

DITTA PROPRIETARIA

Omnia Terziario Srl
Via Orsato, 30
30175 Marghera Venezia

COMUNE DI VENEZIA**DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE**

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in attuazione delle Scheda Normativa n° 6 della Variante al P. I. n. 49 approvata con deliberazione di C.C. n. 78/2020, sito in Mestre, tra via Ricci e via Bellotto, Fg 121, mapp. 593 – 594 - 595.

**Elab.
D**

**Relazione di Stima e Verifica Congruità del
Contributo Straordinario.**

DITTA PROPRIETARIA

Omnia Terziario Srl
Via Orsato, 38
30175 Marghera Venezia

**STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
ARCHITETTURA E INGEGNERIA CIVILE**

Dott. Arch. Carlotta Franceschin
Via Manin 44/7 Mestre Venezia
Tel. - Fax 041/988816

COMUNE DI VENEZIA**DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE**

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in attuazione della Scheda Normativa n.6 della Variante al P.I. n. 49 approvata con D.C.C. 78/2020, sito in Mestre, tra Via Ricci e Via Bellotto, Fg.121, mapp. 593-594-595.

**Elab.
D****RELAZIONE DI STIMA****DATA:
Ottobre 2022**

Ing. Pietro Franceschin
Arch. Carlotta Franceschin
Via Manin 44/7 Mestre Venezia
Tel.-Fax 041/988816

PROGETTISTI**DIRETTORE
LAVORI**

Omnia Terziario Srl
Via Orsato, 38
30175 Marghera Venezia
C.F. 02650380583
P.IVA 01646350270

**DITTA
PROPRIETARIA****IMPRESA
COSTRUTTRICE**

REV. 01

Marzo 2023

REV. 02

Aprile 2023

REV. 03

Settembre 2023

Comune di Venezia

Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Settore Urbanistica Sviluppo del Territorio Terraferma

Servizio Gestione Urbanistica Terraferma

DOMANDA DI APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (ai sensi degli art..19 e 20 della L.R.11/2004)

Area sita in Mestre, tra Via Ricci e Via Bellotto, Fg.121, mapp. 593-594-595

Ditta proprietaria: Omnia Terziario s.r.l.

Relazione di stima

Valutazione del contributo straordinario (Delibera C.C. n°94/2020 Allegato C)

Premesso che:

- l'area in oggetto è stata inserita nella Variante al P.I. n. 49, scheda n.6,
- La Delibera del Consiglio Comunale n°94 del 16/12/2020, prevede, per accordi pubblico privato ai sensi dell'art. 6 L.R.11/04, che venga calcolato il beneficio pubblico in base ai criteri indicati negli Allegati B e C alla Delibera stessa,
- La "convenienza pubblica" deriva dal plusvalore economico conseguente alla trasformazione dell'area, cioè dalla differenza tra il valore finale dell'area conseguente al cambio di zoning da D/B a residenziale, in conformità alla scheda n.6 della Variante 49 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°78 del 29/07/2020, ed il valore iniziale della stessa, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, comprese le opere di bonifica dell'area.

Tutto ciò premesso si evidenzia che:

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile

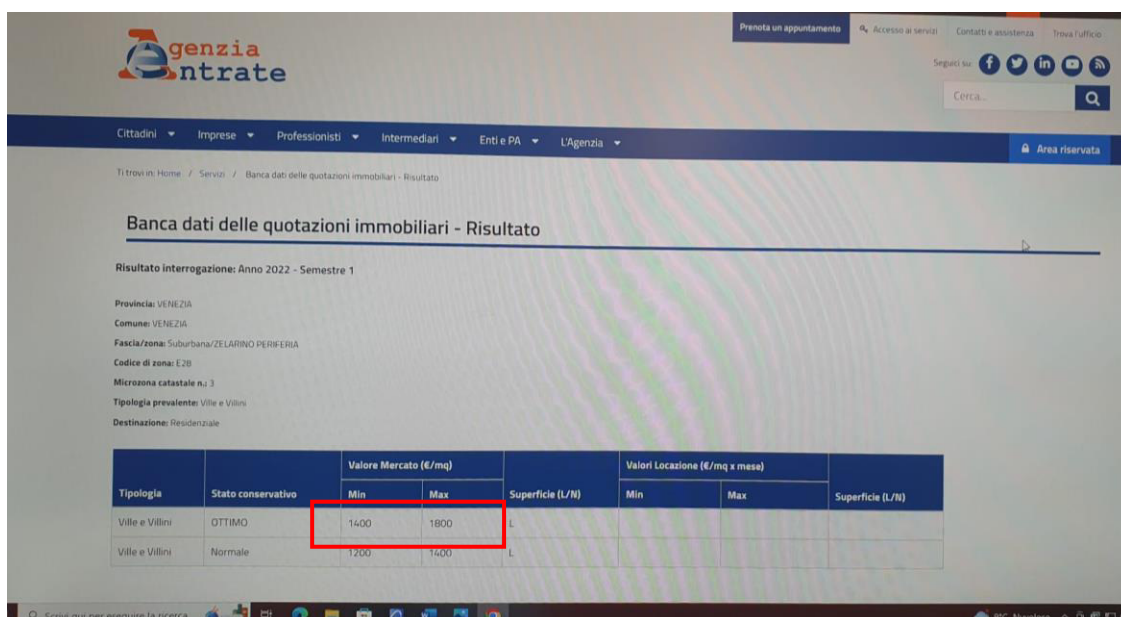
- notevole è il valore del beneficio pubblico urbano derivante dalla sistemazione dell'area attualmente impropriamente utilizzata, come deposito di materiali edili, con la presenza di manufatti che inducono degrado e traffico di mezzi pesanti, all'interno di un quartiere a vocazione residenziale.
- Tale beneficio ha un enorme valore sociale e urbano per il recupero di un'area attualmente degradata. Tenuto altresì conto che l'intervento previsto su di una superficie di mq 4.248 prevede la destinazione a verde con alberature anche ad alto fusto di mq 2.190 pari a circa il 50% della superficie totale.
- In questa prospettiva l'intervento è in linea con le nuove norme sul contenimento del suolo ai sensi della Legge n°14/2017, proponendo contestualmente la realizzazione delle opere finalizzate all'invarianza idraulica.
- L'iniziativa edilizia produrrà pertanto un beneficio dal punto di vista della riqualificazione ambientale e dell'eliminazione del traffico pesante che allo stato attuale provoca inquinamento atmosferico ed acustico.
- l'intervento di urbanizzazione indurrà direttamente nel contesto urbano circostante i positivi effetti sopra indicati anche sui lotti e sulle residenze limitrofe.
- l'iniziativa edilizia non provoca alcun consumo di suolo, anzi, al contrario, ne recupererà la dignità urbana: l'alternativa sarebbe quella di mantenere e far permanere un pernicioso utilizzo improprio del lotto.
- la Ditta Proprietaria si impegna formalmente a far trasferire, all'interno del territorio comunale, l'attività ora in atto nel lotto di terreno in questione, correlata alla gestione dell'Impresa Sabbadin Costruzioni srl, affittuaria.

Nel caso specifico il calcolo del beneficio pubblico risulta:

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile

- Valore attuale dell'area (Vaa): pari a €/mq 30,00, come si evince dall'atto di acquisto del terreno rep. n°36430 del 20/12/2018 Racc. n°28902 del Notaio Dalla Valle Albano.
- Valore di mercato degli immobili (Vm): per determinare tale valore si è preso come riferimento il valore espresso dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) che, per edifici analoghi, in Comune di Venezia, quartiere Zerlarino, risulta compreso tra un minimo di €/mq 1.400 e un massimo di €/mq 1.800 (1° semestre 2022, ultimo valore consultabile), come risulta da tabella sotto riportata.

In accordo con l'Ufficio Stime Nel file excell, del Comune di Venezia, per il calcolo del beneficio pubblico si è inserito il valore di €/mq 2.350,00, superiore al valore massimo sopra descritto.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Ville e Villini	OTTIMO	1400	1800	L			
Ville e Villini	Normale	1200	1500	L			

- Costo di costruzione dei manufatti (CC): per determinare il valore si sono presi a base i valori CRESME desunti dal Portale AWN.it del C.N.A.P.P.C. (Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori), che per edifici

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile

analoghi fissano un costo di costruzione pari a €/mq 1.676,44 (1° semestre 2023)
corrispondenti a €/mc 558,81.

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile

te - Banca dati del X Costi Costruzione Edilizia X Costi di costruzione: Residenzial X +

☐ Non presente ☐ Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1		€	- seleziona -
Voce 2		€	- seleziona -
Voce 3		€	- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

	Superficie totale lorda ?
Residenziale	186,60 mq
Sottotetto	87,78 mq
Terrazze logge e balconi	72,13 mq
Superficie coperta ?	245,92 mq

Superficie totale 346,51 mq
Superficie parametrica 285,68 mq

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.676,44 €/mq
Costo complessivo	478.920,09 €

di cui	Quota
Edilizia	304.486,05 € 63,58%
Strutture	103.568,45 € 21,63%
Impianti elettrici	30.534,13 € 6,38%
Altri impianti	40.331,46 € 8,42%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?

