

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 D - 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 protocollo generale n. 0155755 del 30/03/2023, 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 D genera un contributo straordinario a favore del Comune di Venezia per un importo corrispondente ad € 387.377,72.

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.



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

- Report di valutazione

- Smart Land Srl per
Comune di Venezia

- Venezia
30/03/2023

- 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 alla base della valutazione	6
1.5 Data della valutazione	6
1.6 Natura e fonti delle informazioni su cui fare affidamento	6
1.7 Spese e imposizione fiscale	7
1.8 Dati e arrotondamenti	7
2. Sintesi degli esiti della valutazione	8
3. Identificazione e descrizione del compendio oggetto di valutazione	9
3.1 Inquadramento territoriale e descrizione sintetica	9
3.2 Identificazione catastale	11
3.3 Misure di consistenza	13
3.4 Sintesi della situazione urbanistica	14
3.4.1 <i>Situazione urbanistica ante trasformazione</i>	15
3.4.2 <i>Situazione urbanistica post trasformazione</i>	19
3.5 Proprietà	23
3.6 Conformità legali, vincoli e ipoteche	23
4. Le ipotesi sottese alla stima del contributo straordinario	24
4.1 La metodologia per la stima del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 lettera d-ter)	24
4.2 Fasi della valutazione	26
4.3 I criteri generali e le metodologie valutative	26
4.3.1 <i>Il procedimento del valore di trasformazione</i>	27
4.3.2 <i>L'approccio di mercato</i>	28
5. Il valore di mercato del compendio prima della Variante (Vante)	29
5.1 Porzione 1. Stima del valore di mercato	29
5.1.1 <i>L'analisi del Piano e le ipotesi di Progetto alla base della valutazione</i>	29
5.1.2 <i>Le misure di consistenza funzionali alla stima dei costi di trasformazione</i>	31

5.1.3	Le misure di consistenza funzionali alla stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione.....	31
5.1.4	Stima dei costi necessari alla trasformazione (Ct).....	32
5.1.5	Stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione (Vn).....	36
5.1.6	La determinazione dei tempi per la trasformazione.....	45
5.1.7	La stima del saggio di attualizzazione.....	45
5.1.8	La stima del valore di mercato (Vm).....	46
5.2	Porzione 2. Stima del valore di mercato Vante.....	46
5.3	La stima del valore di mercato del compendio ante trasformazione (Vante).....	48
6.	Il valore di mercato del compendio a seguito della Variante (Vpost).....	49
6.1	L'analisi della consistenza del Piano.....	49
6.1.1	Le misure di consistenza funzionali alla stima dei costi di trasformazione.....	51
6.1.2	Le misure di consistenza funzionali alla stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione.....	51
6.2	Stima dei costi necessari alla trasformazione (Ct).....	52
6.3	Stima del valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione (Vn).....	57
6.4	La determinazione dei tempi per la trasformazione.....	59
6.5	La stima del saggio di attualizzazione.....	59
6.6	La stima del valore di mercato del compendio post trasformazione (Vpost).....	59
7.	La stima del contributo straordinario.....	60
8.	Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione.....	61
9.	Allegato 1 – Modello di valutazione per la Porzione 1 (Vante).....	62
10.	Allegato 2 – Modello di valutazione del compendio successivamente alla Variante (Vpost)	63
11.	Allegato 3. Estratto del documento “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 della Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Z.T.O. D4b10 – Comparto C – Località Dese Nord”	64

1. Premessa

1.1 Soggetto incaricato

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

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

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

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

1.2 Oggetto e obiettivo della valutazione

L'oggetto della valutazione è rappresentato da un'area prevalentemente non edificata ubicata nel Comune di Venezia in località Dese Nord e caratterizzata da un'estensione di 7,9 ettari (di seguito "area" o "compendio").

Tale area, denominata Comparto D, è stata oggetto di una trasformazione delle precedenti regole urbanistiche di sviluppo mediante l'adozione della Variante parziale al Piano degli Interventi, per l'attribuzione della funzione logistica, approvata dal Consiglio Comunale di Venezia il 13/07/2022 e del contestuale nuovo Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata in Z.T.O D4b10 (di seguito "Variante adottata").

Precedentemente a tale variazione, lo strumento urbanistico generale, Variante al P.R.G. per la Terraferma, e il Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) approvato nel 1999, avevano classificato l'area come Zona Territoriale Omogenea "Attrezzature Economiche Varie – D4b10" – Comparto D e, in misura minore, Comparto C laddove, il primo Comparto (D) nel 2004 era stato oggetto di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata successivamente decaduto mentre nel

secondo Comparto (C) era vigente il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, approvato con Delibera di Commissario straordinario n. 110 del 10.04.2015.

Per tale ragione, ai fini della valutazione l'area oggetto di valutazione viene articolata in due porzioni:

- la **porzione 1**, caratterizzata dalla maggiore estensione, che coincide con il Comparto D nello strumento urbanistico previgente (di seguito denominata anche “*Comparto D previgente*”);
- la **porzione 2**, di minore estensione, ricompresa nel perimetro del Comparto C nello strumento urbanistico previgente (di seguito denominata anche “*Comparto C previgente*”).

A seguito dell'adozione della Variante, l'area oggetto di valutazione è interessata da una *trasformazione urbanistica unitaria* che prevede, tra l'altro, la realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione logistica e si caratterizza per una capacità edificatoria complessiva inferiore rispetto a quella prevista dalla normativa previgente.

In questo contesto, l'obiettivo del presente Documento è quello di fornire al Comune di Venezia - *Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili* gli elementi tecnico valutativi 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 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).

In ragione delle caratteristiche urbanistiche dell'area oggetto di valutazione, si specifica che nel presente documento sono oggetto di stima i seguenti valori:

- il valore di mercato della Porzione 1 con riferimento ai parametri e alle carature urbanistiche del Comparto D previgente riportate nel Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) approvato con D.C.C. n.102/1999 (V ante Porzione 1);
- il valore di mercato della Porzione 2 con riferimento ai parametri e alle carature urbanistiche del Comparto C previgente riportate nel Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, approvato con Delibera di Commissario straordinario n. 110 del 10.04.2015 (V ante Porzione 2);
- il valore di mercato del compendio nella sua interezza nell'ipotesi che i contenuti urbanistici validi ai fini dello sviluppo siano quelli del PUA e della contestuale Variante adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 13.07.2022 (V post).

1.4 Assunzioni alla base della valutazione

Il valore di mercato denominato *V ante* della Porzione 1 e della Porzione 2 è stimato nell'ipotesi che i contenuti urbanistici alla base della stima validi alla data della valutazione siano quelli riferiti Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) approvato con D.C.C. n.102/1999 e del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo al Comparto C, approvato con Delibera di Commissario straordinario n. 110 del 10.04.2015.

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, nella 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 del PUA e della contestuale Variante 2022 (Vpost) ammonta **6.469.139,95 euro**;
- il valore di mercato del compendio precedentemente alla trasformazione (Vante) ammonta **5.694.384,50 euro**.

Ne consegue che l'ammontare del contributo straordinario, alla data del 27 Marzo 2023, ammonta a **387.377,72 euro**.



Antonella Faggiani MRICS

RICS Registered Valuer

In nome e per conto di Smart Land Srl

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

3. Identificazione e descrizione del compendio oggetto di valutazione

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

3.1 Inquadramento territoriale e descrizione sintetica

Il bene oggetto della valutazione è localizzato in località Dese nell'estrema parte settentrionale del Comune di Venezia. Esso è posto in posizione strategica rispetto al sistema infrastrutturale autostradale: nelle adiacenze transita infatti l'autostrada A 57, cosiddetta Tangenziale di Mestre, il raccordo verso l'aeroporto Marco Polo di Tessera e si trovano altresì le intersezioni con la A4 e A27. 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, con estensione pari a circa 7,9 ettari.

