



CITTÀ DI SPINEA

Città Metropolitana di Venezia

Settore Pianificazione e Tutela del Territorio
Servizio urbanistica

RESPONSABILE DEL SETTORE

PATRIMONIO

Arch. Daniele Levorato

SEDE

e p.c.

Sindaco

Martina Vesnaver

SEDE

Vice Sindaco

Edmondo Piazzi

SEDE

OGGETTO: Alienazione terreno di proprietà comunale identificato catastalmente al fg. 9 mapp. 2992 – aggiornamento perizia di stima del 13/02/2020 e succ. integrazioni del 03/11/2020 e 29/12/2020.

Indice:

1. Premessa
2. Altri fattori di novità rispetto alle precedenti stime
3. Le specificità del momento economico finanziario
4. Determinazione del più probabile valore di mercato

1. Premessa

L'amministrazione comunale chiede di esaminare/aggiornare il valore di alcuni beni di proprietà comunale già oggetto di stima nel 2020.

E' necessario e doveroso fare alcune premesse che, indipendentemente dal tipo di bene immobile, caratterizzano la particolarità del momento.

L'inflazione oltre il 10%, il notevole aumento del costo dei materiali (innalzamento di circa il 40% rispetto al periodo pre pandemia e pre bonus edilizia) e la loro scarsa disponibilità, le preoccupazioni derivanti dalla situazione internazionale e, in particolare, dal conflitto russo - ucraino, l'aumento del costo del denaro e il significativo innalzamento dei tassi di interesse [cinque aumenti del costo del denaro da parte della Fed da inizio dell'anno], la grave instabilità finanziaria e la estrema volatilità dei mercati, hanno, evidentemente, fortissime ripercussioni anche sul mercato immobiliare e determinano grande incertezza. Molte operazioni e investimenti immobiliari, al momento, sono sospesi in attesa di maggiore stabilità.

Questa situazione rende assai difficoltoso oggi stabilire il valore dei beni immobili in quanto la stima che viene redatta oggi potrebbe mutare molto rapidamente nel giro di pochi mesi proprio in ragione dell'instabilità e volatilità del mercato.

Questa situazione ha reso necessaria una doverosa verifica dei valori precedentemente stimati e di quelli indicati nella documentazione agli atti e a disposizione dell'amministrazione comunale quali lo studio sul valore delle aree edificabili, gli atti di compravendita, i valori indicati negli accordi di pianificazione, ecc.. Tale volatilità genera incertezza, mutabilità e conseguente approssimazione nella valutazione.

In ogni caso, prima di poter dare risposta, seppure con moltissima difficoltà, alla richiesta dell'amministrazione di determinare il più probabile valore di mercato di alcuni beni immobili di proprietà comunale, si è quindi ritenuto importante e necessario fare ulteriori e specifiche verifiche presso le agenzie immobiliari locali e presso gli operatori ed esperti del settore che, intervistati proprio in questi giorni, confermano la difficoltà della situazione e, soprattutto, segnalano che il generale consistente incremento dei costi dei materiali di costruzione, determina una generale significativa contrazione del valore delle aree edificabili tanto che transazioni che solo un paio di anni fa di attestavano tra i 140/150 € al metro cubo, ora si attestano intorno ai 100 €/mc.

2. Altri fattori di novità rispetto alle precedenti stime

Si richiama la perizia di stima sommaria trasmessa in data 13/02/2020 relativa al lotto di proprietà comunale catastalmente censito al foglio 9 mapp. 2992 (ex porzione del mapp. 131), posto in Via Bennati a Spinea e si riporta qui di seguito l'estratto catastale, l'estratto del vigente strumento urbanistico e la relativa destinazione dell'area:



Estratto mappa catastale (aggiornato al 08/11/2022) – Fig. 9 Mappale 2992



Estratto del Piano degli Interventi vigente

Rispetto alla perizia redatta due anni fa e alle considerazioni espresse in premessa, sono intervenute alcune modifiche riguardanti i parametri utilizzati per la stima e precisamente:

a. il Comune di Spinea, con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 22/07/2022, ha approvato il regolamento per la gestione dei crediti edilizi che individua il valore convenzionale del credito edilizio attribuito dall'indice fondiario di perequazione;

b. dalle verifiche svolte sulle caratteristiche dell'edificazione e delle costruzioni, si è riscontrato un incremento del coefficiente di trasformazione della superficie complessiva (al netto delle murature) alla superficie lorda comprensiva dello spessore dei muri, e, allo stato attuale, 1 mq di superficie complessiva al netto dei muri corrisponde a circa 1,20 mq di superficie lorda edificata;

c. il settore lavori pubblici ha aggiornato il preventivo di spesa relativo alla demolizione del fabbricato esistente, che viene stimato ora in € 225.000 circa al netto di i.v.a.¹;

d. la verifica dei costi di realizzazione del parcheggio alla luce della situazione attuale e dell'incremento dei prezzi dei materiali [si è assunto come riferimento il costo di un parcheggio dotato di tutti i sottoservizi, di illuminazione, di marciapiedi, finiture ecc., di inserimento di colonnine per la ricarica elettrica dei mezzi, il tutto al netto di iva, maggiorato poi dei costi di progettazione e di sicurezza] ha portato a stimare il costo per la realizzazione di un parcheggio di 1.000 mq pari a circa 177.000 €²;

d. presentazione agli atti del Comune dello studio sui valori di riferimento delle aree a vocazione edificatoria redatto dallo studio Gozzi con protocollo n. 5903 del 12/02/2021 e successive integrazioni;

e. approvazione della variante urbanistica n. 16 al Piano degli Interventi con DCC n. 25 del 23/04/2021, che prevede, per il comparto in zona B/138, oggetto della presente relazione, le seguenti specifiche carature e prescrizioni:

“Art. 30 delle Norme tecniche operative - comma 6 bis:

Il comparto edificatorio localizzato all'interno dell'area B/138 verrà attuato attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato [con schema di convenzione approvato dal Consiglio comunale] in cui si prevede il riconoscimento dell'indice primario e dell'indice perequato previsto per le zone B a fronte della demolizione dei manufatti esistenti e della realizzazione dell'urbanizzazione dell'area (parcheggio attrezzato con illuminazione e percorsi, isola ecologica, adeguamento rete sottoservizi, ecc.). Le carature, prescrittive, sono riportate nella tabella sotto indicata. L'edificazione del lotto sarà consentita previo pagamento del contributo di costruzione comprensivo del contributo sul costo di costruzione, degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio.

ZTO vigente PI	Superficie	Area a parcheggio	Superficie fondiaria	Superficie complessiva massima edificabile
B/138	5.305 mq	1000 mq	4.305	3.229 mq

Prescrizioni:

a. gli interventi da realizzare dovranno avere destinazione residenziale con la possibilità di prevedere locali ad uso terziario diffuso [dotati di adeguati standard] per una superficie non superiore al 20% della superficie massima complessiva prevista;

b. sull'edificio esistente, oggetto di demolizione, non sarà possibile applicare le “premialità” previste dagli artt. 6 e 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 [“Veneto 2050”].”

1 Si ritiene corretto inserire le voci dei costi al netto di i.v.a. in quanto il valore stimato dell'immobile costituisce valore senza maggiorazioni fiscali che verranno applicate in relazione al regime fiscale della vendita e delle caratteristiche dell'acquirente (persona fisica, società, ecc.).

2 Sono stati richiesti preventivi specifici a ditte che stanno eseguendo in questi mesi aree a parcheggio nel comune di Spinea aventi caratteristiche simili e si sono ottenuti valori medi pari a circa 150 €/mq per parcheggi aventi le caratteristiche sopra descritte, costo al netto di iva; a tale valore vanno aggiunti i costi per la sicurezza stimati in circa il 4% pari a 6 €/mq [150 €/mq x 4%] e il costo per le spese tecniche [dalla progettazione al collaudo pari al 10% ovvero 15 €/mq e le spese previdenziali pari al 4% ovvero 6 €/mq, sempre al netto di iva] per un totale di 150 € + 6 € + 15 € + 6 € = 177 €; si ottiene quindi un valore medio per la realizzazione di un metro quadrato di parcheggio completo, inclusi i costi di sicurezza e di progettazione [il tutto al netto di iva] stimabili in circa 177 €/mq.

