

RELAZIONE ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Oggetto: Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/08 per il cambio di destinazione d'uso urbanistica di un'area facente parte del Comune di cavallino treporti, in località cà savio

Ditta promotrice: "Società Cooperativa Agricola fra Produttori Ortofrutticoli SACCAGNANA"
Via di Cà Vio n. 2/A
Cavallino-Treporti
Partita I.V.A. 00668170277,

Cavallino Treporti, 03.09.2015

Arch. Vallazza Enrico

.....

RELAZIONE ECONOMICA DELL'INTERVENTO

SUPERFICI INTERESSATE DALL'ACCORDO

Superficie fondiaria esistente da rilievo 6521,31 mq
Superficie aree in cessione 555,67 mq
Superficie arre assoggettate ad uso pubblico 125,59 mq
Superficie coperta di futura edificazione per fabbricato a destinazione commerciale 1.526,00 mq
Ambito generale di intervento 9930.00 mq
Ambito di intervento per opera pubblica 2780.00 mq

VALORI DI MERCATO COINVOLTI

Di seguito sono riportati i valori medi di mercato, allo stato attuale, di immobili simili nel territorio

Aree agro-industriali D3	85,00 €/mq
Aree commerciali/direzionali D1	150,00 €/mq

Attuale valore di mercato del terreno oggetto di accordo:

$6521,31 \text{ mq} \times 85,00 \text{ €/mq} = 554.311,35 \text{ €}$

Superficie fondiaria in trasformazione al netto delle cessioni:

$6521,31 \text{ mq} - 555,67 \text{ mq} = 5965,64 \text{ mq}$

Valore futuro di mercato del terreno a seguito della trasformazione oggetto di accordo:

$5965,64 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 894.846,00 \text{ €}$

DIFFERENZIALE DI TRASFORMABILITA' E BENEFICIO PUBBLICO

Calcoliamo di seguito l'aumento di valore incrementale dell'area a seguito della sua trasformazione:

$894.846,00 \text{ €} - 554.311,35 \text{ €} = 340.534,65 \text{ €}$

Calcolo del beneficio pubblico ipotizzato alla quota del 71%

$340.534,65 \text{ €} \times 71\% = 241.779,60 \text{ €}$

COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'importo presunto per la realizzazione dell'intervento inerente la costruzione della nuova viabilità è stabilito in 350.704,96 €

Pertanto i costi desunti per la realizzazione dell'opera viabilistica superano di gran lunga la quota del 71% calcolato a beneficio pubblico specificatamente nella misura di:

$350.704,96 \text{ €} - 241.779,60 \text{ €} = 108.925,35 \text{ €}$

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Calcolo degli oneri primari e secondari dovuti a seguito del rilascio del Permesso a Costruire del fabbricato commerciale:

$1.526,00 \text{ mq} \times 35,56 \text{ €/mq} = 54.264,56 \text{ € ONERI PRIMARI}$

$1.526,00 \text{ mq} \times 14,71 \text{ €/mq} = 22.447,46 \text{ € ONERI SECONDARI}$

Per un totale di 76.712,02 €

In riferimento alle considerazioni precedenti ed ai valori emersi, siamo a richiedere che lo scostamento tra il costo della nuova viabilità ed il beneficio pubblico a sfavore del Proponente venga compensato quanto meno con la perequazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riducendo così il margine a credito per il Proponente.

CAUZIONE

Il proponente a garanzia della volontà di proseguire con l'iniziativa fin qui esposta deposita contestualmente alla presentazione del deposito del presente accordo polizza fidejussoria di tipo assicurativo per un importo complessivo pari al 10% del valore economico stimato come beneficio pubblico, pari ad € 24.177,96.

Cavallino Treporti, 03.09.2015

Arch. Vallazza Enrico

.....