

TABELLA H - QUADRO ECONOMICO					
COSTI					
N°	Descrizione		Quantità	Importo	Totale
1	Valore area	mq.	42212,00		€ 387.023,00
2	Valore area edificio F	mq.	2493,39	€ 210,00	€ 523.611,90
2A	Valore area piazza	mq.	1107,55	€ 210,00	€ 232.585,50
3	Costi di realizzazione adeguamento parcheggio esistente (C)	mq.	3773,49	€ 20,00	€ 75.469,80
4	Costi di realizzazione Standard - parcheggio pubblico (P)	mq.	2505,34	€ 100,00	€ 250.534,00
5	Costi di realizzazione Standard - verde pubblico (Q)	mq.	2596,29	€ 80,00	€ 207.703,20
6	Costi di realizzazione parcheggi a raso (G)	mq.	7342,91	€ 100,00	€ 734.291,00
7	Costi di costruzione Servizi al Terminal (commerciale / direzionale) (F)	mc.	2700,00	€ 335,00	€ 904.500,00
7A	Costi di sistemazione area esterna pertinenza dei Servizi al Terminal (commerciale / direzionale) (F)	mq.	2493,39	€ 100,00	€ 249.339,00
8	Costi di costruzione Residenza (I)	mc.	612,00	€ 335,00	€ 205.020,00
9	Costi di costruzione Rimessaggio, Manutenzione e Riparazione Nautica (H)	mc.	5220,00	80	€ 417.600,00
9A	Costi di sistemazione area esterna pertinenza del Parcheggio, Porto a secco, Rimessaggio, Manutenzione e Riparazione Nautica (H)	mq.	29403,86	€ 100,00	€ 2.940.385,90
10	Costi di costruzione Ricettiva ed extra-alberghiera art. 27 L.R. 11/2013 (L)	mc.	7200,00	€ 335,00	€ 2.412.000,00
10A	Costi di sistemazione area pertinenza Ricettiva ed extra-alberghiera art. 27 L.R. Veneto n° 11/2013 (L)	mq.	7590,90	150	€ 1.138.635,00
11	Costi di costruzione Residenza (M)	mc.	1080,00	€ 335,00	€ 361.800,00
12	Costi di costruzione Box auto (G)	mc.	6233,41	€ 220,00	€ 1.371.350,20
13	Costi di lottizzazione: opere di urbanizzazione	mq.	6452,00	€ 30,00	€ 193.560,00
14	Costi per allacciamenti esercizi commerciali/direzionali/ricettivi	a.c.			€ 120.000,00
15	Costo di costruzione e gestione ampliamento darsena (N) cfr. piano finanziario allegato, valutato per la durata della concessione, cioè fino al 2027				€ 2.100.027,98
15B	Costi di sistemazione area pertinenza Darsena (parcheggi)	mq.	2367,23	€ 100,00	€ 236.723,00
16	Totale Costi di costruzione				€ 15.062.159,48
17	IVA su opere di urbanizzazione e standard (C+P+Q+OO.UU.)		727267,00	10,00%	€ 72.726,70
	Spese tecniche, intermediazioni, pubblicitarie, notarili e di registro (progett. e D.LL., sicurezza, prevenzione incendi, catastali, collaudi, impiantistica, strutturale, intermediazioni immobiliari, pubblicitarie, atti notarili, ecc.)	a.c.	7,68%		€ 1.156.773,85
19	C.C. Bucalossi (sup.f.t.x€ 25,00)	mq.	6452,00	€ 25,00	€ 161.300,00
20	Oneri di Urbanizzazione Secondaria Servizi al Terminal (commerciale / direzionale) (F)	mc.	2700,00	7,76	€ 20.952,00
21	Oneri di Urbanizzazione Secondaria Residenza (I)	mc.	612,00	€ 8,95	€ 5.477,40
22	Oneri di Urbanizzazione Secondaria Rimessaggio, Manutenzione e Riparazione Nautica (H)	mq.	570,00	2,4	€ 1.368,00
23	Oneri di Urbanizzazione Secondaria Ricettiva ed extraalberghiera art. 25 L.R. 33/2002 (L)	mc.	7200,00	7,76	€ 55.872,00
24	Oneri di Urbanizzazione Secondaria Residenza (M)	mc.	1080,00	€ 8,95	€ 9.666,00
25	Oneri di Urbanizzazione Secondaria Box auto (G)	mc.	6233,41	€ 8,95	€ 55.789,02
26	Totale Oneri urbanizzazione secondaria				€ 149.124,42
27	Oneri finanziari (2,50% di 16+17-1-2-2A), pari al 2,50% annuo per 5 anni				€ 1.843.482,90
28	Rischio impresa / utile imprenditoriale (valutato sulle voci 16+17)			10,00%	€ 1.513.488,62
29	Totale costi				€ 20.869.690,86