I confini del bene sono i seguenti:

- lungo il lato nord confina in parte con alcuni compendi a destinazione produttiva e in parte con il limitrofo Comparto C del PCP;
- a est confina interamente con le aree non edificate del Comparto C;
- a sud confina con il fronte stradale di via Pialoi e con alcuni ambiti edificati a destinazione residenziale;
- lungo il lato ovest confina con un'ulteriore porzione di tessuto insediativo consolidato a prevalente destinazione residenziale.

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 G, al Foglio 148 e alle particelle come identificate nella tabella seguente.

Tabella 1 – Identificazione catastale del compendio

Catasto Terreni – Comune di Venezia		
Sezione	Foglio	Particella
G	148	56
G	148	58
G	148	222
G	148	239 (parte)
G	148	378
G	148	588
G	148	589
G	148	590
G	148	591
G	148	592
G	148	593
G	148	594
G	148	595
G	148	596
G	148	597
G	148	598
G	148	599
G	148	600
G	148	601
G	148	602
G	148	603

Per approfondimenti circa la situazione catastale si rimanda al documento denominato “Elab.c schema di convenzione” allegato alla Delibera di Adozione n. 43 del 13/07/2022.

3.3 Misure di consistenza

La superficie dell'area oggetto della presente valutazione fa riferimento alla superficie oggetto della Variante adottata nel 2022 ed è pari a 79.120,00 mq di superficie territoriale.

L'estensione dell'area oggetto di valutazione è desunta dalla documentazione fornita dal Comune allegata alla Delibera n.43 del Consiglio Comunale del 13/07/2022 e coincide con l'area del Comparto D, come riepilogato nella seguente tabella.

Tabella 2 – Misura di consistenza – PdL 2022

Misura di consistenza		
Piano di Lottizzazione - 2022	Valore	Unità di misura
Superficie territoriale	79.120,00	mq
Totale	79.120,00	mq

Ai fini della stima è necessario precisare che tale superficie, nella strumentazione urbanistica previgente, si articolava in due porzioni.

La prima porzione, coincidente con il Comparto D previgente definito dal Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.102/1999, di estensione pari a 74.902,00 mq. La misura di consistenza, fornita dal Comune di Venezia, è riepilogata nella tabella seguente.

Tabella 3 – Misura di consistenza – PCP Comparto D

Misura di consistenza		
PCP – Comparto D - 1999	Valore	Unità di misura
Superficie territoriale	74.902,00	mq
Totale	74.902,00	mq

La seconda porzione (Porzione 2) rappresenta la superficie residua dell'area oggetto di valutazione ed è pari a 4.218,00 mq. La superficie è stata individuata a partire dalla documentazione allegata alla Variante, in particolare dai contenuti della Tavola 1b "Assetto normativo e vincoli – Proposta variazione perimetro PUA".

Tabella 4 – Misura di consistenza ai fini della stima del V ante

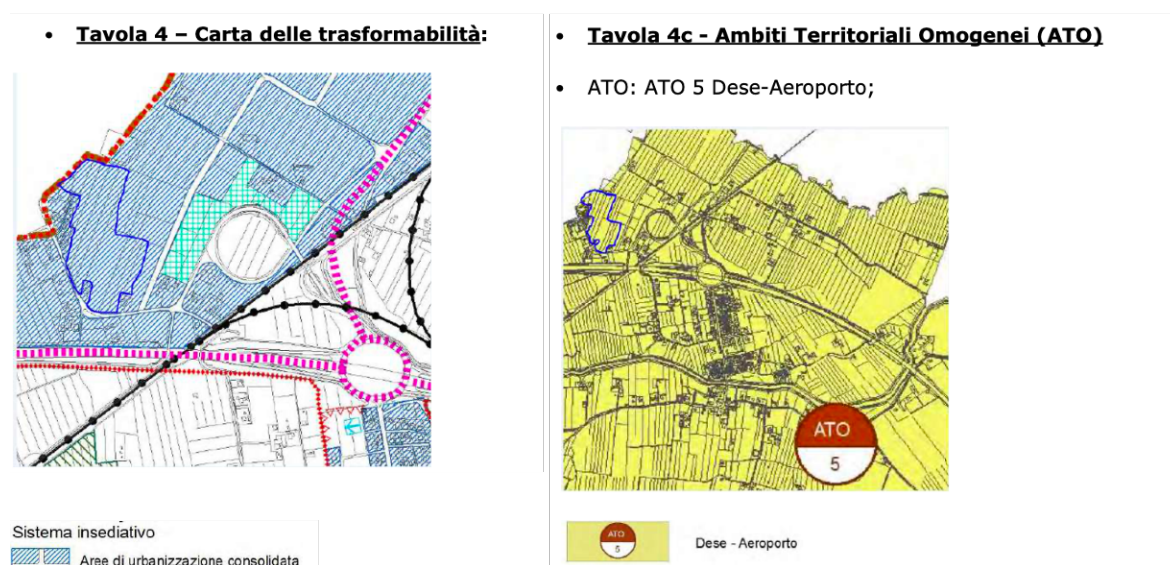
Misura di consistenza	Valore	Unità di misura
Porzione 1	74.902,00	Mq di superficie territoriale
Porzione 2	4.218,00	Mq di superficie territoriale
Totale	79.120,00	mq

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 era 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 identificava il bene nella ZTO 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.

Il bene rientra nel 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.

L'area oggetto di valutazione era ricompresa nel perimetro del Comparto D (la Porzione 1), del quale rappresentava l'interezza, e in una porzione del Comparto C (la Porzione 2).

Porzione 1

La porzione 1 era stata oggetto del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. "D4.b10 – Comparto D – Dese Nord", approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 117 del 04/10/2004. Tale Piano, tuttavia, non è mai stato perfezionato con la sottoscrizione della Convezione nei termini di validità dello stesso, né con alcuna altra iniziativa e/o attività per l'attuazione dello stesso divenendo inefficace ovvero decaduto.

Pertanto, ai fini della valutazione, la situazione urbanistica del bene ante trasformazione fa riferimento ai contenuti del Programma di coordinamento Preventivo (PCP), approvato con D.C.C. n.102/1999 riferite al Comparto D.

Sulla base della Tavola 3 "Relazione e direttive" del PCP allegata alla D.C.C. n.102/1999, le destinazioni d'uso ammesse sono riepilogate nella seguente tabella.

Tabella 5 – Destinazioni d'uso previste dal PCP - 1999

Destinazioni d'uso	Specifiche
Attività produttive	industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazioni veicoli
Attività direzionale	credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari al commercio, ricerca
Servizi alle persone	Commercio al minuto, pubblici servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione, foresteria

Sono inoltre ammessi alloggi di servizio con superficie lorda di pavimento massima di 200,00 mq. Si riporta di seguito stralcio della planimetria del PCP.

Figura 5 - - Situazione urbanistica del bene ante trasformazione - PCP 1999 (Fonte: Elaborazione propria su Tavola 2, PCP 1999)



Le principali carature urbanistiche individuate dal PCP con riferimento al Comparto D previgente sono riepilogate nella tabella seguente.

