

Comune di Spinea
Venezia

Tempo Libero srl
Aspen srl
Pasqualetto Mario

Accordo di Pianificazione
ai sensi art 6 L.R. 11/2004



Valutazione Economico - Finanziaria
Finalizzata alla Trasformazione Urbanistica del PN 22

Dott. Agronomo Diego Ballani

Gennaio 2014

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ai sensi art. 6 L:R. n. 11 /2004

STUDIO FINALIZZATO ALLA VALUTAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'AREA "PROGETTO NORMA 22" COMUNE DI SPINEA (VE)

Ditte committenti:

- Società Tempo Libero srl
- Società Aspen srl
- Sig. Pasqualetto Mario

Il tecnico incaricato
Dott. Agronomo DIEGO BALLANI

Rovigo, gennaio 2014

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

1. PREMESSA

In data 15 dicembre 2013 il sig. Franco Massimo, residente a Spinea, a nome delle società Tempo Libero srl, ASPEN srl e del sig. Pasqualetto Mario, conferiva al sottoscritto Prof. Diego Ballani, con studio in Rovigo, Via Porta Po 139/7, l'incarico di effettuare la valutazione economico-finanziaria della trasformazione urbanistica dell'area compresa nel "Progetto Norma 22" nell'ambito dell'accordo preliminare di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004 n.11 "finalizzato alla determinazione del contenuto discrezionale degli atti della pianificazione territoriale ed urbanistica".

In data 18 dicembre 2013, e successivamente in data 20 dicembre, si è proceduto ad effettuare i sopralluoghi. Nel corso di questi si è presa visione degli immobili e delle aree circostanti ed è stato eseguito un rilievo fotografico dei luoghi.

Acquisita una serie di documenti - estratti delle partite catastali, planimetrie, sezioni, ecc., relativi ai beni immobili e all'opera pubblica - è stata compiuta una ricognizione generale della zona e particolare dell'area oggetto dell'intervento, analizzando tutte le caratteristiche tecnico-urbanistiche e ambientali utili alla definizione della stima dei danni. Successivamente è stata effettuata sia un'approfondita indagine sul mercato locale al fine di acquisire gli elementi mercantili che un'indagine a più ampio raggio al fine di individuare alcune situazioni d'impatto simili per acquisire utili elementi di riferimento per lo svolgimento della stima.

I risultati di tali indagini, i dati di consistenza, i parametri adottati, le considerazioni estimali ed i relativi conteggi vengono esposti nella presente relazione tecnica.

2. OGGETTO DELLO STUDIO

Il presente documento si colloca, quindi, nell'ambito della gestione di un accordo preliminare di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004 n.11 "finalizzato alla determinazione del contenuto discrezionale degli atti della pianificazione territoriale ed urbanistica". Questa trasformazione urbanistica si colloca entro un rinnovato quadro di regole e criteri sottesi al governo della trasformazione del territorio, quadro che pone particolare attenzione alle modalità di partecipazione degli operatori privati che si avvantaggiano sia della valorizzazione indotta dalle scelte urbanistiche per la realizzazione della città pubblica che di tutte le dotazioni territoriali che il Piano ritiene necessarie per il

miglioramento della città esistente e per la promozione di interventi di nuova edificazione secondo il principio della sostenibilità e della qualità.

Per questa ragione, l'accordo di pianificazione relativo al "Progetto Norma 22" si colloca nella nuova stagione di cooperazione tra pubblico e privato a partire dai principi e dalle regole di partenariato introdotte nel Piano di Assetto del Territorio (di seguito P.A.T.) di recente adozione.

Tale accordo discende, infatti, dalle disposizioni generali del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) che individua, tra le aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale, i nodi corrispondenti ai sistemi infrastrutturali, a grande scala, che interessano il territorio del Comune di Spinea, tra cui il casello autostradale e la stazione ferroviaria della metropolitana di superficie, considerati "Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico".

Per tali aree le modalità d'intervento, i tipi d'intervento, le destinazioni d'uso e la localizzazione dello jus aedificandi avvengono mediante specifico accordo di pianificazione sottoscritto dai soggetti attuatori e, per la parte pubblica, dal Comune di Spinea, dalla Provincia di Venezia e, se competente, dalla Regione del Veneto.

La recente approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), con ratifica da parte della Giunta Provinciale della Conferenza dei Servizi (delibera n. 2 del 9 gennaio 2013) e la sua efficacia, successiva alla pubblicazione nel B.U.R. n. 10 del 25 gennaio 2013, rende oggi possibile la conclusione dell'accordo di pianificazione secondo la procedura prevista dal citato art. 6 della L.R. 11/2004 e dall'art. 14 comma 19 delle Norme di Attuazione del P.A.T..

3. STRUTTURA DELLA RELAZIONE DI VALUTAZIONE

La natura innovativa e anticipatoria del progetto circa l'attuazione dell'intervento di concerto con le nuove regole perequative introdotte dal P.A.T. presuppone lo sviluppo di valutazioni finalizzate a definire il quadro degli interessi pubblici e privati generati dal progetto e i valori in gioco.

Per questa ragione, la valutazione economico-finanziaria si articola in tre parti:

- nella prima parte si procede all'illustrazione dei nuovi principi di partenariato introdotti dal Pat e delle regole perequative e degli aspetti valutativi che sottendono alla definizione del cosiddetto criterio perequativo;
- nella seconda parte ci si sofferma sulle valutazioni strumentali alla definizione degli aspetti economici caratterizzanti il "Progetto Norma 22";
- la terza parte infine si concentra sul stima del beneficio pubblico.

4. REGOLE DEL PARTENARIATO PUBBLICO E PRIVATO

L'Amministrazione di Spinea ha scelto di apportare innovazioni nelle pratiche di gestione delle trasformazioni urbane allo scopo di rendere praticabili le azioni e le politiche che intende perseguire nei prossimi anni. Tali politiche sono tese a potenziare la dotazione di città pubblica nelle forme di opere e attrezzature d'interesse collettivo, a riqualificare e tutelare il territorio non urbanizzato e a promuovere interventi di elevata qualità anche sotto il profilo delle dotazioni territoriali. A questo scopo, per giungere all'operatività dei progetti, l'Amministrazione ha introdotto nell'ambito del P.A.T. gli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari privati e ne ha indicato il principio generale per l'attuazione: la perequazione.

