

**PERIZIA TECNICO-ECONOMICA DELL' "AREA POS" UBICATA A MARGHERA VE
IN VIA DELL'ELETTRICITÀ**
SOCIETÀ SONORA S.R.L. PRESSO INTERPORTO DI VENEZIA VIA DELL'ELETTRICITÀ, 2-30175
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA (VE)

INDICE GENERALE

1-	PREMESSA	3
2-	SCOPO DELLA STIMA	4
3-	INQUADRAMENTO DELL'AREA ANCHE SOTTO L'ASPETTO STORICO	4
4-	ANALISI DELLA VIABILITÀ	5
5-	Localizzazione dell'area e descrizione dell'immobile	5
6-	DATI CATASTALI	5
7-	TITOLARITÀ	8
8-	ANALISI DEI VINCOLI E GRAVAMI	8
9-	ANALISI AMBIENTALE E CONTAMINAZIONE DEL SUOLO	8
10-	ANALISI DELLO STATO OCCUPAZIONALE	12
11-	ANALISI URBANISTICA	12
12-	ANALISI EDILIZIA	14
13-	GESTIONE DELLE ACQUE	15
14-	DESCRIZIONE DEI RILIEVI TOPOGRAFICI FATTI NEL TEMPO	16
15-	CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	16
16-	VALORE DI STIMA	20
17-	CONCLUSIONI	21

Allegati:

ALLEGATO-0-Aerofotogrammetrico con indicazione della denominata "Area POS"

ALLEGATO-1-Corografia CTR con indicazioni della Viabilità

ALLEGATO-2-Planimetria Catastale-Comune VE-Foglio 3

ALLEGATO-3-Planimetria Catastale-Comune VE-Foglio 4

ALLEGATO-4-Planimetria Catastale-Comune VE-Foglio 192

ALLEGATO-5-Planimetria catastale-Tavola di assieme dei 3 fogli

ALLEGATO-6-Visura-Comune VE-Foglio 3-Mapp. 1183-1184-1185

ALLEGATO-7-Visura-Comune VE-Foglio 3-Mapp. 998

ALLEGATO-8-Visura-Comune VE-Foglio 3-Mapp. 999

ALLEGATO-9-Visura-Comune VE-Foglio 3-Mapp. 1000

ALLEGATO-10-Visura-Comune VE-Foglio 3-Mapp. 1001

ALLEGATO-11-Visura-Comune VE-Foglio 3-Mapp. 975
ALLEGATO-12-Visura-Comune VE-Foglio 4-Mapp. 790
ALLEGATO-13-Visura-Comune VE-Foglio 4-Mapp. 735
ALLEGATO-14-Visura-Comune VE-Foglio 4-Mapp. 736
ALLEGATO-15-Visura-Comune VE-Foglio 4-Mapp. 738
ALLEGATO-16-Visura-Comune VE-Foglio 4-Mapp. 739
ALLEGATO-17-Visura-Comune VE-Foglio 4-Mapp. 612
ALLEGATO-18-Visura-Comune VE-Foglio 4-Mapp. 81
ALLEGATO-19-Visura-Comune VE-Foglio 192-Mapp. 1721
ALLEGATO-20-Visura-Comune VE-Foglio 192-Mapp. 1722
ALLEGATO-21-Visura-Comune VE-Foglio 192-Mapp. 1716
ALLEGATO-22- PRG Variante per Porto Marghera-Norme di Attuazione
ALLEGATO-23- PRG Variante per Porto Marghera-tavola 13.1b
ALLEGATO-24-PRG Variante per Porto Marghera-tavola 13.1a
ALLEGATO-25-PAT-tavola 2-4
ALLEGATO-26-PAT-tavola 1-4
ALLEGATO-27-PAT-Norme Tecniche
ALLEGATO-28-Autorità Portuale di Venezia quotazione delle aree espropriate
ALLEGATO-29-Rilevo sovrapposto ad aerofotogrammetrico
ALLEGATO-30-Rilievo-tavola identificazione aree da cedere
ALLEGATO-31-Quotazioni Immobiliari-Visura OMI – secondo semestre 2019- destinazione: Commerciale
ALLEGATO-32-Quotazioni Immobiliari-Visura OMI – secondo semestre 2019- destinazione: Terziaria
ALLEGATO-33- Computo metrico sintetico delle opere a scomputo dei oneri di urbanizzazione
ALLEGATO-34 (pagine 26)-Computo metrico estimativo del Restauro della Chiesetta della Rana

PERIZIA TECNICO-ECONOMICA DELL'“AREA POS” UBICATA A MARGHERA VE IN VIA DELL'ELETTRICITÀ

Codice Commessa: (1120)- SONORA-PerizaTecnicaEconomica

1- PREMESSA

La Società SONORA s.r.l. con sede presso Interporto di Venezia in via dell'Elettricità, 2 a Porto Marghera VE – 30175 ha incaricato lo scrivente professionista, ING. CIRILLO FONTOLAN iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Venezia al n. 2376, con sede e domiciliato in Chioggia (VE), via Ausonia n. 58, tel. 041.4967286 – fax. 041.5541510 – Tel. mobile 348 0945592 – mail: amministrazione@fontolan.net – pec: cirillo.fontolan@ingpec.eu, di **redigere una Perizia Tecnica Estimativa dell'“Area POS” a Porto Marghera. L'“Area POS” è un Compendio Immobiliare ad alto indice di edificazione con destinazione d'Uso: commerciale, direzionale, ricettiva e l'artigianato e con valori di superfici lorda di pavimento edificabile tabellati da piano Regolatore Comunale, di cui SONORA s.r.l. detiene la maggioranza dell'intera proprietà del Compendio Immobiliare.**

L'area è ubicata a lato sud del centro abitato di Porto Marghera, vedere ALLEGATO-0, ed il Comune di Venezia ha definito l'area di interesse Pubblico per la sua ubicazione e per la sua naturale vocazione di estensione del Centro abitato, di conseguenza anche le destinazioni d'uso ammesse sono state circoscritte alle effettive necessità della zona abitativa di Porto Marghera, in maniera da colmare le carenze strutturali di Uffici, spazi Commerciali ed Artigianali necessari allo sviluppo organico del vicino Centro Storico di Porto Marghera.

Trattandosi di Compendio Immobiliare, la valutazione Estimativa viene fatta sulla potenzialità edificatoria (superficie di pavimento edificabile) e sulle destinazioni d'uso, e **non** sulla superficie Territoriale o Catastale dell'Area, in quanto non rappresentativa dei fattori estimativi che vanno a comporre la determinazione del più Probabile Valore di Mercato.

Per quanto concerne gli aspetti di Scenario legati al mercato immobiliare italiano e, l'impatto economico provocato dal coronavirus sul settore immobiliare, che indubbiamente provocherà una riduzione degli utili d'impresa per l'anno 2020 (Osservatorio sul mercato immobiliare italiano di Nomisma) è da rilevare il fatto che il valore dell'area in questione, non dipende solo dai prezzi del mercato immobiliare, ma anche dai costi delle materie prime, della manodopera e dal costo del denaro, che sommati algebricamente danno certamente un valore positivo, anche in presenza di un mercato immobiliare in discesa. Inoltre l'investimento è così importante sotto l'aspetto economico e dei tempi che si inseriscono cronologicamente secondo una prospezione di investimento a medio termine.

Inoltre tenendo conto che l'evoluzione del mercato Immobiliare alterna, secondo le statistiche nel tempo: periodi di prezzi in ribasso con i prezzi in ascesa, l'investimento alla situazione contingente costituisce certamente un investimento vantaggioso per prossimo futuro, anche per i prezzi bassi delle materie prime e della manodopera per realizzare l'intervento edilizio.

Sotto l'aspetto della collocazione, la realizzazione delle unità Immobiliari previste nel Compendio riducono il divario tra la domanda e la scarsa offerta/assente disponibilità, nel mercato di strutture di settore: commerciale, direzionale, ricettiva, artigianato, nonché di un Centro Commerciale/Parco Commerciale e di albergo di medie dimensioni integrato con il Centro abitato.

