

CITTA' DI
VENEZIA



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

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

Relazione di stima del beneficio pubblico

PG 2014/83929 del 24.02.2014

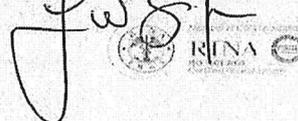
CITTA' DI
VENEZIA



Direzione Patrimonio e Casa
Direttore
Dott.ssa Alessandra Vettori

ORIGINALE

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



Venezia, 24 Febbraio 2014
P.G. /2014/83929

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

ALL. G-AP

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

n. 16 del 24/03/2014

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

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 ed agli intersorsi aggiornamenti richiesti dalla competente Commissione Consiliare, 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.

Le superfici qui riportate sono da considerarsi superfici di pavimento (sp), pertanto non comprensive delle murature, e detti dati sono stati ripresi dagli elaborati di progetto del P.d.R.

Il Protocollo d'Intesa prevede che a fronte della cessione di alcuni immobili denominati nelle elaborazioni di progetto (tav. n° 5.1 all. P.d.R.): Direzione Sanitaria con superficie di mq 536, come indicata nelle tavole del P.d.R. ed esclusa tettoia già ceduta, ex padiglioni Pozzan, Zottis, Cecchini, complesso Casa Suore e Canonica per complessivi mq 6.862, superfici ricavate nelle medesime tavole, sia previsto un cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale di mq 10.000= e una nuova edificazione di



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



mq 8.280= con destinazione residenziale parzialmente in edilizia convenzionata; è previsto l'insediamento di una struttura ricettivo-alberghiera fino ad un massimo di mq 8.700 di sp. Inoltre viene convenuto l'utilizzo immediato da parte del Comune di un'area a parcheggio di mq 7.625= per una durata da concordare legata alla fase di avvio dei cantieri.

Valutazione Immobili:

- Direzione Sanitaria: l'immobile viene indicato con una superficie di mq 536. Il valore unitario determinato per immobili nelle medesime condizioni intrinseche ed estrinseche (considerato fruibile) 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, vengono indicati con una superficie complessiva di mq 6.862; 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 importo 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 6.862 produce un valore complessivo di €. 8.234.400,00=.

Pertanto il valore complessivo degli immobili ceduti è pari ad €. 9.306.400,00=.

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 e/o le superfici 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", calcolando la differenza dei valori delle due diverse destinazioni.

La metodologia predetta determina il valore delle aree in base all'incidenza delle stesse in relazione al valore unitario commerciale con la seguente formula :



$$Vu \times I.A. \times 0,65 = Va/mq,$$



dove Vu = Valore unitario;

I.A. = Incidenza Area (36%);

0,65 coeff. costo netto.

Pertanto assegnando alla residenza un valore unitario di €/mq 3.000,00 si determina la seguente operazione $mq\ 3.000,00 \times 36\% \times 0,65 = €/mq\ 3.000,00 \times 0,234 = €/mq\ 702,00$ che moltiplicato per la superficie di mq 10.000 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 per incremento superficie commerciale:

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

Beneficio pubblico:

$$€. 3.510.000,00 \times 50\% = €. 1.755.000,00=$$

Valorizzazione per nuova edificabilità con destinazione residenziale:

$$mq\ 8.280 \times €/mq\ 702,00 = €. 5.812.560,00=$$

Beneficio pubblico:

$$€. 5.812.560,00 \times 50\% = 2.906.280,00=$$

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, dall'incremento superficario e il valore degli immobili oggetto di cessione:

$$€. 9.306.400,00 - €. 4.661.280,00 = €. 4.645.120,00$$

Una considerazione a parte deve essere fatta per la destinazione alberghiero-ricettiva poichè nell'attuale fase di progettazione non sono noti i



particolari di classificazione del ricettivo e quindi non sono determinabili le superfici delle stanze e dei servizi relativi del complesso alberghiero, oltre a non essere conosciuti i flussi di frequenza e le percentuali di occupazione e non è quindi possibile determinare il valore di detto bene in base alla sua redditività (prassi corretta).

Può essere comunque utile avvicinarsi alla valutazione dei costi da sostenere per la realizzazione della struttura; partendo dall'analisi del prezzario della DEI (Tipografia del Genio Civile) che esemplifica un intervento per la realizzazione di un complesso alberghiero che si sviluppa su una superficie di mq 15.000 totali, (n°168 camere di 4[^] cat. e 136 di 3[^], più tutti i servizi ed accessori) e prevede un costo complessivo di costruzione pari a €. 22.258.850,00, risulta che il costo unitario dell'intervento è quantificato in €/mq 1.484,00 circa. A questo valore deve essere aggiunto il valore dell'area che si assume in €/mq 702,00, con il risultato di un costo complessivo di €/mq 2.186,00. Sommando al valore di €/mq 2.186,00 la percentuale di ricavo ordinariamente prevista per il promotore immobiliare del 20% circa (Manuale di Estimo Immobiliare, Prof. Giovanni Turola) si dà evidenza del fatto che il valore unitario finale dell'immobile con destinazione ricettiva non si differenzia dal valore unitario assunto per la valutazione della residenza.

Ai valori suddetti, vanno aggiunti i benefici della gestione temporanea degli spazi ad uso parcheggio.

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Servizio

Corrado Carraro