ed internazionali che analizza il mercato immobiliare italiano del segmento della logistica. Esso contiene l'analisi dell'andamento del mercato, delle prospettive e del sistema dei valori: quotazioni (prezzi e canoni) degli immobili ad uso logistico nelle 68 province italiane a maggiore vocazione logistica oltre ad un focus europeo.

Nell'ambito della presente valutazione sono stati assunti a riferimento i dati relativi alla provincia di Venezia per la quale sono fornite le indicazioni relative agli immobili a vocazione logistica articolate per tre macroareali di isovalore:

- capoluogo - zone periferiche (areale di riferimento per l'ambito in oggetto),
- primo hinterland e comuni a carattere industriale;



- resto provincia.

Le tabelle che seguono riepilogano tutte le indicazioni desunte dalla fonte citata.

Tabella 29 – I valori pubblicati nel Rapporto “Il mercato immobiliare della logistica in Europa e in Italia” 2022 - Scenari Immobiliari in collaborazione con SFRE

| Provincia di Venezia | Valore (euro/mq) | | |
|---|------------------|----------|----------|
| | Valore min | Max | Media |
| Immobili a vocazione logistica | | | |
| Capoluogo - zone periferiche | 1.225,00 | 1.750,00 | 1.487,50 |
| Primo hinterland e comuni a carattere industriale | 755,00 | 1.215,00 | 985,00 |
| Resto provincia | 495,00 | 750,00 | 622,50 |

In ragione dell'ampia estensione del progetto presentato e della sua ubicazione in periferia del Comune di Venezia, si stima che il valore di mercato unitario dei fabbricati esito della trasformazione sia pari a **1.200,00 euro/mq**, coerentemente alla quotazione minima fornita da Scenari Immobiliari per gli immobili ad uso logistico ubicati nel capoluogo ovvero alla quotazione massima registrata nei comuni dell'hinterland veneziano a vocazione industriale (tra cui anche il confinante Marcon).

Il valore di mercato espresso sul parametro unitario moltiplicato per la superficie lorda di pavimento prevista conduce alla stima del valore di mercato complessivo dei fabbricati esito della trasformazione (Vn), come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 30 - Stima del valore di mercato totale dei fabbricati esito della trasformazione

| | Superficie lorda di pavimento (mq) | Valore unitario (euro/mq) | Valore totale (euro) |
|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Fabbricati a destinazione logistica | 23.600,00 | 1.200,00 | 28.320.000,00 |
| Totale | | | 28.320.000,00 |



6.4 La determinazione dei tempi per la trasformazione

In ragione dell'ampiezza del progetto e della congiuntura di mercato l'orizzonte temporale della trasformazione assunto nell'ambito della valutazione è di 3 anni sui quali si articola uno sviluppo per fasi caratterizzate da tempi di costruzione e tempi di commercializzazione ordinari per questa fattispecie di interventi.

La commercializzazione e l'articolazione dei ricavi si basa su ipotesi coerenti con le tendenze del mercato e di assorbimento.

6.5 La stima del saggio di attualizzazione

Il saggio di attualizzazione impiegato nella valutazione è pari a -0,46% ed è stimato con riferimento al dato medio degli ultimi tre anni riferito ai BTP€ a 5 anni.

6.6 La stima del valore di mercato (Vm)

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il valore di mercato del compendio, stimato con riferimenti ai parametri ed alle carature urbanistiche previste nell'ambito della Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata Z.T.O. D4b10 – Comparto C adottato nel 2022, ammonta a **2.571.803,88 euro (duemilioni cinquecentosettantunomilaottocentotre,88 euro)**.

Per approfondimenti rispetto al modello di valutazione si rimanda all'Allegato 2 – Stima del valore di mercato del compendio successivamente alla Variante (Vpost).

7. La stima del contributo straordinario

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

Tale plusvalore è determinato dalla differenza tra il valore di mercato dell'ambito stimato sulla base di contenuti del Progetto alla base della trasformazione urbanistica (Vpost) ed il valore di mercato della stessa precedentemente la Variante (Vante).