Essendo l'area nella fascia di separazione tra centro abitato e zona industriale, il Comune nei piani strategici ha inserito anche le destinazioni d'uso compatibili con le attività produttive quali: industriale, industriale-portuale e artigianato produttivo.

In sintesi l'area consente una vasta possibilità di impieghi che vanno dal terziario, direzionale, commerciale alberghiero e produttivo/industriale.

A incrementare il valore aggiunto delle destinazioni d'uso ammesse l'area risulta ben collegata: con la ferrovia: sul lato ovest passa la ferrovia collegata alla Stazione di Mestre-Venezia in direzione Milano-Torino e Trieste; con le autostrade a pochi chilometri è presente lo svincolo della A4 direzione Milano-Torino e Trieste; e verso sud con la Strada Statale Romea SS309, vedere ALLEGATO – 1.

Come si può notare al Paragrafo 16 – “Valore di Stima” della presente Perizia, il valore più probabile di mercato all’attualità del Compendio Immobiliare denominato “Area POS” a Porto Marghera è pari ad € 23.210.484,41 che coincide con il valore della società SONORA s.r.l. quale proprietaria della partecipazione di maggioranza di oltre il 75% al Compendio Immobiliare, precisamente del 87,41%. Mentre il Valore di Stima del più probabile di mercato delle quote di SONORA s.r.l. al Compendio Immobiliare denominato “Area POS” è stato determinato in € 20.288.284,42.

Il calcolo della determinazione del più probabile valore di mercato è stato fatto con algoritmi matematici, e adottando in input parametri dedotti da quadri economici e preventivi di spesa fatte dalle aziende interessate, a suo tempo al Compendio immobiliare in oggetto.

2- SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all’attualità del complesso immobiliare denominato “Area POS” a Porto Marghera Venezia, ubicato Tra via Fratelli bandiera e via dell’Elettricità. L’area è conosciuta da tempo dallo scrivente, comunque in data 11 giugno 2020 ha fatto una ricognizione al fine di verificare lo stato di consistenza.

La stima è stata eseguita sulla base degli elementi rilevati in sopralluogo, e dagli atti tecnici ed amministrativi reperiti durante le indagini e ricerche effettuati.

3- INQUADRAMENTO DELL’AREA ANCHE SOTTO L’ASPETTO STORICO

L’area fa parte della terraferma della città di Venezia che vanta tradizioni marinare consolidate storicamente, che vanno dai traffici commerciali alla pesca, in tutto l’Adriatico, e che hanno sempre rivestito, anche in ambito nazionale, un’incidenza di primaria importanza anche sotto l’aspetto turistico e commerciale.

Tali propensioni marittime si integrano con una posizione ideale della città, sotto l’aspetto logistico, in quanto collegata alle più importanti reti viarie e ferroviarie, che consentono di raggiungere anche le parti dell’Europa e a mezzo del mare Adriatico qualunque parte del Mondo.

Storicamente il legame tra Venezia ed il suo porto è documentato fin dal VI secolo d.C..

Grazie allo sviluppo dei traffici marittimi verso l’Oriente ed il Mediterraneo Occidentale, già dal Medio Evo la città diviene un fondamentale nodo portuale, con il baricentro nel bacino di San Marco.

All’inizio del secolo XIX, a seguito della caduta della Repubblica Serenissima, che causò un periodo di profonda crisi, grazie ad investimenti finalizzati a sfruttare le potenzialità del suo naturale sbocco al mare per l’entroterra padano, a Venezia l’attività commerciale riprese il proprio sviluppo. È in questo periodo che la nuova stazione Marittima è trasferita all’estremità della città storica, in modo da poter essere collegata alla terraferma con il prolungamento della rete ferroviaria.

Grazie anche alla creazione di tali infrastrutture, all’inizio del XX secolo, raddoppia il volume delle merci movimentate, in modo tale da richiedere un ampliamento delle strutture portuali in terraferma. Nasce così il polo portuale di Marghera, che consente la realizzazione di stabilimenti industriali in adiacenza alle banchine portuali. Allo sviluppo industriale e portuale è seguita la realizzazione della “Città Giardino” di Porto Marghera ed il conseguente sviluppo di Mestre.

Con la ripresa dei traffici verificatasi nel secondo dopoguerra nasce, nelle industrie, la richiesta di un ulteriore ampliamento del porto con la creazione di strutture attrezzate per la movimentazione delle merci nelle aree circostanti agli stabilimenti.

All’inizio degli anni ’80, grazie anche all’approntamento del canale di Malamocco Marghera ed alla creazione del Porto Petroli, che garantiscono una maggior sicurezza e l’apertura del porto a navi più moderne e con maggior pescaggio, l’attività portuale raggiunge il suo apice.

L’ALLEGATO-1 ripropone la corografia Regionale della Laguna di Venezia con l’indicazione del Centro storico di Venezia e la localizzazione del Porto Passeggeri di Venezia e la viabilità principale stradale e ferroviaria.

Tuttora il Porto di Venezia è situato in una posizione strategica per i traffici che attraversano l'Europa, essendo crocevia delle direttrici che percorrono il Mediterraneo collegando l'Oceano Atlantico all'Oceano Indiano e al Mar Nero, chiamate Autostrade del Mare, e degli assi di trasporto continentali che sono il Corridoio V Lisbona-Kiev e il Corridoio I Berlino-Palermo.

Il Porto di Venezia si pone quindi in posizione centrale rispetto al principale bacino economico-produttivo italiano, costituito dalle regioni del Nord-Est, dotato di un ampio sistema di infrastrutture articolato ed integrato in tutte le modalità di trasporto.

L'Area POS data la sua posizione strategica ha una vocazione naturale sia sotto l'aspetto Commerciale e Ricettivo che Industriale anche a supporto delle attività: di Porto Marghera, Mestre e Venezia, nonché data la vicinanza con Interporto di Venezia può essere adibita a traffici di merce e logistica di varie tipologie commerciali che possono essere movimentate via mare, su strada, tramite trasporto ferroviario, come pure per via aerea, essendo situato a pochi chilometri dallo scalo aeroportuale Marco Polo di Venezia.

4- ANALISI DELLA VIABILITÀ

L'area è collegata da una serie di strade secondarie, tutte servite da impianto semaforico, provenienti da Marghera e dalla zona industriale-portuale, intersecate perpendicolarmente con il Viale F.lli Bandiera. Tra queste, via Ghega e via Cruto circoscrivono il complesso edilizio lungo il lato sud ed il lato nord.

Attualmente, Via Ghega, posta a nord, si presenta come senso unico che da Viale F.lli Bandiera porta a Via dell'elettricità, mentre Via Cruto, posta a sud, si presenta nel senso unico contrario.

L'area è identificata dalla Variante del P.R.G. del Porto di Marghera come D2.b quindi con destinazione compatibile con il centro commerciale di grande struttura di vendita e Industriale.

La realizzazione di Centro Commerciale, anche se previsto dalle norme di attuazione dovrà seguire l'iter di approvazione da parte del Comune, secondo le procedure previste dai Combinati disposti di Legge nel rispetto di Standard primario e secondario, già previsti dal Piano Regolatore del Comune di Venezia.

I parcheggi di supporto previsti da Piano Regolatore sono funzionalmente ben collegati alla rete stradale e alla rete di penetrazione in quanto quest'ultima è connessa direttamente a due importanti viabilità di Porto Marghera a quattro corsie, una posta ad est: Via dell'Elettricità, e l'altra posta ad ovest: Via Fratelli Bandiera.

L'area ha una disponibilità di parcheggi ben superiore a quella delle leggi vigenti.

L'intera zona inoltre è servita da mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano, difatti lungo Via Fratelli Bandiera passano le linee principali di collegamento con Mestre – Venezia e con le zone a sud del Comune di Venezia.

L'area è ubicata in prossimità del centro di Porto Marghera e attualmente è fortemente degradata. L'inserimento di una struttura, come il centro commerciale, oltre a valorizzarla estende la zona urbana ad est riducendo l'effetto di separazione che oggi crea la viabilità a quattro corsie di Via Fratelli Bandiera.