Il P.A.T. all'art. 14 comma 19 infatti prescrive quanto segue: *«All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale le modalità di intervento, i tipi di intervento, le destinazioni d'uso nonché la localizzazione dello jus ædificandi avviene mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 concluso tra il Comune di Spinea, la Provincia di Venezia e i soggetti attuatori. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione»*

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

L'accordo preliminare di pianificazione fissa il beneficio pubblico, determinato dalla nuova trasformazione urbanistica, in quota non inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo commisurato sia sugli aspetti fisici che su quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.

E' quindi prevista la partecipazione dei privati alla realizzazione di opere pubbliche e d'interesse pubblico e/o alla cessione delle aree interessate dalle opere stesse la cui valenza ha carattere territoriale o urbano.

Valenza territoriale: la cessione al demanio pubblico delle aree adiacenti alla stazione ferroviaria, interessate dal parcheggio a servizio della nuova stazione ferroviaria e dalla viabilità di relazione territoriale. Ciò contribuisce alla determinazione della possibilità di compensazione ai sensi dell'art 37 della LR 11/2004 per cui è previsto *«compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo»*.

Valenza urbana: la realizzazione, all'interno dell'ambito d'intervento, di un'ampia area a verde per il gioco e lo sport con funzioni ludico ricreativo, il cui disegno sarà definito nella successiva fase di progettazione attuativa, all'interno del quale troverà localizzazione un impianto natatorio, oltre a altre attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo svago. È inoltre posto a carico dell'intervento il completamento del sistema viario realizzando l'infrastruttura di collegamento che, a partire dalla nuova rotatoria su via Roma, si raccorderà a via 11 settembre 2001 e a via Cattaneo.

Al fine di definire il beneficio pubblico che i privati debbono assicurare al Comune, occorre preliminarmente quantificare il beneficio – in termini di aumento del valore del compendio immobiliare – derivante alla proprietà privata per effetto della variante al P.I. oggetto dell'Accordo definitivo di pianificazione. Su tale "beneficio complessivo" andrà calcolata la quota (**pari al 60%**) spettante al Comune come "beneficio pubblico".

A tale riguardo va ricordato che le aree interessate dalla variante sono già edificabili e che ad esse risultavano già attribuite dal P.R.G. destinazioni d'uso di natura alberghiera e commerciale. Il beneficio apportato dalla variante al P.I. non consiste dunque nel rendere edificabili delle aree che non lo sono, bensì unicamente nell'assegnare nuove e/o diverse

destinazioni funzionali, tali da valorizzare, potenzialmente, il compendio immobiliare incrementandone il valore immobiliare.

Il beneficio complessivo si sostanzia dunque nella differenza tra il valore che il compendio immobiliare assumerà per effetto delle nuove/diverse destinazioni (all'esito della variante al P.I.) ed il valore che il compendio stesso già aveva in virtù delle precedenti destinazioni.

AMBITO DI INTERVENTO DEL "PROGETTO NORMA 22"

Il Piano di Assetto del Territorio di Spinea individua l'intero ambito territoriale adiacente alla stazione S.F.M.R. come "area idonea per il miglioramento della qualità territoriale" definita peraltro dal comma 16 dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del P.A.T. come "Ambito Strategico di rilevante interesse urbanistico", caratterizzata dalla massiccia localizzazione di servizi pubblici e/o d'interesse pubblico di valenza territoriale, integrati con funzioni di tipo commerciale, ricettivo e direzionale. Il Progetto Norma 22 contiene tutti gli elementi tali da rendere l'intervento, nel suo complesso, quale cerniera di scambio tra la rete di distribuzione a grande scala e il sistema urbano. La realizzazione della viabilità d'accesso al nodo ferroviario e la grande area a parcheggio a supporto della stazione ferroviaria metropolitana, interessa ben 22.918 mq, pari al 26,4% della superficie territoriale del Progetto Norma 22, area che, ad attuazione del piano stesso, sarà ceduta all'Ente Pubblico (Regione) con un vantaggio non indifferente per la collettività.

Le destinazioni d'uso previste per il Progetto Norma sono conformi alle indicazioni del P.A.T.. Lo jus aedificandi è parimenti ripartito tra attività commerciali, terziario diffuso, attività direzionali e ricettive da un lato e residenza dall'altro. I parametri della superficie netta di pavimento previsti possono essere, in sede di strumentazione urbanistica attuativa, tra loro modificati, entro il limite massimo del **10%** della superficie complessiva.

Gli standard urbanistici e la viabilità sono stati fissati in una superficie complessiva non inferiore a mq 30.000 che rappresenta il 47% dell'ambito d'intervento. Complessivamente, tra superfici da cedere e destinate a standard, l'incidenza sulla superficie territoriale è pari al 61%.

Contenuti

Sulla base degli obiettivi di cui sopra, l'accordo preliminare di pianificazione stabilisce le seguenti carature urbanistiche:

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

Ambito territoriale	mq	86.755
<u>Aree da cedere a titolo di beneficio pubblico</u>	<u>mq</u>	<u>22.918</u>
Ambito d'intervento	mq	63.837
Superficie destinata a parcheggio pubblico	mq	1.080
Superficie destinata ad attrezzature d'interesse collettivo	mq	23.920
Superficie viaria	mq	5.000
<u>Superficie fondiaria</u>	<u>mq</u>	<u>33.837</u>
Superficie netta di pavimento residenziale	mq	9.000
Superficie netta di pavimento direzionale/alberghiera	mq	5.000
Superficie netta di pavimento commerciale	mq	4.500
<u>Superficie netta di pavimento massima totale (privata)</u>	<u>mq</u>	<u>18.500</u>
Superficie netta di pavimento per strutture d'interesse pubblico	mq	2.500

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE DEFINITIVO DEL "PROGETTO NORMA 22"

L'accordo di pianificazione definitivo conferma gli obiettivi assunti e condivisi nell'accordo preliminare sottoscritto in data 14 dicembre 2011 e, in particolare, esso conferma che la proprietà delle aree interessate dall'intervento dovrà:

- cedere gratuitamente, a compensazione dei valori di perequazione, le aree su cui sono stati realizzati i parcheggi e la viabilità a servizio della nuova stazione ferroviaria della metropolitana di superficie, per una superficie complessiva di mq 22.918;
- realizzare e gestire, in proprio o affidando a terzi, comunque a propria cura e spese, l'impianto sportivo natatorio, a titolo di beneficio pubblico, cui è attribuito un importo fisso e invariabile di € 750.000,00.