Costo al metro quadro	1.676,44 €/mq
Costo complessivo	478.920,09 €

di cui	Quota
Edilizia	304.486,05 € 63,58%
Strutture	103.568,45 € 21,63%
Impianti elettrici	30.534,13 € 6,38%
Altri impianti	40.331,46 € 8,42%

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile

E' stato analizzato anche il Costo di Costruzione riportato dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, prendendo come riferimento il costo di €/mc 446, calcolato però per l'anno 2014, e valido per il Comune di Milano, come sotto indicato.

A		EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO			
4		Villa «Tipo A»		27	
S.l.p. 148 m ²	V. 488 m ³	Tempi 15 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.469,00	Costo dell'opera al m ³ € 446,00	

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA			
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterrì	2.248,00	1,03
02	Opere in c.a.	18.367,00	8,45
03	Vespai e sottofondi	2.248,00	1,03
04	Isolamento e impermeabilizzazioni	9.220,00	4,24
05	Murature e tavolati	39.357,00	18,10
06	Intonaci	19.866,00	9,14
07	Canne e fognature	4.197,00	1,93
08	Rivestimenti e zoccolini	19.115,00	8,79
09	Serramenti in legno	34.260,00	15,75
10	Opere in ferro	3.148,00	1,45
11	Coperture e lattonerie	20.915,00	9,62
12	Elementi architettonici decorativi	8.021,00	3,69
13	Impianto di riscaldamento	14.169,00	6,52
14	Impianto idrosanitario	10.420,00	4,79
15	Impianto elettrico	11.920,00	5,48
Costo Totale		217.471,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI	
Costo dell'opera al m ² 217.471,00 / 148	Costo dell'opera al m ³ 217.471,00 / 488
€ 1.469,00	€ 446,00

In accordo con l'Ufficio stime del Comune di Venezia, è stato inserito nel calcolo il valore del costo di costruzione di 1.400,00€/mc.

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile

I costi dell'operazione detratti sono i seguenti:

- Costo di Costruzione dei manufatti € 2.417.800,00
- Oneri concessori € 232.573,91, applicando i valori della Delibera n.94 del 16.12.2020 del Comune di Venezia, esclusa la monetizzazione degli standard,
- Spese tecniche € 140.000,00,
- Spese Generali 2% di € 2.417.800,00
- Utile impresa 11,5% di € 2.417.800,00
- Costo complessivo delle barriere fonoassorbenti di € 56.400,00
- Costo complessivo delle opere di invarianza idraulica non a scomputo di € 47.000,00

Inoltre dovrà essere verificato dagli uffici competenti, l'ammontare delle monetizzazioni degli standard a verde, a parcheggio e dello standard secondario, come sotto specificati:

Monetizzazione standard

- Standard a park mq 101 x €/mq 200 = €20.200
- Standard a verde mq 86 x €/mq 100 = € 8.600
- Standard secondario mq 676 x €/mq100 = €67.600

Totale €96.400

In particolare si evidenzia che nella Delibera n.94 del 16.12.2020 non vi è distinzione tra standard a verde primario e standard secondario, pertanto, per il costo unitario dello standard secondario è stato inserito il valore del verde primario della citata Delibera, che andrà verificato da Codesto Spett. Ufficio, e in caso di approvazione di nuova Delibera, andrà sostituito con il valore specifico corretto.

Oneri

- Costo di costruzione €/mq 266,29 + 120,17 = €/mq 386,46 x mq 1189 x 10% = € 45.950
- Urbanizzazione primaria €/mc 25,94 x mc 4317 = € 111.982,98
- Urbanizzazione secondaria €/mc 17,29 x mc 4317 = € 74.640,93

Totale €232.573,91

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile

Risulta un totale generale di €96.400+ €232.573,91= €328.973,91

Si sottolinea che il costo dello smaltimento della copertura in eternit pari a € 40.000, non è stato riportato nei costi in detrazione, così come è stato suggerito dall'Ufficio Stime, in quanto tale detrazione verrà valutata successivamente in sede di Consiglio Comunale.

Il plus valore finale dell'operazione risulta di € 32.742,44 di cui il 50% verrà attribuito al Comune di Venezia a mezzo di versamento finanziario (Allegato B Delibera 94 del 16/12/2020).

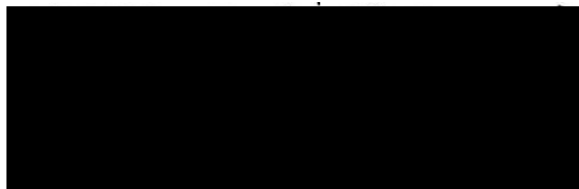
Infine la ditta proprietaria dichiara che in caso di accoglimento della proposta edilizia, rinuncerà ad ogni possibile ulteriore maggiorazione di volumetria sul lotto, prevista nella nuova Legge Veneto 2050 - Piano Casa Quater, o ad eventuali altre disposizioni che dovessero verificarsi in futuro.