5- Localizzazione dell'area e descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare è delimitato e confina con due viabilità principali e si diparte dal tratto terminale della Strada Statale 11 che si dirama a partire verso Ovest con via fratelli Bandiera e verso est con via dell'Elettricità fino ad arrivare alla strada trasversale di collegamento di via fratelli Bandiera denominata via Carlo Ghega. Vedere ALLEGATO-0 e ALLEGATO-1.

6- DATI CATASTALI

In data 12/06/2020 sono stati raccolti gli estratti di Mappa e le Visure Catastali e del Compendio Immobiliare denominato "Aera POS", gli estratti di Mappa sono riportati agli ALLEGATI numerati dal n. 2 al n. 4,

mentre le Visure Catastali sono riportati agli ALLEGATI numerati dal n. 6 al n. 21. L'ALLEGATO-5 riporta l'assieme dei tre Fogli Mappali del Compendio, per rendere più chiara l'interpretazione/identificazione delle particelle/mappali che compongono il Compendio immobiliare denominato "Area POS".

Sulla base dei dati/visure raccolti è stata redatta la sottostante tabella 01, che riporta: in base ai Fogli mappali e ai Mappali, la Superficie Catastale suddivisa per: aree di proprietà SONORA s.r.l., aree oggetto di cessione come da Piano Regolatore del Comune di Venezia-Variante per Porto Marghera e aree di altra proprietà: Interporto che fa parte del Compendio Immobiliare.

Come si può notare nella Tabella 01, fa parte del compendio Immobiliare anche il sedime di Demanio Comunale della viabilità di via Cruto.

Tab. 01 – Tabella riassuntiva del Compendio Immobiliare Denominato "Area POS" identificato al Piano di Variante al Piano Regolatore Generale per Porto Marghera - Zona D2 (11) - Tav. 13.1a

Aree di Proprietà SONORA s.r.l.		Aree Oggetto di cessione/esproprio per Viabilità		Aree di Proprietà Interporto	
Mappali	Sup. Catastale [mq]	Mappali	Sup. Catastale [mq]	Mappali	Sup. Catastale [mq]
Comune di Venezia - Sezione Venezia - Foglio 3					
1183	53.150	1184	5.655	1181	7.594
998	31	1185	19		
999	657	1182	2.586		
1000	6.000				
1001	4.370				
975	10.118				
Sup. Parziale per Foglio 3 [mq]	74.326		8.260		7.594
Comune di Venezia - Sezione Venezia - Foglio 4					
790	12.502	740	4.363		
735	55				
736	5				
738	796				
739	4				
612	425				
81	530				
Sup. Parziale per Foglio 4 [mq]	14.317		4.363		
Comune di Venezia - Sezione Malcontenta - Foglio 192					
1721	1.559	1715	853		
1722	579	1717	2.041		
1716	57	1719	1.091		

		262	320		
Sup. Parziale per Foglio 192 [mq]	2.195		4.305		

Sommano Superfici del Compendio	115.360
Demanio Comunale: Sedime via Cruto	7.848
Somma complessiva area Denominata POS	123.208

Trattandosi di Compendio Immobiliare è necessario determinare la quota di partecipazione di proprietà dei componenti che costituiscono il Compendio stesso. Il calcolo della partecipazione è stata fatta al Lordo della cessione delle aree di Standard, delle varie proprietà che hanno formato il Compendio da Piano Regolatore Comunale.

La Tabella 02 riporta il Calcolo della partecipazione delle varie proprietà al Compendio Immobiliare denominato "Area POS".

Tab. 02 – Tabelle di calcolo delle Percentuale di Partecipazione al Compendio Immobiliare Denominato "Area POS" delle varie proprietà.

Calcolo delle percentuali di partecipazione al Compendio				
	Mappali	Superficie in mq	Somma Superfici per Proprietà	Percentuale di partecipazione al Compendio
SONORA s.r.l.			105.180	87,41%
Sez. Venezia - fg.3	997, 998, 999, 1000, 1001 (ex 974) - 975 (ex 242)	80.000		
Sez. Venezia - fg.4	106	800		
	99	16.865		
	81	530		
	82	60		
	79, 83, 26, A26	425		
Sez. Malcon tenta - fg.6	257	910		
	14	3.600		
	262	320		
	778	1.670		
Interporto di Venezia S.p.A.			10.180	8,46%
Sez. Venezia fg. 3	903	10.180		
Comune di Venezia			4.976	4,14%
Demanio Comunale-via Cruto		4.976		
Sommano		120.336		100,00%

7- TITOLARITÀ

Oggetto della presente Perizia sono i mappali del Compendio “Area POS” intestati/di Proprietà SONORA s.r.l. presso Interporto di Venezia. Dalle visure di cui agli ALLEGATI su indicati si conferma che i mappali di cui alla Tab. 01 sono intestati a SONORA s.r.l..

8- ANALISI DEI VINCOLI E GRAVAMI

Il Compendio “Area POS” presenta i vincoli sotto indicati:

Ambientale

Il Compendio “Area POS” fa parte delle aree di cui all’ “Accordo di Programma per la bonifica e la riqualificazione ambientale del Sito di Interesse Nazionale di Venezia – Porto Marghera”, sottoscritto in data 16 aprile 2012, e subordinati alle disposizioni di cui all’art. 242 (e all’art. 252 per gli ambiti ricompresi nella perimetrazione del Sito di

Interesse Nazionale ex D.M. 24 aprile 2013) del Dlgs 152/2006, e regolamentati dall’art. 22 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano regolatore Generale per Porto Marghera.

Tale stato dell’arte attività verrà meglio evidenziata al paragrafo 9 della presente Perizia.

Piano di recupero

Prima di ogni edificazione il Compendio denominato “Area POS” è soggetto, in base all’art.30 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano regolatore Generale per Porto Marghera, alla preventiva approvazione del Piano di Recupero Edilizio come disciplinato dalle norme medesime e nel rispetto delle destinazioni, principali e compatibili, e secondo gli indici, le dotazioni di standard e le prescrizioni di cui alla **tabella allegata sub A** sempre delle medesime Norme di Attuazione.

Chiesetta della Rana con vincolo della Soprintendenza ai Beni Architettonici

La Chiesetta della Rana è una costruzione di particolare pregio storico-architettonico risalente al XVI secolo, che insiste sul mappale 612 indicato al paragrafo 6 della presente Perizia. Trattasi di edificio di modeste dimensioni da ristrutturare e l’intervento prevede la realizzazione attorno di una appropriata area verde, per riportarla il fascino discreto dello stato di altri tempi.

Ipoteche

Alcuni mappali del Compendio “Area POS” sono gravati da Ipoteche, la cui valutazione degli importi è opportuno venga aggiornata al momento del concreto avverarsi della condizione di un atto formale impegnativo di interesse per il Compendio Stesso.

Regolarità urbanistica

E’ stato dichiarato da SONORA s.r.l. che le demolizioni dei fabbricati insistenti nell’area sono fatte dall’Autorità di Sistema Portuale di Venezia in conformità alle norme vigenti.

9- ANALISI AMBIENTALE E CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

Per quanto concerne l’aspetto Ambientale di cui al paragrafo 8 precedente si riportano di seguito lo stato dell’arte della pratica accesa con il Ministero dell’Ambiente.