- ✓ Il valore di 750.000,00 si intende riferito al vantaggio derivante al Comune dal fatto che l'impianto sportivo venga realizzato, destinato all'uso pubblico e gestito dai privati in forma convenzionata con l'Ente pubblico per la durata di 30 anni, in guisa tale da assicurare un servizio equivalente a quello che il Comune potrebbe fornire ai propri cittadini realizzando in proprio e gestendo un impianto con le medesime caratteristiche. Considerato che la costruzione dell'impianto richiederà una spesa di circa 2.500.000,00 euro e che la sua gestione per 30 anni (avuto riguardo a personale, manutenzioni, bollette per le utenze di rete, ecc.) comporterà una ulteriore spesa di analogo importo, è evidente il risparmio ottenibile dal Comune per effetto della realizzazione e gestione a carico dei privati. L'Ente pubblico, del resto, non ha (né probabilmente mai avrebbe) la disponibilità economica per realizzare in proprio la struttura sportivo-natatoria e le esperienze di costruzione di piscine in project

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

financing (anche in Comuni vicini) hanno dimostrato come sia sempre richiesto un contributo pubblico in denaro di molte decine di migliaia di euro all'anno per assicurare l'equilibrio finanziario dell'operazione. Il valore di **750.000,00 euro** (in termini di vantaggio pubblico) attribuito alla realizzazione e gestione convenzionata della piscina per 30 anni si giustifica ipotizzando un vantaggio per il Comune di circa 25.000,00 euro all'anno, laddove pare evidente che, in concreto, sul piano pratico, la possibilità per il Comune di assicurare ai propri cittadini il godimento di una piscina (con attività accessorie) integra un interesse ben superiore a detta cifra in termini economici (considerando in particolare i risparmi ottenibili dall'Ente), talché il "beneficio pubblico" derivante dalla realizzazione e gestione convenzionata della piscina per 30 anni in concreto può ritenersi certamente superiore al valore di 750.000,00 euro assegnato, in sede di Accordo di pianificazione, ai fini della perequazione.

- realizzare altre opere il cui importo è definito in € 100.000,00, impegnandosi, fino alla concorrenza di tale somma, a completare i collegamenti ciclo pedonali, fuori dall'ambito d'intervento del Progetto Norma 22, raccordandosi con i percorsi esistenti ad ovest dell'intervento stesso;
- realizzare degli standard e la viabilità necessaria a completare l'infrastrutturazione dell'area per connettersi al centro di Spinea.

Di converso, da parte degli Enti Pubblici che interverranno alla sottoscrizione dell'accordo definitivo, dovranno essere assunti impegni che consentano la sostenibilità e quindi l'attuazione dell'intervento sia in termini temporali che di compatibilità realizzativa. In particolare l'entrata in vigore della L.R. 50/2012, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", introduce nuove norme che rendono necessario l'adeguamento dello strumento urbanistico generale al fine del rilascio delle autorizzazioni commerciali e in particolare delle medie strutture di vendita allocabili sull'area, compatibili con la dimensione di superficie netta di pavimento (SNP) a destinazione commerciale prevista dall'accordo preliminare di pianificazione.

Nella fattispecie, peraltro, come emerso anche in sede di conferenza di servizi, la variante al P.I. non è assoggettata alla preliminare revisione dell'intero strumento urbanistico generale per l'aspetto commerciale, operando la deroga stabilita dal Regolamento regionale per gli insediamenti già previsti in accordi sottoscritti prima dell'entrata in vigore della legge regionale.

Il Comune si impegna, a tale riguardo, ad assicurare che nell'ambito del PN 22 sarà comunque localizzabile almeno una media struttura commerciale con superficie di vendita

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

fino a 2.500 mq., essendo tale struttura di primaria importanza per poter sviluppare e rendere interessate, sotto il profilo immobiliare/commerciale, gli insediamenti nel PN 22.

5. CARATTERISTICHE TECNICO-ECONOMICHE DEL "PROGETTO NORMA 22"

Questa parte del documento si focalizza:

- a) nella stima del più probabile valore venale attuale delle aree prima della conclusione dell'accordo sulla base degli standard previsti dal PRG e relative NTA (**V.ante**);
- b) nella stima del più probabile valore venale attuale delle aree dopo la conclusione dell'accordo sulla base delle nuove previsioni urbanistiche (**V.post**).

STIMA VALORE VENALE ANTE (V.ante)

Aspetti tecnici

Le aree oggetto dell'accordo di pianificazione provengono da due distinti ambiti territoriali che presentano le seguenti caratteristiche:

I° ambito:

- a) Comune censuario di Spinea – Foglio 9 - particelle 2698, 47, 2710, 306, 2699, 2700, 2701, 2713, 2712, 2237, 2711, 2692, 2236, 2214, e 2413,
- b) superficie complessiva di **mq. 66.524**,
- c) ricompreso nell'ambito del cosiddetto Piano Norma 22 che prevedeva **mq. 13.500 di SNP a destinazione turistico – ricettiva e mq. 1.800 di SNP a destinazione commerciale** (con l'onere, a carico dei privati di **realizzazione di un'opera pubblica del valore di 750.000 euro**);

II° ambito:

- a) Comune censuario di Spinea – Foglio 9 - particelle 2719, 2238, 2412, 6 e 7,
- b) Superficie complessiva di **mq. 20.231**,
- c) aree destinate a **verde pubblico e preordinate all'esproprio**.