Tabella 6 - Carature urbanistiche del PCP - Comparto D

Misura di consistenza	Valore	Unità di misura
ST - Superficie territoriale - da rilievo	74.902,00	mq
SP - Superficie lorda di Pavimento	43.522,00	mq
CT - Indice di copertura Territoriale	0,40	mq/mq
SC - Superficie coperta massima realizzabile	29.960,80	mq
Superficie scoperta minima	44.941,20	mq

Per la specifica definizione delle funzioni e delle consistenze alla base delle successive elaborazioni, è necessario richiamare che:

- l'ambito interessato dal PCP era molto più ampio si articolava in comparti con analoghe destinazioni consentite;
- i Comparti C e D risultavano simili ed interconnessi per ubicazione, dimensione ed estensione;
- anche il Comparto C nel 2015 è stato interessato da un Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata che, contrariamente a quello del Comparto D, alla data dell'adozione della Variante 2022, risultava ancora vigente.

Pertanto, ai fini della valutazione, in assenza di ulteriori indicazioni in merito all'articolazione della capacità edificatoria prevista per il Comparto D previgente, si assume che il *miglior utilizzo possibile (highest best use)* della capacità edificatoria D sia analoga a quella prevista dal PdL previgente per il Comparto C.

Porzione 2

La Porzione 2 dell'area oggetto di valutazione comprende 4.218 mq di superficie territoriale ricadente nel Comparto C previgente, governato dal PCP e dal "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in ZTO D4-b 10 – Comparto C" approvato con Delibera del Commissario Straordinario nelle competenze della Giunta Comunale n.110 del 10/04/2015, del quale è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica in data 21/09/2015.

Tale Piano di Lottizzazione prevedeva la realizzazione di tre unità minime di intervento (UMI), con una superficie lorda di pavimento massima realizzabile di 43.411,00 mq, un'altezza massima di 45,00m e le destinazioni d'uso previste rimandano a quelle di cui all'art. 8.2 delle NTGA della VPRG per la Terraferma.

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

Tabella 7 - Carature urbanistiche del PdL 2015 relative al Comparto C

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

Poiché alla data del presente Documento, il Comparto D e il Comparto C sono coinvolti in due procedimenti urbanistici di Variante promossi dal medesimo soggetto Promotore, ed entrambi sono oggetto di stima del contributo straordinario da parte di Smart Land srl, per ulteriori approfondimenti urbanistici si rimanda al documento denominato “*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*” datato 28/03/2023 elaborato da Smart Land srl per il Comune di Venezia il cui estratto è riportato in Allegato 3.

3.4.2 Situazione urbanistica post trasformazione

La descrizione della situazione urbanistica successiva all’adozione della Variante considera che le porzioni 1 e 2 sono oggetto di un unico procedimento teso a promuovere un progetto unitario.

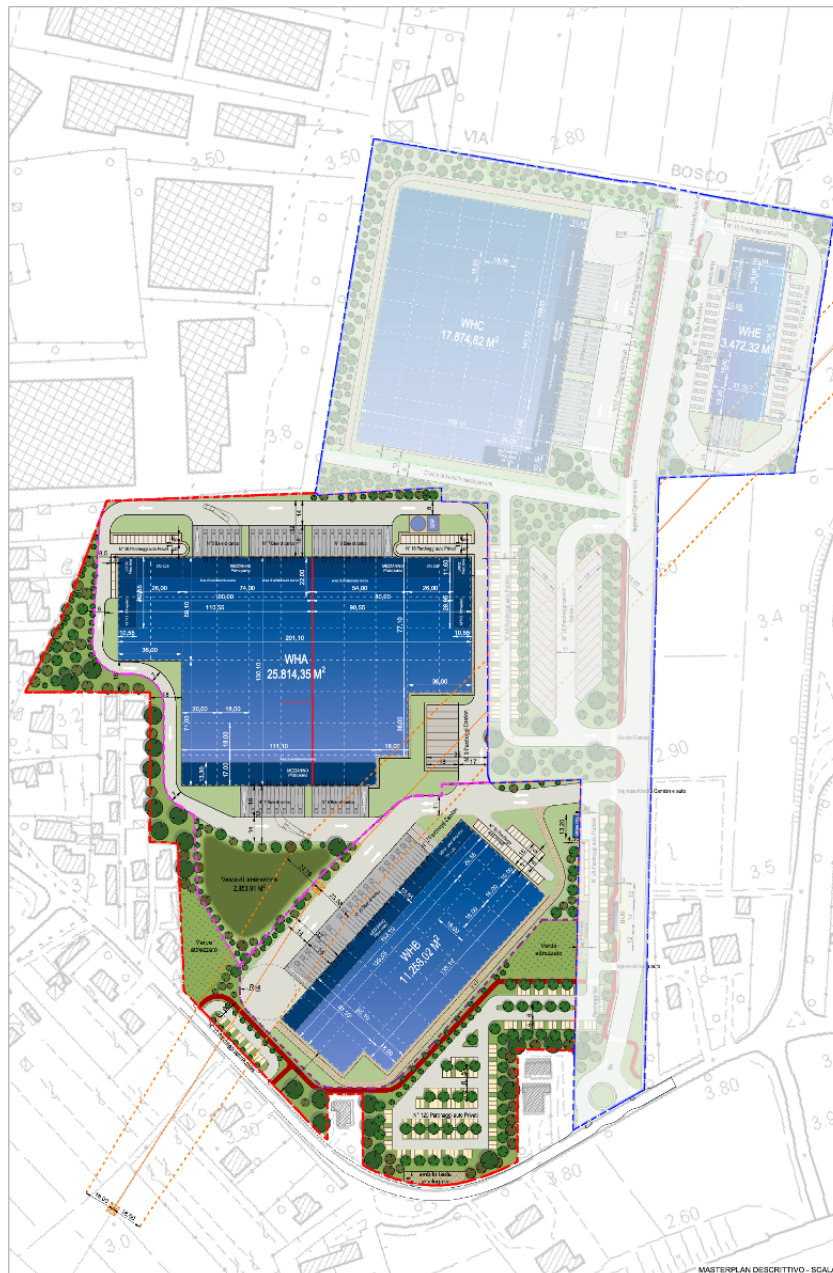
Infatti, il Proponente con istanza di Prot. n. 443582 del 30/09/2021 e seguenti protocolli integrativi, ha presentato un Nuovo Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. "D4.b-10 - Comparto D", con contestuale Variante parziale al Piano degli Interventi per l’attribuzione della funzione logistica all’ambito, adottato con D.C.C. n. 43 del 13/07/2022.

La proposta di Variante, che rappresenta la situazione urbanistica del bene nell’ipotesi post trasformazione, prevede la realizzazione di due unità minime di intervento, entrambe con destinazione logistica, destinazione non prevista dall’originario Programma di coordinamento preventivo, né normata dalla Variante al PRG per la Terraferma. La figura seguente riporta stralcio della planimetria della Variante adottata.

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

30/03/2023
PG. 20/65

Figura 6 - Planimetria della proposta di Variante (Fonte: Tavola 08 del Piano di Lottizzazione)



Portando l'attenzione sulle caratteristiche tecnico edilizie del progetto, la proposta prevede la realizzazione di due fabbricati a destinazione logistica denominati WHA e WHB, per una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 37.500,00 mq e un'altezza massima pari a 18,00 m. Entrambi i corpi di fabbrica nella zona uffici avranno sistemi di raffrescamento e riscaldamento integrati con pannelli fotovoltaici.