Data	Soggetto	Riferimenti	Contenuto
Anni 2003-2004	Edilveneziasrl		Caratterizzazione di parte del sito di attuale proprietà di SONORA srl (fascia lungo via dell'Elettricità)
02/12/2005	ARPAV	Prot. n. 83591/05/DAP	Validazione caratterizzazione (fascia lungo via dell'Elettricità) svolta da Edilveneziasrl

Data	Soggetto	Riferimenti	Contenuto
Marzo 2009	SONORA		Presentazione piano della caratterizzazione
18/03/2009	ARPAV – Provincia di Venezia – Regione Veneto		Sopralluogo per definizione punti di indagine e standard tecnici
25/03/2009	SONORA	Relazione integrativa al piano della caratterizzazione	Revisione in base a sopralluogo e ad acquisizione di nuovo materiale documentale.
17/06/2009	SONORA		Richiesta/sollecito di avvio delle indagini di caratterizzazione
16/07/2009	MATTM	Prot. n. 15206/QDV/DI/VII/VIII	Autorizzazione con prescrizioni a intraprendere le attività di caratterizzazione
28/07/2009	MATTM	Conferenza di servizi istruttoria	Fornite tre distinte istruttorie da parte di: - MATTM - ARPAV (datata 27/07/2009) - Regione Veneto
06/11/2009	SONORA		Aggiornamento cartografia punti di indagine ambientale
13/11/2009	ARPAV		Protocollo operativo per la caratterizzazione del sito
18/11/2009	SONORA		Trasmissione cronoprogramma indagini di caratterizzazione
Novembre-dicembre 2009	SONORA (con controcampioni ARPAV)		Principali indagini in situ
21/12/2009	MATTM	Conferenza di servizi decisoria Verbale Prot. 8809/QDV/DI/B	Approvazione formale del Piano della Caratterizzazione
31/05/2010	SONORA	Acquisito dal MATTM al prot. 14606/TRI/DI del 04/06/2010	Risultati del Piano della Caratterizzazione e progetto definitivo di bonifica (rev. 0)
06/10/2010	MATTM	Conferenza di Servizi istruttoria	Fornite tre distinte istruttorie sui risultati della caratterizzazione e del progetto di bonifica da parte di: - MATTM - ARPAV (datata 5/10/2010) - Regione Veneto
16/11/2010	SONORA		Revisione 1 progetto di bonifica e analisi di rischio in adempimento ad istruttorie MATTM, ARPAV e Regione Veneto
29/11/2010	MATTM	Conferenza di Servizi decisoria Verbale trasmesso con nota Prot. 33036/DI del 20 dicembre 2010	Presa d'atto con richiesta di integrazioni della caratterizzazione Richiesta di rielaborare l'analisi di rischio Richiesta di integrazioni al progetto di bonifica
16/02/2011	SONORA		Revisione 2 progetto di bonifica e analisi di rischio in adempimento a CdS decisoria del 29.11.2010
14/03/2011	ARPAV	Prot. 32017/2011	Validazione piano di caratterizzazione

Data	Soggetto	Riferimenti	Contenuto
01/06/2011	Segreteria Tecnica MATTM		Istruttoria AdR (consegnata informalmente nel successivo incontro del 22/06/2011)
22/06/2011	MATTM		Incontro c/o MATTM con tecnici Ministero (Dal Pozzo ed altri), ISS (Musmeci) e ST (Prof. Baciocchi)
15/07/2011	SONORA		Analisi di rischio – Rev. 3 e integrazione al progetto di bonifica in recepimento alle indicazioni fornite dal MATTM e dal relativa Segreteria Tecnica – documento inviato anche ad ARPAV ed agli Enti locali il 25.07.11.
15/07/2011	SONORA		Lettera ad ARPAV di richiesta informazioni sul tema dei serbatoi interrati in relazione al sopralluogo del 18 marzo 2011
09/09/2011	MATTM	Prot. 27574/TRI/DI/VII	Nota del MATTM di “aggiornamento a seguito dell'incontro presso il MATT del 22/06/2011”
28/09/2011	SONORA		Progetto di bonifica ed analisi di rischio. Recepimento della nota del MATTM del 9 settembre 2011 (prot. 27574/TRI/DI/VII) (convenzionalmente definita, nei file di progetto ed AdR, come rev. 4) – documento inviato anche ad ARPAV ed agli Enti locali il 15.10.11.
06/10/2011	ARPAV	Prot. 116508/2011	Trasmissione al MATTM del parere datato 20 settembre 2011 sulla rev. 2 del progetto di bonifica e l'analisi di rischio
31/10/2011	MATTM	Prot. 33061/TRI/DIVII	Nota ad ARPAV ed a SONORA relativamente al parere emesso da ARPAV in data 6 ottobre 2011 sulla revisione 2 del PdC e dell'AdR
06/11/2011	SONORA		Chiarimenti a seguito della nota MATTM (prot. 33061/TRI/DI/VIII) del 31 ottobre 2011 con cui è stato trasmesso il parere di ARPAV datato 20 settembre 2011 sulla revisione 2 (del 16 febbraio 2011)
10/02/2012	ARPAV	Prot. 15384/2012	Aggiornamento parere (in allegato istruttoria tecnica di ARPAV del 16.12.2011)
22/03/2012	SONORA		Recepimento nota ARPAV PROT. 15384/2012 su revisione 4 dell'analisi di rischio e del progetto di bonifica
30/03/2012	SONORA		Richiesta di autorizzazione in via provvisoria per motivi d'urgenza all'avvio dei lavori per la realizzazione degli interventi di bonifica
02/04/2012	MATTM		Conferenza di servizi decisoria (approvazione caratterizzazione e bonifica suoli)
11/07/2012	MATTM	Decreto prot. GAB-DEC-2012-0000127	Autorizzazione avvio lavori di bonifica
17/07/2012	MATTM	Prot. 21226/TRI/DI/VII	Richiesta relativa alla eventuale assoggettabilità alla normativa in tema di VIA del progetto di bonifica
18/07/2012	SONORA		Nota in cui si dichiara che il progetto di bonifica non prevede la realizzazione di opere od impianti

Data

Soggetto

Riferimenti

Contenuto

sottoposti a procedura di valutazione di impatto ambientale

Come si può notare dalla copiosa documentazione prodotta nel tempo, l'approvazione del progetto ha concluso il suo Iter Amministrativo ed è necessario, previa comunicazione e accensione di garanzia fidejussoria iniziare le opere di bonifica, il cui importo dei lavori è stato approvato dal Ministro dell'Ambiente secondo lo schema di seguito riportato in tabella 03. L'importo è suddiviso per aree di sedime stradale di agli Standard Comunali previsti e per la rimanete area. Parte dell'importo delle aree di sedime stradale di cui alla tabella 03 seguente è stato oggetto dell' "Accordo per la messa disposizione e per la cessione di aree per la realizzazione di opera Pubblica ai sensi dell' Art. 20 e ss. D.P.R. n. 327/2001" tra Interporto di Venezia S.p.A., SONORA s.r.l. e AUTORITA' PORTUALE DI VENEZIA del 10/05/2016. Vedere ALLEGATO-28.

Tab. 03 – Calcolo dei costi di Bonifica Ambientali approvati dal Ministero dell'Ambiente relativo al Compendio Immobiliare Denominato "Area POS".

SONORA s.r.l. - Area Ex POS					
Computo dei costi di bonifica					
Voce	U.M.	Quantità	costo unitario	Importo per le quantità previste con esclusione del sedime stradale	Importo area sedime stradale oggetto di cessione
Bonifica per asporto	tonn	6440	€ 120,00	€ 772.800,00	€ 386.400,00
Prelievo ed analisi campioni su fondo scavo e pareti	campione	30	€ 300,00	€ 9.000,00	€ 4.500,00
Carotaggi geologico.ambientali e relative analisi chimiche dei terreni per verifica estensione contaminazione su areali contigui	cad.	10	€ 700,00	€ 7.000,00	€ 3.500,00
Analisi chimiche su carotaggi per verifica estensione contaminazione su areali contigui	cad.	40	€ 250,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00
Emungimento e trattamento acque area a Sud di Via Cruto (costo per un anno)	mc	182,5	€ 50,00	€ 9.125,00	
Emungimento e trattamento acque area a Nord di Via Cruto (costo per tre mesi)	mc	120	€ 50,00	€ 6.000,00	
Sistema di monitoraggio idrogeologico in continuo (installazione e gestione per il primo anno)	punto	10	€ 3.000,00	€ 30.000,00	
Analisi chimiche acque (costo annuo)	campione	50	€ 350,00	€ 17.500,00	
Carotaggi continui completati a pozzo da 4" di emungimento (compresa assistenza e direzione lavori geologici)	carotaggio	3	€ 2.500,00	€ 7.500,00	
Altri emungimenti (in fase di bonifica per drenaggio trincee)	mc	75	€ 50,00	€ 3.750,00	
Parametrizzazione idrogeologica (dettaglio nella ricostruzione flusso idrico sotterraneo e sua variazione nel tempo)	corpo	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	

Monitoraggi post intervento	corpo	1	€ 50.000,00	€ 50.000,00	
Spese per collaudo e spese tecniche	corpo	1	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 6.000,00
Riqualificazione paesaggistica	%	2%		€ 18.793,50	€ 8.108,00
Varie ed imprevisti	%	10%		€ 93.967,50	€ 40.540,00
Totale				€ 1.052.436,00	€ 454.048,00
IVA				€ 231.535,92	€ 99.890,56

10- ANALISI DELLO STATO OCCUPAZIONALE

Il Compendio risulta completamente libero ed ineditato.