Dal punto di vista estimativo si è in presenza di un compendio immobiliare il cui valore dipende dalla seguente potenzialità edificatoria e d'uso delle aree:

I° ambito:

Destinazione	Superficie netta di pavimento SNP
	mq
Alberghiera	13.500
Commerciale	1.800

II° ambito:

Destinazione	Superficie
	mq
Verde pubblico	13.500

Aspetti estimativi

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile prezzo di vendita da attribuire alle aree in esame, in regime di libero mercato, secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che esse hanno senza le variazioni urbanistiche previste nell'accordo di pianificazione.

Sinteticamente il valore ante di mercato delle aree in oggetto risulta espresso dalla somma del più probabile valore di mercato delle aree libere, della superficie di mq 66.524 (**Va**), e dell'indennizzo di esproprio per le aree a verde pubblico, preordinate all'esproprio, che si estendono su una superficie di 20.231 mq (**Ind.esp**), al netto della somma di € 750.000,00 (**On**) quale onere a carico della trasformazione urbanistica dell'area:

$$\mathbf{Vante} = \mathbf{Va} + \mathbf{Ind.esp} - \mathbf{On}$$

Stima delle aree libere

Posto che la base principale di riferimento per la stima dei beni immobili è la comparazione dei dati di mercato, l'estimatore deve riuscire a "cogliere", anche in una condizione di scarsità

di dati, quei valori “di mercato, di costo, ecc.” che abbiano la più alta probabilità di avvicinarsi a quelli reali.

Per un lavoro più affidabile è stata estesa l'indagine a più fonti, consultandone i dati in possesso. In particolare sono state assunte informazioni e verificati i dati presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinea attraverso le tabelle previste ai fini ICI/IMU;
- l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia, organo specificatamente deputato all'accertamento dei valori immobiliari;
- L'Ufficio Tecnico Provinciale con l'esame dei dati della Comm.ne Provinciale per l'individuazione dei valori di mercato delle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria;
- Il Consorzio ZIP (Zona Industriale Padova) di Padova e altre realtà produttive del Veneto;
- Agenzie Immobiliari e operatori del settore relativamente ai dati del mercato nei Comuni contermini.

Il valore dell'immobile, nel caso specifico di un'area edificabile, non dipende solo dall'entità del prodotto edilizio ma anche dal momento in cui lo stesso potrà essere realizzato, venduto e dai tempi in cui si verificherà la vendita.

Risulta evidente che, per poter disporre di ogni elemento utile alla stima in oggetto, risulta necessario vagliare, oltre gli aspetti tecnici urbanistici e le contrattazioni di mercato, anche i vari aspetti temporali, economici e finanziari.

Le indagini svolte non hanno comunque permesso di disporre un campione di valori idoneo per individuare una forbice di valori unitari attendibili.

Al fine di tener conto di tutti i fattori sopra esposti è stato applicato il procedimento del “più probabile valore di trasformazione” consistente nella determinazione della differenza tra il ricavo delle vendite del prodotto edilizio finale e la somma dei costi ed oneri necessari per la sua realizzazione, escludendo il costo dell'area oggetto della ricerca e che risulterà quindi pari al differenziale. L'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione in condizione di ordinarietà, tende a coincidere con il più probabile valore di mercato.

La scelta del procedimento del valore di trasformazione è coerente con le caratteristiche dell'area oggetto di stima per la quale, in ragione delle peculiarità e unicità, non è possibile procedere alla stima del valore di mercato mediante il procedimento comparativo.

La stima con il criterio del valore di trasformazione opera sulla differenza di valore tra il prezzo di mercato dei manufatti edilizi (ricavi) che si potranno realizzare con i lavori di trasformazione (**V_m**) e il costo della trasformazione stessa (**K**), secondo l'espressione generale:

$$V_a = V_m - K$$

La logica economico-estimativa seguita fa riferimento ad un imprenditore immobiliare che solitamente viene definito "imprenditore-finanziatore" o "promotore edilizio".

Si evidenzia, infine, che normalmente il procedimento del più probabile valore di trasformazione dovrebbe considerare il flusso dei costi e dei ricavi distribuiti durante il processo di produzione dei manufatti edilizi e delle relative pertinenze.

Nel caso in esame si è ritenuto di applicare comunque il procedimento del valore di trasformazione senza l'applicazione del modello finanziario dato che una delle consistenti voci del beneficio pubblico, costituita dalla realizzazione e gestione dell'impianto sportivo natatorio e definita nell'accordo di pianificazione, è stata determinata senza l'attualizzazione dei benefici annui.

Stima dei valori di mercato unitari dei manufatti edilizi (**V_m**)

La stima dei ricavi avviene a partire dall'analisi di mercato effettuata con riferimento alle *fonti indirette e dirette*: le *fonti indirette* sono rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori del mercato immobiliare; le *fonti dirette* sono rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento di dati economici puntuali.

Le fonti indirette che riportano informazioni e dati sul mercato immobiliare di Spinea sono l'Agenzia del Territorio e il Consulente Immobiliare.

L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI), curato dall'Agenzia del Territorio, riporta le quotazioni del mercato immobiliare relative a tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione sono pubblicati con scadenza semestrale, si riferiscono ai principali segmenti di mercato (residenziale, commerciale, direzionale, produttivo) e

considerano un'articolazione territoriale che riprende le microzone catastali. In ragione delle caratteristiche localizzative dell'area e del livello di accessibilità è possibile estendere l'area di ricerca anche ai Comuni limitrofi a Spinea in direzione Mestre per i quali, almeno per quanto attiene il mercato immobiliare del segmento oggetto di stima, si può assumere la presenza di caratteristiche e valori analoghi e quindi confrontabili.

Il Consulente Immobiliare (quotazioni riferite alla primavera 2013) presenta valori in linea con l'Agenzia del Territorio, tenendo in opportuna considerazione la differente articolazione territoriale proposta dai soggetti.

Il secondo ordine di indagini riguarda le fonti dirette, rappresentate da testimoni privilegiati nell'ambito della costruzione e della commercializzazione immobiliare e dalla banca dati della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP).

