



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

ITER CRONOLOGICO DEGLI ATTI RELATIVI ALL'AREA EX UMBERTO I°

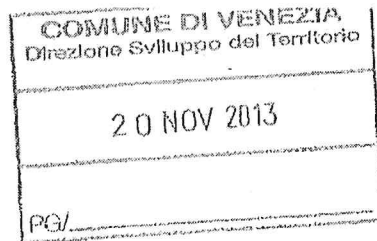
Relazione di stima del beneficio pubblico

PG 2013/497150 del 14.11.2013 del 24.02.2014

CITTA' DI
VENEZIA



Direzione Patrimonio e Casa
Direttore
Dott.ssa Alessandra Vettori



ORIGINALE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
DELL'URBANISTICA TERRAFERMA
Arch. LUCA PISONI



Venezia, 14 NOV. 2013

P.G. /2013/ 497150



ALLEGATO

Elaborato ~~modificato~~ a seguito approvazione di
emendamento con Deliberazione di Consiglio Comunale

n. 16 del 24/03/2014

Alla Direzione Sviluppo del Territorio
c.a. Direttore arch. Oscar Girotto

Sede

Oggetto: ditta DNG - area ex ospedale Umberto 1° di Mestre - trasmissione
relazione della determinazione del "beneficio pubblico".

Servizio Stime
Responsabile: Corrado Carraro
tel. 041 2748581
fax 041 2748296

Si trasmette per quanto di competenza la relazione attinente la
determinazione del "beneficio pubblico" riguardante l'attuazione del P.d.R. di
iniziativa pubblica del compendio denominato "ospedale ex Umberto 1°" in Mestre.

Si inviano i migliori saluti.

Il Direttore
dott.ssa Alessandra Vettori

Palazzo Contarini Mocenigo
San Marco 3980
30124 Venezia

Centro Doc



ME629

0693.02.2.0.00.2 - ME629

strumento
Approvazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto
elaborato
Fascicoli
fase / rev documento
approvazione / 0 Pg. 497150 del 14/11/2013
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione



Direzione Patrimonio e Casa
Direttore
Dott.ssa Alessandra Vettori

Venezia, 28 Ottobre 2013
P.G. /2013/490537

Alla cortese attenzione della
Dott.ssa Alessandra Vettori
Direttore della Direzione
Patrimonio e Casa
Pal. Contarini-Mocenigo
San Marco 3980
30124 - VENEZIA

OGGETTO area Umberto 1° di Mestre. Ditta D.N.G.

Servizio Stime
Responsabile: Corrado Carraro

Con riferimento all'oggetto e alla bozza di "Protocollo d'intesa" relativo alla cessione di immobili al Comune di Venezia in attuazione dell'art. 3 commi 1 e 4 della Convenzione Urbanistica stipulata il 16 Luglio 2010 in attuazione del P.d.R. di iniziativa pubblica del relativo compendio denominato "ex Umberto 1°" a Mestre si comunica quanto segue premettendo che tutti i dati utilizzati per le valutazioni immobiliari effettuate con metodo sintetico comparativo, sono stati assunti dai maggiori organismi di studio e stampa specializzata del settore immobiliare, quali Nomisma, Il Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore e l'Agenzia del Territorio.

Il Protocollo d'Intesa prevede che a fronte della cessione di alcuni immobili denominati nelle elaborazioni di progetto: Direzione Sanitaria di mq 536, ex padiglioni Pozzan, Zottis, Cecchini, complesso Casa Suore e Canonica per complessivi mq 5134, sia previsto un cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale di mq 10.000= e una nuova edificazione di mq 8.280= con destinazione residenziale. Inoltre viene convenuto l'utilizzo immediato da parte del Comune di un'area a parcheggio di mq 7.625= per una durata da concordare.