3. Le specificità del momento economico finanziario

Lo scenario economico globale è attualmente fortemente condizionato dal post pandemia e dalla guerra tra Russia e Ucraina in corso. Ciò genera notevoli incertezze e tensioni sul piano economico, finanziario, degli investimenti oltreché una situazione in continua evoluzione ed estremamente mutevole.

Il continuo aumento dei prezzi energetici e i rincari di petrolio, gas, carbone stanno facendo crescere i costi delle imprese e si registra un significativo incremento dei costi di produzione e dei materiali.

Il periodo attuale, caratterizzato da tensioni e incertezze derivanti dalla crisi energetica, dalla mancanza di materiali di costruzione e dall'incremento significativo del loro costo, è segnato da incertezza e precarietà che si riversano anche sull'andamento del mercato immobiliare.

Come confermato anche a seguito di ulteriori verifiche svolte in questi giorni, il mercato immobiliare è caratterizzato da una “situazione di attesa” e prevale un “effetto congelamento” di molte operazioni e trasformazioni immobiliari derivante proprio dalle incertezze sopra descritte che rendono estremamente difficile, per gli operatori del settore, avviare iniziative economiche in un quadro complessivo così incerto e di difficile programmazione e previsione.

Pur alla luce delle incertezze e difficoltà sopra descritte, al fine di dare risposta a quanto richiesto, abbiamo eseguito alcune verifiche presso i vari operatori del settore³ che hanno confermato l'attuale stato di incertezza del mercato immobiliare, e pur nella difficoltà di poter fare stime adeguate in ragione dell'attuale quadro economico – finanziario, registrano una riduzione media dei valori di mercato quantificabile in circa un 20%-30% rispetto ai valori pre-crisi energetica.

4. Determinazione del più probabile valore di mercato

Tutto quanto premesso, tenuto conto degli esiti delle ulteriori verifiche svolte attraverso la consultazione degli atti di compravendita più recenti⁴.

Esaminato il documento redatto, per l'amministrazione comunale, dallo Studio Gozzi⁵, depositato agli atti con protocollo n. 5903 del 12/02/2021 [e successive integrazioni];

Ricordati i coefficienti di trasformazione da metro quadrato di superficie complessiva [superficie al netto delle murature] - come disciplinata dalle vigenti Norme tecniche di attuazione del Piano degli Interventi - a metro cubo “vuoto per pieno” a cui si riferiscono i valori medi di vendita delle aree indicati dai vari operatori immobiliari e ricordato che tali trasformazioni consistono nella moltiplicazione del valore della superficie complessiva per 1,20 per trasformare la superficie al netto dei muri nella superficie lorda comprensiva dello spessore della muratura e poi, ottenuta la superficie lorda, moltiplicata la superficie lorda per l'altezza standard di ogni piano pari a ml 3,00 per ottenere così il volume “vuoto per pieno” [parametro a cui fanno riferimento i vari operatori del settore nell'indicare il valore medio dell'area edificabile];

Considerato che, nel caso in esame, alla superficie complessiva massima edificabile di 3229 mq corrisponde un volume massimo edificabile vuoto per pieno di 11.625 mc, come oltre meglio descritto;

3 In data 18 agosto 2022 sono stati contattati alcuni operatori immobiliari e si sono ricavati questi dati:

- Immobiliare Casa [agenzia immobiliare di Spinea] riporta un valore di area edificabile già urbanizzata pari a circa €. 120 al mc ;
- Agenzia Studio Effe [agenzia immobiliare di Spinea] riporta un valore di area edificabile da urbanizzare pari a circa €. 100 al mc;

[I valori rilevati non tengono conto della riduzione del valore unitario derivante dall'indice di densità fondiaria, riduzione ben analizzata e rappresentata nell'analisi svolta dallo Studio Gozzi per il comune di Spinea sulla relazione relativa alla determinazione del valore delle aree edificabili].