Sulla base dei dati forniti dalle fonti, si possono individuare i seguenti valori medi:

Destinazione	OMI	FIAIP	CI	Prezzo medio
	€/mq di SCV ¹	€/mq di SCV ¹	€/mq di SCV ¹	€/mq di SCV ¹
Residenziale	2.000,00	2.120,00	2.000,00	2.040,00
Commerciale	2.000,00	2.080,00	2.000,00	2.026,67
Terziaria	2.000,00	2.100,00	2.000,00	2.033,33

I valori unitari medi così individuati devono essere opportunamente corretti per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area oggetto di stima; in particolare si evidenzia la non comune dotazione di aree a servizio della destinazione commerciale e terziaria e l'ampia dotazione di verde pubblico che valorizza notevolmente la destinazione residenziale.

¹ La superficie convenzionale vendibile (SCV) o superficie commerciale include nel calcolo la superficie ponderale degli spazi accessori, lo spessore delle murature perimetrali esterne e della metà dello spessore delle murature a confine, ed altri spazi accessori calcolati secondo i criteri validati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare di Tecnoborsa).

Tenuto conto della specificità dell'area, delle disponibilità infrastrutturali presenti e future, delle diverse destinazioni e facendo riferimento ad altre situazioni simili, note allo scrivente, si ritiene equo apportare ai valori medi sopra indicati le seguenti correzioni percentuali:

- destinazione residenziale: + 5,0% - coeff. cor. 1,05
- destinazione commerciale: + 0,0% - coeff. cor. 1,00
- destinazione terziaria: + 7,0% - coeff. cor. 1,07

Moltiplicando i prezzi unitari per i relativi coefficienti di correzione si ottengono i seguenti prezzi unitari distinti per destinazione:

Destinazione	Prezzo medio	Coefficiente correttivo	Prezzo medio
	€/mq di SCV		€/mq di SCV
Residenziale	2.040,00	1,05	2.142,00
Commerciale	2.026,67	1,00	2.026,67
Terziaria	2.033,33	1,07	2.175,67

Premesso che le superfici edificabili urbanistiche sono espresse in termini di superficie netta di pavimento (SNP), si rende necessario rapportare i prezzi unitari di mercato sopra stimati a quest'ultimo parametro tecnico.

Sulla base dei criteri forniti da alcune pubblicazioni², risulta che il rapporto di misura (Rm) tra il parametro SCV e il parametro SNP, è pari a :

- destinazione residenziale: Rm = 1,33
- destinazione commerciale: Rm = 1,10
- destinazione terziaria: Rm = 1,18

Moltiplicando i rapporti di misura tra SCV e SNP per i prezzi unitari riferiti alla SCV, si ottengono i prezzi unitari riferiti alla superficie netta di pavimento come di seguito indicati:

² AA.VV. - I sistemi di misurazione immobiliare, Il Sole 24 ORE, 2001.

Destinazione	Prezzo medio	Rm	Prezzo medio (Vm)
	€/mq di SCV		€/mq di SNP
Residenziale	2.142,00	1,33	2.848,86
Commerciale	2.026,67	1,10	2.229,33
Terziaria	2.175,67	1,18	2.567,29

Alla luce delle indagini, dei criteri e delle valutazioni precedentemente illustrati, si ritiene di stimare il più probabile valore di mercato unitario (**Vm**), distinto per destinazione, nella misura di:

- destinazione residenziale: **2.850,00 €/mq**
- destinazione commerciale: **2.230,00 €/mq**
- destinazione terziaria: **2.570,00 €/mq**

Stima dei costi unitari della trasformazione (**K**)

La funzione del costo di produzione/trasformazione (**K**) può essere sinteticamente rappresentata con le seguente espressione:

$$\mathbf{K = Cc + Cu + Ou + Cg + ULi}$$

Dove:

Cc = costo di costruzione dei manufatti;

Cu = costo di urbanizzazione

Ou = oneri di urbanizzazione secondaria

Cg = costi di progettazione, finanziari e imprevisti

ULi = utile lordo di impresa comprensivo delle spese generali e dei costi di commercializzazione.

Specifiche analisi di mercato presso fonti ufficiali, operatori locali della produzione edilizia e professionisti nel settore delle costruzioni, hanno supportato la stima delle voci che compongono il costo di produzione, oltre ai dati e ai valori desunti dalla documentazione tecnica relativa al progetto e messi a disposizione dal committente.

Costo di costruzione (Cc)

Il **costo di costruzione** dei manufatti edilizi è desunto dalla documentazione tecnica fornita dalla committenza e confrontata con i dati reperiti da alcune pubblicazioni di settore ed in particolare dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizia" del 2012 curata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Edizioni DEI – Genio Civile.

Secondo i dati analizzati, il costo di costruzione valutato a metro cubo (vpp), distinto per destinazione edilizia, risulta pari a:

- destinazione residenziale: **415,00 €/mc**
- destinazione commerciale: **980,00 €/mq**
- destinazione terziaria: **385,00 €/mc**

rapportando tutti i costi unitari alla superficie netta di pavimento (SNP), si ottengono i seguenti costi di costruzione unitari:

Destinazione	Costo Costruzione	Altezza media (h)	Rm	Costo Costruzione
	(Cc) - €/mc	m		(Cc) - €/mq SNP
Residenziale	415,00	3,6		1.494,00
Commerciale	980,00		1,08	1.058,40
Terziaria	385,00	3,6		1.386,00

Costo di urbanizzazione (Cu)

Il costo di urbanizzazione è desunto dalla documentazione tecnica allegata al progetto costituita da un computo metrico estimativo preliminare che stima tale voce di costo nella misura di **€ 2.050.000,00** per l'intero "Progetto Norma 22". Dividendo tale importo per la superficie netta di pavimento realizzabile di **18.500 metri quadrati** si ottiene un costo unitario di urbanizzazione pari a **110,81 €/mq di SNP**.