Valutazione Immobili:

- Direzione Sanitaria: l'immobile ha una superficie di mq 536, il valore unitario determinato per immobili nelle medesime condizioni

Palazzo Contarini Mocenigo
San Marco 3980
30124 Venezia
tel. 041 2748581
fax. 041 2748296



intrinseche ed estrinseche è stato determinato in €/mq 2.000,00= che moltiplicato per la superficie predetta porta ad un valore di €. 1.072.000,00=.

- Gli ex Padiglioni Sanitari, più la Casa delle Suore e la Chiesa compresa la Canonica, hanno una superficie complessiva di mq 5.134; la loro destinazione prevista è vincolata ad "attrezzature ad uso collettivo" e vengono valutati nelle loro attuali condizioni sia intrinseche che estrinseche in €/mq 1.200,00=. Tale valore è stato ottenuto applicando al valore di €/mq 1.600,00 (residenza inabitabile, fonte Nomisma), un coefficiente pari al 25% in considerazione del vincolo ad uso collettivo, producendo un valore pari ad €/mq 1.200,00=. Il valore unitario così determinato, moltiplicato per una superficie di mq 5.134 produce un valore complessivo di €. 6.160.800,00=. Pertanto il valore complessivo degli immobili ceduti è pari ad €. 7.232.800,00=.

Dovendo ora determinare il valore della valorizzazione prodotta dal cambio di destinazione d'uso a commerciale e dell'aumento di superficie, assumendo che si tratta di valutare un "diritto edificatorio" e quindi i volumi che derivano da questa operazione, in mancanza di un progetto definitivo e di un capitolato con la previsione di un piano economico e finanziario, si è assunto di procedere in modo sintetico adottando il metodo del "Il Consulente Immobiliare edito dal Sole 24 Ore" che determina il valore delle aree in base all'incidenza delle stesse in relazione al valore unitario commerciale con la seguente formula : $V_u \times I.A. \times 0,65 = V_a/mq$, dove V_u = Valore unitario; I.A. = Incidenza Area (36%); 0,65 coeff. costo netto. Pertanto assegnando alla residenza un valore unitario di €/mq 3.000,00 $\times 0,234 = €/mq 702,00=$ moltiplicato per la superficie di mq 10.000= si produce un valore di €. 7.020.000,00=.

Procedendo con lo stesso metodo si è determinato il valore dell'area sul valore unitario riferito alla superficie commerciale, assegnando un valore unitario pari ad €/mq 4.500,00=; si produce quindi un valore di €/mq 1.053,00=, che moltiplicato per la superficie di mq 10.000 produce un valore complessivo di €. 10.530.000,00=.



Dimostrazione della valorizzazione considerando una ripartizione pari al 50% per la quantificazione del "beneficio pubblico".

Valorizzazione:

Incremento superficie commerciale:

€. 10.530.000,00 - €. 7.020.000,00 = €. 3.510.000,00

Beneficio pubblico:

€. 3.510.000,00 x 50% = €. 1.755.000,00 =

Valorizzazione:

Nuova edificabilità con destinazione residenziale:

mq 8.280 x €/mq 702,00 = €. 5.812.560,00 =

Beneficio pubblico:

€. 5.812.560,00 x 50% = 2.906.280,00 =

Beneficio pubblico determinato sui plus valori D.N.G.

€. 1.755.000,00 + 2.906.280,00 = € 4.661.280,00 =

Differenza tra il valore del beneficio pubblico generato dai cambi di destinazione d'uso e dall'incremento superficario, e il valore degli immobili oggetto di cessione:

€. 7.232.800,00 - €. 4.661.280,00 = €. 2.571.520,00 =

Ai valori suddetti, va aggiunta la redditività del parcheggio temporaneo che è stato oggetto di verifica ed analisi dell'Azienda Veneziana della Mobilità S.p.A., che prevede per i primi due anni, un ricavo annuo di €. 27.430,00 = esclusi i costi di attrezzamento.

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Servizio

Corrado Carraro