RICAVI					
N°	Descrizione		Quantità	Importo	Totale
30	Manufatto per Servizi al terminal (commerciale / direzionale) (F) 750 x € 2.200,00	mq.	750,00	€ 2.200,00	€ 1.650.000,00
31	Manufatto per Residenza (I) 170) x € 2.100,00	mq.	170,00	€ 2.100,00	€ 357.000,00
32	Manufatto per Rimessaggio, Manutenzione e Riparazione Nautica (H) 570 x € 850	mq.	570,00	€ 850,00	€ 484.500,00
33	Manufatto per Struttura Ricettiva ed extraalberghiera art. 27 L.R. Veneto n° 11/2013 (L) 2000 x € 2.200,00	mq.	2000,00	€ 2.200,00	€ 4.400.000,00
34	Manufatto per Residenza (M) 300 x € 2.100,00	mq.	300,00	€ 2.100,00	€ 630.000,00
35	Manufatti per Box auto (R) 2662 x € 2.100,00x50%	mq.	2662,00	€ 1.050,00	€ 2.795.100,00
36	Parcheggi auto scoperti (G) (124+16)+11	mq.	7342,91	€ 210,00	€ 1.542.011,10
37	Rimessaggio a secco (H) (mq. 29403,86)	mq.	29403,86	€ 220,00	€ 6.468.848,98
38	Gestione Parcheggi auto in concessione (C-P) (mq. 3773,49+2505,34) = mq. 6278,83/40 mq./cad., per un totale previsto di n° 157 posti, considerando una percentuale di utilizzo media pari al 50% del totale dei posti auto	n°	78	€ 16.500,00	€ 1.295.008,69
39	Gestione ampliamento darsena (N) cfr. piano finanziario allegato, valutato per la durata della concessione, cioè fino al 2027				€ 2.281.115,08
40	Parcheggi auto scoperti pertinenza Darsena	mq.	2367,23	€ 210,00	€ 497.118,30
41	Totale Ricavi				€ 22.400.702,14

RIEPILOGO		
42	Totale Ricavi	€ 22.400.702,14
43	Totale costi	€ 20.869.690,86
44	Differenza tra costi e ricavi	€ 1.531.011,28
45	Opere extra standards da cedere al comune come beneficio pubblico	€ 614.682,65
46	Beneficio complessivo per comune	40,15%

BENEFICIO PUBBLICO PER IL COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI					
47	Nuova viabilità di progetto (B)	mq.	2029,73	€ 90,00	€ 182.675,70
48	Esecuzione di manufatto destinato a Remiera	a.c.			€ 332.265,00
49	Totale opere extra standards da realizzare nel compendio "Marina Fiorita"e cedere al comune di Cavallino Treporti				€ 514.940,70
50	IVA sulle opere		10,00%		€ 51.494,07
51	Spese tecniche (progettazione integrata delle opere extra standards)		7,68%		€ 39.547,45
52	IVA sulle spese tecniche		22,00%		€ 8.700,44
53	Totale beneficio pubblico				€ 614.682,65
54	Convenzionamento su parcheggio esistente (C e P) a beneficio dei residenti a Cavallino Treporti - calcolato su tutti i n° 157 posti auto e con una percentuale di utilizzo pari al 50% del totale	n°	78	€ 7.700,00	€ 604.337,39