Oneri di urbanizzazione (Ou)

Questa voce di costo si riferisce agli oneri di urbanizzazione secondaria ed è dedotta dalla documentazione fornita dalla committenza. Da essa si evincono i seguenti costi unitari, per metro quadrato di SNP, distinti per destinazione:

- destinazione residenziale: **48,00 €/mq di SNP**
- destinazione commerciale: **103,00 €/mq di SNP**
- destinazione terziaria: **88,00 €/mq di SNP**

Costi generali (Cg)

I costi generali, dedotti dalla documentazione fornita dalla committenza, comprendono gli oneri di progettazione, gli oneri finanziari ed gli imprevisti e risultano incidere nella misura del **17,0%** sull'ammontare dei costi precedentemente stimati (Cc + Cu + Ou). L'incidenza percentuale del 17%, indicata dalla committenza, è da considerarsi oggettivamente attendibile e forse sottostimata se si tiene conto che normalmente gli oneri di progettazione incidono normalmente nell'ordine del 10-13% e gli imprevisti non si possono prevedere in misura non inferiore del 3%.

I costi generali, per tipologia di destinazione edilizia, risultano quindi stimati nella misura di:

Destinazione	Costo Costruzione	Costo Urbanizzazione	Oneri Urbanizzazione	Totale costi parziali	Costi Generali (Cg)	
	(Cc) - €/mq SNP	(Cu) - €/mq SNP	(Ou) - €/mq SNP	€/mq SNP	%	€/mq SNP
Residenziale	1.494,00	110,81	48,00	1.652,81	17,0%	280,98
Commerciale	1.058,40	110,81	103,00	1.272,21	17,0%	216,28
Terziaria	1.386,00	110,81	88,00	1.584,81	17,0%	269,42

Utile lordo d'impresa (ULi)

Questa ultima voce di costo rappresenta l'utile, o il profitto, che riflette la remunerazione del fattore produttivo connesso alle capacità organizzative, imprenditoriali e alle conoscenze

tecniche necessarie per il buon esito dell'iniziativa. Inoltre, la quota di profitto deve internalizzare il costo del capitale di rischio che l'operatore impiega nell'attività posto che un tratto caratteristico dell'imprenditore ordinario riguardi anche l'impiego di capitali propri. Nella stima in esame, questa voce deve inoltre remunerare le spese generali d'impresa e i costi di commercializzazione. La stima del suo ammontare è desunto dalle indicazioni degli operatori e si attesta in termini percentuali a circa il 17,0% dei ricavi o a circa il 25% dei costi precedentemente stimati.

Il valore percentuale del **24,30%**, indicato nella documentazione fornita dalla committenza è da ritenersi quindi congruo e sulla base di esso si stima l'importo di questa voce di spesa distinta per destinazione come di seguito riportato:

Destinazione	Totale costi parziali (Cc+Cu+Ou+Cg)	Utile Lordo Impresa (ULi)	
		%	€/mq SNP
Residenziale	1.933,79	24,3%	469,91
Commerciale	1.488,49	24,3%	361,70
Terziaria	1.854,23	24,3%	450,58

Determinazione dei costi unitari della trasformazione (K)

Se alle diverse voci di costo della funzione del costo di produzione/trasformazione (K) sinteticamente rappresentata con le seguente espressione:

$$K = Cc + Cu + Ou + Cg + ULi$$

sostituiamo i relativi importi sopra stimati, si ottiene il costo di trasformazione delle aree edificabili del "Progetto Norma 22" distinto per destinazione edilizia come di seguito riportato:

Destinazione	Costo Costruzione	Costo Urbanizzazione	Oneri Urbanizzazione	Costi Generali	Utile Lordo Impresa	Costo Trasformazione
--------------	----------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------	---------------------------	-------------------------

	(Cc) - €/mq SNP	(Cu) - €/mq SNP	(Ou) - €/mq SNP	(Cg) - €/mq SNP	(ULi) - €/mq SNP	(K) - €/mq SNP
Residenziale	1.494,00	110,81	48,00	280,98	469,91	2.403,70
Commerciale	1.058,40	110,81	103,00	216,28	361,70	1.850,19
Terziaria	1.386,00	110,81	88,00	269,42	450,58	2.304,81

Determinazione del valore unitario delle aree (Va)

Premesso che la stima del più probabile valore delle aree si è basato sul criterio del valore di trasformazione, e quindi dalla differenza delle poste attive, costituite dai valori unitari di mercato dei manufatti edilizi (**Vm**), con le poste passive, costituite dal costo di trasformazione (**K**), il valore delle aree distinte per destinazione edilizia come è evidenziato nella seguente tabella:

Destinazione	Prezzo medio (Vm)	Costo Trasformazione	Valore mercato aree (Va)
	€/mq di SNP	(K) - €/mq SNP	€/mq di SNP
Residenziale	2.848,86	2.403,70	445,16
Commerciale	2.229,33	1.850,19	379,15
Terziaria	2.567,29	2.304,81	262,48

Tenuto conto delle incertezze insite nello stesso procedimento estimativo ma soprattutto nella difficoltà di prevedere il verificarsi puntuale delle ipotesi formulate e della variabilità legata proprio al mercato immobiliare, si ritiene equo arrotondare i valori sopra stimati come segue:

- destinazione residenziale: **450,00 €/mq di SNP**

- destinazione commerciale: **380,00 €/mq di SNP**
- destinazione terziaria: **270,00 €/mq di SNP**

Sulla base dei prezzi unitari sopra definiti, il più probabile valore di mercato delle aree comprese nel I° ambito territoriale risulta pari a **€ 4.329.000,00.**

Destinazione	Superficie netta di pavimento SNP	Valore mercato aree (Va)	Valore mercato aree dell'ambito
	mq	€/mq di SNP	€
Residenziale	-	450,00	-
Commerciale	1.800,00	380,00	684.000,00
Terziaria	13.500,00	270,00	3.645.000,00
Totale			4.329.000,00

Stima delle aree preordinate all'esproprio (Ind.esp),

La stima di queste aree viene eseguita per comparazione con riferimento al valore unitario di mercato con il quale la Regione Veneto ha indennizzato l'espropriazione di aree con la medesima destinazione urbanistica, contermini alle aree del Progetto Norma 22 e di proprietà della società tempo Libero srl, indennità che la proprietà ha condiviso e accettato.