Si prevede inoltre la realizzazione di un'area a parcheggio con alberature ad alto fusto da collocare sul lato sud del Comparto e di una seconda area lungo il lato sud-ovest con accesso da via Pialoi. È prevista inoltre la realizzazione di un'ampia fascia verde funzionale alla mitigazione acustico-ambientale da sviluppare lungo i lati sud e ovest del Comparto e di una pista ciclabile che collega le varie porzioni dell'ambito.

La figura seguente riporta due viste dell'intervento di trasformazione proposto.

Figura 7 – Rendering area di progetto (Fonte: Tavola 09 del Piano di Lottizzazione)



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

Tabella 8 - Carature della proposta di Piano di Lottizzazione

Proposta di PUA di Iniziativa Privata – Comparto D	Valore	UM
ST - Superficie territoriale	79.120,00	mq
SP - Superficie lorda di Pavimento	37.500,00	mq
CT - Indice di copertura Territoriale	39,2%	mq/mq
SC - Superficie coperta massima realizzabile	31.035,92	mq
Superficie scoperta minima	48.084,08	mq
UMI 1		
Edificio WHA		
SF - Superficie fondiaria	41.583,36	mq
SC - Superficie coperta	21.393,11	mq
H edificio	15,00	mt
SP - Superficie lorda pavimentata	26.000,00	mq
Superficie a standard - verde pubblico	5.770,00	mq
Superficie a standard - parcheggio pubblico	4.201,00	mq
UMI 2		
Edificio WHB		
SF - Superficie fondiaria	21.111,69	mq
SC - Superficie coperta	9.642,81	mq
H edificio	15,00	mt
SP - Superficie lorda pavimentata	11.500,00	mq
Superficie a standard - verde pubblico	4.338,00	mq
Superficie a standard - parcheggio pubblico	2.116,00	mq

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

■
30/03/2023
PG. 23/65

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.

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 PUA sotteso alla Variante 2022 illustrato nelle pagine precedenti prevede la variazione delle regole di trasformazione urbanistica del compendio 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 delle 2 porzioni individuate:
 - il valore di mercato della Porzione 1 con riferimento ai parametri e alle carature urbanistiche del Comparto D previgente riportate nel Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) approvato con D.C.C. n.102/1999 (V ante Porzione 1);
 - il valore di mercato della Porzione 2 coerentemente ai parametri e alle carature urbanistiche del Comparto C previgente riportate nel Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, approvato con Delibera di Commissario straordinario n. 110 del 10.04.2015 (V ante Porzione 2);
- **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. Per questo motivo, la valutazione avverrà assumendo funzioni, consistenze e previsioni di sviluppo desunte dalla proposta PUA sotteso alla Variante elaborato dei tecnici del proponente e fornito dal Comune;
- **Fase 3. Determinazione del maggior valore generato dal progetto** sotteso alla 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*) e 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 illustrati e 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 del compendio immobiliare nelle condizioni urbanistiche e fattuali antecedenti l'adozione del PUA sotteso alla Variante. A tal proposito si ricorda che il compendio oggetto di valutazione si articola in due porzioni, caratterizzate da regole e contenuti urbanistici differenti:

- la Porzione 1, più estesa, afferente al Comparto D previgente e
- la Porzione 2 afferente al Comparto C previgente.

Nelle pagine che seguono sono illustrate le fasi che conducono alla stima del valore di mercato di entrambe le porzioni.

5.1 Porzione 1. Stima del valore di mercato

Per quanto riguarda la porzione 1 afferente al Comparto D previgente, il suo valore di mercato prima 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 (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 che conducono alla stima del valore di mercato del compendio prima della Variante.

5.1.1 L'analisi del Piano e le ipotesi di Progetto alla base della valutazione

Per quanto riguarda la porzione afferente al Comparto D previgente, l'analisi della consistenza muove dalla documentazione allegata alla Variante con particolare alla superficie territoriale da rilievo di cui alla Tavola 1b a cui vengono applicati i dati e parametri urbanistici indicati dal PCP del 1999 come opportunamente condiviso con gli uffici competenti del Comune e riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 9 – Analisi delle consistenze previste dal PCP del 1999

PCP 1999 – Comparto D	Valore	UM
ST - Superficie territoriale - da rilievo	74.902,00	mq
SP - Superficie lorda di Pavimento	43.522,00	mq
CT - Indice di copertura Territoriale	0,40	mq/mq
SC - Superficie coperta massima realizzabile	29.960,80	mq
Superficie scoperta minima	44.941,20	mq

Come precedentemente evidenziato, in assenza di ulteriori indicazioni in merito all'articolazione della capacità edificatoria del Comparto D nelle differenti funzioni consentite, si assume che il *miglior utilizzo possibile (highest best use)* della superficie lorda di pavimento sia analoga a quella prevista dal PdL previgente per il Comparto C.

A tal proposito si evidenzia che il Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata relativo al Comparto C articolava la superficie lorda di pavimento prevista in funzioni riconducibili alle attività produttive (per il 75% della capacità edificatoria) e funzioni prevalentemente commerciali/direzionali (per il 25% della capacità edificatoria).

La presente stima avviene, pertanto, ipotizzando l'articolazione della superficie lorda di pavimento in funzioni produttive per il 75% e in funzioni commerciali/direzionali per il 25% della capacità edificatoria come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 10 – Ipotesi di articolazione della capacità edificatoria

Ipotesi articolazione destinazioni d'uso		
SP - Superficie lorda di Pavimento	43.522,00	mq
<i>Industriale</i>	75%	
Superficie lorda di pavimento fabbricati industriali	32.641,50	mq
<i>Commerciale/direzionale</i>	25%	
Superficie lorda di pavimento fabbricati commerciali/direzionali	10.880,50	mq

Sulla base dei suddetti parametri e dalle planimetrie di Piano 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 riferiti a questa porzione.

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

La misura di consistenza funzionale alla stima dei costi di costruzione è declinata in ragione delle funzioni identificate, assumendo che la superficie lorda di pavimento rappresenti la superficie costruita.

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

Tabella 11 – Determinazione delle misure di consistenza utili ai fini della stima dei costi

Interventi	Valore	UM
Nuova costruzione - fabbricati industriali	32.641,50	mq
Nuova costruzione - fabbricati commerciali/direzionali	10.880,50	mq
Superficie aree esterne private e pubbliche	44.941,20	mq

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

In ragione del livello di approfondimento del PCP 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 ipotizzate: industriale e commerciale/direzionale come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 12 – Determinazione delle misure di consistenza funzionali alla stima dei ricavi

	Superficie lorda di pavimento	UM
Fabbricati a destinazione industriale	32.641,50	mq
Fabbricati a destinazione commerciale/direzionale	10.880,50	mq

5.1.4 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 gli operatori privati per la stima dei costi di costruzione ovvero a partire da costi desunti da interventi simili 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 13 – 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 stimato</i>			<i>470,00</i>	
<i>Commerciale</i>				
Costo (1)	746,53	1,24	930,00	DEI Scheda D5
<i>Costo stimato</i>			<i>930,00</i>	
<i>Opere esterne private e pubbliche</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 stimato</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 D previgente è allocato un costo complessivo pari a 519.123,30 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 scomputate in ragione dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione previste.

Tabella 14 – 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	32.641,50	11,00	359.056,50
Oneri di urbanizzazione II	32.641,50	8,81	287.571,62
Totale oneri di urbanizzazione I&II			646.628,12

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

Commerciale	Superficie lorda di pavimento (mq)	Oneri unitari (euro/mq)	Oneri totali (euro)
Oneri di urbanizzazione I	10.880,50	70,28	764.681,54
Oneri di urbanizzazione II	10.880,50	29,08	316.404,94
Totale oneri di urbanizzazione I&II			1.081.086,48

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 (8,50%), comprendono la remunerazione di tutte le figure professionali coinvolte nel processo di trasformazione edilizia dell'immobile.