11- ANALISI URBANISTICA

Gli interventi edilizi sono regolamentati dalla Variante al Piano regolatore Generale per Porto Marghera e dal PAT.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

L'ALLEGATO-22 riporta il testo integrale delle Norme tecniche di Attuazione base della descrizione riassuntiva riportata successivamente. L'ALLEGATO-23 e ALLEGATO 24 riportano le tavole di Piano Regolatore di interesse dell'area.

PRG e Norme di Attuazione alla Variante al Piano regolatore Generale per Porto Marghera.

L'area è identificata dalla variante per Porto Marghera come "Zona Commerciale Direzionale, ricettiva e per l'artigianato di servizio di espansione – D2.b" secondo le prescrizioni dell'art. 30 delle Norme di Attuazione, soggetta ai fini urbanizzativi ed edificatori ad un intervento di urbanizzazione preventiva.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano Regolatore di Porto Marghera l'area è soggetta a strumento urbanistico Attuativo obbligatorio.

Destinazioni ammesse in Base alle Norme di Piano sono:

Le destinazioni d'uso ammesse nell'area del piano sono le destinazioni principali previste dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante per Porto Marghera, quali quelle di cui ai punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6 dell'art. 14 sempre della Variante per Porto Marghera come di seguito riportato:

A) Destinazioni principali (art. 14 N.T.A. Variante per Porto Marghera):

1) Destinazioni terziarie:

- 2.1) commerciale (attività di vendita all'ingrosso ed al minuto, nonché di somministrazione di alimenti e bevande) con **Sp** contenuta entro il 15% delle **Sp** complessive;
- 2.2) direzionale (attività di produzione di servizi; attività bancarie, finanziarie ed assicurative; attività professionali);
- 2.3) per deposito merci al servizio di attività insediative altrove;
- 2.4) ricettiva –alberghiera con consistenza entro l'8% di **Sp** complessive;
- 2.5) ricettiva annessa alle attività produttive (foresteria);
- 2.6) artigianale di servizio.

Eventuali aumenti della destinazione di cui al punto 2.1 e 2.4 oltre al valore previsto dal piano potranno essere realizzati incrementando le **Sp**.

B) Destinazioni compatibili (art. 14 N.T.A. Variante per Porto Marghera):

Sede Studio:

Via Ausonia, 58 - 30015 Chioggia (VE) Tel: +39 041 4967286 – Fax: +39 041 5541510

E-mail: amministrazione@fontolan.net – Web: <http://www.fontolan.net>

CF: FNT CLL 55L25 D040Z – P.IVA: 02370450278

Sono altresì ammesse altre destinazioni compatibili quali quelle ai punti 1.1, 1.7, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 delle succitate Norme tecniche di Attuazione della Variante per Porto Marghera, di seguito elencate:

1) Destinazioni produttive:

- 1.1) Industriale e industriale- portuale;
- 1.7) Artigianale produttivo.

Destinazioni residenziali:

- 3.2) *Residenziale di servizio (alloggio integrato, fisicamente e funzionalmente, in un complesso edilizio unitario e costituente pertinenza dello stesso; l'alloggio non può avere **Sp** eccedenti i 150 mq; per ciascun complesso edilizio è consentita una sola residenza di servizio);*

4) Destinazioni a servizi pubblici e/o privati quali:

- 4.1) Impianti tecnologici (idrici, di depurazione, di sollevamento, di distribuzione dell'energia; di raccolta e di trattamento dei rifiuti da parte di enti pubblici ovvero se relativi ai soli rifiuti prodotti dalla propria attività in sito da parte di soggetti privati);
- 4.2) Impianti per la protezione civile (servizi di pubblica sicurezza; caserme dei Vigili del Fuoco);
- 4.3) Terminal passeggeri;
- 4.4) Porto commerciale pubblico;
- 4.5) Impianti ferroviari;
- 4.6) Parcheggi pubblici;
- 4.7) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'indice di utilizzazione dell'area $Ut=Sp/St$ espressi come rapporto tra Superficie lorda di Pavimento Sp in mq e la Superficie Territoriale espressa anch'essa in mq non può essere superiore a 1.

L'altezza delle costruzioni non può superare i 30 m.

Gli Standard primari e secondari da destinare rispettivamente a viabilità e parcheggi sono definiti in base alla destinazione d'uso e dell'art. 30 delle Norme di Attuazione:

Per Zone commerciale, direzionale, ricettiva e per l'artigianato

Standard Primario non inferiore a 4/10 della Sp

Standard Secondario sono inferiore a 2/10 della Sp

Per le destinazioni produttive compatibili ai punti: 1.1, 1.7, 3.2 e 4

Standard Primario non inferiore a 5% della Sp

Standard Secondario sono inferiore a 5% della Sp

In base alla Tabella SUB A allegata agli articoli 29 e 30 delle Norme di Attuazione riga 11 la denominata "Area POS" ha gli Standard Tabellati come sotto riportato:

Superficie Territoriale: 125.180 mq

Superficie Lorda di Pavimento: 87.620

Standard Primario: 43.810

Standard Secondario: 43.810

E' prevista la monetizzazione in Parte del Secondario

Inoltre dovrà essere previsto:

- L'edificazione in fregio alla viabilità di adduzione al Porto dovrà distare di 30 m;
- Dovranno essere previste lungo le vie principali percorsi ciclo pedonali di larghezza non inferiore a 6,00 m per collegare in continuità gli interventi delle varie aree lungo via Fratelli Bandiera;
- Deve essere prevista una piazza sistemata a verde prospiciente via Fratelli Bandiere in corrispondenza della Chiesa del Cristo Lavoratore

In base alle norme su indicate, a suo tempo era stata presentato “PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO AREA POS approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 28.06.1999 – CONVENZIONE EX art. 63 L.R. 27.06.1985 n.61”. Tale Piano di Recupero ad oggi è decaduto, ma rimangono ancora attuali le metrature di edificazioni e destinazioni d’Uso in quanto valori da tabella allegata sub A sempre delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano regolatore Generale per Porto Marghera.

PAT – Piano di Assetto del Territorio

Nel PAT approvato l’Area POS è definita area di riqualificazione e/o riconversione al fine di dare attuazione al Piano di Recupero, che prevede una rimodulazione delle superfici con la revisione della convenzione relativa. Inoltre è previsto lo strumento dell’accordo pubblico Privato ex- art. 6 della LR 11/2004 e degli istituti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica di cui agli art. 35, 36 e 37 della L.R. 11/2004.

Gli ALLEGATI, 25, 26 e 27 riportano rispettivamente gli elaborati grafici del PAT e della Norme Tecniche.

12- ANALISI EDILIZIA

Come indicato al paragrafo precedente 11 – “Analisi Urbanistica”, L’area ha una destinazione naturale e da Piano regolatore Comunale per destinazione d’uso Per Zone commerciale, direzionale, ricettiva e per l’artigianato, proprio per la sua posizione di ingresso a Porto Marghera, e di vicinanza al Centro Storico. L’indice di Utilizzazione/edificazione dell’area è alto consente di realizzare interventi edilizi fino a 120.000 mq di superficie lorda di pavimento. Il Comune di Venezia nella variante al PRG di Porto Marghera ha tabellato e imposto la realizzazione di almeno 87.620 mq, con Standard Primari e Secondari per entrambe di 43.810 mq.

L’area è destinata a Centro Commerciale/Parco Commerciale, consente di realizzare anche 22.500 mq di Centro Commerciale, più alberghiero e più Direzionale.

Sono ammesse le destinazioni compatibili: Produttive in questo caso gli Standard possono essere ridotti come indicato sempre al Paragrafo 11 precedente.

L’edificazione è consentita **al minimo tabellato** per gli 87.620 mq previa presentazione e approvazione di Piano di recupero sia per le destinazioni principali che secondarie.

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato all’attualità è necessario definire uno scenario di complesso edificatorio secondo il minimo Tabellato; a tale scopo ci si è riferiti alla combinazione di destinazioni d’Uso approvate dal Comune di Venezia ed ancora valide e che sono state oggetto di Piano di Recupero regolarmente approvato.

Ai fini della del più probabile valore di mercato del Compendio denominato “Area POS” è necessario definire i quantitativi edificabili in funzione delle destinazioni d’Uso Principali, in base all’edificazione di Piano Regolatore di 87.620 mq di superficie lorda di pavimento. La definizione delle proporzioni deve essere tale da proporre al mercato delle quantità appetibili e più facilmente collocabili ed nel minor tempo possibile. Ai fini della valutazione delle proporzioni, non si sono fatte due ipotesi teoriche basate a situazioni analoghe avveratesi precedentemente, sintetizzate ai due scenari seguenti:

- SCENARIO I

Suddivisione delle superfici lorde di pavimento in base alle destinazioni d’Uso previste da Piano Regolatore – Variante per Porto Marghera, sono stati assunti i parametri tecnici in base all’approvato Piano di Recupero decaduto ma ancora attuale.

- SCENARIO II

Suddivisione delle superfici lorde di pavimento in base alle destinazioni d’Uso conseguenti all’evoluzione dello scenario I con la realizzazione di Centro Commerciale di circa 22.500 mq, che è stato oggetto di

proposta di variante al Comune di Venezia, accolta con parere favorevole, la cui approvazione non ha concluso il suo iter per i noti motivi economici della proprietà.

Tab. 04 – Suddivisione delle superfici lorde di pavimento edificabili in base alle destinazioni d'Uso principali in base Dati tecnici del Piano di Recupero e alle Norme di Piano Regolatore – Variante per Porto Marghera e relative al Compendio Immobiliare denominato "Area POS".

Descrizione delle destinazioni d'Uso	SECANARIO I	SCENARIO II
Superfici con destinazione direzionale	67.468 mq	57.688 mq
Superfici ricettivo alberghiera	7.009 mq	7.009 mq
Superfici compatibili da Piano destinati a Centro Commerciale		9.800 mq
Superficie Commerciale di Vendita alimentare e non alimentare generico	13.150 mq	13.150 mq
Sommano	87.627 mq	87.627 mq

13- GESTIONE DELLE ACQUE

Sonora alla presentazione dei piani Attuativi e varianti ha presentato una analisi Idrologia in base al (DGR 1322). Nella redazione dei Piani di Recupero è prevista la stesura dell'analisi idrogeologica in base alla delibera n. 3637 del 13.12.2002 della Giunta Regionale la quale ha previsto che per tutti gli strumenti urbanistici generali e le varianti, generali o parziali o che, comunque, possano recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, sia presentata una "Valutazione di compatibilità idraulica".

Scopo fondamentale delle analisi di studio è quello di far sì che le valutazioni urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere la nuova edificazione, considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti o potenziali, nonché le possibili alterazione del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo possono venire a determinare.

In sintesi, lo studio idraulico ha verificato l'ammissibilità delle previsioni del piano prospettando soluzioni corrette dal punto di vista dell'assetto idraulico del territorio.

Lo studio di compatibilità idraulica, quale parte integrante del piano, dimostra la coerenza con le condizioni idrauliche del territorio.

Nella valutazione di compatibilità idraulica si è assunta come riferimento tutta l'area interessata dalla variante al Piano di Recupero, cioè l'area comunale di Porto Marghera e sono state analizzate le problematiche di carattere idraulico, individuate le zone di tutela e fasce di rispetto a fini idraulici ed idrogeologici nonché dettate le specifiche discipline per non aggravare l'esistente livello di rischio idraulico, fino ad indicare tipologia e consistenza delle misure compensative da adottare nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Alla luce di quanto disposto negli Atti di Indirizzo emanati ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004, le opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico sono stati analizzati:

- utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi,
- aree verdi conformate in modo tale da massimizzare le capacità di invaso e laminazione;
- creazione di invasi compensativi,
- manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche, ecc

In tale contesto sono state ricomprese nel perimetro della variante urbanistica anche le aree cui lo studio di compatibilità attribuisce le funzioni compensative o mitigative, anche se esse non sono strettamente contigue alle aree oggetto di trasformazione urbanistica.

I contenuti dell'elaborato di valutazione ha dimostrato che, per effetto delle nuove previsioni urbanistiche, non viene aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione di tale livello.

14- DESCRIZIONE DEI RILIEVI TOPOGRAFICI FATTI NEL TEMPO

Nel corso degli anni sono stati fatti rilevamenti dell'area di cui si trova traccia del rilievo e comparazione con le particelle catastali fatto nel 10/04/2007 di cui si allega copia sintetica riportata agli: ALLEGATO-29 e ALLEGATO-30.

Come si può notare le differenze delle superfici tra il rilievo e il Catastale sono di – 417 mq quindi in percentuale minima, altro aspetto è che il Compendio pur contabilizzando 123.208 mq è stato tabellato dal Comune di Venezia nel Piano regolatore di 125.000 mq, consentendo una maggiore edificazione.

15- CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Aspetto economico

Per la determinazione del valore venale del Compendio in argomento, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinano l'appetibilità commerciale in funzione della potenzialità edificatorie, e dell'uso commerciale conseguente alle diverse destinazioni d'uso urbanistiche, previste nei piani, è stato analizzato l'aspetto economico del valore di mercato.

Pertanto in relazione alla finalità del più probabile valore di mercato per cui la stima stessa è richiesta verrà determinato dalla somma dei valori delle diverse aree del Compendio Immobiliare in base alla destinazione urbanistica.

Criteri di valutazione

Il compendio Immobiliare si valuta in funzione dell'appetibilità commerciale, derivante dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture presenti:

- 1- Strade;
- 2- Autostrade;
- 3- Ferrovie;
- 4- Parchi;
- 5- ecc..

e dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche e centri storici.

Nella valutazione si sono tenuti in debito conto i seguenti fattori di territorio ed infrastrutturali:

- a) la destinazione urbanistica propria delle diverse particelle;
- b) la zona di ubicazione del tipo: **commerciale, direzionale, ricettiva e per l'artigianato ed industriale;**
- c) l'effettivo utilizzo immediato per la presenza: di viabilità stradale,
- d) la presenza di viabilità ferroviaria;
- e) la presenza di canali di scolo e fognature collegate agli impianti consortili Comunali;
- f) le dimensioni geometriche delle singole particelle che consentono come in questo un aggregato edilizio compatto con la presenza di diverse destinazioni d'uso che nel complesso formano sinergie di utilizzo e commerciali;

- g) l'accessibilità stradale ferroviaria e servizi pubblici presenti, come del Compendio in questione che sono immediatamente presenti ai lati delle aree linee ferroviarie e viabilità stradale principale anche serviti da trasporti Pubblici;
- h) la presenza di servitù e vincoli urbanistici e gravami;
- i) le opere di messa in sicurezza e bonifica in questo, a risparmio di tempo, anche approvate dal Ministro dell'Ambiente secondo i combinati disposti di legge.
- j) la piccola differenza tra il rilievo reale dello stato di fatto e le superfici catastali il tutto come riportato al Paragrafo 14 – “descrizione dei rilievi topografici fatti nel tempo”.

Metodologia di Stima

La metodologia adottata è quella diretta attuata attraverso il procedimento sintetico del metodo comparativo.

Con riguardo alle considerazioni espresse si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato relativo alle diverse destinazioni d'uso urbanistiche, comprese nel compendio tenendo conto del valore di mercato/commerciale dell'edificato.

Trattandosi di stima di Compendio immobiliare si è valutato il valore unitario di mercato dell'edificato in base alla destinazione d'uso; sulla base del valore unitario di mercato si sono determinate: le incidenze del terreno reso edificabile, delle costruzioni e degli oneri accessori compresi oneri finanziari costi di gestione dell'utile d'impresa. Dalla sommatoria dei valori di mercato dei terreni sono stati detratti i costi di bonifica, delle opere di urbanizzazione e degli oneri di ristrutturazione della Chiesetta della Rana, ottenendo il valore di stima di mercato del Compendio denominato “Area POS” allo stato in cui si trova, senza edificazione.

Il valore così ottenuto è moltiplicato per la Percentuale di partecipazione al Compendio si è ottenuto il valore il più probabile valore di mercato della quota della società SONORA s.r.l..

In base alla metodologia appena descritta è stato determinato il Valore immobiliare di Mercato delle costruzioni al finito in base alla destinazione d'uso, il valore di mercato ai fini cautelativi e di minimizzare l'opinabilità delle determinazioni ci si è riferiti ai dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI - riferite al 2° semestre del 2019, di cui si allega copia, ALLEGATO 31 e ALLEGATO 32.

I valore di mercato degli immobili usati in OTTIMO stato conservativo con destinazione:

- Terziaria vanno da 1.900 a 2.300 €/mq
- Commerciale vanno da 1.800 a 2.300 €/mq

Tenendo conto del fatto che gli immobili del Compendio “Area POS” saranno messi nel mercato nuovi e realizzati su misura dell'acquirente, quindi senza gli inevitabili lavori di ammodernamento necessari in caso di acquisto di immobile usato, che comportano una spesa suppletiva oltre all'acquisto, il valore OMI su indicato è stato incrementato del 10%. L'incremento del valore OMI del 10% è da ritenersi il minimo, in quanto le differenze di prezzo di mercato tra nuovo e usato anche se in ottime condizione è ben superiore al 10% e vanno da 15% al 30% a seconda dei fattori di territorio ed infrastrutturali su indicati.

Per la definizione del valore di mercato del costruito, da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato del Compendio denominato “Area POS” si assunto il minimo valore secondo le seguenti due Ipotesi: 1) tra il valore medio dell'usato incrementato del 22,5% (valore medio tra 15% e 30% di incremento valore per nuovo) trattandosi di nuova realizzazione ed 2) il prezzo massimo incrementato del solo 10% sempre per nuova realizzazione.

Lo sviluppo del calcolo è riportato in Tabella 05.

La Tab. 05 riportano i calcoli del minimo valore di mercato da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato del Compendio denominato “Area POS”.

Descrizione	Ipotesi I		Ipotesi II	
	“Valore di Mercato medio OMI incrementato del 22,5% per nuova costruzione”		“Valore di Mercato massimo OMI incrementato del 10% per nuova costruzione”	
Destinazione Terziaria	$((1.900+2.300)/2)*(1+22,5\%)=2.572 \text{ €/mq}$		$2.300*(1+10\%)=2.530 \text{ €/mq}$	
Destinazione Commerciale	$((1.800+2.300)/2)*(1+22,5\%)=2.511 \text{ €/mq}$		$2.300*(1+10\%)=2.530 \text{ €/mq}$	

A seguito del calcolo riportato nella Tabella 05 su indicata, si assume come valore più probabile di mercato il valore minimo delle due ipotesi:

Per destinazione Terziaria: **2.530 €/mq**

Per la destinazione commerciale: **2.511 €/mq**

I costi di realizzazione di fabbricati finiti pronti all’uso, nell’attuale contesto di mercato sono e desunti da quadri economici presentati a suo tempo da aziende proponenti acquirenti ai fini della formulazione delle offerte di interesse, tali atti disponibili nella pratica nella pratica di Perizia:

- Per destinazione Terziaria direzionale - Uffici è di **800 €/mq**
- Per la destinazione Terziaria ricettiva – Alberghi, Hotel a 3÷4 Stelle è di **1.350 €/mq**
- Per la destinazione Commerciale: centro Commerciale/Parco Commerciale è di **1.370 €/mq**

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del Compendio denominato “Area POS” è stato definito: “**Margine Lordo Operativo**” dell’operazione Immobiliare dove conferiscono tutti gli oneri di: spese tecniche, oneri Comunali dei costi di Costruzione, oneri finanziari, costi di gestione, spese generali e utili d’impresa, ecc...

Il “**Margine Lordo Operativo**” dipende principalmente dalle condizioni/situazioni di mercato al momento della realizzazione del Compendio Immobiliare e comunque nelle Ipotesi di utili d’impresa con valori intorno al 10÷12%, il valore si attesta a **750 €/mq** per tutte le Destinazione d’Uso. Questo valore tiene conto del fatto oggettivo, che la realizzazione dei Corpi Fabbrica degli investimenti immobiliare, iniziano ad essere realizzati quando una percentuale importante delle unità immobiliari è stata piazzata sul mercato riducendo il rischio e l’esposizione finanziaria immobiliare.

Questo fatto è legato al fatto che il Centro Commerciale/Parco Commerciale e Alberghiero vengono realizzati in base a precisi Layout: che identificano i beni o i servizi di un venditore o un gruppo di venditori rispetto da quelli dei concorrenti.

Per il Direzionale della zona di Mestre- Porto Marghera e per con grandi superfici, non è possibile partire con le costruzioni avendo una consistente percentuale di venduto e questo aumenta il valore del “Margine Lordo Operativo”. Esperienza insegna che piazzare sul mercato locale circa 50.000 mq di Direzionale, anche in un momento favorevole come l’attuale a Porto Marghera, che sono introvabili uffici di pezzature superiore a 500 mq, la collocazione del complesso immobiliare impiega diversi anni, ne consegue che il valore del “Margine Lordo Operativo” si attesti per maggiori oneri finanziari e spese commerciali e quanto necessario per raggiungere l’obiettivo della completa vendita immobiliare raggiunga valori in più variabili dal 175% al 200%, e assumendo un valore medio dei incremento il “Margine Lordo Operativo” arrotondato è pari a 1.400 €/mq.

Come ribadito in precedenza il “Margine Lordo Operativo” sono state e desunti da quadri economici presentati a suo tempo da aziende proponenti acquirenti ai fini della formulazione delle offerte di interesse.

I valori del “Margine Lordo Operativo” secondo le indicazioni su riportate sia pari a:

- Per destinazione Terziaria direzionale - Uffici è di **1.400 €/mq**
- Per la destinazione Terziaria ricettiva – Alberghi, Hotel a 3÷4 Stelle è di **750 €/mq**
- Per la destinazione Commerciale: centro Commerciale/Parco Commerciale è di **750 €/mq**

La tabella 06 riporta il Calcolo del valore di mercato dell'incidenza del terreno sulla superficie edificabile in base alla destinazione d'uso del Compendio denominato "Area POS".

Tab. 06 – Calcolo del valore di mercato dell'incidenza del terreno sulla superficie edificabile in base alla destinazione d'uso del Compendio denominato "Area POS".