Il valore unitario attribuito all'area espropriata è pari a **€ 36,00 al metro quadrato**, valore che si ritiene congruo per le aree oggetto della presente stima.

Moltiplicando quindi il valore unitario di € 36,00 per la superficie complessiva del secondo ambito, si ottiene un più probabile valore di mercato pari a **€ 728.316,00**, come di seguito evidenziato.

Destinazione	Superficie	Prezzo unitario	Ind.esp
	mq	€/mq	€

Verde pubblico	20.231	36,00	728.316,00
----------------	--------	-------	-------------------

STIMA VALORE VENALE ANTE (V.ante)

Il più probabile valore del comparto "Progetto Norma 22" nelle condizioni urbanistiche prima dell'accordo di pianificazione risulta quindi pari a **€ 4.307.316,00** come di seguito specificato:

Destinazione	Superficie	Importo
	mq	€

I° Ambito	66.524	4.329.000,00
II° Ambito	20.231	728.316,00
Onere a carico della proprietà	-	750.000,00

Valore di mercato	Vante	4.307.316,00
--------------------------	--------------	---------------------

STIMA VALORE VENALE POST (V.post)

Le aree a seguito dell'accordo di pianificazione presentano le seguenti caratteristiche:

- a) Comune censuario di Spinea – Foglio 9 - particelle 2698, 47, 2710, 306, 2699, 2700, 2701, 2713, 2712, 2237, 2711, 2692, 2236, 2214, e 2413, 2719, 2238, 2412, 6 e 7,
- b) superficie complessiva di **mq. 86.755**,
- c) la capacità edificatoria complessivamente assegnata prevede **mq. 9.000 di SNP a destinazione residenziale, mq. 4.500 di SNP a destinazione commerciale e mq 5.000 di SNP a destinazione direzionale/alberghiera** (con l'onere, a carico dei privati di **realizzazione di un'opera pubblica del valore di 750.000 euro**);

Dal punto di vista estimativo si è in presenza di un compendio immobiliare il cui valore dipende dalla seguente potenzialità edificatoria e d'uso delle aree:

Destinazione	Superficie netta di pavimento SNP
	mq
Residenziale	9000
Commerciale	4500
Terziaria	5000

Aspetti estimativi

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire alle aree in esame, in regime di libero mercato, secondo la caratteristiche intrinseche ed estrinseche che esse hanno con le variazioni urbanistiche apportate con l'accordo di pianificazione.

Sinteticamente il valore post (**Vpost**) di mercato delle aree in oggetto risulta espresso dal più probabile valore di mercato delle aree comprese nel "Progetto Norma 22" (**Va**), della superficie di mq 86.755 in relazione della diversa destinazione edilizia.

Facendo riferimento ai paragrafi precedenti il valore unitario delle aree risulta essere pari a:

- destinazione residenziale: **450,00 €/mq di SNP**
- destinazione commerciale: **380,00 €/mq di SNP**
- destinazione terziaria: **270,00 €/mq di SNP**

Moltiplicando i prezzi unitari per la superficie di ciascuna destinazione edilizia dei manufatti realizzabili, il valore complessivo dell'area risulta così determinato:

Destinazione	Superficie netta di pavimento SNP	Valore mercato aree (Va)	Valore mercato aree "Progetto Norma 22"
	mq	€/mq di SNP	€
Residenziale	9000	450,00	4.050.000,00
Commerciale	4500	380,00	1.710.000,00
Terziaria	5000	270,00	1.350.000,00
Totale			7.110.000,00

Il più probabile valore di mercato delle aree del "Progetto Norma 22" secondo le variazioni urbanistiche previste nell'accordo di pianificazione si stima in **€ 7.110.000,00 (Vpost)**.

6. VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

La parte conclusiva del documento si focalizza sulla stima dell'incremento di valore (**V.inc**) che determina la modifica delle carature urbanistiche a seguito dell'accordo di programma e sull'analisi economico-estimativa per valutare se le modalità di attuazione convenzionate con la proposta del "Progetto Norma 22" garantiscano in modo ampio e fattivo l'interesse pubblico nell'attuazione del progetto di città pubblica sotteso all'approvazione della Variante del P.I. (**V.per**).

Stima dell'incremento di valore venale (**V.inc**)

La stima del più probabile incremento di valore delle aree del "Progetto Norma 22" conseguente all'accordo di pianificazione non può che essere espresso dal criterio del valore complementare.

Il diritto all'edificazione e/o di ulteriore edificazione è un bene economico che si pone, allorché esiste, come complementare ad un'area urbana; è questo, tra l'altro, un classico esempio di un valore complementare che, entro certi limiti piuttosto ampi, può considerarsi crescente in modo continuo: il valore di mercato di un'area edificabile tende, infatti, a crescere progressivamente in funzione degli incrementi dell'indice di edificabilità fondiaria.

L'aspetto economico del valore complementare si risolve pertanto in una differenza tra due distinti valori di mercato che, nel caso in esame, esprime effettivamente l'effetto mercantile della variante al PI che apporta sia una maggiore edificabilità che una diversa edificabilità.

Il caso in esame rappresenta, infatti, la situazione per cui ad un bene "economicamente intero" si aggiunge un qualcosa di immateriale che risulta apprezzato dal mercato.

Quindi, l'incremento delle aree del "Progetto Norma 22" a seguito dell'accordo di pianificazione sarà determinato secondo la seguente espressione:

$$\mathbf{V.inc = V_{post} - V_{ante}}$$

Dove:

V_{post} = il più probabile valore di mercato delle aree con i nuovi standard urbanistici conseguiti con l'accordo di pianificazione,

V_{ante} = il più probabile valore di mercato delle aree con gli standard urbanistici senza l'accordo di pianificazione.

Dai paragrafi precedenti risulta che:

- il più probabile valore di mercato delle aree con i nuovi standard urbanistici conseguiti con l'accordo di pianificazione è pari a € 7.110.000,00 (**Vpost**),
- il più probabile valore di mercato delle aree con gli standard urbanistici senza l'accordo di pianificazione è pari a € 4.307.316,00 (**Vante**).

