

Proponenti:

DOMUS NOVA s.a.s. Via Baracca 80, 30013 Cavallino-Treporti cf. 03069920274
ITTICA CENTER s.r.l. Via Baracca 80, 30013 Cavallino-Treporti cf. 02463100277
BOZZATO Bernardetto Via Baracca 82, 30013 Cavallino-Treporti cf. BZZBNR37A12L736X
PADOVAN Paola Via Baracca 82, 30013 Cavallino-Treporti cf. PDVPLA45D59L736Y

Titolo:

PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/04

Oggetto:

RELAZIONE FINANZIARIA

D09

Comune censuario:	Sezione	Foglio:	mappale:
Venezia	BU	49	715-1449-1450-1453- 1455-1456-1490-1967-

Titolare:

Progettista:

Protocollo:	Ente:	Fase:	Rev.:	Data elab.:	Redattore:	Responsabile:	Nome file:
176-ita	Comune	C	1	21/12/2012	L. Valeri	S.Z.	176-itt-com-C1-relfin
176-ita	Comune	C	2	23/04/2013	L. Valeri	S.Z.	176-itt-com-C2-D09-relfin
176-ita	Comune	C	3	26/02/2014	L. Valeri	S.Z.	176-itt-com-C3-D09-relfin
Data emissione							

documento di proprietà dello studio, divieto assoluto di riproduzione a termine di legge

Il sottoscritto arch. Simone Zoia nato a San Donà di Piave il 12.10.1971, residente a Cavallino Treporti (VE), con studio a Cavallino Treporti (VE) via Fausta n. 403 scala D interno 4, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Venezia n. 3166, con riferimento all'istanza di *PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ai sensi art. 6 L.R. 11/2004)* in Cavallino-Treporti, via Francesco Baracca n. 80-82, in qualità di tecnico incaricato dalla ditta **BOZZATO Bernardetto**, **PADOVAN Paola**, **DOMUS NOVA s.a.s.**, **ITTICA CENTER s.r.l.** ; con la presente redige la seguente

RELAZIONE FINANZIARIA

1. OBIETTIVO DEL DOCUMENTO

Lo scopo del presente documento consiste nella rappresentazione in termini economici e sintetici della *PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ai sensi art. 6 L.R. 11/2004)* in Cavallino-Treporti, via Francesco Baracca n. 80-82, a nome e per conto delle ditte **BOZZATO Bernardetto**, **PADOVAN Paola**, **DOMUS NOVA s.a.s.**, **ITTICA CENTER s.r.l.** con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti proponenti.

Poiché la legge non precisa i criteri attraverso cui è possibile valutare ed esplicitare i benefici pubblici e privati, appare opportuno illustrare la metodologia impiegata nella presente relazione per rappresentare, in termini economici, i benefici pubblici e privati.

Nell'ambito della presente relazione, si rende dunque necessario procedere alla formulazione delle premesse economiche ed estimative alla base della stima dei benefici pubblici e privati.

2. VALUTAZIONE DEI BENEFICI PUBBLICI E PRIVATI

La realizzazione della presente Proposta determina benefici complessivi sotto il profilo finanziario che è possibile illustrare come segue.

In primo luogo, la variazione degli strumenti urbanistici determina una modifica del valore degli immobili destinati alla trasformazione; la possibilità di disporre di nuove regole edificatorie, che consentono un più razionale sfruttamento delle aree in oggetto di intervento, ne accresce il valore.

L'Amministrazione comunale e il soggetto privato devono ripartire, secondo le regole fornite dall'Amministrazione stessa, la variazione di valore legata alle decisioni di conferire regole più vantaggiose allo sfruttamento economico delle aree di progetto.

3. METODOLOGIA DI INTERVENTO E VALUTAZIONE DEI BENEFICI

La stima dell'impatto economico derivante dalla variazione del valore dei suoli può essere effettuata nel modo seguente.

In primo luogo, si procede alla stima del valore attuale dell'area sulla base del potenziale edificatorio attribuito dallo strumento urbanistico vigente.

In secondo luogo, si procede a stimare il valore dell'area successivamente alla variazione degli strumenti urbanistici.

Il valore finanziario complessivamente da ripartirsi tra pubblico e privato ammonta alla differenza di valore del suolo successivamente alla variazione degli strumenti urbanistici e il valore prima di tale variazione.

La parte proponente ha rappresentato all'Amministrazione Comunale la propria intenzione di effettuare interventi di ampliamento della struttura aziendale dedicata alla lavorazione e commercializzazione di pesce fresco e surgelato.

Il rapporto tra il valore di costo degli interventi eccedenti quanto dovuto per legge e la variazione determinato dalla variazione degli strumenti urbanistici permette di valutare sotto il profilo quantitativo quanta parte del plusvalore fondiario determinato dalle decisioni urbanistiche dell'amministrazione ritorna alla comunità sotto forma di interventi di riqualificazione urbana.

4. IL VALORE DELLA PROPOSTA E LA SUA ARTICOLAZIONE TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

In considerazione della presenza di in valore di un mercato attivo di bene analoghi a quello oggetto di stima, la determinazione del valore dell'area prima e dopo la variazione dello strumento urbanistico avviene attraverso un procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con un campione di beni simili recentemente compravenduti e i cui prezzi siano noti.

Qualora il campione dei beni non si riveli rappresentativo, si procede alla stima integrando i prezzi desunti da effettive compravendite immobiliari con le stime di carattere orientativo fornite da operatori del settore.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con beni simili avviene sulla base di un unico parametro tecnico che, nel caso delle aree produttive, è rappresentato dal valore unitario di superficie fondiaria (con indice fondiario solitamente di 0,5 mq/mq)

La stima del valore del suolo si articola quindi nelle seguenti fasi:

- L'analisi di mercato consente il reperimento di aree edificabili analoghe per caratteristiche estrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima e valori orientativi di stima;
- L'elaborazione dei dati ottenuti nel corso dell'indagine e la formulazione del più probabile valore di stima

Le indagini effettuate hanno permesso di rilevare una compravendita relativa ad un bene immobile analogo a quello oggetto di stima. La compravendita si riferisce ad un'area produttiva con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq localizzata nei pressi del centro di Ca'Savio. Per il bene è stato rilevato un valore di mercato pari a 80,00 euro/mq di superficie fondiaria.

Sulla base delle indagini effettuate, considerato che il bene in oggetto avrà indice fondiario pari a 0,343 mq/mq, e sono anche previste delle opere da cedere all'Amministrazione quali standard a parcheggio e verde, è possibile procedere – per comparazione e facendo i dovuti aggiustamenti - alla stima del valore di mercato dell'area in questione in 60,00 euro/mq. di superficie fondiaria.

In base alle strutture esistenti e considerata l'attuale possibilità edificatoria, il valore attuale dell'area dei proponenti è stimato in 1.058.107,20 Euro, evidenziato con la seguente tabella:

Valore terreno ¹ :	mq. 13.508,93 sup. fondiaria	12 €/mq	Euro 162.107,16
Valore capannone esistente	mq. 364,00 sup. coperta	1.500 €/mq	Euro 546.000,00
Valore abitazione esistente (in demolizione)	Mq. 350 Sup. comm.	1.000 €/mq	Euro 350.000,00
TOTALE			Euro 1.058.107,16

¹ Viene considerato il valore agricolo medio per terreni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili pari a 12,00 €/mq.

Il valore dell'area successivamente alla modifica degli strumenti urbanistici, con gli opportuni arrotondamenti è pari a 1.200.600,00 Euro. Tale valore è meglio espresso con la seguente tabella:

Valore terreno	mq. 10.910 sup. fondiaria	60,00 €/mq	Euro 654.600,00
Valore capannone esistente	mq. 364,00 sup. coperta	1.500 €/mq	Euro 546.000,00
TOTALE			Euro 1.200.600

Il valore finanziario determinato dal presente accordo, calcolato per differenza tra il valore dell'area prima e dopo alla variazione degli strumenti urbanistici ammonta a 142.492,84 Euro.

5. LA RIPARTIZIONE DEL VALORE FINANZIARIO DETERMINATO DALLA PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

La parte proponente si impegna a corrispondere un importo, quale monetizzazione dell'intero beneficio pubblico, pari a **€ 100.000/00** (Euro centomila/00).

Sulla base di tale offerta economica, il plusvalore determinato dalla variazione dalla variazione degli strumenti urbanistici vigenti è così ripartito:

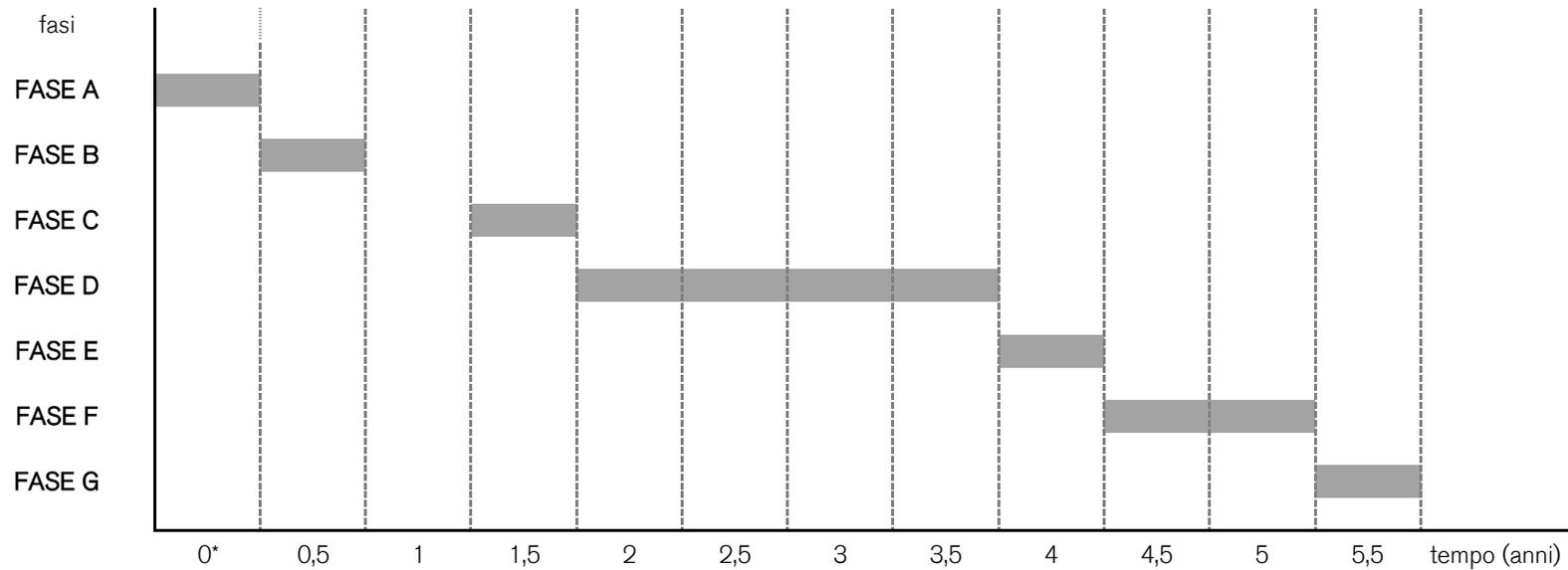
- l'Amministrazione Comunale ottiene dal soggetto privato sottoforma di monetizzazione, almeno il 70% del plusvalore generato dal presente accordo;
- mentre alla parte proponente resta circa il 30% del plusvalore fondiario.

va evidenziato che il valore del beneficio pubblico di cui sopra è valutato al netto del valore delle aree e delle opere da cedere ad uso pubblico.

Cavallino Treporti, lì

Simone Zoia architetto

CRONOPROGRAMMA REALIZZAZIONE OPERE



CRONOPROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

- FASE A** Ricepimento Accordo di programma da parte della P.A. e predisposizione di eventuale materiale integrativo per Accordo pubblico-privato
- FASE B** Presentazione Istanza per rilascio autorizzazioni edilizie per le opere architettoniche e le opere standard ad uso pubblico
- FASE C** Rilascio permessi autorizzativi e Predisposizione elaborati esecutivi e organizzazione cantiere
- FASE D** Fase di cantiere per realizzazione opere urbanizzazione primaria e edificio artigianale-commerciale e residenziale
- FASE E** Fine lavori, collaudo opere ad uso pubblico e agibilità opere private edificio commerciale
- FASE F** Fase di cantiere per realizzazione edificio residenziale
- FASE G** Fine lavori e agibilità opere private edificio residenziale

N.B.*

l'anno "0" di riferimento corrisponde alla data in cui la pubblica amministrazione accoglie definitivamente la proposta di accordo pubblico-privato

Il Cronoprogramma si riferisce al primo permesso di costruire con il quale si richiederanno anche le autorizzazioni per la realizzazione delle opere standard ad uso pubblico