Dalle elaborazioni effettuate e riepilogate nelle pagine precedenti si evince che la proposta di Variante non prevede regole più vantaggiose di sfruttamento dell'ambito rispetto al Piano di Lottizzazione previgente ovvero genera una maggiore valorizzazione dello stesso in quanto il valore di mercato dell'ambito a seguito della trasformazione sottesa alla Variante (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 31 – Stima del contributo straordinario

| | |
|--|---------------|
| Valore ambito post trasformazione sottesa alla Variante (Vpost) | 2.571.803,88 |
| Valore ambito ante trasformazione sottesa alla Variante (Vante) | 6.154.085,66 |
| Variazione di valore generata dalla Variante al PUA di Iniziativa Privata – Z.T.O. D4b10 | -3.582.281,77 |

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.



Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dalla Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Z.T.O. D4b10 – Comparto C – Località Dese Nord



28/03/2023
PG. 59/61

9. Allegato 1 – Modello di valutazione del Comparto C precedentemente alla Variante (Vante)

| | Consistenza | UM | Valore unitario | UM | Valore totale (euro) | anno 1 | anno 2 | anno 3 |
|---|-------------------|-------------|-----------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Costi di trasformazione | | | | | | | | |
| Interventi per opere private | | | | | | | | |
| Nuova costruzione - fabbricati industriali | 32.597,00 | mq | 470,00 | euro/mq | 15.320.590,00 | 10.724.413,00 | 4.596.177,00 | - |
| Articolazione dei costi | | | | | | 70% | 30% | |
| Nuova costruzione - fabbricati commerciali | 10.814,00 | mq | 930,00 | euro/mq | 10.057.020,00 | 7.039.994,00 | 3.017.106,00 | - |
| Articolazione dei costi | | | | | | 70% | 30% | |
| Superficie aree esterne private | 25.411,00 | mq | 60,00 | euro/mq | 1.524.660,00 | | 1.524.660,00 | |
| Articolazione dei costi | | | | | | | 100% | |
| Totale costi di costruzione opere private (A) | | | | | 26.902.270,00 | 17.764.327,00 | 9.137.943,00 | - |
| Interventi per opere pubbliche/da asservire ad uso pubblico (standard) | | | | | | | | |
| Nuova costruzione - opere a standard | 19.298,00 | mq | 60,00 | euro/mq | 1.157.880,00 | 1.157.880,00 | - | - |
| Articolazione dei costi | | | | | | | 100% | 0% |
| Totale costi degli interventi per opere pubbliche (B) | | | | | 1.157.880,00 | 1.157.880,00 | - | - |
| Totale costi di costruzione (A)+(B) | | | | | 28.060.150,00 | 18.922.207,00 | 9.137.943,00 | - |
| Quota costi per realizzazione asse viario - Comparto C | 357.306,60 | euro | | | 357.306,60 | 357.306,60 | | |
| Contributo per il rilascio del titolo | | | | | | | | |
| Oneri di urbanizzazione primaria | 1.118.574,92 | euro | | | (a scomputo) | | | |
| Oneri di urbanizzazione secondaria | 601.650,69 | euro | | | 601.650,69 | 601.650,69 | | |
| Contributo sul costo di costruzione | | 8% | | | 804.561,60 | 804.561,60 | | |
| Totale contributo per il rilascio del titolo | | | | | 1.406.212,29 | 1.406.212,29 | - | - |
| Costi accessori | | | | | | | | |
| Spese tecniche | | | 8,00% | sui costi di costruzione | 2.244.812,00 | 1.513.776,56 | 731.035,44 | - |
| Spese generali e imprevisti | | | 3,00% | sui costi di costruzione | 841.804,50 | 567.666,21 | 274.138,29 | - |
| Spese di commercializzazione | | | 2,00% | sul valore di mercato | 921.825,00 | - | 276.547,50 | 645.277,50 |
| Utile | | | 10,00% | sul valore di mercato | 4.609.125,00 | - | 1.382.737,50 | 3.226.387,50 |
| Totale costi accessori | | | | | 8.617.566,50 | 2.081.442,77 | 2.664.458,73 | 3.871.665,00 |
| Oneri finanziari | | | 4,50% | sui costi di costruzione + oneri di urb. + spese tecniche | 1.427.002,84 | 982.898,81 | 444.104,03 | - |
| Totale oneri finanziari | | | | | 1.427.002,84 | 982.898,81 | 444.104,03 | - |
| Costo di investimento complessivo | | | | | 39.868.238,23 | 23.760.067,47 | 12.246.505,76 | 3.871.665,00 |
| Valore di mercato dei beni esito della trasformazione | | | | | | | | |
| Fabbricati a destinazione industriale | 32.597,00 | mq | 850,00 | euro/mq | 27.707.450,00 | - | 8.312.235,00 | 19.395.215,00 |
| Articolazione dei ricavi | | | | | | | 30% | 70% |
| Fabbricati a destinazione commerciale | 10.814,00 | mq | 1.700,00 | euro/mq | 18.383.800,00 | - | 5.515.140,00 | 12.868.660,00 |
| Articolazione dei ricavi | | | | | | | 30% | 70% |
| Totale valore di mercato dei beni esito della trasformazione | | | | | 46.091.250,00 | - | 13.827.375,00 | 32.263.875,00 |
| Periodo | | | | | | | | |
| Flusso dei saldi netti | | | | | 6.223.011,77 | 23.750.067,47 | 1.580.869,24 | 28.392.210,00 |
| Tasso di sconto | | | | | -0,46% | | | |
| Coefficiente di attualizzazione | | | | | | 1,005 | 1,009 | 1,014 |
| Discounted Cash Flow | | | | | | 23.859.822,66 | 1.595.514,21 | 28.787.655,00 |
| Indicazione di valore (euro) | | | | | 6.523.346,55 | | | |

