



**STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA**  
**ING. ALDO FERRI - ARCH. FRANCA MAGNOLATO**  
30027 SAN DONA' DI PIAVE (VE), Via Tredici Martiri, 88, Tel. 0421 220845, Fax 0421 487551  
info@studiosai.it - info@studioferri.com

Ditta:

**MARINA DI VENEZIA S.p.A.**

30013 CAVALLINO TREPORTI (VE), Via Montello, 6,

Tel. 041 5302511, Fax 041 966036

c.f. 00330810276 e P.IVA 00330810276

**VALUTAZIONE DEL PROGRAMMA PROPOSTO COMPRENDENTE LA  
DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE CONSEGUENTE AL  
PROGRAMMA STESSO E LA RIPARTIZIONE DEI BENEFICI TRA  
INTERESSE PUBBLICO E PRIVATO**

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO TRA IL COMUNE  
DI CAVALLINO TREPORTI E LA MARINA DI VENEZIA S.P.A. PER  
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI  
RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO.**

**1. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO.**

- Realizzazione di una pista ciclopedonale lungo Via Hermada di lunghezza pari a circa 1340 m e larghezza netta di 2,50 m; l'intervento comprende le opere di separazione dalla sede stradale carrabile, il tombinamento dei fossi, la ricostruzione delle recinzioni perimetrali, gli impianti fognari, la predisposizione delle opere entro terra e la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione pubblica;
- Realizzazione dell'allargamento stradale con realizzazione di una terza corsia nel tratto di Via Hermada a partire dall'incrocio con Via Montello sino all'incrocio con Via Adige;
- Realizzazione di una rotonda stradale in corrispondenza dell'incrocio di Via Hermada con Via Adige e relative opere complementari;

- Realizzazione dell'allargamento stradale nel tratto di Via Montello di lunghezza pari a circa 480 m, dall'incrocio con Via Hermada sino all'incrocio con Via Pealto, con aumento della larghezza da 4,00 m a 6,00 m, di cui 5,00 m di carreggiata stradale, oltre alle banchine in entrambi i lati di larghezza pari a cm 50 ciascuna;
- Realizzazione di una canalizzazione fognaria in vetroresina diametro 300 mm per le acque nere lungo Via Montello, nel tratto dall'incrocio con Via Hermada sino all'incrocio con Via Pealto, inclusi i pozzetti di ispezione, linea secondaria, allacciamento alla linea comunale esistente e allacciamenti per i lotti e le abitazioni ivi presenti in conformità allo schema concordato con il Consorzio di Bonifica Veneto Orientale;
- Realizzazione di una pista ciclopedonale lungo il tratto stradale di Via Montello dall'incrocio con Via Hermada sino all'incrocio con Via Pealto, di lunghezza pari a circa 480 m e larghezza netta di 2,50 m; l'intervento comprende le opere di separazione dalla sede stradale carrabile, la ricostruzione delle recinzioni perimetrali, gli impianti per lo smaltimento delle acque meteoriche, le opere entro terra e la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione pubblica;
- Gli indennizzi relativi agli espropri necessari per la realizzazione delle opere saranno a carico dell'Amministrazione Comunale. La Marina di Venezia S.p.a. fornirà il piano particellare con l'identificazione delle porzioni di terreno da espropriare lungo Via Hermada e si farà carico dei frazionamenti delle aree soggette a esproprio. Nel tratto di Via Montello non sono necessari espropri in quanto l'allargamento ricade all'interno del sedime catastale stradale il cui confine è situato al centro del fosso consorziale esistente.

## **2. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PRIVATO :**

- Ampliamento dell'area attrezzata del complesso ricettivo "Marina di Venezia Camping Village" mediante annessione della porzione territoriale di circa mq 42'500,00 situata ad ovest del complesso ricettivo già in concessione alla predetta Società, con relativo adeguamento dello schema normativo N. 2. Nell'area in ampliamento verranno realizzate circa N. 250 piazzole attrezzate con relativi impianti tecnologici, viabilità e stradine di accesso con mantenimento della vegetazione esistente. L'intervento non sarà soggetto ad oneri di urbanizzazione in quanto lo scomputo è compensato con la realizzazione della pista ciclopedonale su Via Hermada. E' previsto altresì lo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi alla futura realizzazione di un gruppo servizi igienici all'interno dell'attuale area attrezzata, in prossimità della porzione in ampliamento, giacché il manufatto sarà al servizio delle nuove piazzole;
- Spostamento del passaggio a mare N. 5 verso ovest di circa 80 m, senza alterare la larghezza e la lunghezza del percorso;

- Ampliamento dell'area attrezzata del complesso ricettivo "Marina di Venezia Camping Village" mediante annessione della porzione territoriale di circa mq 12'500,00 già di proprietà della Marina di Venezia S.p.a., situata in posizione antistante l'entrata del complesso ricettivo, con relativo adeguamento dello schema normativo N. 2. Nell'area in ampliamento verranno realizzate circa N. 40 piazzole con relativi impianti tecnologici, viabilità, parcheggi e altri manufatti compatibili con la destinazione urbanistica. L'intervento non sarà soggetto ad oneri di urbanizzazione in quanto lo scomputo è compensato con la realizzazione della nuova canalizzazione fognaria per le acque nere lungo Via Montello;
- Scomputo degli oneri di urbanizzazione su futuri interventi edilizi che verranno realizzati dalla Marina di Venezia S.p.a. per un importo pari al costo complessivo per la realizzazione della pista ciclopeditone lungo il tratto stradale di Via Montello, dall'incrocio con Via Hermada sino all'incrocio con Via Pealto.

### **3. VALUTAZIONE DEL PROGRAMMA PROPOSTO.**

Per la determinazione del beneficio pubblico si dovrà considerare il plusvalore determinato dalla trasformazione urbanistica, da ripartire tra il soggetto pubblico (50%) e il soggetto privato (50%)

Il plusvalore derivante dall'intervento nell'area in concessione alla Marina di Venezia S.p.a. viene quindi determinato dal reddito di N. 290 piazzole per n. 60 giorni di occupazione all'anno per 20 anni a cui andranno sottratti i costi di gestione e manutenzione.

Dal calcolo riportato nella Relazione Tecnica Descrittiva risultano i seguenti importi :

#### **3.1. COSTO DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO :**

- Pista ciclopeditone su Via Hermada inclusi i costi della sicurezza relativi alle varie lavorazioni che compongono l'opera : Euro 1'451'630,19 ;
- Canalizzazione fognaria su Via Montello inclusi i costi della sicurezza relativi alle varie lavorazioni che compongono l'opera : Euro 169'832,65 ;
- Pista ciclopeditone su Via Montello inclusi i costi della sicurezza relativi alle varie lavorazioni che compongono l'opera : Euro 180'983,21 ;
- Oneri speciali per la sicurezza : Euro 97'553,95 ;
- Somme a disposizione : Euro 350'000,00 (dettaglio nella relazione tecnica) ;

IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI DI INTERESSE PUBBLICO : Euro 2'250'000 .

### **3.2. COSTO DELLE OPERE DI INTERESSE PRIVATO :**

- Costo delle opere necessarie per la realizzazione dell'area attrezzata inclusi i costi della sicurezza relativi alle varie lavorazioni che compongono l'opera : Euro 1'654'624,25 ;
- Oneri speciali per la sicurezza : Euro 75'375,75 ;
- Somme a disposizione : Euro 220'000,00 (dettaglio nella relazione tecnica) ;

IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI DI INTERESSE PRIVATO : Euro 1'950'000 .

### **3.3. PLUSVALORE PER IL PROPONENTE DERIVANTE DALL'INTERVENTO PRIVATO :**

Plusvalore Euro 3'386'000,00 (calcolo dettagliato riportato nella relazione tecnica).

Ripartizione del plusvalore fra la quota pubblica e privata :

Quota pubblico 50% : Euro 3'386'000,00 x 0,50 = Euro 1'693'000,00

Quota privato 50% : Euro 3'386'000,00 x 0,50 = Euro 1'693'000,00

### **3.4. ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PRIVATE.**

L'importo netto delle opere pubbliche deve essere considerato quale differenza fra il costo complessivo delle opere di Euro 2'250'000,00 e la somma degli oneri di urbanizzazione da scomputare per la realizzazione degli interventi privati.

Gli oneri di urbanizzazione da scomputare risultano essere i seguenti :

#### **3.4.1. ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE PIAZZOLE.**

Sono quelli calcolati ai sensi dell'comma 3 dell'Art. 30 della L.R. 04.11.2002, N. 33, limitatamente alla superficie destinata alle unità di soggiorno.

Superficie piazzole : N. 290 piazzole da 120 mq ciascuna = mq 34'800.

Indice di fabbricabilità fondiaria ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione = 0,3 mc/mq.

Volumetria convenzionale corrispondente : mq 34'800 x 0,3 = mc 10'440

Oneri di Urbanizzazione (tabella C costa) : Euro 22,25 x 10'440 = Euro 232'290,00

#### **3.4.2. ONERI DI URBANIZZAZIONE FUTURO GRUPPO SERVIZI IGIENICI DI MC 2'500.**

Oneri di Urbanizzazione (tabella C costa) : Euro 22,24 x 2'500 = Euro 55'600,00

#### **3.4.3. ONERI DI URBANIZZAZIONE DA SCOMPUTARE SU ALTRI INTERVENTI EDILIZI.**

Gli oneri di urbanizzazione da scomputare su altri interventi edilizi sono pari al costo della pista ciclopeditonale su Via Montello corrispondente a Euro 250'000,00 (costo lavori + oneri sicurezza, spese tecniche, contributo Inarcassa, imprevisti e arrotondamenti).

### 3.5. IMPORTO NETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE.

L'importo netto delle opere pubbliche deve essere considerato quale differenza fra il costo complessivo di Euro 2'250'000,00 e la somma degli oneri di urbanizzazione da scomputare per la realizzazione degli interventi privati.

L'ammontare complessivo degli Oneri di Urbanizzazione da scomputare nell'ambito dell'accordo Pubblico Privato è data dalla seguente somma :

Euro 232'290,00 + 55'600,00 + 250'000,00 = Euro 537'890,00

L'importo netto delle opere pubbliche risulta quindi dalla differenza fra il costo complessivo delle opere pubbliche pari a Euro 2'250'000,00 e la somma complessiva degli oneri di urbanizzazione da scomputare pari a Euro 537'890,00 :

Importo netto opere pubbliche = Euro 2'250'000,00 – 537'890,00 = Euro 1'712'110,00

### 4. VERIFICA DI CONVENIENZA.

Ai fini della verifica della convenienza dell'accordo Pubblico Privato, l'importo netto delle opere pubbliche deve essere maggiore o uguale al 50% del plusvalore risultante dall'intervento privato.

Il costo complessivo delle opere private deve essere maggiore o uguale al 50% del plusvalore risultante dall'intervento privato.

Plusvalore risultante dall'intervento privato = Euro 3'386'000,00

Quota pubblico 50% : Euro 3'386'000,00 x 0,50 = Euro 1'693'000,00

Quota privato 50% : Euro 3'386'000,00 x 0,50 = Euro 1'693'000,00

Verifica di convenienza :

Verifica 1 : Importo netto opere pubbliche Euro 1'712'110,00 > Euro 1'693'000,00 (50% del plusvalore)

Verifica 2 : Costo complessivo opere private Euro 1'950'000,00 > Euro 1'693'000,00 (50% del plusvalore)

La convenienza per l'Amministrazione comunale di Cavallino Treporti risulta pertanto verificata.

Cavallino Treporti, 21.07.2016

Il Tecnico :  
Ing. Aldo Ferri