Successive verifiche svolte a novembre 2022 hanno confermato il trend e si è arrivati a stimare valori medi ancora più bassi che si attestano intorno ai 100 €/mc.

4 Sono stati consultati i seguenti atti:

- atto preliminare rep. 84782 del 10/02/2021 (all'interno del PN 32 Via Carducci): il valore dell'area edificabile da urbanizzare risulta pari a €.110 al mc;
- atto rep. 66288 del 25/07/2022 (all'interno del PN 35 Via Cici): il valore dell'area edificabile da urbanizzare risulta pari a €.101 al mc;

5 Si tratta di documento aggiornato contenente il valore delle aree edificabili sulla base di specifiche analisi di mercato svolte attraverso lo studio di varie fonti: atti di compravendita, valori delle agenzie del territorio, agenzie immobiliari, ecc..

Considerato che, con DCC n. 25 del 23/04/2021, è stata approvata la variante parziale n. 16 al Piano degli Interventi – valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale – modifica alle NTO, con cui si è istituito il comparto urbanistico con attribuzione di specifiche carature come sopra descritte;

Tutto quanto premesso e argomentato, con le approssimazioni e relativizzazioni derivanti dalle particolarità della situazione economico finanziaria sopra meglio descritte, si comunica il seguente aggiornamento dei valori di stima proposti nelle precedenti note del 13/02/2020, 03/11/2020, 29/12/2020:

Assumendo come riferimento la **superficie fondiaria di mq. 4305** (valore dato dalla detrazione del parcheggio di mq. 1000 dalla superficie catastale del lotto) come dato di riferimento [che poi dovrà essere verificato con il dato reale risultante da rilievo celerimetrico], al lotto in esame corrisponde una capacità edificatoria pari a:

Superficie complessiva massima edificabile: mq 3229

Ricordato che il dato della superficie complessiva non include lo spessore dei muri , sentita l'agenzia del territorio e svolte le verifiche opportune, ritenuto di poter stimare nella percentuale del 20% la maggiorazione da applicare al valore della superficie complessiva per passare dalla superficie netta alla superficie lorda, pertanto i valori di riferimento sono i seguenti:

Superficie lorda = Sup. complessiva + 20% = 3229 + 646 = **mq. 3875**

Assunta come altezza di riferimento l'altezza di ml 3,00 di ogni piano, il volume “vuoto per pieno” si ottiene moltiplicando la superficie complessiva lorda (mq 3875) per l'altezza (ml 3,00) e si ottengono i seguenti valori:

Volumetria lorda massima edificabile (cosiddetto “mc vuoto per pieno”) = Volume vuoto per pieno = Superficie lorda x altezza piano = 3875 x 3,00 = mc. 11625 che si arrotondano a **mc 11.600**.

Indice Fondiario IF riferito al volume edificabile [vol. compl./sup. fondiaria]: 11600/4305 = **2,69 mc/mq**

Indice Fondiario IF riferito alla sup. complessiva edificabile [sup. compl./sup. Fondiaria]: 3229/4305 = **0,75 mq/mq**

Si ritiene importante precisare che si assume come riferimento ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in esame il valore unitario al metro cubo dell'area edificabile urbanizzata in quanto, nel caso in esame, i costi dell'urbanizzazione [realizzazione del parcheggio per un costo di circa 177.000 €] sono la compensazione, insieme ai costi della demolizione del manufatto esistente [costo pari a circa 225.000 €], per il riconoscimento dell'indice perequato.