Comune di Venezia
Data: 29/03/2023, PG/2023/0152928



smart land



Regulated by RICS

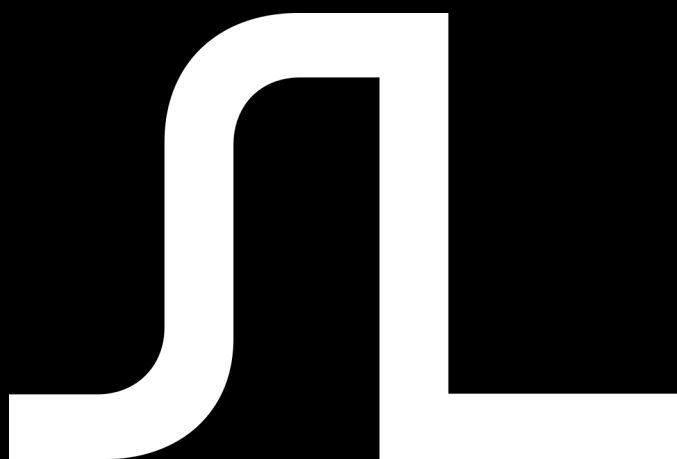
Stima del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dalla Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Z.T.O. D4b10 – Comparto C – Località Dese Nord

28/03/2023
PG. 60/61

10. Allegato 2 –Modello di valutazione dell'area successivamente alla Variante (Vpost)

| | Consistenza | UM | Valore unitario | UM | Valore totale (euro) | anno 1 | anno 2 | anno 3 | |
|---|-------------|------|-----------------|---|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Costi di trasformazione | | | | | | | | | |
| <i>Interventi per opere private</i> | | | | | | | | | |
| Nuova costruzione - fabbricati logistici | 23.600,00 | mq | 660,00 | euro/mq | 15.576.000,00 | - | 10.903.200,00 | 4.672.800,00 | |
| <i>Articolazione dei costi</i> | | | | | - | | 70% | 30% | |
| Superfici scoperte private (parcheggi e aree di manovra) | 31.762,00 | mq | 60,00 | euro/mq | 1.905.720,00 | - | 952.860,00 | 952.860,00 | |
| <i>Articolazione dei costi</i> | | | | | - | | 50% | 50% | |
| Totale costi degli interventi per opere private (A) | | | | | 17.481.720,00 | - | 11.856.060,00 | 5.625.660,00 | |
| <i>Interventi per opere pubbliche/da asservire ad uso pubblico (standard)</i> | | | | | | | | | |
| Nuova costruzione - opere a standard | 18.151,00 | mq | 60,00 | euro/mq | 1.089.060,00 | - | 544.530,00 | 544.530,00 | |
| <i>Articolazione dei costi</i> | | | | | - | | 50% | 50% | |
| Nuova costruzione - extra standard | 1.191,00 | mq | 60,00 | euro/mq | 71.460,00 | - | 35.730,00 | 35.730,00 | |
| <i>Articolazione dei costi</i> | | | | | - | | 50% | 50% | |
| Totale costi degli interventi per opere pubbliche (B) | | | | | 1.160.520,00 | - | 580.260,00 | 580.260,00 | |
| Totale costi di costruzione (A)+(B) | | | | | 18.642.240,00 | - | 12.436.320,00 | 6.205.920,00 | |
| Quota costi per realizzazione asse viario - Comparto C | 357.306,60 | euro | | | 357.306,60 | 357.306,60 | | | |
| Contributo per il rilascio del titolo | | | | | | | | | |