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

Per quanto attiene le **spese di commercializzazione**, si stima che l'incidenza delle stesse ammonti al 2,00% 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 del livello di perfezionamento urbanistico dell'iter autorizzativo, ed è stimato pari al 12,00% del valore dei beni esito della trasformazione.

La tabella che segue riassume i **costi** stimati nell'ambito della presente valutazione.

Tabella 15 – Stima del costo di investimento complessivo

	Valore totale (euro)
<i>Costi di trasformazione</i>	
Nuova costruzione - fabbricati industriali	15.341.505,00
Nuova costruzione - fabbricati commerciali	10.118.865,00
Sistemazione aree esterne pubbliche e private	2.696.472,00

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

30/03/2023
PG. 36/65

Totale costi di costruzione	28.156.842,00
Quota costi per realizzazione asse viario - Comparto D	519.123,30
<i>Contributo per il rilascio del titolo</i>	
Oneri di urbanizzazione primaria	(a scomputo)
Oneri di urbanizzazione secondaria	603.976,56
Contributo sul costo di costruzione	809.509,20
Totale contributo per il rilascio del titolo	1.413.485,76
<i>Costi accessori</i>	
Spese tecniche	2.393.331,57
Imprevisti	844.705,26
Spese di commercializzazione	924.842,50
Utile	5.549.055,00
Totale costi accessori	9.711.934,33
Oneri finanziari	1.438.364,67
Totale oneri finanziari	1.438.364,67
Costo di investimento complessivo	41.239.750,05

5.1.5 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 del Comparto D 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 la documentazione disponibile non

fornisce indicazioni progettuali rispetto alle tipologie di fabbricato, la valutazione si base su un'ipotesi di sviluppo con fabbricati di dimensioni ordinaria.

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 PCP previgente.

5.1.5.1 *Il valore di mercato unitario dei fabbricati a destinazione industriale*

Per quanto attiene il segmento artigianale, industriale e produttivo, 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 16 – Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – segmento industriale

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 quotazioni medie e non consentono di stimare correttamente il segmento degli immobili nuovi ovvero in condizioni ottime/ristrutturate.

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 17 – 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)		
Venezia Mestre	Min	Max	Media
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 18 - Le quotazioni 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 sopra 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 dei capannoni come calcolato nella pagina precedente (cfr. tabella 17). Infatti, le quotazioni del *database* riportate in tabella 18 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 in tabella 17 avrebbe condotto ad una sovrastima dei valori.

Tabella 19 - 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 20 - 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 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 rivista tecnica specializzata Consulente Immobiliare e fanno riferimento ai *coefficienti di età e stato manutentivo* ivi riportati.

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 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, opportunamente arrotondato, pari a 850,00 euro/mq.

Tabella 21 – 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	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

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

■
xx/03/2023
PG. 42/65

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
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			

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 indicazioni 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 puntuali raccolte sul mercato dove emerge 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 stima che il valore di mercato unitario dei fabbricati a destinazione artigianale/industriale esito della trasformazione sia pari a **850,00 euro/mq**

5.1.5.2 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 22 – 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 23 – Le quotazioni dei negozi desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma – segmento commerciale (1 sem 2022)

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

Tabella 24 - 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).

5.1.5.3 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 PCP conducono alla stima dei valori di mercato complessivi dei fabbricati esito della trasformazione, come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 25 - 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	32.641,50	850,00	27.745.275,00
Fabbricati a destinazione commerciale	10.880,50	1.700,00	18.496.850,00
Totale			46.242.125,00

5.1.6 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 4 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.

5.1.7 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.

5.1.8 La stima del valore di mercato (Vm)

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il valore di mercato della Porzione 1 afferente al Comparto D, stimato con riferimenti ai parametri ed alle carature urbanistiche previste Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) approvato con D.C.C. n.102/1999, ovvero prima del perfezionamento della Variante, ammonta a **5.325.123,60 euro**.

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

5.2 Porzione 2. Stima del valore di mercato Vante

La stima del valore di mercato della Porzione 2 avviene con riferimento alla valorizzazione generata dai parametri e alle carature urbanistiche del Comparto C previgente riportate nel Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, approvato con Delibera di Commissario Straordinario n. 110 del 10.04.2015, rapportate all'estensione dell'area stessa, pari a 4.218 mq.

Sotto il profilo metodologico, la stima del valore di mercato della Porzione 2 avviene secondo le seguenti fasi:

- stima del valore di mercato complessivo del Comparto C previgente;
- stima del valore unitario di mercato del Comparto C previgente espresso sul metro quadrato territoriale;
- stima del valore di mercato della Porzione 2 come esito del prodotto tra la sua estensione territoriale e il valore unitario parametrico di cui al punto precedente.

Il valore di mercato dell'intero Comparto C che riflette la situazione urbanistica previgente è stato stimato e rappresentato nel documento denominato "*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*" datato 28/03/2023 elaborato da Smart Land srl per il Comune di Venezia. Un estratto del documento è riportato in Allegato e ad esso si rimanda per gli approfondimenti valutativi necessari.

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

■
30/03/2023
PG. 47/65

Il valore di mercato dell'intero Comparto C alla data del 27/03/2023 ammonta a 6.523.346,55 euro mentre il valore di mercato unitario, espresso sulla superficie territoriale, ammonta a 87,54 euro/mq.

Ne consegue che il valore di mercato della Porzione 2 afferente al Comparto C, stimato con riferimenti ai parametri ed alle carature urbanistiche previste dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato nel 2015, ovvero prima del perfezionamento della Variante ammonta a **369.260,90 euro**, come riepilogato nella tabella che segue.

Tabella 26 – Stima del valore di mercato della Porzione 2 ante trasformazione sottesa alla Variante

Porzione 2 - Comparto C	
Superficie territoriale (mq) - da rilievo	4.218,00
Valore unitario espresso sulla superficie territoriale- Comparto C (ante) (euro/mq)	87,54
Indicazione di valore ante trasformazione - Porzione 2 - Comparto C (euro)	369.260,90

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

30/03/2023
PG. 48/65

5.3 La stima del valore di mercato del compendio ante trasformazione (Vante)

Il valore di mercato del compendio, nelle condizioni precedenti al perfezionamento della Variante, è stimato quale somma del valore di mercato della Porzione 1 e della Porzione 2 e ammonta a **5.694.384,50 euro (cinquemilioni seicentonovantaquattromilatrecentottantaquattro,50 euro)**.

