

COMUNE DI VENEZIA

L.R. 11/2004 - Variante al VPRG Lido
Via Sandro Gallo - località Cà Bianca - Lido di Venezia
Identificazione catastale:
Comune di Venezia , Sezione VE fg.38 particelle : NCT 1002, 1031, 978

Proprietà: Ali spa
"omissis"

Progettista: Studio associato di architettura Michieletto e Morelli
"omissis"
Telefono "omissis"
e.mail: "omissis"
C.F./P.IVA "omissis"
Con: arch. Paolo Michieletto - arch. Nicoletta Novello

B1

Data
FEBBRAIO 2019

VALUTAZIONE DELLA COMPONENTE FINANZIARIA

DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALL'ACCORDO

TABELLA 1 COSTI DI TRASFORMAZIONE (euro)

	Costi di realizzazione (Ct)	Costi unitari	Quantità	Costi parziali
Costo complessivo bonifiche e demolizioni				
C1)	Costi bonifiche e smaltimento rifiuti speciali da demolizioni; bonifica ordigni bellici (area bunker e circostante) *	€ 50.000,00	corpo	€ 50.000,00
C2)	Costo delle demolizioni di manufatti fuori terra compresi oneri di discarica con trasporto in terraferma	€/mc 200,00	mc 500,00 in mucchio	€ 100.000,00
Costo complessivo di costruzione fuori terra				
C3.1)	Costo di costruzione edificio commerciale	€/mq 1.650,00	mq 2.300,00	€ 3.795.000,00
C3.2)	Costo di costruzione pavimentazione e impianti area di pertinenza	€/mq 80,00	mq 795,00	€ 63.600,00
C3.3)	Cabina ENEL con impianti e scoperto	€ 81.000,00	corpo	€ 81.000,00
Costo opere di urbanizzazione interne ambito				
C5.1)	Costo di costruzione parcheggi	€/mq 90,00	mq 1.620,00	€ 145.800,00
C5.2)	Verde attrezzato oltre lo standard urb. **	€/mq 51,98	mq 490,00	€ 25.431,00
C5.3)	Struttura per ricarica veicoli elettrici	€ 40.000,00	corpo	€ 40.000,00
				4.300.831,00
Oneri concessori				
C7.1)	Oneri urbanizzazione			€ 195.570,27
C7.2)	Costo di costruzione			€ 98.905,29
Oneri finanziari				
C9)	Oneri finanziari su € 4.595.306,56		3,5%	€ 160.835,73
Spese tecniche				
C10)	Spese tecniche su € 4.300.831,00		6,5%	€ 279.554,02
Profitto imprenditoriale				
C11)	Profitto imprenditoriale di R2= € 6.555.000,00		6,5%	€ 426.075,00
Ct) =	C1+C2+C3.1+ C3.2+C3.3+C5.1+C5.2+C5.3+C5.4+C5.5+C7.1 +C7.2+ C9+ C10+C11			€ 5.461.771,31
				€ 5.461.770,00

*Viene riportata una stima prudenziale considerato l'importo del preventivo allegato per il servizio 1 *Valutazione rischio bellico* e servizio 2 *Messa in sicurezza convenzionale* che somma € 5.200,00 + 69.789,30 di cui parte è già stata eseguita

** Il costo unitario di attrezzamento a parco (voce C5.2) è stato indicato dall'Amministrazione per analogo intervento nel Comune di Venezia

TABELLA 2 COSTI DI TRASFORMAZIONE AREA DA CEDERE AL COMUNE ***

	Impianti tecnologici percorso didattico	vedi computo	-	€ 60.686,59
	Verde di standard e percorso didattico	vedi computo		€ 32.313,41
	TOTALE			€ 93.000,00

TABELLA 3 COSTI OPERE ESTERNE ALL'AMBITO

Stima delle opere esterne all'ambito, che potrebbero essere finanziate con una parte del contributo

straordinario già versato, per una migliore integrazione dell'intervento con la batteria Ca'Bianca e la viabilità pedonale e veicolare di accesso a quest'ultima.

Costo complessivo realizzazione opere esterne all'ambito			
Fognatura, marciapiede e aiuola via Pigafetta	vedi computo		€ 71.992,85

TABELLA RICAVI

ricavo	VMF Valore vendita	Mqf Mq finali	TOTALE
R2 destinazione commerciale	€/mq 2.850,00	Mq 2.300,00	€ 6.555.000,00

VMF = valore medio finale €/mq di vendita = €/mq 2.850,00 stimato con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2014 – Venezia Lido Terre Perse €/mq 2.050,00 – 2.550,00) confrontate con i valori di mercato per compravendita di immobili ad uso commerciale in località Lido di Venezia (valori di mercato €/mq 1.600,00 - 3.200,00)

BENEFICIO ECONOMICO

la formula per il calcolo del beneficio è la seguente

$$BP = (VMF \times mqf) - Ct - VMI$$

mqf = mq finali

VMI = valore mq iniziale terreno € 359.160,00 (stima allegata arch. Giampiero Fortuna)

Ct = costi di realizzazione

$$BP = (\text{€ } 2.850,00 \times \text{mq } 2.300,00) - \text{€ } 5.461.770,00 - \text{€ } 359.160,00 = \text{€ } 734.070,00$$

CONCLUSIONI

Il **beneficio economico** pari a € 734.070,00 va ripartito equamente tra le parti ed è per l'Amministrazione € 367.035,00 contributo minimo dovuto per legge .

*** Si ritiene importante che l'Amministrazione acquisisca la proprietà dei tre ex manufatti militari (bunker) e del percorso didattico in quanto sottosistema del sistema dei bunker costruiti nel '43 dai tedeschi entro e fuori la Batteria Ca'Bianca, già di proprietà dell'Amministrazione, allo scopo di unificare la fruizione e gestione del patrimonio storico militare del Campo trincerato di Venezia.

Venezia 11 febbraio 2019

Per la ditta proponente

il professionista
Arch. Piero Michieletto