



COMUNE DI MARTELLAGO
Provincia di Venezia

P.I. n. 2

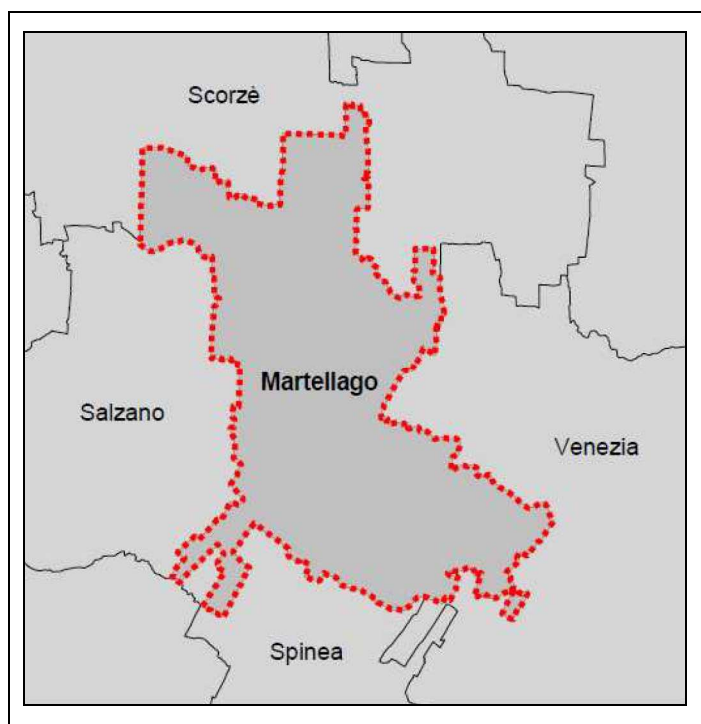
Elaborato

11

Tav.

scala

Registro Perequativo



IL SINDACO Monica Barbiero

ASSESSORE ALLA PROMOZIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - S.U.A.P.
Valerio Favaron

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Silvano Longo

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

COMUNE DI MARTELLAGO
Settore Assetto del Territorio
Arch. Nadia Rossato, Dott. Urb. Lorenzo Torricelli,
Geom. Raffaella Maran, Dott. Giovanni Rizzato

AGRI.TE.CO: Dott. Urb. Alessandro Calzavara

VCI - VAS - VINCA
METROPLAN S.R.L.: Ing. Sebastiano Steffinlongo

PEREQUAZIONE URBANISTICA E CREDITO EDILIZIO:
THEOREMA S.A.S.: Dott.ssa Antonella Faggiani

Collaborazioni: Settore Edilizia Privata
Geom. Denis Corò, Arch. Valentina Gabbia

Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del
Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del

DATA

Luglio 2015

Il presente elaborato riepiloga i principali contenuti tecnico economici che caratterizzano le proposte di accordo di partenariato pubblico privato da inserire nell'attuale PI con particolare riferimento al beneficio pubblico generato, alla sua valutazione e al suo rapporto rispetto ai criteri perequativi contenuti nel presente Piano.

Le regole e i criteri sottesi alla formazione delle proposte, gli aspetti economico-estimativi che ne derivano e le caratteristiche del mercato immobiliare nel quale esse si collocano sono illustrati compiutamente nel documento allegato.

RIF. INTERVENTO/ACCORDO	Proponente	Frazione	accordo volume (mc)	accordo superficie (mq)	perequazione in aree (mq)	perequazione in denaro (Euro)	perequazione in opere (Euro)	tipo opere	perequazione altro
84	Pelizzaro Luigi	Olmo	500	1.038	531	€ 19.690,00		-	
145	Pelizzaro Donatella	Olmo	823	1.645	600	€ 35.125,00		-	
110	Pelizzaro Maristella e altri	Olmo	1.078	2.738	-	€ 53.900,00		-	
100	Garbin Maria e altri	Olmo	684	1.368	220	€ 32.000,00		-	
123	Barbiero Gianni	Olmo	500	1.330	1.179	€ 13.214,00		-	
124	Barbiero Annarosa	Olmo	600	1.236	103	€ 28.970,00		-	
114	Semenzato Gianni e altri	Semenzato Gia	1.000	2.047	-	€ 45.000,00		-	
147	Semenzato Lucio e altri	Maerne	600	1.300	-	€ 27.000,00		-	
22	Favaretto Luigia e altri	Olmo	500	689	-	€ 18.750,00		-	
131	Sacchetto Valerio	Olmo	710	-	-	€ 26.625,00		-	
149	Saccarola Cesare	Olmo	250	899	-	€ 9.375,00		-	
116	M.L. Invest s.r.l. e altri	Olmo	-	1.169	553	€ -		-	sistemazione parcheggio fronte strada
PISTA CICLABILE FRASSINELLI STRALCIO									
45	Immobiliare T5 Sas di Trevisan Matteo e altri	Olmo	900	1.347	3.021	€ 14.790,00		-	
97	Immobiliare Veronica s.a.s. di Minuz Rossana & C.	Olmo	1.200	796	789	€ 16.187,90	€ 20.925,80	pista ciclabile carrabile - opere a verde	
12	Gasparin Odina e altri	Olmo	150	1.867	457	€ -	€ 2.994,20	pista ciclabile carrabile - opere a verde	
ATTR. PARCO FLUVIALE ROVIEGO - OLMO									
13	Meggetto Massimo e altri	Olmo	850	1.800	-	€ 42.500,00		-	
36	Milani Fabio e altri	Olmo	600	2.618	-	€ 30.000,00		-	
133	Mazzonetto Clara e altri	Olmo	600	756	834	€ 21.660,00		-	
1	Brichese Graziano e altri	Olmo	1.800	3.488	-	€ 67.500,00		-	
PARTE VIA SELVANESE									
53	Barban Pio e altri	Olmo	6.400	10.394	-	€ 265.000,00	€ 55.000,00	sistemazione idraulica	
70	Lombardi Teresa e altri	Olmo	900	1.129	409	€ 40.912,00		-	
134	Ravagnan Sandra	Olmo	800	1.197	160	€ 38.400,00		-	
SISTEMAZ. VIABILITA' E VERDE OLMO NORD									
88	Favero Ezio e altri	Olmo	3.800	6.178	9.779	€ -	€ 134.101,25	strada, pista ciclabile, area verde	
83	Damiano Matteo e altri	Maerne	-	2.325	210	€ -		-	riqualificazione ambito - riqualificazione innesto via ca bombo
64	Cerello Enrico e altri	Maerne	600	1.933	220	€ 14.900,00	€ 9.900,00	parcheggio	
52	Chinellato Anna e altri	Maerne	600	1.200	-	€ 27.000,00		-	salvo compensazione con cessione aree su via ca bombo
26	Niero Amedeo	Maerne	742	-	-	€ -		-	riqualificazione ambito e demolizione superfetazioni
57	Rocco Cristina	Maerne	864	-	1.880	€ 12.304,00		-	
PARCO LAGHETTI PORTA SUD									
39	Costruzioni Edili Pavanello s.r.l. e altri	Maerne	2.610	1.421	1.446			pista ciclabile (a scomputo oneri)	
50	Dal Bianco Gianpietro e altri	Maerne	-	615	2.230	€ -		pista ciclabile (a scomputo oneri)	
48	Fattore Paolo e altri	Maerne	-	1.510	60	€ -		-	
139	Sale e Pepe Group s.r.l.	Maerne	-	1.113	-	€ 38.951,50	€ -	-	
AREE CENTRALI MAERNE									
19	Fincos Srl	Maerne	570	1.141	-	€ 25.650,00		-	
QUALIFICAZIONE VIA ROVIEGO MARZENEGO									
99	Saccarola Sonia e altri	Maerne	-	1.240	-	€ 15.830,00		-	
3	Favaretto Tiziano e altri	Maerne	550	1.100	-	€ 24.750,00		-	
30	Chinellato Giuseppe	Maerne	500	1.500	1.500	€ 7.500,00		-	
PARCO MARZENEGO									
4	Manente Elisabetta	Martellago	421	842	-	€ 16.840,00		-	
75	Manente Flavia e altri	Martellago	300	1.184	260	€ 9.400,00		-	
132	Dainese Luciano	Martellago	600	1.280	29	€ 23.711,50		-	
95	Garbin Lorena	Martellago	600	3.179	1.153	€ 6.467,40		-	
130	Marchiori Francesco	Martellago	700	1.890	845	€ 12.550,00		-	
SISTEMAZIONE VIA MOTTE/TRIESTE									
89	Barzan Gianni	Martellago	500	1.458	114	€ 18.855,90		-	
15	Perissinotto Monica	Martellago	8.000	11.721	667	€ 47.330,00		-	
129	Gobbo Silvano	Martellago	341	520	-	€ 18.200,00		-	
PISTA CICLABILE MOROSINI									
11	Maguolo Carla e altri	Martellago	-	-	1.840	€ 7.100,00		-	
96	Casarin Paolo	Martellago	335	670	-	€ 13.400,00		-	
137	Geremia Teresa	Martellago	408	-	-	€ 13.056,00		-	
ATTREZZATURE VIA BOSCHI									
146	ATER Venezia	Olmo	4.000	1.423					
136	PIRUEA Olmo	Olmo	-						
8	Baessato Sandro e altri	Olmo	-						
31	Masenadore Pietro	Maerne	-						

<i>RIF. INTERV ENTO/A CCORD O</i>	<i>Proponente</i>	<i>Frazione</i>	<i>accordo volume (mc)</i>	<i>accordo superficie (mq)</i>	<i>perequazione in aree (mq)</i>	<i>perequazione in denaro (Euro)</i>	<i>perequazione in opere (Euro)</i>	<i>tipo opere</i>	<i>perequazione altro</i>
109	Callegher Fabio	Maerne	-						
118	Michieletto Roberto	Martellago	-						
141	Michieletto Maurizio	Martellago	-						
143	Lugato Mario	Maerne	-						
152	Pellizzon Pierantonio	Martellago	-						
144	Povelato Attilio	Maerne	-						
119	Povelato Teresa	Maerne	-						
	SAU RESIDUALE								
	totale generale		48.486		31.088	€ 1.200.395,20	€ 222.861,25		

Allegato

Comune di Martellago

**Le regole e i criteri per l'applicazione dei principi
di partenariato pubblico privato nel P.I.**

*Accordi con i privati ex art. 6 L.R. 11/2004, perequazione
urbanistica e crediti edilizi per la sostenibilità del Piano*

Documento finale

Venezia Mestre e Martellago, 14 maggio 2015

THEOR_EMA

Supervisione scientifica di Antonella Faggiani, MRICS

Indice

Premessa: dal PAT al Bando per il recepimento delle proposte.....	3
Criteri perequativi e regole funzionali ai processi negoziali tra pubblico e privato nella formazione del PI.....	6
IL PRINCIPIO PEREQUATIVO E GLI ACCORDI CON I PRIVATI EX ART. 6 L.R. 11/2004	7
Il quadro conoscitivo del mercato immobiliare.....	10
MARTELLAGO E L'INQUADRAMENTO RISPETTO ALLA CINTURA VENEZIANA	11
I VALORI DEGLI IMMOBILI FINITI	13
Le fonti indirette.....	13
Le fonti dirette: il mercato degli immobili nuovi e i prezzi di offerta.....	16
IL MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI.....	22
I valori forniti dalle fonti dirette: i <i>comparables</i>	23
I VALORI FORNITI DALLE FONTI DIRETTE: LE INDICAZIONI DEGLI OPERATORI	27
LE AREE NON EDIFICABILI	29
I criteri perequativi e il contributo straordinario per la sostenibilità e la compatibilità degli interventi nel PI.....	31
LE ASSUNZIONI	31
I CRITERI E LE IPOTESI PER LA STIMA DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO	32
La fase di formazione del PI: le diverse forme di cooperazione tra pubblico e privato attivate con le proposte	36
Allegato 1 Il Bando	39
Allegato 2 La fase di valutazione delle proposte	40
Allegato 3 Verbali degli incontri.....	42
REPORT DELL'INCONTRO CON STAKEHOLDER DEL 24 FEBBRAIO 2014.....	42
REPORT DELL'INCONTRO CON STAKEHOLDER DEL 11 MARZO 2014 (OPERATORI DELLA COMMERCIALIZZAZIONE).....	43
REPORT DELL'INCONTRO CON STAKEHOLDER DEL 4 APRILE 2014 (COSTRUTTORI)	44
RIUNIONE DI GIUNTA DEL 16 APRILE 2014.....	45
Allegato 4. Il contributo dei tecnici.....	47
RICHIESTA DI CONTRIBUTO A MEZZO MAIL DEL 29 AGOSTO 2014	48
INCONTRO PUBBLICO CON I TECNICI DEL 2 OTTOBRE 2014	49
Allegato 5 Il cronoprogramma dei principali incontri.....	54
Crediti	56

Premessa: dal PAT al Bando per il recepimento delle proposte

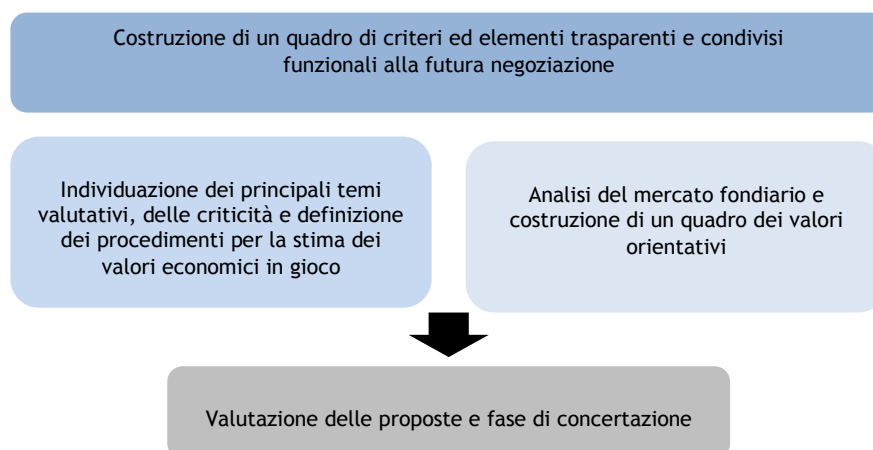
La formazione del Piano degli interventi 2013-2018 è stata attivata nei primi mesi del 2014 attraverso la pubblicazione del Bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse (cfr. Allegato 1).

Il Bando ha consentito di raccogliere numerose proposte la cui congruenza rispetto ai contenuti del PAT e al disegno di città che l'Amministrazione di Martellago intende perseguire attraverso il PI è stata oggetto di analisi e valutazione a partire dal quadro di regole e criteri illustrati nel presente documento, entro cui si colloca il processo negoziale.

Inoltre, un'analisi propedeutica alla valutazione delle proposte si è concentrata sulla necessità di fornire gli elementi conoscitivi del mercato immobiliare alla base della valutazione dei benefici pubblici e privati che tale processo genera.

Infatti la formazione degli accordi e il loro recepimento nel PI genera vantaggi sia per il soggetto privato, promotore degli interventi caratterizzati da contenuti di rilevante interesse pubblico, che per l'Amministrazione comunale, portatrice degli interessi della collettività. In questa prospettiva, il percorso negoziale che conduce alla formazione degli accordi deve rappresentare un "gioco a somma positiva" per il soggetto privato che intraprende il percorso di conformazione di diritti ad edificare capacità edificatorie private e nel contempo si impegna a contribuire all'attuazione di interventi di interesse pubblico e per l'Amministrazione comunale nella prospettiva della generazione di valore per la collettività.

Figura 1 - Il contesto in cui si colloca lo studio



La stima dei valori in gioco muove dal valore delle aree edificabili, tenendo in considerazione che il riconoscimento delle capacità edificatorie e quindi la valutazione del loro valore economico si colloca in una specifica fase di programmazione urbanistica per la quale il quadro di regole e i criteri compensativi e perequativi sottesi al riconoscimento di tali diritti influisce sul valore sia per gli elementi di soggettività e specificità connaturati nelle proposte che per l'interesse pubblico sotteso al processo.

Al fine di definire il quadro conoscitivo generale entro cui collocare i processi negoziali attivati, il gruppo di lavoro dell'Amministrazione ha sviluppato e condotto un percorso articolato in diverse fasi.

Fase 0. Elaborazione e pubblicazione del Bando funzionale alla raccolta delle manifestazioni d'interesse

Il Bando, oltre a verificare la disponibilità degli operatori, sollecita il partenariato pubblico-privato allo scopo di realizzare interventi di interesse pubblico. Esito del bando sono state le numerose manifestazioni di interesse a partire dalle quali sono stati individuati gli interventi meritevoli, in ragione della loro fattibilità tecnica, economica e procedurale, di essere inseriti nel PI.

Fase 1. La definizione dei criteri perequativi per la formazione degli accordi pubblico - privati

La prima fase consiste nella costruzione di un *corpus* conoscitivo che fornisca i riferimenti sui quali si fondano gli accordi pubblico-privati. Questi ultimi consentono l'attivazione, attraverso un opportuno processo negoziale, degli interventi di trasformazione del territorio e del tessuto edilizio i cui benefici devono trovare un'equa articolazione tra pubblico e privato. L'intento è quello di definire regole e criteri del percorso di concertazione che precede la stipula degli accordi e le modalità di contribuzione degli operatori privati alle dotazioni territoriali fondate su un criterio perequativo che consenta l'equità di trattamento dei soggetti coinvolti.

Fase 2. L'analisi del mercato immobiliare e fondiario del Comune di Martellago

Questa fase è composta da due *step*. Il primo è finalizzato al reperimento di dati e informazioni relative al mercato immobiliare del Comune di Martellago per elaborare un quadro conoscitivo generale dello stato attuale; sono inoltre indagate le quotazioni dei fabbricati nuovi in quanto esiste un rapporto fra il valore dell'area e il valore degli immobili realizzati. Il secondo passaggio focalizza l'attenzione sul mercato fondiario. I dati e le informazioni sono reperite attraverso l'indagine delle fonti dirette e indirette e con la collaborazione dei tecnici professionisti locali. Inoltre, un modulo ha riguardato il coinvolgimento degli operatori della commercializzazione e

della promozione e produzione edilizia attraverso specifici incontri finalizzati ad approfondire dati e informazioni complementari a quelle reperite attraverso le modalità precedenti.

Fase 3. La conciliazione dei valori e la valutazione delle ipotesi di contribuzione

La terza fase fornisce la sintesi delle analisi condotte, illustra gli esiti a cui è pervenuto lo studio e illustra le modalità di applicazione del principio perequativo concretizzato negli accordi pubblico-privati evidenziando le ragioni dei criteri valutativi adottati. L'esito è un articolato quadro di valori sulla base dei quali si è proceduto a fondare le azioni negoziali degli accordi. Lo scopo è quello di individuare, e rendere trasparenti e condivisi tra l'Amministrazione comunale di Martellago e gli *stakeholder*, gli elementi a fondamento delle decisioni e delle concertazioni, fermo restando che si tratta di un quadro generale basato su ipotesi e assunzioni di natura ordinaria e normale. A partire ciò, le specificità delle proposte e delle manifestazioni d'interesse connesse alle caratteristiche delle aree, degli interventi promossi e dei benefici pubblici generati se necessario saranno oggetto di ulteriori approfondimenti e affinamenti.

Criteria perequativi e regole funzionali ai processi negoziali tra pubblico e privato nella formazione del PI

La concertazione è finalizzata alla definizione del nuovo assetto di aree di trasformazione urbanistica ed edilizia oggetto di accordo pubblico-privato e destinate ad ospitare interventi privati e dotazioni territoriali quali nuove infrastrutture urbane (strade, parcheggi, piste ciclabili) e ambientali (parchi e aree verdi).

L'Amministrazione si impegna a trasferire i contenuti degli accordi, perfezionati e conclusi prima dell'atto di pianificazione, nell'*iter* programmatico del Piano, aprendo in questo modo alla variazione del disegno urbano delle aree private oggetto di accordo.

Generalmente, i contenuti dell'accordo portano significative modifiche alle destinazioni d'uso delle aree e alle rispettive capacità edificatorie determinando importanti valorizzazioni fondiari e immobiliari. Tali valorizzazioni rappresentano benefici economici privati ovvero *vantaggi economici* esito di un processo concertato, di cui si avvantaggia il soggetto privato, e che si concretizzano solo al recepimento dell'accordo da parte dell'Amministrazione con l'adozione dello strumento urbanistico a cui accede l'accordo, nel caso specifico, il Piano degli interventi (PI).

A fronte dell'impegno del soggetto pubblico ad operare scelte amministrative che generano anche vantaggi economici per la parte privata, il soggetto privato si impegna a contribuire al cofinanziamento della città pubblica, attraverso il potenziamento e il miglioramento dei servizi nella città esistente e la realizzazione delle dotazioni territoriali funzionali ai nuovi insediamenti e al miglioramento di quelli esistenti.

Coerentemente con gli indirizzi proposti dalla L.R. 11/2004, tale contribuzione non avviene sulla base di una generica volontà di dotare la città di opere e attrezzature pubbliche ma si basa su un principio perequativo che prevede una equa distribuzione dei vantaggi privati esito delle scelte pianificatorie e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali (art. 35 c. 1).

In questo quadro di obbligazioni, appare utile e necessario che l'Amministrazione si doti di criteri finalizzati a definire la rilevanza dell'interesse pubblico, ovvero l'ammontare dei *benefici pubblici* che il soggetto privato potrà riconoscere alla collettività a fronte dei benefici privati esito dell'accordo.

In questa fase, quindi, il principio perequativo evocato nel Piano di Assetto del Territorio si salda con la necessità di determinare un criterio equo e trasparente per la determinazione del beneficio pubblico anche individuando le azioni che lo rendono "concreto" e tangibile per la collettività. In questa prospettiva, si richiamano le tre modalità di possibile contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dell'operatore privato che l'Amministrazione di Martellago ritiene prioritarie rispetto agli obiettivi del Piano:

- la cessione di suoli funzionali alla realizzazione di infrastrutture e parchi o strumentali alla promozione di politiche abitative da parte del soggetto pubblico;
- il versamento finanziario vincolato a specifico costo per la realizzazione di opere e attrezzature pubbliche oppure di interventi di manutenzione urbana;
- la realizzazione opere pubbliche.

Il principio perequativo e gli accordi con i privati ex art. 6 L.R. 11/2004

Gli accordi con i privati funzionali alla promozione di interventi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 si caratterizzano per la compresenza di elementi che ne devono qualificare l'interesse pubblico. Per questa ragione, il concetto di interesse pubblico, la sua definizione e determinazione e la stima del corretto bilanciamento tra benefici pubblici e privati ha rappresentato uno dei temi centrali durante la formazione del PI.

Collocati sul solco delle esperienze di programmazione integrata (quali i Piruea ex L.R. Veneto 23/99) nel momento in cui essi diventano tra i più importanti strumenti impiegati per l'efficace trasformazione del territorio, si pone il tema della saldatura con un principio di equa ripartizione dei benefici e dei costi della trasformazione del territorio.

In questa prospettiva, alla luce dei principi generali e delle regole di cofinanziamento privato di opere pubbliche e attrezzature collettive introdotti attraverso le esperienze locali e nazionali, la regola fondante la concertazione si basa sul principio –ormai condiviso dagli operatori - che il beneficio economico esito dell'accordo è destinato ad essere ripartito tra il soggetto promotore dell'accordo e l'amministrazione comunale.

In questo modo, gli operatori privati socializzano con i cittadini una parte rilevante dei vantaggi economici esito dell'accordo e restituiscono alla collettività parte della valorizzazione generata dalle decisioni urbanistiche sotto forma di aree, opere, attrezzature d'interesse collettivo o servizi.

Il Comune di Martellago, analogamente a molte altre amministrazioni della regione, ha proceduto a **fare convergere il principio perequativo verso l'impiego degli accordi con i privati** utilizzando quali **principi regolatori del negoziato regole perequative finalizzate a trattare in modo equo e trasparente aree** (ovvero operatori che su tali aree intendono intervenire) **con analoghe caratteristiche**.

Elemento centrale in questo modo di sviluppare criteri e regole perequative è **la regola contributiva che in molti piani è stata da tempo introdotta**, mutuandola proprio dalle esperienze di programmazione negoziata, ovvero **la ripartizione fra pubblico e privato del plusvalore generato dalla trasformazione** basata su indicatori percentuali.

Il criterio "perequativo" generale stabilito per gli ambiti e le aree oggetto di accordi stabilisce che il valore economico finanziario dei "contenuti pubblici" dell'intervento sotteso all'accordo si dovrà attestare su un valore pari o superiore al 50% della valorizzazione indotta dall'accordo stesso, salvo stabilire criteri diversi nell'ipotesi di progetti caratterizzati da rilevanti benefici pubblici immateriali e comunque non valutabili in termini economico-finanziari.

La scelta dell'Amministrazione di Martellago di considerare la percentuale del 50% quale criterio funzionale alla ripartizione dei benefici pubblici e privati di un accordo si fonda su due argomentazioni:

- in primo luogo, tale percentuale assume l'equa e bilanciata ripartizione tra pubblico e privato della valorizzazione generata dalle scelte urbanistiche del soggetto pubblico senza una prevalenza della componente pubblica su quella privata;
- in secondo luogo, tale percentuale è coerente ai contenuti introdotti dal legislatore nazionale nel testo del D.L. 133/2014 del 12 settembre 2014 detto "Sblocca Italia"¹ che all'art.17, comma 1, lettera g-ter, introduce una modifica del DPR 380/ 2001 nell'ambito del calcolo dell'incidenza degli oneri che così recita:

*"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è **suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario**, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".*

La scelta compiuta dall'Amministrazione in sede di concertazione per la formazione del Piano di Interventi riguarda quindi la determinazione di un criterio "perequativo" generale di quantificazione degli oneri finalizzati alla realizzazione, ovvero al finanziamento delle dotazioni territoriali in capo all'operatore privato che si avvantaggia della trasformazione del proprio bene. **Tale criterio sarà alla base degli accordi pubblico-privati del PI e stabilisce che l'ammontare della contribuzione si attesterà in linea generale al 50% (minimo stabilito dal D.L. 133/2014 sopra citato) del plusvalore**, salvo stabilire criteri diversi nell'ipotesi di progetti

¹ Testo coordinato con la Legge di conversione (Legge 11 novembre 2014, n. 164), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 262 dell'11 novembre 2014.

caratterizzati da benefici pubblici immateriali e comunque non valutabili in termini economico-finanziari.

Sotto il profilo metodologico, la determinazione del plusvalore avviene attraverso un'attività valutativa il cui obiettivo è stimare l'impatto economico derivante dalla variazione del valore dei suoli nel modo seguente:

1. in primo luogo, si procede alla stima del valore del bene immobile (in genere un'area) sulla base delle caratteristiche di fatto e di diritto che la contraddistinguono facendo riferimento allo strumento urbanistico pre-vigente;
2. in secondo luogo, si procede a stimare il valore dell'area sulla base delle ipotesi trasformative contenute nell'accordo.

Il valore finanziario complessivamente da ripartirsi tra pubblico e privato ammonta alla differenza tra il valore del suolo successivamente alla variazione dello strumento urbanistico e il valore prima di tale variazione, tenendo in debita considerazione oneri e costi sostenuti dall'operatore privato per la realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzati allo sviluppo insediativo privato.

Nella terza fase del documento si procede ad una puntuale disamina della metodologia che ha condotto all'elaborazione del quadro di valori sui quali si è fondata l'attività negoziale.

Il quadro conoscitivo del mercato immobiliare

Il percorso negoziale e la formazione di un quadro conoscitivo funzionale alla concertazione richiede una preliminare disamina del mercato immobiliare allo scopo di identificare i valori alla base delle successive valutazioni.

In questa seconda parte del documento si procede all'illustrazione degli esiti delle indagini svolte durante la fase di formazione del Piano, dai primi mesi del 2014. Le indagini hanno riguardato l'analisi del mercato immobiliare con riferimento al segmento degli immobili finiti e al segmento delle aree edificabili e si sono avvalse di tutte le fonti informative disponibili al momento dell'indagine, opportunamente articolate in fonti indirette e dirette.

Le **fonti indirette** sono rappresentate da soggetti autorevoli, di rango nazionale e locale, che producono studi e analisi sul mercato immobiliare nazionale e, nell'ambito delle pubblicazioni e degli Osservatori Immobiliari, trattano e approfondiscono il mercato immobiliare di Martellago con riferimento alle sue quotazioni ed ai suoi trend.

Tra le fonti indirette, si è fatto riferimento ad autorevoli soggetti istituzionali (Agenzia delle Entrate) e fonti che forniscono indicazioni di natura orientativa circa le caratteristiche dell'offerta (siti internet). Va evidenziato che tali fonti si concentrano sul mercato dei fabbricati e non analizzano direttamente il mercato delle aree.

Tuttavia, poiché esiste una correlazione tra il mercato dei fabbricati finiti e quello delle aree edificabili, l'indagine è partita dal mercato degli immobili finiti per poi concentrarsi sul mercato delle aree.

Le **fonti dirette** invece, hanno fornito dati economici puntuali, quali i prezzi di aree edificabili mediante due linee di indagine:

- le proposte di vendita reperite presso gli operatori della commercializzazione che consentono di costruire una mappa di valori di offerta;
- le interviste ai testimoni privilegiati, ovvero operatori che a vario titolo agiscono sul mercato. Esse forniscono indicatori economici quantitativi e informazioni quali-quantitative relative al trend del mercato e alla sua dinamicità di natura e qualità diversa.

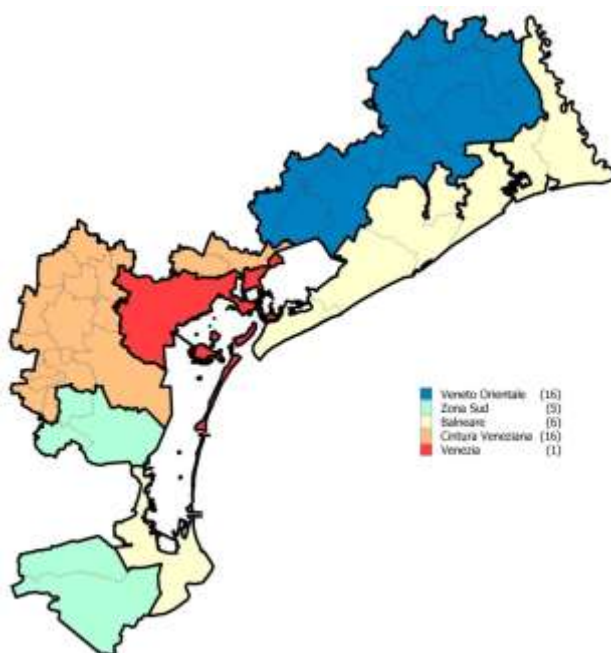
Rientrano in tale indagine gli incontri avvenuti con l'Amministrazione comunale e gli operatori privati, nonché con i rappresentanti di agenzie immobiliari di Martellago, Olmo e Maerne, aventi lo scopo di tratteggiare lo stato del mercato immobiliare ricostruendo un quadro conoscitivo critico dello stato attuale.

Martellago e l'inquadramento rispetto alla cintura veneziana

Secondo quanto riportato dalla Nota Territoriale della Provincia di Venezia, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate e relativa all'andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013 per il settore residenziale, il Comune di Martellago rientra tra quelli della Cintura Veneziana, ovvero quelli di prima e seconda fascia del capoluogo.

Nella macro-area "Cintura Veneziana" si registrano 943 compravendite, il 18,2% in meno rispetto al I semestre 2012. I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono Mira (128) e Spinea (127), che rappresentano quindi i casi caratterizzati da una maggiore dinamicità. Diversamente i comuni con il NTN (Numero di Transizioni Normalizzate) più basso sono Strà (16) e Quarto D'Altino (23). Di questi il comune di Strà in particolare risulta essere caratterizzato da una minore dinamicità, registrando inoltre una variazione percentuale rispetto all'anno precedente di -49,20% di compravendite, a differenza di Quarto d'Altino che presenta una variazione positiva del 7,00% rispetto al I semestre 2012.

Figura 2 – Macro-aree provinciali – Venezia (Fonte: Nota Territoriale della Provincia di Venezia I semestre 2013, Agenzia delle Entrate)



La percentuale di NTN registrate nella macro-area copre il 27,11% dell'intera quota provinciale ed è la terza macro-area per numero di transazioni. Le quotazioni hanno confermato sostanzialmente una stabilità in tutta la macro-area con una quotazione media che si attesta su 1.482 €/m².

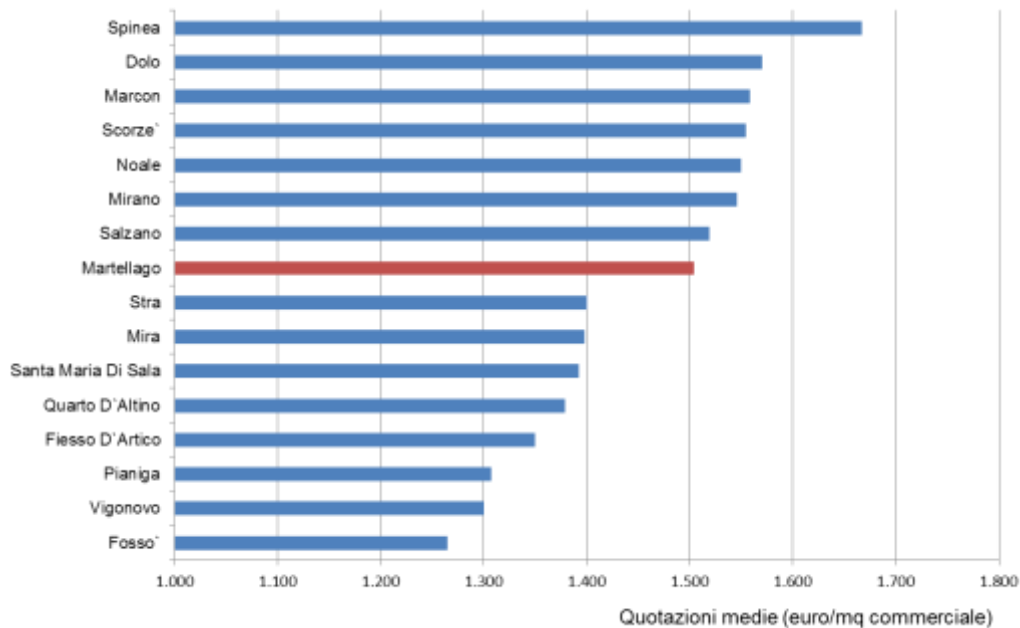
Tabella 1 - NTN, Quotazioni medie e variazioni % - macro-area Cintura Veneziana-Nota Territoriale I semestre 2013 (Fonte: Nota Territoriale della Provincia di Venezia I semestre 2013, Agenzia delle Entrate)

Comune	Compravendite I sem 2013	Var % compravendite I sem 2013/ I sem 2012	% compravendite Provincia	Quotazione I sem 2013 €/mq	Var % quotazione I sem 2013/ I sem 2012
Mira	128	-8,00%	3,67%	1.398	0,00%
Spinea	127	-9,50%	3,66%	1.667	0,00%
Marcon	101	-5,20%	2,91%	1.558	2,50%
Mirano	89	-43,90%	2,55%	1.546	0,00%
Martellago	88	-12,10%	2,54%	1.504	0,00%
Santa Maria Di Sala	50	-38,40%	1,43%	1.392	0,00%
Fiesso D`Artico	48	8,40%	1,37%	1.350	0,00%
Scorze`	46	-12,80%	1,32%	1.554	0,00%
Salzano	43	16,20%	1,23%	1.519	0,00%
Dolo	42	-36,00%	1,19%	1.570	-0,90%
Pianiga	39	-31,90%	1,12%	1.307	0,00%
Vigonovo	38	33,40%	1,09%	1.300	0,00%
Noale	37	-49,40%	1,08%	1.550	0,00%
Fosso`	29	71,80%	0,84%	1.265	0,00%
Quarto D`Altino	23	7,00%	0,66%	1.379	0,00%
Stra	16	-49,40%	0,46%	1.400	0,00%
Cintura Veneziana	943	-18,20%	27,11%	1.482	0,10%

E' possibile notare come Martellago registra 88 compravendite al I semestre 2013. In confronto ad altri comuni però, lo scarto percentuale rispetto al periodo precedente non risulta essere stato rilevante come per i comuni di Noale e Strà che registrano una variazione del -49,40% di compravendite rispetto al I semestre 2012. E' il comune di Mira che registra il più alto numero di compravendite (128 al I semestre 2013, con una variazione percentuale del -8,00% rispetto al I semestre 2012).

Per quanto riguarda le quotazioni al I semestre 2013 (€/mq), Martellago registra valori poco sopra alla media, con nessuna variazione percentuale rispetto al I semestre 2012. Il comune di Martellago quindi, si va a collocare al quinto posto sotto Mira, Spinea, Marcon e Mirano.

Figura 3 – Il ruolo di Martellago rispetto alla provincia: l'analisi delle quotazioni medie dei fabbricati (Fonte: Nota Territoriale della Provincia di Venezia I semestre 2013, Agenzia delle Entrate)

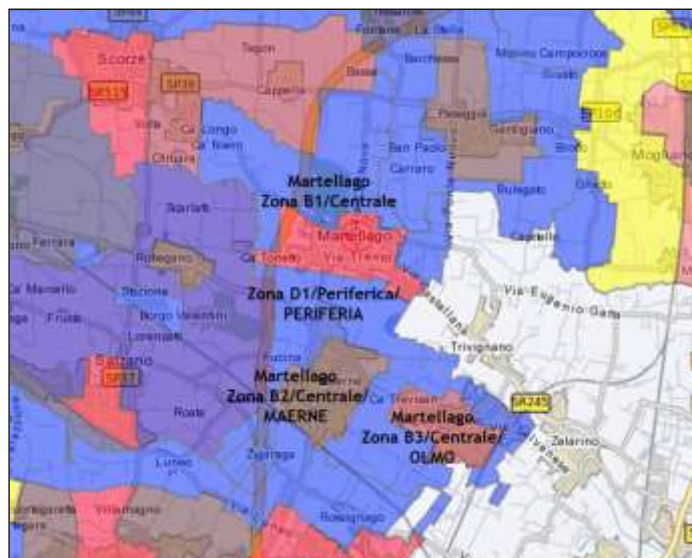


I valori degli immobili finiti

Le fonti indirette

L'unica fonte indiretta che analizza il mercato immobiliare di Martellago è l'Osservatorio del mercato immobiliare, Omi, curato dall'Agenzia delle Entrate, che ai propri fini articola il territorio in 4 zone omogenee.

Figura 4 - Le zone omogenee individuate dall'Agenzia delle Entrate, I semestre 2013 (Fonte: http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)



Nella tabella seguente sono riportate le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate articolate rispetto alle zone illustrate in precedenza e riferite ad immobili in ottime condizioni manutentive.

Tabella 2 - Le quotazioni riportate dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate – I semestre 2013

Martellago	Abitazioni civili - Stato ottimo		
	Min	Max	Media
Centrale	1.400	1.800	1.600
Centrale/MAERNE	1.400	1.800	1.600
Centrale/OLMO	1.400	1.800	1.600
Periferica/PERIFERIA	1.200	1.500	1.350

Tabella 3 - Le quotazioni riportate dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate – I semestre 2014

Martellago	Abitazioni civili - Stato ottimo		
	Min	Max	Media
Centrale	1.400	1.800	1.600
Suburbana/MAERNE	1.400	1.800	1.600
Suburbana/OLMO	1.400	1.800	1.600

Per quanto riguarda le fonti dirette, l'indagine effettuata permette di ricostruire l'andamento nel tempo dei prezzi di richiesta di immobili residenziali all'interno del territorio del comune di Martellago, attraverso la consultazione del sito www.immobiliare.it.

A partire dai prezzi medi di offerta degli immobili pubblicati, nel sito è disponibile una mappatura dei valori medi e per poter analizzare il loro andamento si è considerato come periodo di riferimento l'intervallo tra Marzo 2014 e Gennaio 2015.

Figura 5 - Prezzi di richiesta degli immobili, Marzo 2014 (Fonte: www.immobiliare.it)

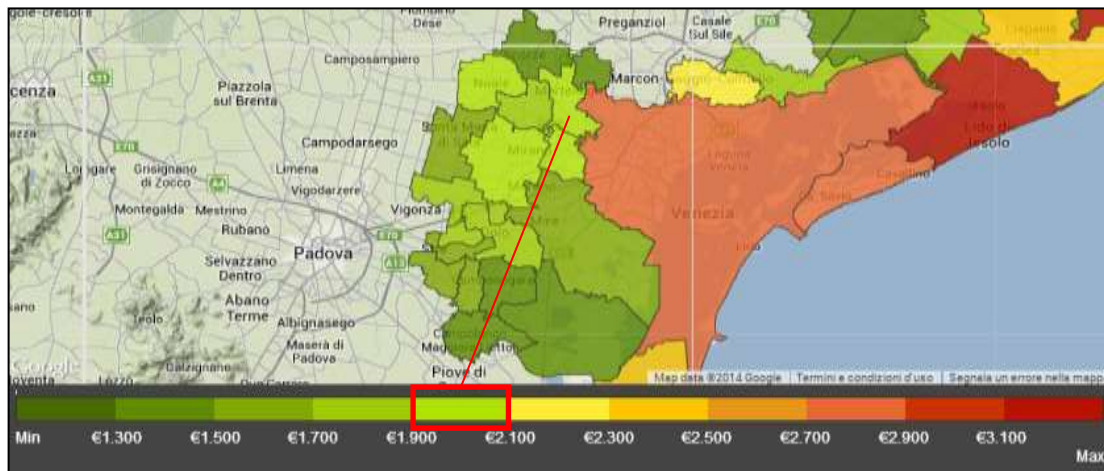
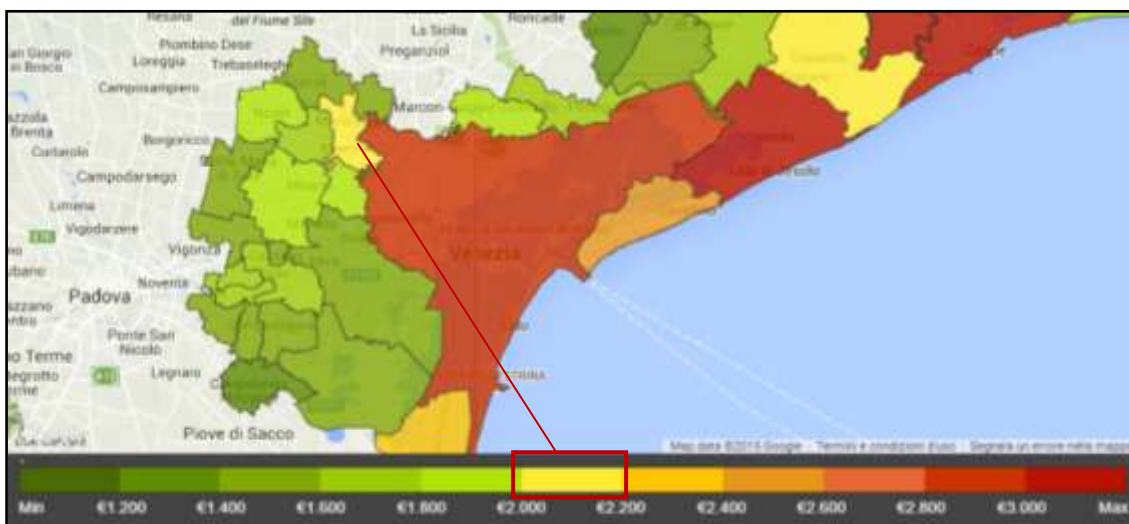


Figura 6 - Prezzi di richiesta degli immobili, Gennaio 2015 (Fonte: www.immobiliare.it)



Sotto il profilo dei valori, nel mese di Gennaio 2015 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.002 per metro quadro**, contro i € 2.025 registrati il mese di Gennaio 2014 (con una diminuzione del 1,16% in un anno).

Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Martellago ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2014, con un valore di € 2.104 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Ottobre 2014: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.968 per metro quadrato.

Figura 7 - Prezzo medio di offerta, Gennaio 2013 – Gennaio 2015



Le indicazioni delle fonti indagate evidenziano un rilevante scarto. Se le quotazioni indicate dall'Agenzia delle Entrate per immobili in ottimo stato sono comprese tra 1400 e 1800 euro/mq commerciale, l'offerta di immobili caratterizzati da livelli manutentivi e localizzazione eterogenea si colloca su prezzi superiori la cui media supera i 2.000 euro/mq.

Una possibile conciliazione tra valori apparentemente divergenti va ricercata nella natura dei dati poiché i prezzi di offerta internalizzano la sola prospettiva del venditore che, generalmente nella fase negoziale di incontro con la domanda registra una strutturale diminuzione. Questa diminuzione è indagata e quantificata da autorevoli centri studi quali Nomisma che indica nel 10-15% lo scarto medio registrato tra il prezzo di offerta e il prezzo effettivamente praticato in fase transattiva.

Le fonti dirette: il mercato degli immobili nuovi e i prezzi di offerta

Allo scopo di indagare l'attuale offerta di immobili residenziali, si è proceduto ad indagare lo stato del mercato anche attraverso una rilevazione campionaria degli immobili nuovi attualmente² esposti sul mercato. Nelle tabelle di seguito riportate, sono riepilogati i casi e le principali caratteristiche che li caratterizzano. I casi rilevati sono articolati in ragione della collocazione a Martellago, Maerne e Olmo.

² La rilevazione è stata effettuata nel 1° semestre 2014

Tabella 4 – Prezzi di offerta (residenza) a Martellago

Destinazione d'uso		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Localizzazione		S.S Castellana, Martellago	Via Trento, Martellago	Martellago	Piazza Bertati, Martellago	Piazza Vittoria, Martellago	Martellago	Martellago	Martellago	Martellago
Descrizione		Prossima costruzione con 5 appartamenti con ingressi indipendenti. Soggiorno, angolo cottura, due bagni, tre camere e ripostiglio. Doppio box.	Appartamento al piano terra con ingresso indipendente. Soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, scoperto privato su due lati, portico e garage al piano terra.	Appartamento in nuovo residence ottime rifiniture al piano terra con scoperto privato soggiorno/cottura due camere biservizi e garage.	Finiture di alto livello e servizi esclusivi, nel rispetto dei più attuali standard architettonici. Classe A	A soli 3 km dal nuovo casello autostradale di Martellago e a 500mt dal centro. Palazzina con ingresso indipendente e ampie zone giorno di oltre 40mq, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, garage e posto auto.	Zona centrale, isolato dal traffico in palazzina di solo 7 unità, composto da soggiorno cucina, 2 camere, bagno, 2 terrazzi da 12,00 e 4,60 mq. Garage al piano terra.	Palazzina di prossima costruzione, di sole 5 unità. Ottimo capitolato. 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, soggiorno e angolo cottura, giardino privato.	Appartamento al piano primo ed ultimo: ingr. indep., zona giorno di 37 mq., 3 camere, 2 bagni, disimp., garage e posto auto, terrazzone di 26 mq., poggolo.	Appartamento al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con cucinotto, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, garage. Scoperto esclusivo di 90 mq.
Caratteristiche intrinseche	<i>piano</i>	Terra	Terra	Terra	Primo	-	Primo	Terra	Primo	Terra
	<i>stato manutentivo</i>	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione
Superficie (mq)		140	72	70	80	140	70	85	90	94
Valore offerta (euro)		235.000	165.000	190.000	235.000	235.000	170.000	235.000	220.000	225.000
Valore unitario (euro/mq)		1.679	2.292	2.714	2.938	1.679	2.429	2.765	2.444	2.394

Tabella 5 - Prezzi di offerta (residenza) a Maerne

Destinazione d'uso		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Localizzazione		Via Tiziano, Maerne	Via Tiziano, Maerne	Via Stazione, Maerne	Maerne	Maerne	Maerne
Descrizione		Su palazzina di sole 6 unità di nuova costruzione, appartamento al piano terra con ingresso indipendente, composto da soggiorno cottura, disimpegno, camera matrimoniale, 2 bagni, 2 camerette, garage e giardino.	Su contesto elegante e comodo al centro e ai servizi, appartamento al piano terra composto da soggiorno cottura, loggia su giardino, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, camera singola. In classe energetica A	Su contesto elegante a Maerne, contraddistinta dalle linee moderne con finiture esterne di pregio, unità immobiliare al piano terra composto da soggiorno, cucina separata, loggia su giardino, disimpegno, 3 camere, 2 bagni, garage, scoperto privato.	Appartamento con ampio soggiorno/cottura, camera matrimoniale, camera singola, bagno, disimpegno e bellissimo scoperto esclusivo.	Su prestigiosa palazzina, comoda al centro e ai servizi, miniappartamento. Soggiorno cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, garage Mq 17. Terrazzo di 12,95 mq.	Maerne centro appartamento nuovo al secondo piano con ascensore, ottimamente rifinito. Composto da ingresso, soggiorno cottura con poggiatesta, 2 camere, bagno e garage al piano interrato.
Caratteristiche intrinseche	<i>piano</i>	Terra	Terra	Terra	Terra	Primo	Secondo
	<i>stato manutentivo</i>	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione
Superficie (mq)		100	60	90	70	50	60
Valore offerta (euro)		230.000	169.000	265.000	169.000	136.000	180.000
Valore unitario (euro/mq)		2.300	2.817	2.944	2.414	2.720	3.000

Destinazione d'uso		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Localizzazione		Maerne	Maerne	Maerne	Maerne	Maerne
Descrizione		Su palazzina di 6 unità nuova con pannelli solari e riscaldamento a pavimento. Soggiorno/cottura, 3 camere, bagno, ripostiglio, garage doppio e posto auto di proprietà. Giardino privato mq 200 circa. Classe B	Ampio soggiorno/cottura di 37 mq con terrazza, tre camere matrimoniali di cui la padronale con terrazza e bagno privato, ampio disimpegno. Garage al piano interrato.	Su ristrutturazione di un rustico di campagna, appartamento al piano terreno con grande giardino privato ed ingresso indipendente, formato da soggiorno con zona cottura, tre camere, studio, doppi servizi, garage.	Vendiamo su nuova palazzina appartamento al piano terra con scoperto privato, soggiorno/cottura di 24 mq, 2 camere, bagno e garage al piano interrato	Appartamento al piano terra composto da giardino privato, posto auto in proprietà, soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno, garage.
Caratteristiche intrinseche	<i>piano</i>	Terra	Secondo	Terra	Terra	Terra
	<i>stato manutentivo</i>	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione
Superficie (mq)		150	137	110	70	90
Valore offerta (euro)		260.000	259.000	230.000	165.000	230.000
Valore unitario (euro/mq)		1.733	1.891	2.091	2.357	2.556

Tabella 6 - Prezzi di offerta (residenza) a Olmo

Destinazione d'uso		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Localizzazione		Olmo	Olmo	Olmo	Via Monsignor, Olmo	Olmo	Olmo	Olmo
Descrizione		Appartamenti con ingresso indipendente in duplex. Ampio soggiorno/pranzo o cucina due o tre camere servizi terrazze posto auto e garage. In costruzione dotati di finiture di pregio personalizzabili e tecnologia d'avanguardia	Appartamento al piano terra con giardino soggiorno cucina tre camere servizi garage.	Centrale palazzina in costruzione. Appartamento soggiorno/pranzo con ampia terrazza due camere due bagni garage e posto auto tecnologia d'avanguardia ottime rifiniture personalizzabili.	Mini appartamento di recente costruzione a Olmo comodo ai servizi di circa 50 mq, composto da soggiorno angolo cottura, bagno, camera, ripostiglio, scoperto privato piastrellato, garage.	In nuova splendida palazzina di 7 unità in zona centrale comoda ai servizi vendiamo nuovo appartamento al piano secondo composto di soggiorno, cucina, due camere, due bagni, terrazza abitabile, sottotetto e garage.	In meraviglioso contesto residenziale, in centro al paese, adiacente a parco, ampio parcheggio, giardino, finiture di pregio personalizzabili, pannelli solari.	Zona centrale comoda ai servizi vendiamo nuovo appartamento al piano primo composto di soggiorno/cottura, 2 camere, bagno, terrazza abitabile e garage
Caratteristiche intrinseche	<i>piano</i>	-	Terra	Secondo	Terra	Secondo	Terra	Primo
	<i>stato manutentivo</i>	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione	Nuovo/in costruzione
Superficie (mq)		140	130	82	50	85	70	72
Valore offerta (euro)		300.000	290.000	235.000	128.000	265.000	245.000	185.000
Valore unitario (euro/mq)		2.143	2.231	2.866	2.560	3.118	3.500	2.569

Per quanto riguarda Martellago, i prezzi di offerta appaiono molto eterogenei e sebbene il prezzo di offerta medio si attesti a 2.370 euro/mq essi evidenziano un mercato piuttosto ampio. L'esito della rilevazione per i casi localizzati a Maerne conduce ad un'indicazione di valore medio che si attesta a 2.438 euro/mq.

Infine, i valori rilevati per gli immobili ad Olmo di Martellago conducono all'indicazione di valore medio pari a 2.712 euro/mq.

Di seguito, sono riepilogati i valori orientativi degli immobili nuovi di recente costruzione che confermano le evidenze rispetto alla tripartizione del territorio comunale in areali corrispondenti alle località. I valori orientativi riflettono anche le preferenze del mercato immobiliare rispetto alla localizzazione evidenziando come Olmo rappresenti l'areale di maggiore apprezzamento, seguito da Maerne. Il capoluogo, Martellago, risulta l'ambito caratterizzato dai valori più contenuti.

Tabella 7 – I dati desunti dai comparativi

	Martellago	Maerne	Olmo
Prezzo di offerta medio (euro/mq)	2.370	2.438	2.712
Scarto % prezzo di offerta/prezzo effettivo	13%	13%	13%
Valore orientativo (euro/mq)	2.062	2.121	2.360

Il mercato delle aree edificabili

L'analisi di mercato relativa al valore delle aree edificabili deve essere preceduta da alcune considerazioni preliminari che appaiono rilevanti nella fase di indagine e di successiva elaborazione.

Il primo elemento attiene alla caratteristica propria dell'area edificabile di bene strumentale.

Un'area edificabile viene apprezzata dal mercato per la sua natura di bene strumentale al raggiungimento di un determinato scopo (la trasformazione urbana ed edilizia) e quindi rappresenta un fattore della produzione che un operatore impiega, insieme agli altri, per produrre un bene immobiliare.

La natura "strumentale" del bene spiega le modalità attraverso cui è possibile valutare il valore del bene che quindi rappresenta il "valore residuo" di un processo economico tale per cui il valore di mercato dell'area edificabile è pari alla differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi necessari alla trasformazione secondo la formalizzazione del valore di trasformazione.

Analogamente, è possibile argomentare come il valore dell'area rappresenti una quota parte del valore del fabbricato che viene realizzato su di essa. Il rapporto fra valore dell'area e il valore del fabbricato è definito come *incidenza dell'area* e rappresenta un indicatore che il mercato riconosce ed utilizza per stimare il valore dell'area a partire dal valore del fabbricato.

Sulla base delle argomentazioni sviluppate, è possibile affermare che esiste una relazione tra il valore dell'immobile (nuovo) e il valore dell'area sulla quale è collocato e questa relazione consente di indagare il mercato delle aree anche a partire da alcuni elementi di rilievo del mercato degli immobili finiti.

Il secondo elemento riguarda le variabili che condizionano la formazione del valore del bene.

Tali variabili si possono riassumere in due categorie principali, le caratteristiche proprie del bene che tradizionalmente condizionano il mercato immobiliare e le variabili esogene proprie del mercato fondiario.

Le caratteristiche proprie del bene attengono in particolare a due aspetti:

- le caratteristiche posizionali estrinseche riguardano la localizzazione con riferimento al livello di accessibilità, alla dotazione di servizi pubblici e privati piuttosto che la centralità rispetto al contesto urbano;
- le caratteristiche intrinseche dell'area riguardano lo stato di fatto (presenza/assenza di manufatti e opere di urbanizzazione, necessità ed entità di opere di bonifica etc.) e la destinazione d'uso e l'edificabilità connessa alle previsioni urbanistiche vigenti ed in generale allo stato di diritto (vincoli, servitù etc.).

Le variabili esogene che possono condizionare il valore di un'unità edificabile riguardano le attitudini degli operatori che agiscono nel mercato e si possono sintetizzare nei seguenti elementi.

Il primo riguarda la caratteristica del mercato delle aree edificabili che per numerosità di beni in offerta e operatori sul fronte della domanda rappresenta un mercato molto più sottile e meno attivo rispetto al mercato degli immobili finiti. Ne consegue che domanda ed offerta e, conseguentemente, il campo delle rilevazioni è meno numeroso.

La rendita d'attesa dei proprietari ovvero gli atteggiamenti strategici nella prospettiva di una modifica delle regole di trasformazione delle aree e di un ampliamento del perimetro del tessuto trasformabile rappresenta un secondo elemento che contraddistingue il mercato fondiario, soprattutto nel periodo storico che contraddistingue il passaggio da uno strumento urbanistico pre vigente ad uno di nuova formazione.

I valori forniti dalle fonti dirette: i comparables

I dati desunti dalle fonti dirette hanno riguardato:

- i prezzi riferiti ad aree edificabili attualmente esposte sul mercato e oggetto di offerta. Tali prezzi sono desunti da annunci reperiti presso i siti web degli operatori della commercializzazione locale.
- il casi relativi a delle effettive compravendite di lotti.

Per quanto riguarda i **prezzi di offerta**, nella tabella seguente sono riportati i principali dati economici e relativi alle caratteristiche delle aree esposte sul mercato tra il 1° e 2° semestre 2014.

Tabella 8 - Campione dei prezzi di offerta

Immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9	Caso 10
Descrizione	Lotto di terreno edificabile con annesso fabbricato	Lotto edificabile	Terreno edificabile	Terreno edificabile sulla quale è già stato realizzato uno studio di fattibilità per la costruzione di un abitazione singola.	Lotto edificabile. Approvato progetto per uno sviluppo di cui sono stati pagati gli oneri.	Terreno edificabile sito a Maerne, intera proprietà	300 metri dalla chiesa, terreno edificabile per realizzare villetta singola con giardino	Possibilità di realizzare un'abitazione e singola	Terreno edificabile in centro ad Olmo con progetto già approvato	Lotto di terreno edificabile facente parte di un'area più ampia, 6.100 mc urbanistici, progetti da pagare. sui due lotti già edificati sono stati venduti 40 su 40 unità residenziali e 7 su 10 unità commerciali. stile signorile 850.000 + opere di urbanizzazione per euro 270.000.
Localizzazione	Martellago	Martellago	Martellago	Olmo di Martellago	Martellago	Maerne	Maerne	Martellago	Olmo	Olmo
Superficie (mq)	830	1432	440	450	1123	1417	145	550	850	6100
Capacità edificatoria (mc)	470	1100	750*	600	800	1100	420	480	416.7	6100
Prezzo offerta (€)	100.000	300.000	140.000	165.000	280.000	210.000	65.000	120.000	250.000	850.000
Prezzo offerta unitario (€/mc)	212,77	272,73	186,67	275,00	350,00	190,91	154,76	250,00	200,00	139,34

L'analisi dei comparativi evidenzia che, in primo luogo, il segmento di riferimento oggetto di analisi è il lotto edificabile collocato in tessuti consolidati e quindi già urbanizzato (tranne il caso 10, tutti gli altri presentano le medesime caratteristiche). I *comparables* evidenziano che la media dei prezzi di offerta reperiti sul mercato si attesta a 232,5 euro/mc. Tuttavia, tra i casi è opportuno trattare separatamente il caso 5 poiché si precisa che il valore dell'area è già comprensivo degli oneri concessori. Ne consegue che **la media dei 9 casi riferiti a prezzi di offerta si attesta a 209 euro/mc.**

E' opportuno inoltre, soffermarsi sul caso n.10 poiché offre informazioni utili non soltanto riguardanti il valore dell'area edificabile ma indica anche i costi che l'operatore privato deve sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Questo costo, pari a circa **45 euro per mc edificabile** è rilevante ai fini del presente studio perché consente la stima della somma che deve essere opportunamente addebitata o riconosciuta ai soggetti privati nel momento della formazione degli accordi che accedono al Piano di Interventi.

Va evidenziato che tale valore ha natura media e indicativa dei costi in capo al soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione ed è stimato a partire dall'incidenza media dei costi per unità di volume realizzabile. In fase successiva, il costo delle opere di urbanizzazione potrà basarsi sui dati e consistenze di progetto ed essere espresso con riferimento alle più appropriate misure di consistenza (euro per ml; euro per mq; ecc...).

Per quanto riguarda **le transazioni avvenute** i dati sono stati forniti dal Comune di Martellago e dai professionisti nonché dagli operatori immobiliari locali che hanno voluto rispondere alla richiesta dell'Amministrazione di raccogliere spunti e contributi costruttivi sul tema perequativo. La tabella seguente riporta i contenuti degli atti notarili di compravendita a disposizione.

Tabella 9 – Prezzi di transazioni di lotti nel comune di Martellago

Località	Descrizione	Capacità edificatoria (mc)	Prezzo	Prezzo unitario (€/mc)
Martellago	Lotto con fabbricato da demolire	1.050	€ 312.500	297,62
Olmo	Lotto con fabbricato da demolire	1.050	€ 185.000	176,19
Martellago	Lotto libero urbanizzato	1.622	€ 352.500	217,32
Maerne	Lotto libero urbanizzato	2.100	€ 209.000	99,52
Maerne	Lotto libero non urbanizzato	1.484	€ 230.000	154,99
			<i>Prezzo medio</i>	<i>189,13</i>

Nello specifico il primo caso tratta di un lotto costruito di 800 mq di superficie fondiaria localizzato in Zona Territoriale Omogenea B/5, area urbanizzata fronte strada. Il lotto era caratterizzato dalla presenza di alcuni fabbricati per una volumetria complessiva di 1.050 mc. Sulla base del progetto presentato è possibile affermare che l'acquisto era finalizzato alla demolizione e ricostruzione anche delle volumetrie aggiuntive concesse dal Piano Casa. Poiché

il prezzo dichiarato era di 312.500 euro e la volumetria esistente è di 1.050 mc, si può stimare **il prezzo della capacità edificatoria del lotto in 298 euro/mc** al lordo dei costi di demolizione. La stima del valore al lordo della componente "Piano casa" conduce invece ad un valore unitario per unità di volume potenziale pari a 180 euro/mc.

Il secondo caso preso in considerazione consiste in un lotto edificato con una volumetria costruita complessiva pari a 1.050 mc in località Olmo. Poiché il prezzo di compravendita è stato convenuto a 185.000 euro si può stimare **il prezzo della capacità edificatoria effettivamente realizzata nel lotto pari a 176 euro/mc**. Inoltre, dai contenuti dell'atto di compravendita è possibile affermare che anche questo acquisto era finalizzato alla demolizione e ricostruzione anche delle volumetrie aggiuntive concesse dal Piano Casa. Considerando tali volumetrie, il valore unitario per unità di volume potenziale ammonta a 92 euro/mc.

Un altro caso riguarda la transazione di un lotto libero urbanizzato ricadente in Zona Territoriale Omogenea C/2, residenziale di espansione, a Martellago. Dall'atto notarile di compravendita è possibile affermare che l'acquisto era finalizzato, previo rilascio di permesso di costruzione già ottenuto, di una volumetria pari a 1.622 mc concernente un edificio di 5 unità abitative. Considerando che il prezzo della transazione era di 352.500 euro, si può stimare **il prezzo della capacità edificatoria da realizzare nel lotto in 217 euro/mc**.

Il caso successivo tratta di una parte della compravendita di alcune aree agricole e non a Maerne. La componente presa in considerazione riguarda l'appezzamento di terreno edificabile, il cui prezzo pattuito era di 209.000 euro. Tale area consiste in 2.750 mq di superficie territoriale per un potenziale volumetrico pari a 2.100 mc. Da questi dati si può stimare **il prezzo della capacità edificatoria potenzialmente realizzabile nel lotto in 100 euro/mc**.

L'ultimo caso a disposizione per il comune di Martellago consiste nella compravendita di un lotto non urbanizzato ricadente in località Maerne, in Zona Territoriale Omogenea C/2 residenziale di espansione. Il lotto è privo di un Piano di Lottizzazione e si colloca ai margini del tessuto urbano. La superficie del lotto ammonta a 1.183 mq. L'atto di compravendita cita il Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Martellago con il quale la volumetria potenziale dell'area è stata stimata ad una cifra pari a 1.484 mc. Considerando i suddetti dati e il prezzo di transazione pattuito a 230.000 euro si può stimare **il prezzo della capacità edificatoria potenzialmente realizzabile nel lotto in 155 euro/mc**.

Oltre ai dati relativi a Martellago, nel loro contributo, i professionisti e gli operatori immobiliari hanno proposto anche alcuni casi concernenti atti di compravendite avvenute nei comuni adiacenti. Tra di essi sono stati selezionati i casi più simili, per caratteristiche localizzative ed intrinseche, a Martellago e la tabella successiva ne riporta tutti i contenuti.

Tabella 10 – Prezzi di transazioni di lotti nei comuni adiacenti a Martellago

Località	Descrizione	Capacità edificatoria (mc)	Prezzo	Prezzo unitario (€/mc)
Trivignano	Lotto libero urbanizzato	3.615	€ 687.000	190,04
Zelarino	Lotto libero urbanizzato	3.661	€ 495.000	135,21
Mirano	Parte dell'area destinata ad erp e parte libera	3.411	€ 497.756	145,93
Scorzè	Lotto con fabbricato da demolire	1.143	€ 164.000	143,48
			Prezzo medio	153,66

L'analisi dei comparativi risultati dagli atti di compravendita evidenzia un'altra volta che il segmento di riferimento è quello delle aree urbanizzate già consolidate, fatta eccezione per l'ultimo caso in località Maerne. Considerando solo i *comparables* del comune di Martellago si ottiene un **prezzo medio di transazione pari a 189 euro/mc**. A questo si affianca una media generale unitaria di tutti i lotti simili compravenduti nei comuni adiacenti pari a **154 euro/mc**.

Dal confronto tra i dati ricavati dai *comparables* esposti sul mercato fondiario e quelli individuati tra le transazioni effettivamente avvenute è possibile identificare uno scarto percentuale tra prezzo offerto e prezzo effettivo, concordato al momento della compravendita, pari a circa 13%. Questo sarà utile per poter opportunamente raggugliare anche i dati relativi al mercato immobiliare precedentemente illustrati, al fine di stimare, - con l'aiuto anche delle indicazioni degli operatori descritti di seguito, - l'incidenza del valore delle aree in quello degli immobili.

I valori forniti dalle fonti dirette: le indicazioni degli operatori

Il terzo ordine di informazioni è desunto dagli incontri organizzati dall'Amministrazione nell'ambito delle fasi preparatorie alla formazione del PI. Gli incontri hanno coinvolto operatori che si relazionano nel mercato secondo diverse prospettive: la prospettiva della produzione edilizia e dello sviluppo immobiliare e quella della commercializzazione (cfr. Allegati).

Le diverse prospettive conducono a posizioni diverse circa i valori che caratterizzano il mercato. Gli operatori della commercializzazione evidenziano come attualmente i beni strumentali destinati ad operazioni di sviluppo immobiliare nel tessuto consolidato (lotti costruiti destinati alla demolizione e ricostruzione) presentano valori unitari orientativi che sono compresi tra 150 e 160 euro/mc. Valori superiori a 180 euro/mc vengono considerati quali dati economici da collocare in una prospettiva favorevole.

Gli operatori della produzione edilizia, in ragione delle loro specificità e dalla loro stabile collocazione sul mercato, evidenziano come la contrazione del mercato abbia diminuito in modo significativo i valori delle aree; aree i cui valori orientativi nel periodo tra il 2008 e il 2009 si

attestavano a 250-270 euro/mc attualmente si collocano sul mercato a valori di gran lunga inferiori (170 euro/mc).

In un ulteriore incontro è emerso che mentre il valore delle aree edificabili durante i cicli favorevoli del mercato si attestavano fino a 320 euro/mc, attualmente i valori coerenti allo stato del mercato sono rispettivamente 220-200 euro/mc per le aree già urbanizzate e 150-180 euro/mc per le aree non urbanizzate.

Una sintesi delle sollecitazioni del mercato è riportata nella tabella seguente.

Tabella 11 – Un'analisi comparata tra le indicazioni emerse

Lo scenario con i dati degli operatori				
	Martellago	Maerne	Olmo	
Prezzo di offerta medio	2.370	2.438	2.712	euro/mq
Scarto % prezzo di offerta/prezzo effettivo	13%	13%	13%	
Valore orientativo	2.062	2.121	2.360	euro/mq
Valore aree	150	160	180	euro/mc
Valore aree	450	480	540	euro/mq (ipotesi h. 3 mt)
Incidenza area	22%	22%	23%	

Osservando i dati ricavati dall'indagine sulle fonti indirette ed dirette, nonché le informazioni desunte dagli incontri con gli operatori del mercato è stato ritenuto opportuno definire dei valori medi delle aree edificabili per gli ambiti di Martellago, Maerne ed Olmo, rispettivamente pari a 150 euro/mc, 160 euro/mc e 180 euro/mc. Questi valori verranno utilizzati per la stima dei vantaggi economici privati e dei corrispondenti benefici pubblici generati dall'attuazione del Piano di Interventi.

Le aree non edificabili

Per quanto riguarda invece le indicazioni di valore relative ad aree non edificabili, ovvero aree agricole, i dati sono riferiti a due ordini di fonti informative.

In primo luogo sono stati reperiti dati relativi ad alcune procedure espropriative effettuate nel 2009. Queste riguardano aree utilizzate per la realizzazione di passaggi ciclopedonali in Via Castellana. Si tratta nello specifico di due aree di banchina di proprietà privata, all'interno e all'esterno delle recinzioni di proprietà, il cui valore di mercato è stato stimato dai tecnici del Comune di Martellago pari a 15 euro/mq. Diversamente, è stata espropriata e stimata dallo stesso Comune un'area di pertinenza a 35 euro/mq.

Inoltre, sono riportati i Valori agricoli medi relativi al 2014. È utile ricordare che il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie (nel caso di Martellago, si fa riferimento alla Regione agraria n. 4). Esso non si riferisce ad un valore riferito al mercato quanto ad un valore utilizzabile nell'ambito di specifiche procedure finalizzate alla stima di indennizzi.

Tabella 12 - Valori agricoli medi, annualità 2014 - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. del 29/01/2014

Coltura	Valore agricolo (euro/ettaro)
Bosco ceduo misto	33.000
Frutteto (piante comprese)	93.000
Incolto produttivo	33.000
Orto	102.000
Prato	40.000
Seminativo	77.000
Seminativo Arborato	77.000
Vigneto D.O.C. (piante comprese)	11.2000
Vigneto (piante comprese)	80.000
Vivaio (solo terreno)	77.000

Infine, un approfondimento ha riguardato i valori reperiti sul mercato locale per le aree non edificabili. In ragione delle caratteristiche del mercato, meno sensibile alle caratteristiche specifiche di un micro contesto locale, di seguito sono riportati i prezzi di offerta per aree non edificabili collocate nella Cintura Veneziana.

Tabella 13 – I comparativi per le aree non edificabili

Immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 8
Destinazione d'uso	Terreno agricolo	Terreno agricolo	Terreno agricolo	Terreno agricolo	Terreno agricolo	Terreno agricolo	Terreno agricolo
Localizzazione	Mogliano Veneto	Piazza Vecchia, Mira	Mogliano Veneto	Crea, Spinea	Marano, Mira	Martellago	Noale
Descrizione	Appezzamento regolare in zona con probabili sviluppi. Terreno fertile. Campi con le dovute pendenze e scoline.	Lotto di terreno agricolo	Appezzamento di terreno agricolo con destinazione seminativi arboreo.	Appezzamento di terreno agricolo fronte strada asfaltata.	Appezzamento di terreno agricolo.	Terreno agricolo a Martellago ottima zona molto tranquilla.	Verso Spinea, campagna con comodo accesso dalla strada principale.
Superficie (mq)	11.000	5.090	12.600	13.400	7.000	6.000	42.000
Prezzo offerta (€)	88.000	35.000	140.000	100.000	100.000	72.000	400.000
Prezzo offerta unitario (€/mq)	8,00	6,88	11,11	7,46	14,29	12,00	9,52

Osservando i dati ricavati dai comparativi, si può ragionevolmente sostenere che il valore agricolo medio delle aree nei comuni della Cintura Veneziana è di circa 10 euro/mq.

I criteri perequativi e il contributo straordinario per la sostenibilità e la compatibilità degli interventi nel PI

La terza fase fornisce la sintesi delle analisi condotte, illustra gli esiti ai quali è pervenuto lo studio e definisce le modalità di applicazione del *principio perequativo*, nella prospettiva di una *contribuzione extra ordinaria*, finalizzata a garantire condizioni di sostenibilità complessiva degli interventi previsti nel Piano.

Lo scopo è di cogliere le specificità del mercato di Martellago, delineare i valori caratterizzanti gli ambiti per giungere ad una stima dei vantaggi economici privati nonché dei benefici pubblici generati dall'attuazione del PI.

La scelta del Comune di Martellago è quella di fondare i criteri perequativi di contribuzione alla città pubblica sulla necessità che ogni intervento contribuisca, pro quota, al cofinanziamento delle opere funzionali a rendere *sostenibili* le scelte insediative del Piano.

Tale contribuzione si fonda su una ripartizione, tra pubblico e privato, del valore generato dalle scelte urbanistiche. L'attuazione del PI infatti innesca una valorizzazione fondiaria dei suoli sui quali si vanno a collocare nuovi diritti edificatori, modificandone gli usi e le destinazioni e riconoscendo diritti edificatori prima assenti.

Una tale trasformazione del regime dei suoli genera un aumento di valore fondiario, il *plusvalore*, pari alla differenza tra il valore dell'area *ex-post* e quello *ex-ante* l'adozione del PI. La socializzazione del beneficio pubblico rappresenta la socializzazione di una quota di tale plusvalore, a partire da criteri che considerano elementi oggettivi di stima del valore e criteri sottesi ad orientare le scelte degli operatori in coerenza con gli obiettivi delle *politiche pubbliche* di tutela e valorizzazione del territorio e del paesaggio locale.

L'esito che ne deriva è un *modello* che schematizza e riepiloga le possibili situazioni alla luce di ipotesi e assunzioni che sono richiamate nei paragrafi seguenti.

Le assunzioni

Le successive stime sono state elaborate assumendo le seguenti ipotesi:

- nei casi in cui il suolo nello strumento urbanistico pre vigente sia agricolo, si assume che il valore *ex-ante* sia pari al valore di mercato delle aree agricole, stimato pari a 10 euro/mq per tutti gli ambiti (Martellago, Maerne e Olmo);
- il valore di 10 euro/mq rappresenta anche il valore di mercato delle aree oggetto di cessione nella prospettiva in cui l'accordo preveda che parte del beneficio pubblico sia rappresentato dalla cessione di suoli non edificabili e funzionali alla realizzazione di opere e servizi di interesse pubblico;

- l'indice minimo di trasformabilità dei suoli sia pari a 1 mc/mq;
- il costo delle opere di urbanizzazione, funzionali a creare condizioni minime di insediamento, sono stimate a 45 euro/mc e si assume che tale costo rappresenti una spesa in capo all'operatore privato.

I criteri e le ipotesi per la stima del contributo perequativo

Per la destinazione d'uso residenziale o compatibile a residenziale il valore dei suoli, a seguito della trasformazione viene assunto pari al valore massimo delle aree edificabili, desunto dalle indagini illustrate in precedenza, ovvero 180 euro/mc.

Tale valore è riferito alla frazione di Olmo ed è perfettamente coincidente con il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per la destinazione residenziale). Il primo passo per la definizione dei vantaggi privati frutto delle trasformazioni implica la stima dell'impatto economico di queste ultime stimando la differenza tra valore ex-ante e valore ex-post, sottraendo, se necessario i costi sostenuti per l'urbanizzazione ovvero riconoscendone la loro precedente realizzazione.

Al fine di assicurare un trattamento equo di tutti i proprietari di suoli collocati in mercati dalle caratteristiche di apprezzamento localizzativo diverse quali quello di Olmo, Maerne e Martellago, si è proceduto con la definizione di coefficienti di ragguglio relativi alla localizzazione. Questi coefficienti sono stati stimati confrontando i valori medi delle aree edificabili dei tre ambiti, considerando come ambito di riferimento Olmo poiché quello in cui i terreni vengono scambiati a prezzi più alti (valore medio unitario pari a 180 euro/mc, coefficiente $c=1$). In rapporto ad esso sono stati definiti i coefficienti localizzativi di Maerne e Martellago, pari rispettivamente a 0,9 e 0,8.

Infine, sono stati stimati degli ulteriori coefficienti, funzionali a valutare il contesto insediativo e definiti coefficienti "d'area" ove relativi alla localizzazione delle aree oggetto d'accordo, all'interno dei differenti ambiti. Poiché il Piano di interventi si sviluppa e persegue un obiettivo di sviluppo sostenibile con particolare riguardo alla riduzione del consumo di suolo agricolo, la scelta dell'Amministrazione è stata quella di definire dei coefficienti coerenti alle seguenti scelte strategiche:

- incentivare lo sviluppo insediativo del tessuto consolidato ($c=0,6$);
- considerare come "second best" gli interventi collocati nei contesti periurbani, comunque già infrastrutturati e quindi già antropizzati ($c=0,8$);
- disincentivare l'urbanizzazione delle aree che ancorchè destinate ad un possibile, preferenziale, futuro sviluppo sono attualmente agricole ($c=1$).

Per modellizzare il procedimento introdotto, i valori assunti sono stati applicati ad una trasformazione oggetto di accordo puramente indicativa caratterizzata da una cubatura pari 300 mc, corrispondente ad un'area di superficie pari a 100 mq.

Le valutazioni esito delle elaborazioni per ciascuno degli ambiti (Martellago, Maerne ed Olmo) e ciascuna delle tipologie d'aree (consolidata, periferica e rurale) sono riepilogate nelle seguenti tabelle.

Tabella 14 – Stima del valore di trasformazione del suolo a seguito dell'adozione del Piano di Interventi

area consolidata - corrisponde all'area consolidata indicata nelle Tav 4 del PAT							
	v. ante (euro/mc)	v. post (euro/mc)	riconoscimento per opere urbanizz. (euro/mc)	posizione geografica	coeff. di area	volume oggetto di accordo (esempio 300 mc)	totale valore di trasformazione
Martellago	10,00	180,00	45,00	0,8	0,6	300	€ 18.000,00
Maerne	10,00	180,00	45,00	0,9	0,6	300	€ 20.250,00
Olmo	10,00	180,00	45,00	1	0,6	300	€ 22.500,00

area periurbana - corrisponde alle frange urbane, ai sistemi lineari e aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione							
	v. ante (euro/mc)	v. post (euro/mc)	riconoscimento per opere urbanizz. (euro/mc)	posizione geografica	coeff. di area	volume oggetto di accordo (esempio 300 mc)	totale valore di trasformazione
Martellago	10,00	180,00	45,00	0,8	0,8	300	€ 24.000,00
Maerne	10,00	180,00	45,00	0,9	0,8	300	€ 27.000,00
Olmo	10,00	180,00	45,00	1	0,8	300	€ 30.000,00

area rurale - corrisponde alle aree non ricomprese nelle aree precedenti							
	v. ante (euro/mc)	v. post (euro/mc)	riconoscimento per opere urbanizz. (euro/mc)	posizione geografica	coeff. di area	volume oggetto di accordo (esempio 300 mc)	totale valore di trasformazione
Martellago	10,00	180,00	45,00	0,8	1	300	€ 30.000,00
Maerne	10,00	180,00	45,00	0,9	1	300	€ 33.750,00
Olmo	10,00	180,00	45,00	1	1	300	€ 37.500,00

Per la stima dei *benefici pubblici* ottenibili attraverso la distribuzione dei diritti edificatori come definito dagli accordi pubblico-privati è stato utilizzato il criterio perequativo precedentemente descritto.

L'operatore privato quindi, dovrà ripartire equamente il plusvalore generato dalla valorizzazione della propria area a seguito del PI, *restituendone* metà alla collettività sotto diverse *forme* (aree, opere, contributo finanziario per interventi pubblici). La tabella che segue illustra le quote di benefici pubblici ottenibili nel caso della trasformazione indicativa assunta precedentemente per ciascuno dei casi sopra citati.

Tabella 15 – Stima del beneficio pubblico a seguito dell'adozione del Piano di Interventi

area consolidata		
totale valore di trasformazione	percentuale di ripartizione del plusvalore	stima del valore relativo al beneficio pubblico
€ 18.000,00	0,5	€ 9.000,00
€ 20.250,00	0,5	€ 10.125,00
€ 22.500,00	0,5	€ 11.250,00

area periurbana		
totale valore di trasformazione	percentuale di ripartizione del plusvalore	stima del valore relativo al beneficio pubblico
€ 24.000,00	0,5	€ 12.000,00
€ 27.000,00	0,5	€ 13.500,00
€ 30.000,00	0,5	€ 15.000,00

area rurale		
totale valore di trasformazione	percentuale di ripartizione del plusvalore	stima del valore relativo al beneficio pubblico
€ 30.000,00	0,5	€ 15.000,00
€ 33.750,00	0,5	€ 16.875,00
€ 37.500,00	0,5	€ 18.750,00

Questi sono i principi che il Comune di Martellago ritiene congrui per definire e fondare i contenuti pubblici del partenariato e degli accordi pubblico – privati che stanno alla base del Piano di interventi.

In ragione della localizzazione degli interventi previsti principi e criteri non variano, mentre i benefici mutano in relazione al plusvalore che a sua volta dipende dalla differenza tra valore *ex-ante* ed *ex-post* dell'area soggetta a trasformazione.

È evidente che il beneficio pubblico è proporzionale al plusvalore generato dalla valorizzazione dei suoli attraverso il PI.

Tabella 16 – Modello di individuazione dell'ammontare del contributo perequativo per le aree edificabili a destinazione d'uso residenziale

Area consolidata - corrisponde all'area consolidata indicata nelle Tav 4 del PAT									
	v. ante (euro/mc)	v. post (euro/mc)	riconoscimento per opere urbanizz. (euro/mc)	posizione geografica	coeff. di area	volume oggetto di accordo (esempio 300 mc)	totale valore di trasformazione	percentuale di ripartizione del beneficio	Contributo perequativo
	A	B	C	D	E	F		G	H
Martellago	10,00	180,00	45,00	0,8	0,6	300	€ 18.000,00	0,5	€ 9.000,00
Maerne	10,00	180,00	45,00	0,9	0,6	300	€ 20.250,00	0,5	€ 10.125,00
Olmo	10,00	180,00	45,00	1	0,6	300	€ 22.500,00	0,5	€ 11.250,00

Area periurbana - corrisponde alle frange urbane, ai sistemi lineari e aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione									
	v. ante (euro/mc)	v. post (euro/mc)	riconoscimento per opere urbanizz. (euro/mc)	posizione geografica	coeff. di area	volume oggetto di accordo (esempio 300 mc)	totale valore di trasformazione	percentuale di ripartizione del beneficio	Contributo perequativo
	A	B	C	D	E	F		G	H
Martellago	10,00	180,00	45,00	0,8	0,8	300	€ 24.000,00	0,5	€ 12.000,00
Maerne	10,00	180,00	45,00	0,9	0,8	300	€ 27.000,00	0,5	€ 13.500,00
Olmo	10,00	180,00	45,00	1	0,8	300	€ 30.000,00	0,5	€ 15.000,00

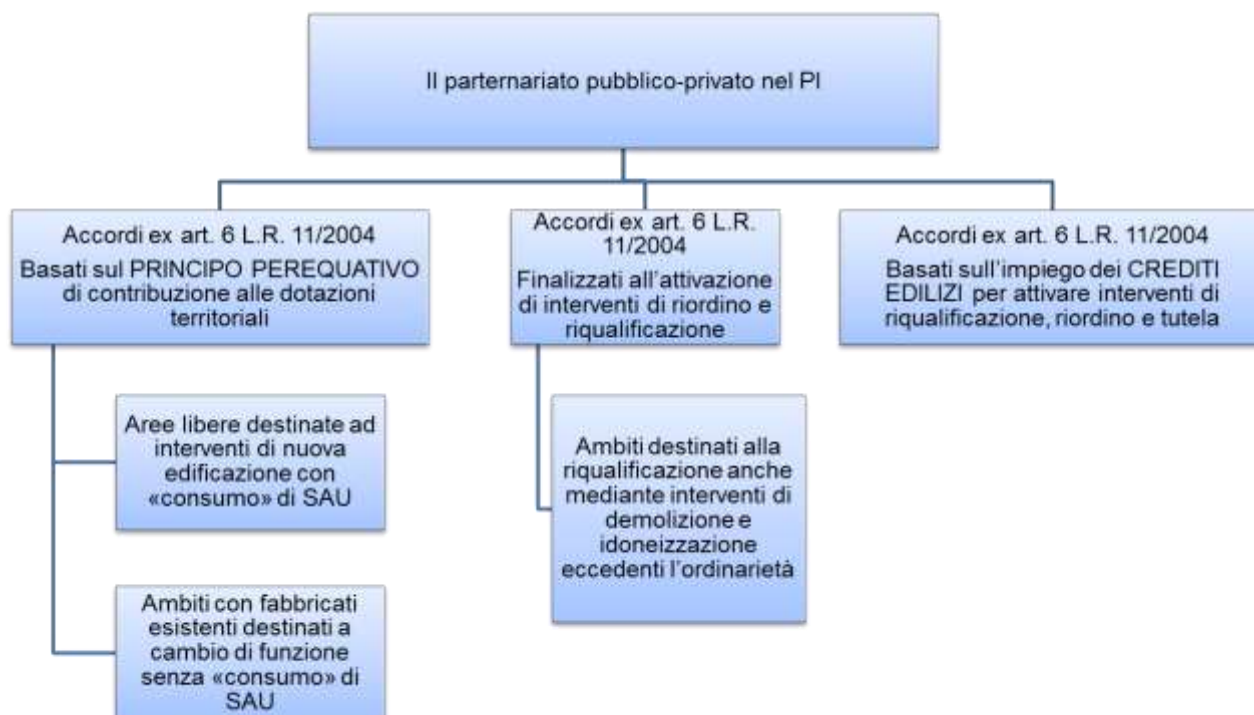
Area attualmente rurale - corrisponde alle aree non ricomprese nelle aree precedenti									
	v. ante (euro/mc)	v. post (euro/mc)	riconoscimento per opere urbanizz. (euro/mc)	posizione geografica	coeff. di area	volume oggetto di accordo (esempio 300 mc)	totale valore di trasformazione	percentuale di ripartizione del beneficio	Contributo perequativo
	A	B	C	D	E	F		G	H
Martellago	10,00	180,00	45,00	0,8	1	300	€ 30.000,00	0,5	€ 15.000,00
Maerne	10,00	180,00	45,00	0,9	1	300	€ 33.750,00	0,5	€ 16.875,00
Olmo	10,00	180,00	45,00	1	1	300	€ 37.500,00	0,5	€ 18.750,00

calcolo	$((B - A) - C) \times D \times E \times F \times G = H$
---------	---

La fase di formazione del PI: le diverse forme di cooperazione tra pubblico e privato attivate con le proposte

L'analisi e la valutazione delle manifestazioni d'interesse e il successivo perfezionamento dei temi progettuali volti a determinare i contenuti privati dei progetti e quelli pubblici hanno avuto l'obiettivo di rappresentare concretamente il beneficio pubblico e le azioni finalizzate a perseguirlo nell'ottica del miglioramento della città esistente, della tutela e riqualificazione del paesaggio urbano e rurale e della creazione di condizioni di sostenibilità complessiva del nuovo PI.

In questa prospettiva, i contenuti degli accordi fanno propri e declinano i principi generali e criteri degli istituti finalizzati ad attivare forme di cooperazione e partenariato tra pubblico e privato, previsti nell'apparato normativo del Piano di Assetto del Territorio vigente, come riepilogato nello schema successivo.



In particolare, **gli accordi che riguardano prevalentemente ambiti territoriali destinati a mutare la conformazione fisica delle aree attraverso il riconoscimento di nuova capacità edificatoria**, ovvero la significativa trasformazione delle indicazioni urbanistiche contenute nel

Piano pre vigente, **fondano il partenariato sul principio perequativo di equa distribuzione del valore generato dalla scelta urbanistica.**

In tali accordi, a fronte di interventi la cui attuazione determina un consumo di SAU, ovvero consumo di suolo agricolo, il soggetto proponente si fa carico di attivare azioni finalizzate a generare beneficio pubblico coerenti alle linee strategiche fornite dal PAT. La sostenibilità complessiva della trasformazione del suolo è quindi garantita dalla cessione di aree finalizzate a dotazioni territoriali, dalla realizzazione di opere infrastrutturali e piste ciclabili ovvero di altre opere pubbliche. Inoltre, quando necessario, il contributo è finalizzato a cofinanziare opere di maggiore rilevanza la cui attuazione rimane in capo al Comune.

Va evidenziato come il principio sia in linea con gli indirizzi contenuti nell'apparato normativo del PAT che infatti all'art. 55.6 definisce che *"In particolare, la contribuzione sotto forma di cessione di suoli potrà essere sostituita o integrata dalla realizzazione di opere o altre attrezzature pubbliche. Resta ferma la possibilità per il PI, ovvero nell'ambito di atti di programmazione negoziata, di prevedere in casi specifici la corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche"*.

Inoltre all'art. 55. 11 precisa che *"per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento è prescritta la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune di aree per dotazioni territoriali di servizi prodotti per effetto dell'incremento del carico insediativo, o la corresponsione dell'equivalente valore economico delle aree/opere, da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche"*.

Il criterio generale che garantisce l'equità ed è in linea con la recente indicazione del legislatore nazionale prevede la socializzazione del vantaggio (il cd. *plusvalore fondiario*) generato dall'accesso al PI nella misura del 50%. Tale criterio si accompagna ad un ulteriore attributo finalizzato a sollecitare e favorire la trasformazione dei contesti collocati nel consolidato rispetto a quelli nel territorio parzialmente urbanizzato e antropizzato, fino a rendere meno favorevoli gli interventi nel territorio rurale attualmente caratterizzati da un livello di urbanizzazione più modesto.

Se il contributo perequativo è finalizzato a creare condizioni di sostenibilità dell'intervento, è evidente che la localizzazione in ambiti ancora poco antropizzati appare la scelta più onerosa in questo senso, da cui consegue la maggiore onerosità del contributo in termini di beneficio pubblico per la collettività.

A questa tipologia di accordi appartengono anche gli accordi che prevedono un cambio d'uso da annesso rustico a residenza. In questo caso, ancorché l'accordo non preveda il riconoscimento di capacità edificatoria ex novo, vi è un cambio di destinazione d'uso verso una funzione più favorevole e un aumento di "antropizzazione" dell'ambito che giustifica la necessità

per il soggetto proponente di contribuire con un contributo perequativo che tuttavia viene ponderato attraverso un coefficiente di "sconto", stimato tenendo conto del requisito di cambio d'uso con la contestuale assenza di consumo di SAU.

Una seconda fattispecie di accordi riguarda interventi che coinvolgono ambiti e fabbricati esistenti, non prevedendo un consumo aggiuntivo di suolo, ovvero SAU. I progetti, in questo caso, sono finalizzati al perseguimento di azioni di riqualificazione di contesti degradati dal punto di vista edilizio e/o paesaggistico. In questo caso, il beneficio pubblico dell'intervento si realizza nell'attuazione, certa e immediata, della riqualificazione dell'ambito oggetto d'intervento, della tutela e del riordino del contesto.

Tali interventi si caratterizzano, di norma per costi di demolizione, idoneizzazione e riqualificazione eccedenti un intervento di nuova costruzione in area libera. Per questa ragione, questi accordi non prevedono il contributo perequativo, ma si obbligano alla riqualificazione facendosi carico di tutti i costi necessari alla sua attuazione.

L'ultima tipologia di accordi richiama l'istituto del credito edilizio nella sua funzione "incentivante" e "compensativa" coerentemente ai contenuti dell'art. 58.4 delle Nta del vigente PAT per quelle *aree che necessitano di azioni di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, a causa dello stratificarsi di interventi in contrasto con specifiche disposizioni afferenti a vincoli, valori, tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità*". I

In questi casi, le proposte e i successivi accordi, sono finalizzati a promuovere interventi di riordino e riqualificazione a partire da capacità edificatorie già riconosciute nel Piano pre vigente, senza incidere negativamente sulle possibilità di sviluppo definite dalla SAU, che non viene modificata.

Allegato 1 - Il Bando

ALLEGATO A Delibera di GC n. 20/2014



COMUNE DI MARTELLAGO

P. IVA: 00609670276

PROVINCIA DI VENEZIA

C.F.: 82003170279

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

- SERVIZIO URBANISTICA E S.I.T. -

Prot. n.

Martellago,

AVVISO DI BANDO per la raccolta delle manifestazioni di interesse propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi

A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, l'Amministrazione Comunale vuole redigere un Piano degli Interventi (P.I.) ai sensi della L.R. 11/2004, al fine di aggiornare e implementare la vigente disciplina urbanistica in funzione degli obiettivi di sviluppo definiti all'inizio del proprio mandato.

La partecipazione di tutti i soggetti interessati e la concertazione delle scelte saranno i caratteri essenziali del percorso di elaborazione del PI.

Gli interessati potranno quindi presentare proposte di trasformazione urbana ed edilizia e richieste di modifica dell'attuale disciplina urbanistica, volte principalmente a:

- o attuare la realizzazione delle azioni strategiche del PAT,
- o recupero del patrimonio edilizio esistente (anche con revisione del grado di tutela),
- o richiesta di nuove destinazioni d'uso,
- o identificazione di fabbricati in zona agricola non funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

Si fa presente che i criteri preferenziali in base ai quali saranno valutate le proposte/richieste sono:

- o concretezza, fattibilità e cantierabilità della proposta;
- o limitato consumo di suolo;
- o capacità di sviluppo della rete ecologica;
- o qualità urbanistica / architettonica / artistica;
- o grado di incidenza sulla salubrità e sicurezza del territorio (con particolare riferimento al rischio idrogeologico);
- o ricadute socio-economiche dell'iniziativa.

Coloro i quali avessero già presentato un'osservazione al Piano di Assetto del Territorio, o un desiderata di inserimento nel Piano degli Interventi, è necessario che riconfermino il persistere dell'interesse compilando l'apposito modulo disponibile sul sito web sottoindicato o presso l'ufficio tecnico comunale.

Le proposte/richieste dovranno pervenire al Comune entro il **7.03.2014**, potranno essere inviate via Posta Elettronica Certificata o consegnate al Protocollo comunale, e dovranno contenere obbligatoriamente:

- o un'adeguata illustrazione dell'interesse pubblico connesso alla proposta / richiesta;
- o un'esauritiva verifica di coerenza/compatibilità con il PAT, il quale è reperibile nel sito web www.martellago.gov.it.

l'Assessore delegato
Valerio Favaron

Il Sindaco
Monica Barbiero

Allegato 2 - La fase di valutazione delle proposte

La fase di valutazione delle proposte, avvenuta nel periodo compreso tra maggio 2014 e dicembre 2014 si è avvalsa di uno strumento analitico di analisi e comparazione di cui di seguito è riportato uno stralcio esemplificativo.

Allegato 3 - Verbali degli incontri

Report dell'incontro con stakeholder del 24 febbraio 2014

Si è aperta in data 24 Febbraio 2014 la prima seduta a cui hanno partecipato non solo soggetti dell'Amministrazione del Comune di Martellago, ma anche membri della giunta comunale.

E' scaturito fin da subito come allo stato attuale, indagando il mercato del Comune di Martellago, non vi siano grandi varietà di operatori interni ed esterni.

Oggi, nel territorio comunale, è evidente la ricerca di interventi qualitativi sempre più riguardanti volumetrie ridotte, inferiori quindi ai 5000 mc. Per volumetrie superiori, sono sempre meno i finanziamenti disponibili. I pochi appalti pubblici inoltre, riguardano il pubblico e non il privato.

Si ricercano quindi sul mercato tipologie che "consumano" suolo, ovvero case singole, bifamiliari e villette a schiera. Le banche sono infatti sempre meno propense a rilasciare finanziamenti per tipologie caratterizzate da appartamenti di media e bassa taglia in quanto troppo elevato è il livello di incertezza rispetto all'assorbimento del mercato di queste tipologie immobiliari.

Il piano casa risulta essere stato, ed è tuttora, deleterio per l'urbanizzazione.

Il mercato si è inoltre sfaldato da quando negli anni '90 si sono inventate nuove figure imprenditoriali.

Sebbene oggi sia difficile fare proiezioni a lungo termine sul mercato e sulle sue opportunità ci sono politiche di sviluppo di spazi per la produzione materiale e immateriale grazie alla presenza di tre assi viari principali quali la Noalese, Castellana e la Strada Provinciale.

Al contrario, il commercio di vicinato ha risentito molto della crisi economica e finanziaria, infatti, i negozi presenti sono tutti risalenti agli anni '60 e '70, mentre gli ultimi interventi edilizi sono residenziali. Si può dunque affermare come all'interno del comune di Martellago si privilegi la tipologia residenziale.

Con l'apertura del casello autostradale, si potrebbero avere dei maggiori vantaggi. Ciò che manca non sono però gli imprenditori ma industriali e artigiani che investano sul territorio.

Per quanto riguarda l'offerta, Martellago e Maerne si possono considerare autonome a differenza di Olmo che risente principalmente dell'influenza di Mestre.

Nonostante non vi sia molto invenduto, l'edilizia oggi in corso è legata quasi esclusivamente ad interventi connessi alle opportunità del c.d. Piano casa. Di lottizzazioni ve ne sono molto poche e sempre al di sotto dei 5000 mc. Altri tipi di intervento sono fermi mentre piani di recupero non ve ne sono.

Gli interventi a stralci potrebbero essere l'unica soluzione per rendere ciascuna azione autonoma l'una con l'altra. Questi però dovranno comunque essere caratterizzati da interventi di piccolo taglio.

Oggi si vende a 180/190 mila euro un appartamento, anche se non è possibile dare una regola fissa.

Per quanto riguarda le aree edificabili, nella zona centrale residenziale a Martellago si rilevano tali dati:

- 320/220 euro a mc urbanizzato
- 200 euro per riqualificazione.

Report dell'incontro con stakeholder del 11 Marzo 2014 (operatori della commercializzazione)

Si è aperta in data 11 Marzo 2014 la terza seduta a cui hanno partecipato i soggetti dell'amministrazione del Comune di Martellago e alcuni rappresentanti di agenzie immobiliari delle frazioni di Martellago, Olmo e Maerne.

I temi trattati durante la riunione sono stati: La dinamicità del mercato in generale e in relazione ad alcuni casi particolari; I valori del mercato attuale; Capacità edificatoria e immobili finiti.

Durante il dibattito con gli operatori immobiliari è scaturito come il tipo di invenduto prevalente nel territorio comunale è quello che coinvolge immobili fronte strada. L'invenduto del Comune di Martellago non è quindi legato alla vetustà dell'immobile ma alla sua localizzazione. Tali immobili sono quelli prevalentemente locati lungo le strade principali quali Via Castellana e Via Olmo.

La tipologia più richiesta e che viene più venduta ad oggi è la palazzina composta da quattro fino ad un massimo di otto unità. Si tratta di tipologie presenti nelle zone più interne dei vari quartieri, in cui la variabile è data prevalentemente dalla presenza o meno di servizi e in particolare di quelli di mobilità pubblica.

Martellago, Olmo e Maerne sono accomunate dalla maggior richiesta di tipologie a bassa densità, a più elevato consumo di suolo. La rottamazione del consolidato deve essere quindi attentamente pensata in quanto non si registra una grande domanda di ristrutturazione a causa di un centro urbano di modesta qualità e per fatto inoltre che il nuovo risulta essere più competitivo.

Si può individuare nel 1 Luglio 2008, che coincide quindi con il II semestre del 2008, la data in cui si sono bloccate le trattative e si è registrato un mutamento nel modo di approcciarsi al cliente.

Oggi 1 mc da demolire e ricostruire viene stimato a 150/160 € a mc, 180 € a mc in casi eccezionali.

Non si può più parlare di crisi, ma di condizione della normalità attuale dove non è più possibile fare delle previsioni e dove vi è un rischio ma non un margine, non vi sono risposte né è possibile ipotizzarne.

Si possono individuare più fattispecie:

Per demolizione, smaltimento e ricostruzione si può stimare un valore di circa 150/180 € a mc;

Per lotto urbanizzato, quindi nel consolidato si può stimare un valore di circa 120 € a mc;

Per lotto da urbanizzare si può stimare un valore di circa 8 € a mc;

Per area agricola, nonostante ci siano molte variabili si può stimare un valore di circa 20 € a mc;

Olmo registra il 10/12% di pratiche edilizie in più di Martellago, in quanto viene considerata zona periferica di Mestre. Viene inoltre apprezzata maggiormente per il fatto che vi è un giusto rapporto tra verde e costruito. Rispetto alle altre frazioni quindi Olmo registra valori più alti di compravendita che si aggirano a 2200 € a mq per il nuovo.

Per quanto riguarda la tipologia del produttivo, questa segue l'andamento della crisi economica e pertanto allo stato attuale non vi è rilevante richiesta. Le poche richieste sono legate a locali ad uso deposito e logistica.

Report dell'incontro con stakeholder del 4 Aprile 2014 (costruttori)

Si è aperta in data 04 Aprile 2014 il quarto incontro a cui hanno partecipato due rappresentanti delle imprese di costruzione che operano a Martellago.

L'oggetto dell'incontro verte sulla collaborazione tra pubblico e privato, rapporto tra soggetti che presuppone il beneficio pubblico multidimensionale. Si prevede quindi una socializzazione di valori dati attraverso delle operazioni urbanistiche dall'operatore privato.

Durante il confronto con i due imprenditori, gli è stato chiesto di descrivere la situazione del mercato attuale dal loro punto di vista. Ne è scaturita una condizione allarmante in quanto i due soggetti hanno entrambi affermato come il mercato d'oggi non riceva più. Tale condizione critica a loro avviso è data dal fatto che oggi c'è molto di già realizzato e sebbene la qualità sia un aspetto imprescindibile per conferire valore ad un luogo, oggi il consumatore guarda unicamente al prezzo.

Un aspetto sfavorevole sono anche le tempistiche in quanto si registrano spesso condizioni di stallo che inevitabilmente vanno a danneggiare economicamente l'intero intervento.

L'amministrazione dovrebbe quindi premiare l'impegno dell'imprenditore e costruire insieme al soggetto privato condizioni di qualità e di valore. Deve essere però, per riuscire nell'intento, dinamica, deve possedere delle idee chiare e prestabilite e puntare su quelle, agevolando le tempistiche.

Oggi l'offerta esiste e così anche la domanda, ma troppo forte è la problematica legata al pagamento del bene richiesto. Le banche sono infatti sempre più restie a rilasciare finanziamenti e questo comporta una notevole difficoltà nell'accessibilità ai mutui. Inoltre le banche stesse investono ora solo sull'imprenditore che preliminarmente vende il 50% del realizzato. Il privato quindi, per poter meccanizzare il processo imprenditoriale, deve oggi essere già a conoscenza della presenza reale di possibili acquirenti, riducendo così il rischio.

Generalmente le stagionalità in cui più alta è la vendita sono costituite dai bimestri di Febbraio- Marzo e Maggio-Giugno. Allo stato attuale però la condizione è cambiata a causa della crisi economica e dall'instabilità del governo. Quest'ultimo fattore, va ad incidere notevolmente sul rischio che un operatore privato decide di assumere.

Al costo di costruzione tradizionale, oggi si sono aggiunte ulteriori voci, legate a tematiche di sicurezza, sostenibilità e risparmio energetico, con le quali viene posto l'obiettivo di raggiungere realizzazioni a zero consumo dalla normativa vigente.

Cc di impresa al netto dell'urbanizzazione = 340/500 mc (a cui si aggiungono St+I+Sg)

L'incontro si è infine concluso individuando tre direttrici di intervento che possono condurre al superamento delle criticità individuate:

- Realizzazione di interventi di qualità;
- Riduzione delle tempistiche e sinergia tra soggetto pubblico e privato;
- Interventi volti ad educare il cittadino.

Riunione di Giunta del 16 aprile 2014

Le innovazioni nel Piano degli Interventi

- Due elementi sono rilevanti e innovativi nell'attuale fase di programmazione e attuazione del territorio a Martellago
 - La rilevanza dell'interesse pubblico nelle trasformazioni edilizie e urbane, con l'obiettivo di promuovere qualità urbana e ambientale
 - La volontà di incardinare le azioni del piano e l'attuazione della città pubblica nella logica della fattibilità dell'attuazione e del partenariato fra gli operatori privati e l'Amministrazione
- I temi messi a fuoco dal Gruppo di lavoro:
 - Quali i criteri per la selezione delle manifestazioni d'interesse
 - Quali sono le modalità attraverso cui l'operatore privato contribuisce alla realizzazione della città pubblica?

L'interesse pubblico e le azioni per perseguirlo

- Il principio perequativo prevede che tutti gli operatori che incidono sul territorio contribuiscano alla *realizzazione* delle dotazioni territoriali



Corresponsione di contributi in moneta Cessione di aree libere
Realizzazione di opere & infrastrutture

Cessione di aree attrezzate
Realizzazione di opere puntuali

➡ Gli obiettivi di carattere pubblico conducono a benefici materiali e immateriali

- Quindi la valutazione dell'interesse pubblico si deve basare su criteri multidimensionali

➡ I criteri per la stima (quantitativa) dovranno dimostrare gli obiettivi pubblici e affiancarsi ai criteri prestazionali/qualitativi

➡ Attenzione a non considerare esclusivamente il criterio quantitativo!



Il principio perequativo «classico» nella pratica

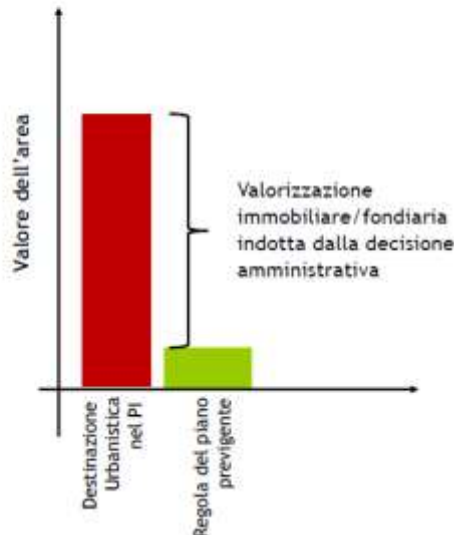
- Ai proprietari di suoli destinati a trasformazione urbanistica che presentano analoghe caratteristiche viene attribuito un medesimo indice edificatorio
 - ✓ Principio di equità
- I proprietari possono impiegare la capacità edificatoria su una porzione di suolo
- La porzione rimanente viene ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale
 - ✓ Principio della contribuzione alle dotazioni territoriali

I benefici pubblici -quantificabili-

- Benefici patrimoniali e disponibilità del bene
- Mancati costi di acquisizione ed eventuali costi per reiterazione di vincoli

Il principio della ripartizione del plusvalore

- Il secondo modello
 - scardina gli elementi metodologici della perequazione «classica»
 - il principio perequativo si declina nella necessità che il privato contribuisca alle dotazioni territoriali a partire da un criterio prevalente di tipo economico-finanziario
- Il tema di principio:
 - si ripartisce valore fondiario



Le questioni rilevanti della ripartizione

- Il criterio della ripartizione del valore fondiario generato deve considerare i seguenti temi:
 1. **Quanto valore viene restituito alla collettività?**
 - La decisione circa l'ammontare del valore che ritorna alla collettività è esito di una scelta politica circa l'intensità del finanziamento che si intende attivare (50%?; 60%?; 30%?)
 2. **Nesso causale tra risorse e opere:**
 - gli operatori contribuiscono alla realizzazione di dotazioni che hanno relazione di prossimità con gli interventi
 - le risorse degli operatori sono finalizzate esclusivamente alla realizzazione delle opere e degli interventi pubblici
 - Necessità di individuare specifici capitoli di bilancio

Allegato 4 - Il contributo dei tecnici

Richiesta di contributo a mezzo mail del 29 agosto 2014

Oggetto: La perequazione nel Piano degli Interventi 2014 - contributi

Mittente: Nadia Rossato <Nadia.Rossato@comune.martellago.ve.it>

Data: 29/08/2014 16:40

A: "architetto@silviatasso.it" <architetto@silviatasso.it>, "arch.marchetto@alice.it" <arch.marchetto@alice.it>, "archibia@architettobianconclaudio.191.it" <archibia@architettobianconclaudio.191.it>, "architettiragazzo@gmail.com" <architettiragazzo@gmail.com>, "campagnarostudio@gmail.com" <campagnarostudio@gmail.com>, "daniele.giubilato@libero.it" <daniele.giubilato@libero.it>, "d.busolin@libero.it" <d.busolin@libero.it>, "geo.mercurio@libero.it" <geo.mercurio@libero.it>, "giuseppe.diloreto@alice.it" <giuseppe.diloreto@alice.it>, "geomanoelugi@alice.it" <geomanoelugi@alice.it>, "giulio.robusti@libero.it" <giulio.robusti@libero.it>, "giovanna@costruzionipavanello.it" <giovanna@costruzionipavanello.it>, "info@studiomichieletto.com" <info@studiomichieletto.com>, "letizia@architetturaingegneria.it" <letizia@architetturaingegneria.it>, "morenosimionato@libero.it" <morenosimionato@libero.it>, "marco.fardin@sinergospa.com" <marco.fardin@sinergospa.com>, "maurizio.pianon@gmail.com" <maurizio.pianon@gmail.com>, "n.fusaro@tresettecinque.com" <n.fusaro@tresettecinque.com>, "officina.pro@gmail.com" <officina.pro@gmail.com>, "riccardo.trevisan@libero.it" <riccardo.trevisan@libero.it>, "studioghedin@libero.it" <studioghedin@libero.it>, "studio_righetto@tin.it" <studio_righetto@tin.it>, "studio.benvegna@libero.it" <studio.benvegna@libero.it>, "cornello.monica@tiscali.it" <cornello.monica@tiscali.it>, "paoloprior@gmail.com" <paoloprior@gmail.com>, "i.coro@tresettecinque.com" <i.coro@tresettecinque.com>, "info@studioassociatoarchidea.it" <info@studioassociatoarchidea.it>, "giancarlobovo@libero.it" <giancarlobovo@libero.it>, "info@moirabusato.it" <info@moirabusato.it>, "arkizampa@alice.it" <arkizampa@alice.it>, "arch.sabbadin@libero.it" <arch.sabbadin@libero.it>, "roberto.ruffini@alice.it" <roberto.ruffini@alice.it>, "sabrina.pellizzon@gmail.com" <sabrina.pellizzon@gmail.com>

CC: Monica Barbiero <Monica.Barbiero@comune.martellago.ve.it>, Silvano Longo <Silvano.Longo@comune.martellago.ve.it>, Antonella Faggiani <antonella.faggiani@gmail.com>, "favaron.valerio@gmail.com" <favaron.valerio@gmail.com>, Denis Corò <Denis.Coro@comune.martellago.ve.it>, Lorenzo Torricelli <Lorenzo.Torricelli@comune.martellago.ve.it>

Gentilissimi,

a seguito della mail dell'8 agosto u.s., relativamente all'incontro tenutosi tra professionisti per una valutazione sui valori perequativi, si informa che l'Amministrazione ha invitato l'arch. Silvia Tasso ad un incontro, tenuto in data odierna, per approfondire quanto segnalato.

Come è noto durante il mese di luglio l'ufficio ha incontrato alcuni soggetti che hanno presentato manifestazioni di interesse per essere inseriti nel prossimo Piano degli Interventi.

Cogliendo la sollecitazione dell'arch. Tasso, nell'incontro odierno, è stato illustrato il lavoro svolto dalla dott.ssa Faggiani, incaricata per la valutazione del mercato immobiliare di Martellago. I valori iniziali di riferimento che sono stati utilizzati nei vari incontri con i soggetti interessati sono infatti il frutto di un'analisi del mercato immobiliare locale che ha approfondito tutte le fonti informative disponibili.

Sono stati indagati sia il mercato degli immobili di nuova realizzazione che il mercato delle aree edificabili. Di queste ultime si sono verificati sia i prezzi di offerta relativamente a lotti sul mercato che i valori orientativi forniti da operatori della commercializzazione e operatori della produzione edilizia.

I valori impiegati e proposti sono quindi il frutto di un'attenta valutazione e costituiscono un modello generale di riferimento. Tuttavia, qualora gli operatori del mercato siano in grado di integrare le informazioni già raccolte con dati certi e oggettivi, tale analisi potrà essere approfondita ulteriormente e affinata.

A tal fine l'Amministrazione accoglie con interesse la Vostra proposta e vi invita a contribuire all'affinamento dell'indagine. A questo scopo, l'arch. Tasso si è resa disponibile a coordinare i Vostri contributi affinché a partire dai dati puntuali (prezzi di offerta, prezzi di compravendita, ad esempio) sia fornito all'Amministrazione un contributo nella forma di un unico documento che raccolga dati puntuali e suggerimenti in modo da precisare ulteriormente quanto fin'ora determinato.

Per ragioni organizzative e per mantenere coerenza con i tempi che l'Amministrazione si è data rispetto alla formazione del PI, Vi chiediamo che l'invio del documento di cui sopra avvenga entro il 12 settembre p.v..

Ringraziandovi per la collaborazione, vi auguriamo buon fine settimana,

L'Assessore alla
Promozione del territorio - Urbanistica - S.U.A.P.
Valerio Favaron

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio
arch. Nadia Rossato

Incontro pubblico con i tecnici del 2 ottobre 2014

Incontro avvenuto presso il Settore Urbanistica. Presenti Sindaco, Assessore all'urbanistica, arch. Rossato, dott. Faggiani, dott. Calzavara

THEOR \exists MA

Formazione del PI 2013-2018
Gli esiti dei contributi dei professionisti

Nota di lavoro del 2 ottobre 2014
Mestre-Venezia, Martellago

A. Faggiani per conto di Theorema

THEOR \exists MA

Le elaborazioni effettuate

- > **Gli elementi di discussione**
 - Procedimenti di stima del valore di mercato delle aree edificabili
 - Congruità dei valori indicati dall'amministrazione alla luce dei dati forniti (prezzi relativi a transazioni e prezzi di offerta)
 - Criteri perequativi adottati nell'ambito di strumenti urbanistici di altri comuni

- > **Il punto di partenza**
 - Il procedimento di stima rispetto alla definizione del valore di mercato
 - In presenza di un mercato di riferimento, la stima comparativa è preferibile all'income approach (c.d. metodo della trasformazione attraverso DCF)
 - L'income approach si presta alla stima di beni complessi e in condizioni di trasformazioni non ordinarie
 - **Il soggetto pubblico ha il dovere di proporre un quadro di regole basate su elementi oggettivi e generalmente validi**
 - Gli affinamenti successivi a partire dal quadro di regole generale potranno avvenire anche a partire da strumenti di valutazione più complessi

Pagina 2

THEOR₃MA

I dati sui quali valutare la congruità: prezzi

1/3





Superficie Area (Mq)	1.037
Superficie (Mq)	1.037
Tipologia Di Lotto	Lotto Urbanizzato
Zonizzazione Prg Vigente	C2
Capacità Edificatoria (Mc)	1.677
Indice Mq/Mc	1,6
Prezzo Totale	247.500
Prezzo Unitario €/ Mc	147,58

Il lotto urbanizzato localizzato a Martellago è stato compravenduto al valore di **148 euro/mc**

Il prezzo conferma il valore di riferimento di **150 euro/mc** per il segmento delle aree urbanizzate

Pagina 3

THEOR₃MA

I dati sui quali valutare la congruità: prezzi

2/3





Superficie Area (Mq)	1.183
Superficie Territoriale/Fondiarìa (Mq)	1.183
Tipologia Di Lotto	Lotto Da Urbanizzare Senza Pdl con Servizi Di Passaggio
Zonizzazione Prg Vigente	C2
Capacità Edificatoria (Mc)	1.484
Indice Mq/Mc	1,3
Prezzo Offerta Totale	230.000
Prezzo Offerta Unitario €/Mc	154,00

Il lotto è collocato Maerne, ai margini del tessuto urbano e sottodotato sotto il profilo delle urbanizzazioni

È stato compravenduto al valore di **154 euro/mc**

Il prezzo conferma i valori di Maerne (130 euro/mc per le aree non urbanizzate e 160 euro/mc per le aree urbanizzate)

THEOR3MA

I dati sui quali valutare la congruità: prezzi 3/3





Superficie Area (Mq)	1.996 Oltre A 784 Mq
Superficie Territoriale/Fondiaria (Mq)	2.750
Tipologia Di Lotto	Lotto Urbanizzato
Zonizzazione Prg Vigente	C3
Capacità Edificatoria (Mc)	2.100
Indice Mq/Mc	0,8
Prezzo Totale	209.000 ***NB Il suddetto atto di compravendita implica l'acquisto di un terreno agricolo prospiciente del valore di euro 110.000
Prezzo Unitario €/Mc	100,00

Pagina 5

THEOR3MA

I prezzi degli atti dei comuni limitrofi

> Alcune aree non possono essere considerate «comparable» per le diverse caratteristiche localizzative e intrinseche

Localita'	Capacità Edificatoria (Mc)	Prezzo	Prezzo Euro/Mc	Nota
Trivignano	3.615	687.000	175,00	lotto urbanizzato
Zelarino	3.661	495.000	147,00	urbanizzato con servitù di passaggio
Mirano'	3.411	497.756	145,92	parte dell'area destinata ad erp (2848 mq) e parte libera (568 mq) cfr art. 3 convenzione del pdl
Scorze'	1.143	164.000	143,00	lotto con edificio da demolire



Pagina 6

THEOR₃MA

Gli esiti dei dati riferiti ad atti di compravendita

> I prezzi forniti relativamente al comune di Martellago forniscono una conferma del quadro dei valori elaborato dall'Amministrazione

	Valore unitario (euro/mc)		
	Martellago	Maerne	Olmo
Valore area urbanizzata	150	160	180
Valore area non urbanizzata	120	130	150

Valori confermati dall'atto a 148 euro/mc
In linea con il lotto centrale di Zelarino a 147 euro/mc

Valori confermati dall'atto riferito a Trivignano a 175 euro/mc a 148 euro/mc

Valori confermati dall'atto di Maerne a 154 euro/mc

Pagina 7

THEOR₃MA

I prezzi di offerta del territorio contermino

> Sono presentati 5 prezzi di offerta riferiti ad un'areale geografico assolutamente disomogeneo

> Si rileva, nel documento di lavoro, l'assenza di prezzi di offerta relativi a Martellago



Localita'	Superficie Area Mq	Capacita' Edificatoria Mc	Prezzo Totale	Prezzo Unitario (Euro/Mc)
Santa Maria Di Sala	1.000	1.350	200.000	148,00
Mirano	2.500	2.500	350.000	140,00
Scorze'	800	750	95.000	126,00
Jesolo	837	682	70.000	102,00
Spinea	3.279	3.463	347.000	100,00

Pagina 8

Gli esiti relativamente ai prezzi di offerta

- > I dati forniti non consentono un ulteriore approfondimento nella misura in cui fanno riferimento a casi disomogenei, o almeno non analoghi
- > Tuttavia, il mercato dell'offerta delle aree edificabili esiste e fornisce prezzi di offerta di gran lunga superiori ai valori di mercato di riferimento

LOCALITA'	Prezzo totale	Superficie area (mq)	Indice (mc/mq)	Capacità edificatoria	Prezzo di offerta (mc)
MARTELLAGO	280.000	1.123	0,7	800	350,00
	120.000	550	0,9	480	250,00
	100.000	830	0,6	470	212,77
	300.000	1.432	0,8	1.100	272,73
	140.000	440	1,7	750	186,67
MAERNE	210.000	1.417	0,8	1.100	190,91
	65.000	145	2,9	420	154,76
OLMO	140.000	450	1,3	600	233,33
	250.000	850	1,5	1.250	200,00

Allegato 5 - Il cronoprogramma dei principali incontri

Sintesi dei principali incontri svolti con il gruppo di lavoro

Incontri preliminari e predisposizione del Bando

- 27-gen-14 Incontro con il gruppo di lavoro e l'Assessore
- 12-feb-14 Incontro con gruppo di lavoro per ricognizione esigenze
- 19-feb-14 Incontro con gruppo di lavoro per ricognizione esigenze

Analisi del mercato immobiliare e definizione dei criteri generali da applicare nell'ambito del processo negoziale PPP

- 24-feb-14 Incontri preliminari con l'Amministrazione
- 11-mar-14 Incontro presso sede Settore Urbanistica con gli operatori (operatori della commercializzazione)
- 04-apr-14 Incontro presso sede Settore Urbanistica con gli operatori (costruttori)
- 15-apr-14 Incontro con gruppo di lavoro per analisi proposte Giunta per la discussione dei criteri perequativi da impiegare nelle proposte
- 16-apr-14

Analisi delle proposte e verifica di compatibilità dei contenuti rispetto al Piano

- 07-mag-14 Incontro con gruppo di lavoro
- 20-mag-14 Incontro con progettisti del Piano
- 21-mag-14 Presentazione Documento del Sindaco all'Amministrazione
- 30-mag-14 Incontro per analisi proposte
- 06-giu-14 Incontro per analisi proposte
- 09-giu-14 Incontro per analisi e valutazione proposte
- 13-giu-14 Incontro per analisi e valutazione proposte
- 25-giu-14 Incontro per analisi e valutazione proposte
- 02-lug-14 Incontro per analisi e valutazione proposte

Approfondimento sui criteri perequativi e valutazione della sostenibilità dei contenuti degli accordi ex art. 6 L.R. 11/20014

- 29-ago-14 Riunione con tecnico, Assessore e gruppo di lavoro sulle proposte e i criteri perequativi per il PI
- 02-set-14 Riunione con gruppo di lavoro sulle proposte e i contenuti del PI
- 11-set-14 Riunione con gruppo di lavoro sulle proposte e i contenuti del PI

Fase di consultazione e partecipazione con i tecnici

- 24-set-14 Riunione per analisi e valutazione dei contributi da parte
dei tecnici
02-ott-14 Incontro con i tecnici presso settore Urbanistica

**Fase di approfondimento dei contenuti degli accordi e
formazione del PI**

- 04-nov-14 Riunione con gruppo di lavoro sulle proposte e i contenuti
del PI
Incontro con gruppo di lavoro e Assessore sui criteri
26-nov-14 perequativi e accordi

07-gen-15 Incontro con gruppo di lavoro per formazione e valutazione
del redigendo PI
04-feb-15 Incontro con gruppo di lavoro per formazione e valutazione
del redigendo PI
06-mag-15 Incontro con gruppo di lavoro per formazione e valutazione
del redigendo PI

Crediti

Rapporto finale prodotto da Theorema sas

Calle del Sale, 33/2

30174 Mestre Venezia IT

info@theoremasas.it

Referente del progetto: dott. Antonella Faggiani MRICS, Dottore di ricerca in Estimo ed Economia territoriale e Professore a contratto nell'Università IUAV di Venezia

Mestre (Ve), 14 maggio 2015