Ciò detto, sulla base dell'indice di densità fondiaria (2,69mc/mq pari a 0,75 mq/mq), della documentazione agli atti del comune⁶, dei recenti atti di vendita riguardanti immobili aventi caratteristiche simili⁷ e delle verifiche svolte presso specifiche indagini di mercato tra gli operatori del settore⁸, alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene di poter stabilire un valore al metro cubo edificabile in area urbanizzata di **95/100 €/mc**. Tale valore deve essere poi ridotto della quota corrispondente all'incidenza del costo al metro cubo da sostenere per la demolizione della scuola esistente (costo stimato di € 225.000) e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste (parcheggio pubblico adeguatamente attrezzato con isola ecologica e piazzola idrante e adeguamento dei sottoservizi per un importo stimato di circa € 177.000)⁹. Sulla base della potenzialità edificatoria, l'incidenza al metro cubo dei costi per la demolizione e per l'urbanizzazione è la seguente:

superficie fondiaria di 4305 mq - potenzialità edificatoria 11.600 mc – incidenza costo di demolizione sul volume edificabile = 225.000 €/11.600 mc = **€ 19 €/mc**;

6 Studio sui valori di riferimento delle aree a vocazione edificatoria redatto dallo studio Gozzi, protocollo n. 5903 del 12/02/2021 e successive integrazioni.

7 Sono stati consultati i seguenti atti:

- atto preliminare rep. 84782 del 10/02/2021 (all'interno del PN 32 Via Carducci): il valore dell'area edificabile da urbanizzare risulta pari a € 110 al mc;
- atto rep. 66288 del 25/07/2022 (all'interno del PN 35 Via Cici): il valore dell'area edificabile da urbanizzare risulta pari a € 101 al mc;

8 Si rinvia alla nota n. 2.

9 Si tratta di importi al netto di i.v.a.. Si rinvia alla precedente nota n. 1.

superficie fondiaria di 4305 mq - potenzialità edificatoria 11.600 mc – incidenza realizzazione parcheggio sul volume edificabile = 177.000 €/11.600 mc = € 15 €/mc;

Quindi l'incidenza, al mc edificabile del costo per la demolizione e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulta essere pari a 19 €/mc + 15 €/mc = **34 €/mc**.

Alla luce di tutto quanto premesso, si ritiene di potere applicare, al caso in esame un valore di stima unitario pari a:

95/100€/mc edificabile vuoto per pieno – 34 €/mc costi unitari per la demolizione e l'urbanizzazione dell'area = **61 – 66 €/mc** con la precisazione che tale valore già tiene conto dei costi per la demolizione delle opere esistenti e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che quindi sono a totale e completo carico del futuro proprietario. Il titolo edilizio che verrà rilasciato [permesso di costruire convenzionato] dovrà essere sottoposto, **per intero, al pagamento del contributo di costruzione** che sarà quindi comprensivo del contributo sul costo di costruzione, degli oneri di urbanizzazione primari e degli oneri di urbanizzazione secondari, secondo i valori tabellari vigenti all'atto del rilascio del titolo, in quanto l'incidenza del costo dell'urbanizzazione dell'area è già stata considerata ai fini della valutazione del valore unitario al mc edificabile.

ZTO vigente PI	Superficie	Area a parcheggio	Superficie fondiaria	Volume edificabile vuoto per pieno	Valore unitario al metro cubo edificabile	Valore della stima
B/138	5.305 mq	1000 mq*	4.305 mq	11.600 mc	61 – 66 €/mc**	€ 707.600 - € 765.600

*l'area a parcheggio deve intendersi ceduta gratuitamente al comune, il costo per la demolizione dell'edificio esistente viene stimato in circa € 225.000; il costo per la realizzazione del parcheggio con servizi relativi (piazzola idrante, isola ecologica, ecc.), comprensivo di costi per la sicurezza, delle spese tecniche e dei costi previdenziali è stato stimato in circa € 177.000, valori conteggiati al netto di iva; tale costo NON verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per la costruzione degli edifici in quanto costi già considerati nella determinazione del valore al mc.

** il valore unitario a mc stimato in 95/100 €/mc è stato deprezzato dei costi di demolizione e dell'urbanizzazione [realizzazione parcheggio] che quindi saranno a carico dell'acquirente senza alcuno scomputo dal contributo di costruzione (costo di costruzione e oneri tabellari primari e secondari vigenti all'atto del rilascio del titolo edilizio) che dovrà essere interamente versato.

Distinti saluti.

Spinea, 15 novembre 2022

Il responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio
- Fiorenza Dal Zotto -