Sostituendo tali valori nell'espressione sopra indicata, risulta che l'incremento di valore, conseguito dalle aree del "Progetto Norma 22" a seguito dell'accordo di pianificazione, si stima nella misura di **€ 2.802.684,00 (V.inc)**.

Stima del valore mercantile del Beneficio pubblico (V.Bp).

Al fine di definire il beneficio pubblico che i privati debbono assicurare al Comune, occorre preliminarmente quantificare il beneficio – in termini di aumento del valore del compendio immobiliare – derivante alla proprietà privata per effetto della variante al P.I. oggetto dell'Accordo definitivo di pianificazione. Su tale "beneficio complessivo" andrà calcolata la quota (**pari al 60%**) spettante al Comune come "beneficio pubblico".

Il valore mercantile della perequazione sarà pertanto determinato secondo la seguente espressione:

$$\mathbf{V.Bp = V.inc \times Q.Bp}$$

Dove:

- V.inc, incremento del valore venale delle aree = € 2.802.684,00
- Q.Bp, quota del beneficio pubblico spettante al Comune = 60% (0,60)

Sostituendo si ottiene:

$$\mathbf{V.Bp = € (2.802.684,00 \times 0,60) = € 1.681.610,00}$$

L'ammontare del Beneficio pubblico minimo, espresso in termini di valore di mercato, si stima nella misura di **€ 1.681.610,00**.

Il beneficio pubblico e il progetto

Sotto il profilo del beneficio pubblico risultante dell'attuazione del progetto, si può affermare che l'esito atteso è rappresentato:

- a) **dall'acquisizione al demanio comunale di una superficie di 22.918 mq di aree** su cui sono stati realizzati i parcheggi e la viabilità a servizio della nuova stazione ferroviaria della metropolitana di superficie e il cui valore di mercato è determinabile nella misura pari alle indennità espropriative così come previste dal testo unico sugli espropri (DPR 327/2001 e smi).

La valutazione dell'indennizzo per esproprio per pubblica utilità è regolata dai criteri contenuti nel D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e successive modificazioni e integrazioni, che impongono, alla luce delle caratteristiche del caso in esame, il richiamo ai seguenti riferimenti:

- "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento." (Art. 37 comma 1).

- "Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci per cento" (Art. 37 comma 2);

- "Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario un'indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua" (Art. 50 comma 1).

Sul piano estimativo il riferimento congiunto alle norme indicate, alla giurisprudenza corrente e al caso in oggetto, consente di definire i fondamenti della stima di seguito indicati:

- superficie espropriata: mq 22.918,

- valore venale unitario dell'area: €/mq 36,00
- durata dell'occupazione: 70 mesi

Sulla base dei parametri tecnico-economici risulta da corrispondere:

- a) una indennità di espropriazione pari a € 825.048,00 (mq 22.918,0 x €/mq 36,00),
- b) un indennità di maggiorazione pari a € 82.504,80 (€ 825.048,00 x 10%),
- c) una indennità di occupazione pari a € 441.171,50 (€ 907.552,80 / 144 * 70 mesi).

Complessivamente le indennità da corrispondere ammontano a **€ 1.308.617,80.**

b) dalla disponibilità trentennale per la comunità di un impianto sportivo natatorio
il cui beneficio, espresso in termini di costi, non sostenuti per l'amministrazione pubblica, è stato valutato nella misura di **€ 750.000,00;**

c) dalla realizzazione dei collegamenti ciclo pedonali, fuori dall'ambito del Progetto Norma 22 fino ad un importo di **€ 100.000,00.**

IL **beneficio pubblico reale** si stima complessivamente, quindi, nella misura di **€ 2.158.617,80**, valore che, rapportato all'incremento di valore apportato dalle aree con l'accordo di pianificazione in oggetto dell'importo di € 2.802.684,00, rappresenta una quota percentuale di oltre il **75,0%³**, percentuale che soddisfa pienamente la funzione perequativa dell'accordo tra pubblico e privato così come prescrive l'art. 14 del PAT del Comune di Spinea.

³ Tale percentuale compensa anche l'incremento di valore conseguibile con l'eventuale possibilità di variazione d'uso della SNP nella misura del 10% come consentita dall'accordo di pianificazione.

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

7. CONCLUSIONE

Sulla base delle considerazioni che precedono e dei conteggi eseguiti e subordinatamente al rigoroso verificarsi delle condizioni e delle ipotesi previste, il sottoscritto perito esprime il parere che:

- a) il più probabile incremento di valore di mercato (**V.inc**) attribuibile alle modifiche delle carature urbanistiche delle aree di proprietà delle società Tempo Libero srl. e ASPEN srl e del sig. Pasqualetto Mario, secondo quanto riportato nell'accordo di pianificazione, risulti pari a € **2.802.684,00**;
- b) il più probabile valore di mercato del benefico pubblico minimo (**V.Bp**) conseguibile con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione sia pari a € **1.681.610,00**;
- c) che il valore delle aree da cedere gratuitamente, a compensazione dei valori di perequazione, che il valore del beneficio conseguibile con la realizzazione dell'impianto natatorio e che il valore a costo delle opere urbanistiche relative i collegamenti dei ciclo pedonali, sommino complessivamente ad un valore di mercato stimato nella misura di € **2.158.617,80**;
- d) l'importo complessivo del beneficio pubblico reale in termini di "valore di mercato" (**V.Bp**), rapportato all'incremento di valore conseguito dal privato (**V.inc**) sia superiore al **75,0%**, una percentuale che garantisce in modo ampio e fattivo l'interesse pubblico nell'attuazione del progetto di città pubblica sotteso alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione.

A conclusione, si ritiene di avere risposto con chiarezza e precisione all'incarico affidato, formulando una relazione estimativa il cui valore e significato pratico trovano riscontro nelle caratteristiche proprie dell'accordo di pianificazione e nel mercato di riferimento. Inoltre, entro i limiti dei valori trovati, si può essere certi che i valori riflettono tutte le situazioni mercantili dell'edilizia dell'area metropolitana di Venezia, in particolare del Comune di Spinea.

Rovigo, 10 gennaio 2014.

Il tecnico incaricato

Dott. Agronomo DIEGO BALLANI



Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario