

---

## PROVINCIA DI VENEZIA

Ubicazioni varie

Stima Assicurativa  
Al 31 dicembre 2017

Padova, 8 marzo 2018  
Pos. n. 15005

Egregi Signori,

in conformità all'incarico conferitoci, abbiamo effettuato la Stima Preventiva, per fini assicurativi, delle immobilizzazioni materiali di proprietà

## **PROVINCIA DI VENEZIA**

ubicate sul territorio della provincia di Venezia

La stima in oggetto è stata elaborata secondo gli standard qualitativi definiti dal Sistema Assicurazione Qualità di Duff & Phelps Italia certificato dal Lloyd's Register Quality Assurance – certificato nr. LRC 190607 - secondo la norma UNI EN ISO 9001:2015.

Questa valutazione è basata sui valori della stima iniziale da noi effettuata al 31 dicembre 2011, aggiornati mediante l'applicazione di indici differenziati dei prezzi da noi appositamente sviluppati e integrati con gli investimenti, i trasferimenti e le alienazioni del periodo, comunicateci dalla Provincia di Venezia (e-mail del 1 febbraio 2018).

### **1. Data di riferimento della Stima Preventiva**

Questa Stima Preventiva è riferita alla data del 31 dicembre 2017.

### **2. Cenni informativi sulla Società Cliente**

La Provincia di Venezia è un ente autonomo con propria amministrazione e propria rappresentanza elettiva; l'amministrazione si articola in un Consiglio Provinciale, in un presidente della Giunta Provinciale; tra le competenze dell'amministrazione provinciale vi sono alcune funzioni quali: gestione del patrimonio edilizio scolastico e in materia d'assistenza e beneficenza, opere pubbliche, sanità e igiene, agricoltura, trasporti, ecc.

### **3. Oggetto ed Utilizzo della Stima**

Duff & Phelps Italia S.r.l. fornisce al Cliente una stima del Valore a Nuovo e del Valore allo Stato d'Uso delle Immobilizzazioni Materiali sotto indicate ("Stima Preventiva"), alla data di riferimento, per fini assicurativi.

Tali valori possono essere utilizzati per:

- ◆ stabilire una base per una corretta copertura assicurativa
- ◆ creare una base di dati affidabile per un aggiornamento nel tempo dell'inventario dei beni e dei valori loro correlati

La Stima Preventiva, inserita in polizza insieme alla Convenzione della Assicurazione con Dichiarazione di Valore, esonera il perito della Compagnia Assicuratrice, in caso di sinistro, dalla verifica del valore di preesistenza dei beni, con rinuncia, per patto esplicito, all'applicazione della regola proporzionale di cui all'Articolo 1907 c.c.

La Stima Preventiva non è una stima accettata ai sensi dell'art. 1908 c.c., secondo comma e, pertanto, in caso di sinistro, l'Assicuratore si riserva la possibilità di verificare l'effettivo ammontare del danno, senza peraltro applicare la regola proporzionale, qualunque sia il valore dei beni stimati (Art. 2 della Convenzione).

**Il Cliente è l'unico destinatario dei valori e del rapporto di stima.** Il Cliente può fornire il rapporto redatto da Duff & Phelps alla sua Società di Brokeraggio Assicurativo e/o alla sua Compagnia di Assicurazione, nonché a qualsiasi suo consulente che lo assista in campo assicurativo. Duff & Phelps non è responsabile per l'uso non autorizzato del rapporto.

#### 4. Definizioni di valore

**"Valore a Nuovo" (VN)** - identificato sulla base della clausola "Valore a Nuovo" - indica, *per la partita Fabbricati*, il costo che si verrebbe a sostenere, alla data di riferimento (indicata dal Cliente in sede di accettazione), per costruire ogni singolo corpo di fabbrica avente superfici, volumi e forma planimetrica identici a quello oggetto di valutazione, con materiali e manufatti di simile utilità e di disponibilità corrente e, *per la partita Macchinari*, il costo di rimpiazzo che si verrebbe a sostenere, alla data di riferimento, per rimpiazzare una struttura, una macchina, una unità di lavorazione, una funzione produttiva, ecc., con beni uguali o altri beni attuali che siano presenti sul mercato e che abbiano le stesse capacità e utilità (rendimento economico), comprendendo le spese di trasporto e di montaggio.

**"Valore allo Stato d'Uso" (VSU)** - definito dall'art. 19 delle Condizioni Generali di Assicurazione "Valore delle cose assicurate e determinazione del danno" - indica, *per la partita Fabbricati*, il VN già definito al netto di un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruzione, all'ubicazione, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante, *per la partita Macchinari*, il VN già definito al netto di un deprezzamento stabilito in relazione al tipo, qualità, funzionalità, rendimento, stato di manutenzione ed ogni altra circostanza concomitante, reputata di rilievo ai fini assicurativi.

#### 5. Inclusioni ed esclusioni

Duff & Phelps Italia (Duff & Phelps) ha determinato il Valore a Nuovo ed il Valore allo Stato d'Uso delle seguenti **Immobilizzazioni materiali**:

Partita "FABBRICATI" e "FABBRICATI STORICI":

- fabbricati (fondazioni, opere murarie e di finitura, impianti idrosanitari),
- opere edili esterne (recinzione, piazzali, infrastrutture, ecc.),
- oneri di urbanizzazione se dovuti,

- spese indirette (progettazione, calcolo strutture, dir. lavori, collaudi)
- impianti generici (elettrico, riscaldamento, idrico, ecc.)

#### Partita "CONTENUTO"

- macchinari (macchine e impianti) e dotazione media di ricambi
- attrezzature generali
- mobili e macchine ordinarie d'ufficio
- strumenti da laboratorio
- imbarcazioni senza motore

#### Partita "NATANTI"

- barche e motoscafi a motore

#### Partita "MACCHINE EDP"

- server, personal computer, periferiche, dispositivi di collegamento, ecc.

#### **Sono espressamente esclusi**

- terreni
- scavi di sbancamento
- automezzi targati
- oneri di urbanizzazione se non dovuti
- materie prime, semilavorati, prodotti finiti, scorte in genere e ricambi a magazzino
- macchinari (macchine ed impianti) e attrezzature generali
- stampi, modelli, matrici, clichès (assicurabili a condizioni speciali)
- beni immateriali (disegni, software, avviamento, ecc.)
- altre cose assicurabili solo a condizioni speciali (opere d'arte, carte valori, dischi, nastri ed altri supporti informatici)
- documentazione e qualsiasi altro bene intangibile
- indumenti, effetti personali e mezzi di trasporto dei dipendenti
- beni non espressamente indicati
- beni di terzi
- beni detenuti presso terzi

## **6. Metodologia valutativa**

In sede di Stima Preventiva Duff & Phelps si è attenuta a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo al Metodo del Costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato.

Resta inteso che la Stima Preventiva è stata condotta sia in conformità alle Condizioni Generali di Assicurazione della Polizza Italiana di Assicurazione Incendio-Rischi Industriali, che a quelle particolari relative alla "Assicurazione con dichiarazione di valore".

Nella determinazione dei costi di rimpiazzo sono stati considerati:

- i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari;
- i costi di installazione ed allacciamento.

Non sono invece considerati i costi degli straordinari, gli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali, gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione, gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto.

## 7. Modalità di esecuzione del servizio e reperimento delle informazioni

In deroga alle Linee Guida che regolano le Stime Preventive, Duff & Phelps Italia, al fine di determinare i valori, si è basata sulle sole informazioni fornite dal Cliente e sui dati relativi alle immobilizzazioni materiali (consistenza, qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.) necessari per lo sviluppo della stima, elaborati per mezzo del proprio programma di gestione stime assicurative.

Duff & Phelps ha compilato un inventario dei beni e ha considerato il costo per acquistare o costruire (costo di ricostruzione o di rimpiazzo) beni nuovi, o acquistare beni usati qualora simili beni siano disponibili sul libero mercato, più i costi di installazione e montaggio. È stata inoltre considerata una detrazione per il deprezzamento maturato, o perdita di valore, derivante dalle condizioni osservate e dalla attuale e futura utilità, dall'età, dall'uso e dall'obsolescenza dei beni stimati in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.

Nella valutazione Duff & Phelps ha utilizzato, in aggiunta alla propria banca dati, fonti di informazioni quali:

- prezzi e listini di aziende costruttrici
- cataloghi di distributori e fornitori
- manuali di estimo e "cost engineering"
- dati desunti da riviste specializzate e banche dati in abbonamento
- capitolati, contratti e fatture forniti dal Cliente

In relazione a particolari Immobilizzazioni Materiali, Duff & Phelps si è attenuta alle seguenti modalità:

- Duff & Phelps ha utilizzato le informazioni e la documentazione fornita dalla provincia di Venezia per i beni immobiliari eseguendo verifiche a campione a propria discrezione, mentre per la parte mobiliare (contenuto) Duff & Phelps ha analizzato i file elettronici, predisposti dalla Provincia di Venezia, senza alcuna verifica in campo;
- il contenuto, stimato sulla base degli elenchi predisposti, è stato espresso in totale non essendo certa, come espressamente dichiarato dalla Provincia di Venezia, l'ubicazione.
- come richiesto dal Cliente i valori includono l'IVA;
- la Partita "FABBRICATI STORICI" include gli immobili espressamente dichiarati dalla Provincia di Venezia.

Duff & Phelps fornisce il valore globale dei fabbricati e dei macchinari, elaborando a titolo indicativo i valori di dettaglio che, comunque, non sono in alcun modo vincolanti ai fini della determinazione del danno.

## 8. Consulenza in caso di sinistro

In caso di sinistro Duff & Phelps rimane a disposizione del Cliente per la consulenza sinistri e per fornire, su richiesta:

- **gratuitamente**, l'aggiornamento, alla data del sinistro, del valore dei beni inventariati nella precedente stima ed oggetto di sinistro, relativamente al fabbricato dove si è verificato il danno;

- **ad onorario da definire**, l'assistenza per la prova dei danni subiti, anche come periti di parte.

**9. Contenuto del rapporto**

Il rapporto comprende le seguenti parti:

- Questa lettera che identifica la proprietà stimata, descrive il tipo di indagine svolta, presenta e certifica le conclusioni di valore
- Le assunzioni e i limiti della stima

**10. Conclusioni**

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato è nostra opinione che al 31 dicembre 2017, i valori delle Immobilizzazioni Materiali stimate siano ragionevolmente espressi in € 1.579.666.000,00 (Euro un miliardo cinquecento settantanove milioni seicento settantotto mila/00) per il VN e in € 906.263.000 (Euro novecento sei milioni duecento sessantatre mila/00) per il VSU. Tali valori sono suddivisi per partita assicurativa, come segue:

		VN	VSU
<b>PROVINCIA DI VENEZIA</b>			
FABBRICATI STORICI	€	343.616.000,00	197.579.000,00
FABBRICATI	€	1.218.276.000,00	699.973.000,00
CONTENUTO (BENI MOBILI)	€	14.236.000,00	7.322.000,00
NATANTI	€	1.096.000,00	216.000,00
MACCHINE EDP	€	2.442.000,00	1.173.000,00
<b>TOTALE</b>	€	<b>1.579.666.000,00</b>	<b>906.263.000,00</b>

Distinti saluti.

Duff & Phelps Italia S.r.l.

Ufficio di Padova  
Director  
Andrea Sella

All'esecuzione della valutazione e alla stesura del Rapporto, con la direzione e la supervisione di:  
Alessandro Vianello – Project Manager

Ha collaborato:  
Giuseppina Vietri – Editing

## **ASSUNZIONI E LIMITI DELLA STIMA**

I risultati esposti nel presente rapporto si basano sui presupposti ed i limiti di seguito indicati, di cui si informa ed avverte espressamente il Cliente al fine di un appropriato uso del rapporto stesso.

1.

Nella redazione del presente rapporto, Duff & Phelps ha considerato tutti i dati (anche quelli finanziari storici, ove disponibili), sui quali ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o che ha semplicemente citato nel rapporto, come attendibili ed accurati.

Duff & Phelps non assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

2.

Duff & Phelps non assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. Duff & Phelps non ha verificato né la titolarità delle Immobilizzazioni Materiali né le passività gravanti su di esse. A meno che non sia stato stabilito altrimenti nel Contratto, Duff & Phelps ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

3.

Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore in esso contenute.

L'opinione di valore espressa nel rapporto è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

4.

Questo rapporto è stato emesso solo per l'uso definito in Contratto e non è valido per nessuna altra finalità.

5.

Il possesso di questo rapporto – in originale o in copia – non dà il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del rapporto (in particolare, né le conclusioni né la firma o l'identità dei membri di Duff & Phelps che hanno firmato il rapporto, né l'affiliazione alle organizzazioni professionali dei membri di Duff & Phelps) può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di Duff & Phelps.

6.

Salvo nel caso in cui il rapporto specifichi espressamente il contrario, Duff & Phelps non ha proceduto alla verifica delle aree, delle dimensioni e delle descrizioni dei beni usati nella presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà indicate nel rapporto sono fornite da Duff & Phelps al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame. Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

7.

Duff & Phelps non ha eseguito (e neppure ha ricevuto l'incarico di svolgere) alcuna indagine ambientale (salvo nel caso in cui il Contratto ed il rapporto specificino il contrario).

Se non diversamente indicato nel rapporto, Duff & Phelps ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

Duff & Phelps ha, inoltre, presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

8.

Nella determinazione dei costi di rimpiazzo sono stati considerati i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, i costi d'installazione ed allacciamento. Non sono stati invece considerati i costi degli straordinari, gli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali, gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione o gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto. Il valore relativo alle singole macchine, apparecchi o gruppi di macchine, si intende comprensivo dei corrispondenti collegamenti elettrici, tubazioni, valvole, strumentazione, fondazioni, installazione, ripari antinfortunistici e passerelle di servizio.

Non è stato preso in considerazione l'effetto, sul valore di costruzione o di rimpiazzo della proprietà, del costo di demolizione e di rimozione delle entità distrutte in caso di sinistro.

Duff & Phelps assume completa responsabilità per il valore globale dei fabbricati e dei macchinari risultante dalla perizia e non per i valori di dettaglio che non sono vincolanti ai fini della determinazione del danno.

Se non stabilito diversamente in contratto, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

9.

Se non stabilito diversamente in contratto, Duff & Phelps non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.