| Oneri di urbanizzazione primaria | 259.600,00 | euro | | | (a scomputo) | | | | |
| Oneri di urbanizzazione secondaria | 207.916,00 | euro | | | 207.916,00 | 207.916,00 | | | |
| Totale contributo per il rilascio del titolo | | | | | 207.916,00 | 207.916,00 | - | - | |
| Costi accessori | | | | | | | | | |
| Spese tecniche | | | 8,00% | sui costi di costruzione | 1.491.379,20 | - | 994.905,60 | 496.473,60 | |
| Imprevisti | | | 3,00% | sui costi di costruzione | 559.267,20 | - | 373.089,60 | 186.177,60 | |
| Spese di commercializzazione | | | 3,00% | sul valore di mercato | 849.600,00 | - | - | 849.600,00 | |
| Utile | | | 10,00% | sul valore di mercato | 2.832.000,00 | - | - | 2.832.000,00 | |
| Totale costi accessori | | | | | 5.732.246,40 | - | 1.367.995,20 | 4.364.251,20 | |
| Oneri finanziari | | | 4,50% | sui costi di costruzione + oneri di urb. + spese tecniche | 915.369,08 | 9.356,22 | 604.405,15 | 301.607,71 | |
| Totale oneri finanziari | | | | | 915.369,08 | 9.356,22 | 604.405,15 | 301.607,71 | |
| Costo di investimento complessivo | | | | | 25.855.078,08 | 574.578,82 | 14.408.720,35 | 10.871.778,91 | |
| Valore di mercato dei beni esito della trasformazione | | | | | | | | | |
| Fabbricati a destinazione logistica | 23.600,00 | mq | 1.200,00 | euro/mq | 28.320.000,00 | - | - | 28.320.000,00 | |
| <i>Articolazione dei ricavi</i> | | | | | - | | | 100% | |
| Totale valore di mercato dei beni esito della trasformazione | | | | | 28.320.000,00 | - | - | 28.320.000,00 | |
| Periodo | | | | | | | | | |
| Flusso dei saldi netti | | | | | 2.464.921,92 | - | 1 | 2 | 3 |
| | | | | | | 574.578,82 | - | 14.408.720,35 | 17.448.221,09 |
| Tasso di sconto | | | | | -0,46% | | | | |
| Coefficiente di attualizzazione | | | | | | 1,005 | 1,009 | 1,014 | |
| Discounted Cash Flow | | | | | - | 577.234,10 | - | 14.542.200,89 | 17.691.238,87 |
| Indicazione di valore (euro) | | | | | 2.571.803,88 | | | | |

Comune di Venezia
Data: 29/03/2023, PG/2023/0152928



- Smart Land srl
Calle del Sale, 33
30174 Venezia, IT

- P.IVA 04395900279

- Regulated
by RICS