Tabella 27 – Stima del valore di mercato complessivo ante trasformazione

	Valore (euro)
Valore di mercato ante trasformazione – Porzione 1 – Comparto D	5.325.123,60
Valore di mercato ante trasformazione – Porzione 2 – Comparto C	369.260,90
Valore di mercato complessivo ante trasformazione (Vante)	5.694.384,50

6. Il valore di mercato del compendio a seguito della Variante (Vpost)

La seconda parte della valutazione consiste nella stima del valore di mercato del compendio con riferimento ai contenuti urbanistici validi ai fini dello sviluppo contenuti nella Variante adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 13.07.2022. A tal proposito si evidenzia che il PUA sotteso alla 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 2022 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 (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 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 Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata Z.T.O. D4b10 – Comparto D" divenuti elaborati della Variante adottata e forniti 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 28 – Analisi delle consistenze previste dalla Proposta di PUA di Iniziativa Privata – Comparto D

Proposta di PUA di Iniziativa Privata – Comparto D	Valore	UM
ST - Superficie territoriale	79.120,00	mq
SP - Superficie lorda di Pavimento	37.500,00	mq
CT - Indice di copertura Territoriale	39,2%	mq/mq
SC - Superficie coperta massima realizzabile	31.035,92	mq
Superficie scoperta minima	48.084,08	mq
UMI 1	Edificio WHA	
SF - Superficie fondiaria	41.583,36	mq
SC - Superficie coperta	21.393,11	mq
H edificio	15,00	mt
SP - Superficie lorda pavimentata	26.000,00	mq
Superficie a standard - verde pubblico	5.770,00	mq
Superficie a standard - parcheggio pubblico	4.201,00	mq
UMI 2	Edificio WHB	
SF - Superficie fondiaria	21.111,69	mq
SC - Superficie coperta	9.642,81	mq
H edificio	15,00	mt
SP - Superficie lorda pavimentata	11.500,00	mq
Superficie a standard - verde pubblico	4.338,00	mq
Superficie a standard - parcheggio pubblico	2.116,00	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 29 – 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	37.500,00	mq
Superfici scoperte private (parcheggi e aree di manovra)	31.659,13	mq
<i>Interventi per opere pubbliche/da asservire ad uso pubblico</i>		
Nuova costruzione - opere a standard (verde e parcheggi pubblici)	16.425,00	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 degli elaborati, 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 30 – Determinazione delle misure di consistenza funzionali alla stima dei ricavi

	Superficie lorda di pavimento	UM
Fabbricati a destinazione logistica	37.500,00	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 PUA sotteso alla 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 31 – 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	Fonti dirette: Mogliano Veneto (TV) - Polo logistico Vega
Costo (2)	556,00	1,24	690,00	Fonti dirette: Trino (VC) - Polo logistico
<i>Costo stimato</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
Costo stimato			60,00	

Come precedentemente evidenziato, 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 D è allocato un costo complessivo pari a 519.123,30 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 32 – Stima dei contributi dovuti per il rilascio del titolo

Logistica/industriale	Superficie lorda di pavimento	Oneri unitari (euro/mq)	Oneri totali (euro)
Oneri di urbanizzazione I	37.500,00	11,00	412.500,00
Oneri di urbanizzazione II	37.500,00	8,81	330.375,00
Totale oneri di urbanizzazione I&II			742.875,00
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. Tale incidenza è inferiore rispetto a quella impiegato nell'ambito della stima del valore di mercato del compendio ante trasformazione del Comparto D in ragione del più elevato livello di perfezionamento del diritto ad edificare a seguito dell'approvazione della Variante e quindi della minore complessità della documentazione da produrre per il rilascio del titolo.

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. Tale incidenza è inferiore rispetto a quella impiegata nell'ambito della stima del valore di mercato del compendio ante trasformazione in ragione del più elevato livello di perfezionamento del diritto ad edificare nell'ipotesi del perfezionamento della Variante 2022 e quindi del minor grado di rischio urbanistico ad esso collegato.

La tabella che segue riassume i *costi* stimati nell'ambito della presente valutazione.

Tabella 33 – Stima del costo di investimento complessivo

	Valore totale (euro)
<i>Costi di trasformazione</i>	
Nuova costruzione - fabbricati logistici	24.750.000,00
Superfici scoperte private (parcheggi e aree di manovra)	1.899.547,80
Totale costi di costruzione opere private (A)	26.649.547,80
<i>Interventi per opere pubbliche/da asservire ad uso pubblico (standard)</i>	
Nuova costruzione - opere a standard	985.500,00
Totale costi degli interventi per opere pubbliche (B)	985.500,00
Totale costi di costruzione (A)+(B)	27.635.047,80
Quota costi per realizzazione asse viario - Comparto D	519.123,30
<i>Contributo per il rilascio del titolo</i>	
Oneri di urbanizzazione primaria	(a scomputo)
Oneri di urbanizzazione secondaria	330.375,00
Totale contributo per il rilascio del titolo	330.375,00
<i>Costi accessori</i>	
Spese tecniche	2.210.803,82
Imprevisti	829.051,43
Spese di commercializzazione	1.350.000,00
Utile	4.500.000,00
Totale costi accessori	8.889.855,26
Oneri finanziari	1.357.930,20
Totale oneri finanziari	1.357.930,20
Costo di investimento complessivo	38.732.331,56

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 dello sviluppo sotteso alla Variante adottata. In ragione delle caratteristiche del progetto che caratterizza la Variante, l'analisi di mercato si concentra sul mercato dei beni a destinazione logistica.

L'approccio di valutazione adottato per la stima del valore di mercato 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 34 – 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 un'area geograficamente periferica 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 35 - 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	37.500,00	1.200,00	45.000.000,00
Totale			45.000.000,00

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 del compendio post trasformazione (Vpost)

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il valore di mercato del compendio, stimato con riferimenti ai parametri ed alle carature urbanistiche previste nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata Z.T.O. D4b10 – Comparto D adottato nel 2022, ammonta a **6.469.139,95 euro (seimilioni quattrocentosessantannovemilacentotrentanove,95 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 del compendio stimato sulla base di contenuti della Variante 2022 adottata (Vpost) ed il valore di mercato dell'area precedentemente alla Variante 2022 (Vante).

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il "plusvalore" generato dalla Variante ammonta a **774.755,45 euro** e la quota pari al 50% che rappresenta il contributo straordinario ammonta a **387.377,72 euro**, come si evince dalla sottostante tabella.

Tabella 36 – Stima del contributo straordinario

Valore ambito post trasformazione sottesa alla Variante (Vpost)	6.469.139,95
Valore ambito ante trasformazione sottesa alla Variante (Vante)	5.694.384,50
Variazione di valore generata dal PUA di Iniziativa Privata – Z.T.O. D4b10	774.755,45
Aliquota plusvalore	50%
Contributo straordinario	387.377,72

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 dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata
Z.T.O. D4b10 – Comparto D – Località Dese Nord

30/03/2023
PG. 62/65

9. Allegato 1 – Modello di valutazione per la Porzione 1 (Vante)

	Consistenza	UM	Valore unitario	UM	Valore totale (euro)	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4
Costi di trasformazione									
Nuova costruzione - fabbricati industriali	32.641,50	mq	470,00	euro/mq	15.341.505,00	-	10.739.053,50	4.602.451,50	-
<i>Articolazione dei costi</i>							70%	30%	
Nuova costruzione - fabbricati commerciali	10.880,50	mq	930,00	euro/mq	10.118.865,00	-	7.083.205,50	3.035.659,50	-
<i>Articolazione dei costi</i>							70%	30%	
Sistemazione aree esterne pubbliche e private	44.941,20	mq	60,00	euro/mq	2.696.472,00	-	1.348.236,00	1.348.236,00	-
<i>Articolazione dei costi</i>							50%	50%	
Totale costi di costruzione					28.156.842,00	-	19.170.495,00	8.986.347,00	-
Quota costi per realizzazione asse viario - Comparto D	519.123,30	euro			519.123,30	519.123,30			
Contributo per il rilascio del titolo									
Oneri di urbanizzazione primaria	1.123.738,04	euro			(a scomputo)				
Oneri di urbanizzazione secondaria	603.976,56	euro			603.976,56	603.976,56			
Contributo sul costo di costruzione	8%				809.509,20	809.509,20			
Totale contributo per il rilascio del titolo					1.413.485,76	1.413.485,76	-	-	-
Costi accessori									
Spese tecniche			8,50%	sui costi di costruzione	2.393.331,57	-	1.629.492,08	763.839,50	-
Imprevisti			3,00%	sui costi di costruzione	844.705,26	-	575.114,85	269.590,41	-
Spese di commercializzazione			2,00%	sul valore di mercato	924.842,50	-	-	277.452,75	647.389,75
Utile			12,00%	sul valore di mercato	5.549.055,00	-	-	1.664.716,50	3.884.338,50
Totale costi accessori					9.711.934,33	-	2.204.606,93	2.975.599,16	4.531.728,25
Oneri finanziari			4,50%	sui costi di costruzione + oneri di urb. + spese tecniche	1.438.364,67	63.606,86	935.999,42	438.758,39	-
Totale oneri finanziari					1.438.364,67	63.606,86	935.999,42	438.758,39	-
Costo di investimento complessivo					41.239.750,05	1.996.215,91	22.311.101,34	12.400.704,55	4.531.728,25
Valore di mercato dei beni esito della trasformazione									
Fabbricati a destinazione industriale	32.641,50	mq	850,00	euro/mq	27.745.275,00	-	-	8.323.582,50	19.421.692,50
<i>Articolazione dei ricavi</i>								30%	70%
Fabbricati a destinazione commerciale	10.880,50	mq	1.700,00	euro/mq	18.496.850,00	-	-	5.549.055,00	12.947.795,00
<i>Articolazione dei ricavi</i>								30%	70%
Totale valore di mercato dei beni esito della trasformazione					46.242.125,00	-	-	13.872.637,50	32.369.487,50
Periodo									
Flusso dei saldi netti					5.002.374,95	1	2	3	4
						1.996.215,91	22.311.101,34	1.471.932,95	27.837.759,25
Tasso di sconto					-0,46%				
Coefficiente di attualizzazione						1,005	1,009	1,014	1,019
Discounted Cash Flow						- 2.005.440,94	- 22.517.798,52	1.492.433,95	28.355.919,12
Indicazione di valore (euro) - Porzione Comparto D					5.325.123,60				

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

30/03/2023
PG. 63/65

10. Allegato 2 – Modello di valutazione del compendio successivamente alla Variante (Vpost)

	Consistenza	UM	Valore unitario	UM	Valore totale (euro)	anno 1	anno 2	anno 3
Costi di trasformazione								
Nuova costruzione - fabbricati logistici	37.500,00	mq	660,00	euro/mq	24.750.000,00	-	17.325.000,00	7.425.000,00
<i>Articolazione dei costi</i>					-	-	70%	30%
Superfici scoperte private (parcheggi e aree di manovra)	31.659,13	mq	60,00	euro/mq	1.899.547,80	-	1.329.683,46	569.864,34
<i>Articolazione dei costi</i>					-	-	70%	30%
Totale costi di costruzione opere private (A)					26.649.547,80	-	18.654.683,46	7.994.864,34
Interventi per opere pubbliche/da osservare ad uso pubblico (standard)								
Nuova costruzione - opere a standard	16.425,00	mq	60,00	euro/mq	985.500,00	-	985.500,00	-
<i>Articolazione dei costi</i>					-	-	100%	-
Totale costi degli interventi per opere pubbliche (B)					985.500,00	-	985.500,00	-
Totale costi di costruzione (A)+(B)					27.635.047,80	-	19.640.183,46	7.994.864,34
Quota costi per realizzazione asse viario - Comparto D	519.123,30	euro			519.123,30	519.123,30		
Contributo per il rilascio del titolo								
Oneri di urbanizzazione primaria	412.500,00	euro			(a scomputo)			
Oneri di urbanizzazione secondaria	330.375,00	euro			330.375,00	330.375,00		
Totale contributo per il rilascio del titolo					330.375,00	330.375,00	-	-
Costi accessori								
Spese tecniche			8,00%	sui costi di costruzione	2.210.803,82	-	1.571.214,68	639.589,15
Imprevisti			3,00%	sui costi di costruzione	829.051,43	-	589.205,50	239.845,93
Spese di commercializzazione			3,00%	sul valore di mercato	1.350.000,00	-	-	1.350.000,00
Utile			10,00%	sul valore di mercato	4.500.000,00	-	-	4.500.000,00
Totale costi accessori					8.889.855,26	-	2.160.420,18	6.729.435,08
Oneri finanziari			4,50%	sui costi di costruzione + oneri di urb. + spese tecniche	1.357.930,20	14.866,88	954.512,92	388.550,41
Totale oneri finanziari					1.357.930,20	14.866,88	954.512,92	388.550,41
Costo di investimento complessivo					38.732.331,56	864.365,18	22.755.116,56	15.112.849,82
Valore di mercato dei beni esito della trasformazione								
Fabbricati a destinazione logistica	37.500,00	mq	1.200,00	euro/mq	45.000.000,00	-	-	45.000.000,00
<i>Articolazione dei ricavi</i>					-	-	-	100%
Totale valore di mercato dei beni esito della trasformazione					45.000.000,00	-	-	45.000.000,00
Periodo								
Flusso dei saldi netti					6.267.668,44	-	864.365,18	-
						-	22.755.116,56	29.887.150,18
Tasso di sconto					-0,46%			
Coefficiente di attualizzazione						1,005	1,009	1,014
Discounted Cash Flow						-	868.359,63	-
							22.965.917,03	30.303.416,61
Indicazione di valore (euro)					6.469.139,95			

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

■
30/03/2023
PG. 64/65

11. Allegato 3. Estratto del documento “*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 della Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Z.T.O. D4b10 – Comparto C – Località Dese Nord*”



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.

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.

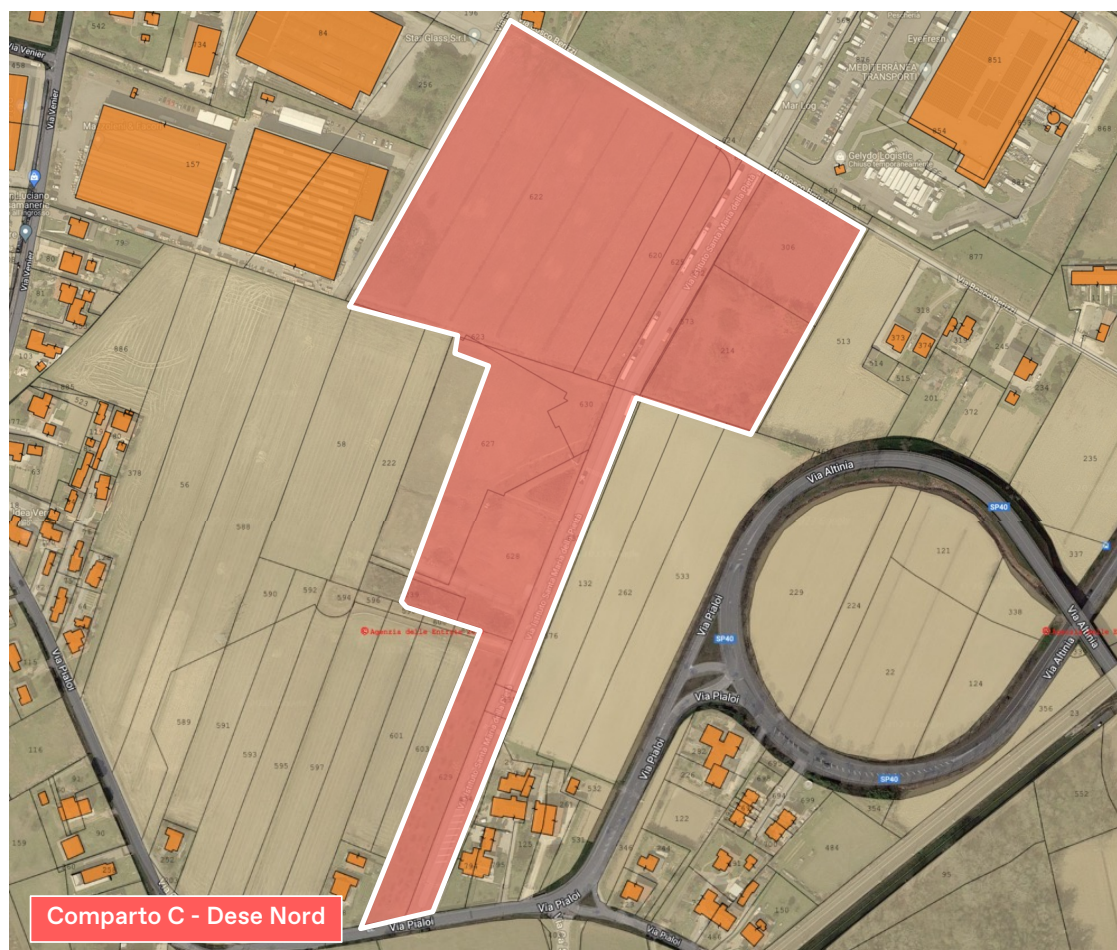
Tabella 1 – Identificazione catastale del compendio