Il Tecnico

La Ditta Proprietaria

Allegati:

1. Valutazione della Convenienza pubblica



Valutazione della Convenienza Pubblica

$$Bpr + Bpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa$$

Vaa = Valore dell'area con precedente destinazione:	
€ / mq 30,00 x 4.248,00 =	€ 127.440,00
Vm = Valore di mercato degli immobili conseguiti (post accordo):	
€ / mq 2.350,00 x 1.486,60 =	€ 3.493.510,00
Cc = Costo di costruzione dei manufatti (comprese opere lottizzazione)	
€ / mc 1.400,00 x 1.727,00 =	€ 2.417.800,00
Opere di urbanizzazione interna	
On = Oneri concessori	€ 232.573,91
St = Spese tecniche	€ 140.000,00
Sg = Spese generali:	
2 % di € 2.417.800,00	€ 48.356,00
U = Utile d'impresa:	
11,5 % di € 2.417.800,00	€ 278.047,00
Bpr + Bpu =	€ 249.293,09

Determinazione del Plusvalore derivante dall'accordo**Tabella dei costi di trasformazione**

C1 = Costo complessivo delle bonifiche/barriere fonoassorbenti	€ 56.400,00
C2 = Costo complessivo delle demolizioni e sistemazioni	€ 0,00
C3 = Costo complessivo costruzione corpi di fabbrica fuori terra	€ 2.417.800,00
C4 = Costo complessivo costruzione corpi di fabbrica entro terra	€ 0,00
C5 = Costo complessivo opere di urbanizzazione interne all'ambito (strada, marciapiede, illuminazione, sottoservizi)	€ 0,00
C6 = Costo complessivo opere di invarianza idraulica NON a scomputo	€ 47.000,00
C7 = Oneri concessori	€ 232.573,91
C8 = Oneri ambientali	€ 5.000,00
C9 = Oneri finanziari (fidejussioni, etc.)	€ 32.800,00
C10 = Spese tecniche	€ 140.000,00
C11 = Profitto imprenditoriale (11,5% di Vm)	€ 401.753,65
C =	€ 3.333.327,56

Tabella dei Ricavi

R1 = Ricavo di vendita immobili con destinazione residenziale. Valore unitario di vendita	€ 3.493.510,00
R2 = Ricavo di vendita immobili con destinazione commerciale. Valore unitario di vendita	€ 0,00
R3 = Ricavo di vendita immobili con destinazione direzionale. Valore unitario di vendita	€ 0,00
R4 = Ricavo di vendita immobili con destinazione speciale. Valore unitario di vendita	€ 0,00
R5 = Ricavo di vendita immobili interrati. Valore unitario di vendita	€ 0,00

R6 = Ricavo di vendita immobili con destinazione turistico-ricettivo. Valore unitario di vendita	€ 0,00
R7 = Altro... Valore unitario di vendita	€ 0,00
R =	€ 3.493.510,00

Convenzione Pubblica

Va = Valore (per unità di superficie/a corpo/altro) dell'immobile (area + capannone) prima della trasformazione (€ / mq)	30,00
St = Superficie territoriale interessata dalla trasformazione (mq)	4.248,00
1 Valore area dopo la trasformazione:	V1 = R - C = € 160.182,44
2 Valore area prima della trasformazione:	V2 = Va x St = € 127.440,00
3 Plusvalore:	V = V1 - V2 = € 32.742,44



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

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
danilo.gerotto@comune.venezia.it

OGGETTO: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in attuazione della Scheda Normativa n° 6 della Variante al Piano degli Interventi n. 49 approvata con deliberazione di C.C. n. 78 del 29.07.2020, sito in Mestre, tra via Ricci e via Bellotto.
Verifica Congruità del contributo straordinario.

In riferimento alla perizia di stima del contributo straordinario agli atti al P.G. n. 300699 del 23/06/2023 afferente il Piano di lottizzazione in oggetto e alla documentazione integrativa acquisita, si comunica che a seguito delle valutazioni da parte dello scrivente Settore, sulla scorta dei dati e valori forniti, nonché dalle considerazioni predisposte d'ufficio, l'ammontare del contributo straordinario presentato dallo Studio Associato Franceschin Architettura e Ingegneria Civile (effettuato ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d) ter, del D.P.R. 380/2001, in applicazione della delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020), corrispondente ad € 16.371,22 risulta congruo.

Cordiali saluti

Il Dirigente
arch. Luca Barison*

* Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è 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. 82/2005.