

**SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO  
AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. VENETO N° 11/2004**

Tra

**IL COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI e MARINA FIORITA S.r.l.**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Cavallino - Treporti, presso la sede comunale, che nella sua qualità di \_\_\_\_\_ interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Cavallino-Treporti (codice fiscale e partita I.V.A. 03129420273), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. ....del ....., di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

il signor **STEFANO COSTANTINI**, nato a Venezia il 19/03/1961 e residente a 30013 Cavallino Treporti (VE), Via Latisana n° 69, c.f. CST SFN 61C19 L736O, in qualità di Amministratore Delegato di MARINA FIORITA S.r.l., con sede in 30013 Cavallino Treporti (VE), Via Ricevitoria n° 32/D, P.I e C.F. 00654130277.

di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

**PREMESSO**

- Che il Proponente è proprietario, in maniera piena ed esclusiva, ed ha nella sua piena ed esclusiva disponibilità i terreni ubicati in comune di Cavallino Treporti, per una superficie complessiva di circa mq. 87.143,00 e catastalmente identificati al C.T. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella A, allegata in calce al presente Atto;
- Che il proponente è proprietario, in maniera piena ed esclusiva, ed ha nella sua piena ed esclusiva disponibilità anche i terreni ubicati in comune di Cavallino Treporti, per una superficie complessiva di circa mq. 21.383,00 e catastalmente identificati al C.T. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella B, allegata in calce al presente Atto;
- Che il proponente è proprietario, in maniera piena ed esclusiva, ed ha nella sua piena ed esclusiva disponibilità anche i fabbricati ubicati in comune di Cavallino Treporti e catastalmente identificati al N.C.E.U. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella D, allegata in calce al presente Atto;
- Che i terreni ed i fabbricati suindicati di proprietà del Proponente risultano gravate da una ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Venezia s.p.a.;
- Che il Comune di Cavallino Treporti è proprietario, in maniera piena ed esclusiva, ed ha nella sua piena ed esclusiva disponibilità i terreni ubicati in comune di Cavallino Treporti, per una superficie complessiva di circa mq. 22.137,00 e catastalmente identificati al C.T. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella C, allegata in calce al presente Atto;
- Che il Comune di Cavallino Treporti è proprietario, in maniera piena ed esclusiva, ed ha nella sua piena ed esclusiva disponibilità anche i fabbricati ubicati in comune di Cavallino Treporti e catastalmente identificati al N.C.E.U. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella E, allegata in calce al presente Atto;
- Che tra il Proponente ed il comune di Cavallino Treporti è vigente una Convenzione stipulata in data 31/05/1989, rep. N. 49048 Notaio A. Polizzi di Venezia, che disciplina i reciproci rapporti insorgenti dalla realizzazione del Terminal di Treporti previsto dal P.P. e dall'affidamento al Proponente della gestione del Terminal stesso;
- che il Comune di Cavallino-Treporti, con Delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 09 settembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;
- che in data 28 febbraio 2012 il PAT è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004;
- che la Giunta Provinciale con Deliberazione n. 38 del 28 marzo 2012 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 - comma 6 - della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT cui alla Conferenza dei Servizi del 28 febbraio 2012;
- che in data 04/05/2012 il PAT è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 35 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Provinciale;
- che con deliberazione n. 20 del 26/04/2012 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del PAT;
- che con deliberazione n. 34 del 12 luglio 2011 il Consiglio Comunale ha preso atto del Documento Programmatico al Piano degli Interventi che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 26/04/2012 del sono state approvate le "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04;