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

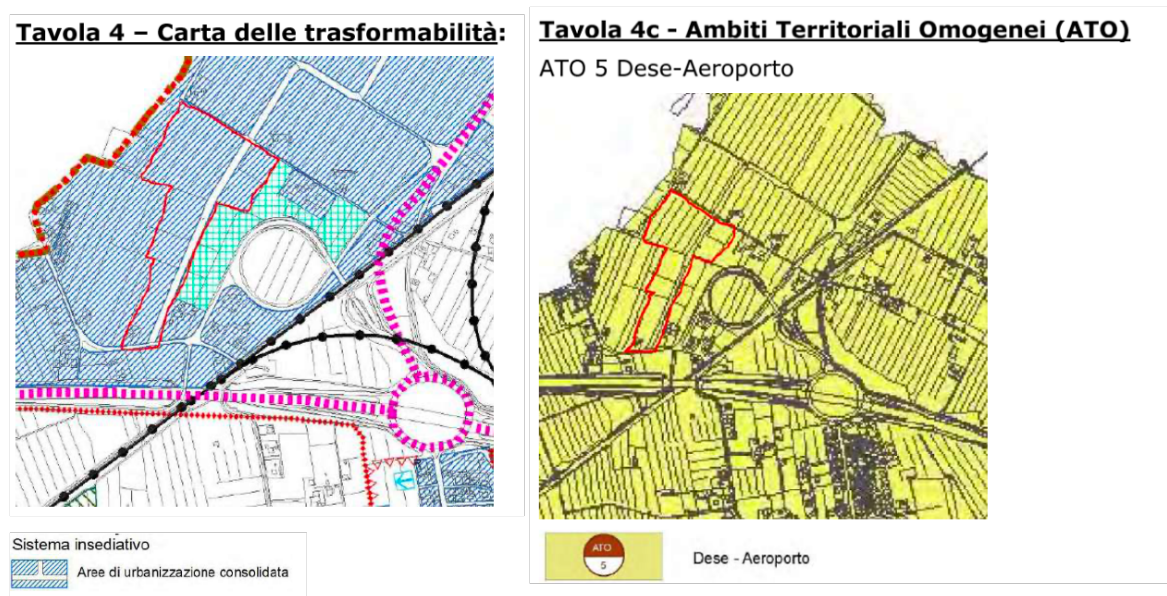
Misura di consistenza		
Variante al PdL -2021	Valore	Unità di misura
Superficie territoriale	70.297,00	mq
Totale	70.297,00	mq

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.

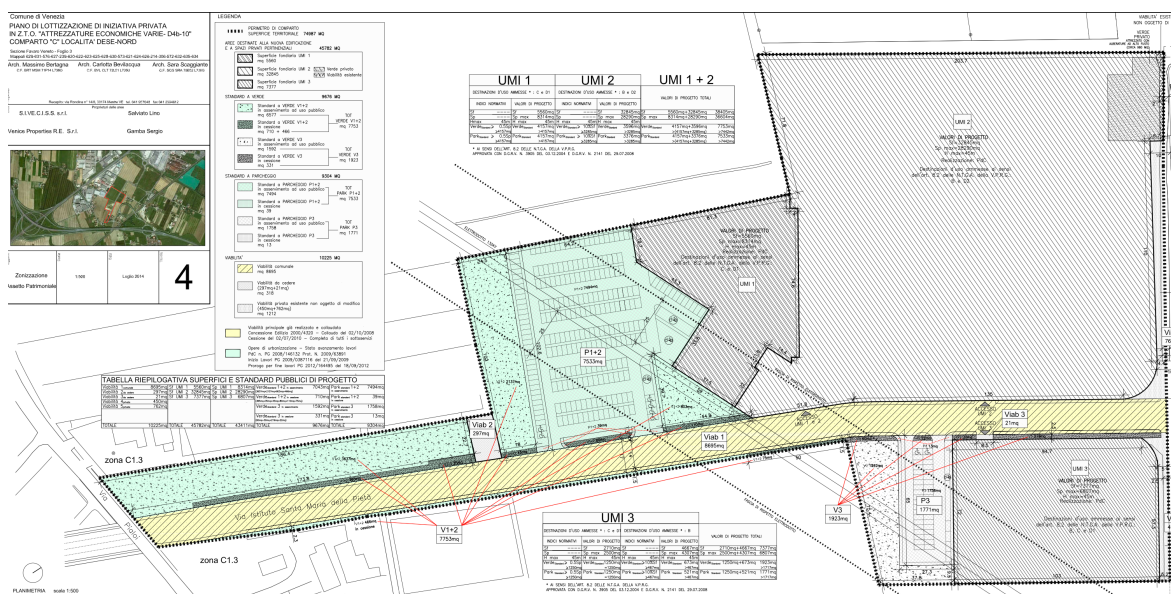
Tale Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di tre unità minime di intervento (UMI), con una superficie lorda di pavimento massima realizzabile di 43.411,00 mq e un’altezza massima di 45,00m. Le destinazioni d’uso previste nelle Norme Tecniche del Piano rimandano a quelle di cui all’art. 8.2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

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

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. 28/61

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)

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. 34/61

Nuova costruzione - opere a standard	1.157.880,00
Totale costi degli interventi per opere pubbliche (B)	1.157.880,00
Totale costi di costruzione (A)+(B)	28.060.150,00
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	601.650,69
Contributo sul costo di costruzione	804.561,60
Totale contributo per il rilascio del titolo	1.406.212,29
<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
Oneri finanziari	1.427.828,65
Totale oneri finanziari	1.427.828,65
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)		
Venezia Mestre	Min	Max	Media
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)		
Microzona Favaro Periferia - Mestre	Min	Max	Media
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)		
Microzona Favaro Periferia - Mestre	Min	Max	Media
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.

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. 40/61

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			

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

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	2.244.912,00	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			4,60%	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	23.750.067,47	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			



- Smart Land srl
Calle del Sale, 33
30174 Venezia, IT
- P.IVA 04395900279
- Regulated
by RICS