Valori Stimati Unitari di previsione: dei costi di Costruzione, del Terreno, di Margine operativo lordo e di Vendita							
Descrizione delle Destinazioni Compatibile da Piano	U.M.	Valori Unitari Stimati di Costruzione in €	Valori Unitari Stimati del Terreno in €	Valori Stimati di Margine Lordo Operativo Aziendale in €	Valori Unitari Stimati di Vendita in €	Valori di Mercato NUOVO basato su valori OMI secondo il calcolo su indicato in €	Valori di Mercato secondo OMI-2° semestre 2019- Immobili usati in OTTIME condizioni in €
Destinazione Direzionale	mq	800	330	1.400	2.530	2.530	2.300
Destinazione ricettivo alberghiera	mq	1.350	430	750	2.530	2.530	2.300
Destinazione commerciale: alimentari e non alimentari-generico	mq	1.370	391	750	2.511	2.530	2.300

In base alle determinazioni alla Tabella 06 su riportata e moltiplicando le superfici delle singole destinazioni d'Uso si ottiene l'importo lordo del Compendio Immobiliare da cui vanno detratti gli oneri derivanti dai vincoli ed obbligazioni presenti sul Compendio che sono:

- Oneri di Bonifica delle Aree del compendio che in base al progetto approvato dal Ministero dell'Ambiente, secondo quanto riportato al paragrafo 9 –“Analisi ambientale e contaminazione del suolo”, della presente Perizia che sono pari a € 1.052.436,00 per l'area e € 454.048,00 per un complessivo di € 1.506.484,00;
- Oneri della ristrutturazione della Chiesetta della Rana e gli Oneri di realizzazione dello Standard Primario, lo Standard Secondario è parzialmente a carico della realizzazione delle Amministrazioni che riguardano la viabilità, sono pari a € 6.001.891,59. ALLEGATO-33 e ALLEGATO-34. Gli importi dei lavori sono stati desunti dalla schede presentate al Comune di Venezia in Occasione degli adeguamenti al piano al Piano di Recupero ora decaduto.

Il Complessivo degli Oneri gravanti sul ammontano a € 1.506.484,00 + € 6.001.891,59 = € **7.508.375,59**.

Tempi di realizzazione

Come indicato al Paragrafo 1 “ Premesse” della presente Perizia, la realizzazione del Compendio Immobiliare così come da Norma di Piano Regolatore del Comune di Venezia, richiede una programmazione a medio termine, date le importanti quantità immobiliari di fabbisogno necessarie alle destinazioni d'uso.

La realizzazione degli immobili con le destinazioni d'Uso Compatibili: industriale e logistica/portuale consente di ridurre i tempi di realizzazione e della collocazione nel mercato degli immobili, inoltre consente di ridurre le aree di cessione degli Standard dai 4/10 per le destinazioni principali, al 5 % per le Compatibili, corrispondente a 8 volte in meno, secondo quanto riportato al paragrafo 11 “Analisi Urbanistica” della presente perizia.

La rimodulazione delle superfici delle destinazioni d'uso Compatibili, consente la revisione della convenzione tipo con il Comune secondo lo strumento dell'accordo pubblico Privato, ex- art. 6 della LR 11/2004 e degli istituti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica mantenendo il valore più probabile di mercato del Compendio, secondo i parametri economici calcolati al paragrafo successivo.

Con tale istituto è possibile ottenere dal Comune di Venezia, la restituzione delle aree degli standard primari/secondari di Interporto di Venezia cedendo pari area della vicina SONORA s.r.l. recuperando aree produttive.

16- VALORE DI STIMA

Il più probabile valore di mercato deriva dalla somma degli importi degli dei calcoli di valutazione riportati ai paragrafi precedenti.

Per il valore al Lordo dell'incidenza delle aree del Compendio denominato "Area POS" ottenuto moltiplicando i valori delle superfici per le varie destinazioni d'Uso come determinate al paragrafo 12 della presente perizia, per il relativo Valore Unitario dell'incidenza dei terreni sulla superficie edificabile riportato nella tabella 06. I risultati delle calcolazioni sono riportati sulla Tabella 07 sotto riportata. Come indicato al capo precedente sono stati calcolati due Scenari indicati al paragrafo 12 precedente.

Tab. 07 – Calcolo del valore di mercato dell'incidenza del terreno sulla superficie edificabile ottenuto dalla somma della quota parte delle destinazioni d'uso del Compendio denominato "Area POS".

Descrizione delle Destinazioni Compatibile da Piano	U.M.	PU: Valore Unitario di Mercato della superficie Edificabile in €/mq	Scenario I		Scenario II	
			In attuazione delle Norme Tecniche della Variante per Porto Marghera		In attuazione delle Norme Tecniche della Variante per Porto Marghera e alle osservazione PAT approvate	
			SE: Superfici Complessive edificabili per destinazioni d'Uso in mq	PUXSE Scenario I Importo di Stima in €	SE: Superfici Complessive edificabili per destinazioni d'Uso	PUXSE Scenario II Importo di Stima in €
Superficie con destinazione direzionale	mq	330	67.468	€ 22.264.440,00	57.668	€ 19.030.440,00
Superficie ricettivo alberghiera	mq	430	7.009	€ 3.013.870,00	7.009	€ 3.013.870,00
Superficie Compatibili da piano destinati a centro Commerciale	mq	391		€ 0,00	9.800	€ 3.831.800,00
Superficie commerciale di vendita alimentari e non alimentari-generico	mq	391	13.150	€ 5.141.650,00	13.150	€ 5.141.650,00
		Sommano	87.627	€ 30.419.960,00	87.627	€ 31.017.760,00

Assumendo il valore medio dei due scenari:

$$(\text{€ } 30.419.960,00 + \text{€ } 31.017.760,00)/2 = \text{€ } 30.718.860,00$$

Al valore calcolato vanno a detrarre gli importi degli oneri che gravano sul Compendio come da paragrafo 15 – "Criteri di valutazione dell'immobile" della presente perizia, risulta che il valore al netto del Compendio denominato area POS è pari a:

$$\text{€ } 30.718.860,00 - \text{€ } 7.508.375,59 = \text{€ } 23.210.484,41.$$

In conclusione il più probabile Valore di mercato all'attualità del Compendio Immobiliare denominato "Area POS" a Porto Marghera è pari ad **€ 23.210.484,41 coincidente con il valore di SONORA s.r.l.** per la partecipazione al Compendio Immobiliare disponendo quote superiori al 75%.

Mentre il **valore reale delle quote di SONORA s.r.l.** al Compendio Immobiliare denominato area POS, come indicato al paragrafo 6 della presente relazione Peritale essendo pari a 87,41%, ne consegue che il valore è pari a: $\text{€ } 23.210.484,41 \times 87,41\% = \text{€ } 20.288.284,42$

Come indicato al paragrafo 15 “criteri di valutazione dell’immobile” della presente perizia, il valore di stima su indicato si mantiene inalterato anche per le destinazioni Compatibili, potendo attivare lo strumento della rimodulazione delle superfici e la revisione della convenzione tipo con l’accordo pubblico Privato ex- art. 6 della LR 11/2004 e gli istituti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica.

17- CONCLUSIONI

Ad espletamento dell’incarico ricevuto, si rende noto che il valore più probabile di mercato del Compendio Immobiliare denominato “Area POS” ubicato nel comune di Venezia Porto Marghera in zona D2.b è pari a:

- € **23.210.484,41** pari al valore commerciale della società SONORA s.r.l. disponendo quote superiori al 75% del terreni;
- € **20.288.284,42** valore reale delle quote della società SONORA s.r.l..

Tali valori sono al netto dei gravami ambientali e degli oneri di urbanizzazione degli Standard primaria secondaria come indicato ai paragrafi precedenti. Per le ipoteche presenti si ritiene rimandare il conteggio esatto al momento della manifestazione di interesse definitiva.

Il giudizio di stima che ha considerato l’aspetto economico del valore di mercato è stato espresso attraverso il metodo diretto di confronto sintetico comparativo.

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che il compendio, sia esente da qualsiasi peso di servitù e vincoli se non quelli espressamente richiamati nella presente perizia relativi a quelli derivanti dalla presenza di strade, oneri di urbanizzazione e ambientali. Dalle analisi e ricerche non è emerso che nulla invalidi quanto tale presupposto.

L’utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta e precisamente, destinata ai fini della valutazione del più probabile prezzo di mercato per la destinazione alla vendita.

Le ipoteche presenti dovranno essere rivalutate/aggiornate al momento della chiusura delle trattative di vendita.

Porto Marghera, 26 Giugno 2020

Il Perito
Dott. Ing. Cirillo Fontolan