- che il PI impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale e al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano;
- che in data 04/05/2012 l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la formulazione di proposte di Accordo Pubblico-Privato finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- che a seguito della pubblicazione del citato avviso, il Proponente ha presentato in data 02/07/2012 prot. n. 0017444/A, integrata in data 27/03/2013 prot. 7719, una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;
- che la proposta preliminare presentata in data 02/07/2012 è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data 18/10/2012 con nota prot. n. 26396, successivamente integrata il 02/05/2013 con nota n°. 10575;
- che il Proponente in data \_\_\_\_\_ ha presentato un atto d'obbligo Registrato e Trascritto a garanzia dei successivi adempimenti;
- che come previsto nel PAT il Proponente e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati, prevede la trasformazione della destinazione urbanistica dei terreni citati in premessa secondo le seguenti condizioni e con opere eseguite a cura e spese del proponente:
  - Realizzazione di una piazza ~~pubblica~~ privata pedonale al fine di definire uno spazio che permetta la vista della laguna nord ed al contempo creare un punto di unione tra Cavallino - Treporti e Burano (cfr. lettera E della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso) – *opera da cedere al comune di Cavallino Treporti che resterà nella proprietà e disponibilità del Proponente.*
  - Realizzazione di Servizi al terminal con sistemazione dell'area attorno alla piazza pubblica creando spazi commerciali, direzionali, integrati con la darsena e con il terminal (cfr. lettera F della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso) – *opera che resterà nella proprietà e disponibilità del Proponente.*
  - Modifica della viabilità locale: la piazza pubblica sarà totalmente pedonalizzata consentendo il solo accesso agli autobus pubblici, ai taxi, ed ai mezzi di soccorso. La rotatoria per l'inversione di marcia degli autoveicoli sarà realizzata poco prima della piazza creando un'area di carico/scarico per bus turistici e per auto, con prima ora di sosta gratuita. (cfr. lettera A e B della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso) – *opera da cedere al comune di Cavallino Treporti.*
  - Ampliamento dei box auto in continuità con l'esistente, e creazione di nuovi posti auto scoperti, con un'area attrezzata dedicata alla sosta dei bus turistici. (cfr. lettera G della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso) – *opera che resterà nella proprietà e disponibilità del Proponente.*
  - Realizzazione di un rimessaggio/porto a secco con la creazione di un edificio destinato ad attività artigianale/produttiva, all'interno del quale vi sarà sia l'attività cantieristica sia il ricovero delle imbarcazioni. (cfr. lettera H della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso) – *opera che resterà nella proprietà e disponibilità del Proponente.*
  - Recupero con ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente vicino al marginamento lagunare (*oggi di proprietà del Comune ma che passerà nella proprietà e disponibilità del Proponente*) e la creazione nell'immediata vicinanza di un'ulteriore unità residenziale (cfr. lettera M della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso) – *opera che passerà nella proprietà e disponibilità del Proponente.* Si prevede inoltre la costruzione della residenza per il custode che verrà ubicata a ridosso dell'area produttiva e quella dei parcheggi scoperti. (cfr. lettera I della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso) – *opera che resterà nella proprietà e disponibilità del Proponente.*
  - Realizzazione, in prossimità della darsena, di un nuovo corpo di fabbrica destinato ad attività ricettiva ed extralberghiera (art. 27 L.R. n.11 del 14/06/2013), al fine di garantire l'ospitalità a terra degli utenti della darsena nonché la realizzazione di un Yacht Club a servizio della darsena stessa. (cfr. lettera L della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso) – *opera che resterà nella proprietà e disponibilità del Proponente.*
  - Ampliamento dell'attuale darsena al fine di attrezzare l'area di allaggio e varo dei natanti in prossimità dell'area di rimessaggio. (cfr. lettera N della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso) – *opera che resterà nella proprietà e disponibilità del Proponente.*

- Realizzazione di aree destinate a parcheggio e verde pubblico ( cfr. lettere C, P, Q della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso) – *opere da cedere al comune di Cavallino Treporti, ma con gestione assegnata in concessione a titolo gratuito al Proponente per 20 anni, da regolamentarsi a mezzo di idonea Convenzione;*
- **Realizzazione di un edificio prefabbricato, da destinare a “Remiera”, con modalità costruttive a scelta e descrizione del Proponente ma i cui dettagli verranno condivisi con la P.A., con dimensioni in pianta di mt. 30,00 x 12,00 circa e con previsione, al suo interno, del seguente distributivo: al p.t. deposito imbarcazioni per circa mq. 288,00, Servizi igienici – spogliatoi – c.t. per circa mq. 72,00, mentre al p. 1° sala riunioni di circa mq. 72,00. - opera da cedere al comune di Cavallino Treporti.**
- Tutti gli interventi edilizi previsti dal presente “*Accordo pubblico/privato*” saranno eseguibili mediante intervento diretto, con previsione nel P.I. di adeguata normativa di dettaglio;
- Esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla normativa vigente (aree a standards e servizi di rete).
- Cessione gratuita al comune di Cavallino Treporti del Depuratore ubicato nell’area attualmente destinata a verde pubblico, al centro della rotatoria terminale di Via della Ricevitoria (di fronte all’Antica Dogana);
- Trasferimento a beneficio del comune di Cavallino Treporti degli immobili (terreni e fabbricati), di proprietà del Proponente, elencati nell’allegata Tabella B e D e contestuale trasferimento, a beneficio del Proponente degli immobili (terreni e fabbricati), di proprietà del comune di Cavallino Treporti, elencati nell’allegata Tabella C ed E. Tale trasferimento di proprietà avrà valore di permuta di beni immobili tra il Proponente ed il comune di Cavallino Treporti con esplicita dichiarazione di entrambi di accettare incondizionatamente le attribuzioni come innanzi menzionate senza dar luogo ad alcun conguaglio monetario, rilasciandosi reciproca quietanza di saldo, con dichiarazione di nulla aver più a pretendere in dipendenza della suddetta attribuzione in permuta, e rinunciano a qualsiasi ipoteca legale;
- che con l’approvazione della presente proposta di accordo pubblico/privato e l’attuazione dello stesso, nelle quantità e modalità in esso contenute, il Proponente rinuncia al contenzioso in essere con il Comune di Cavallino Treporti e ad ogni pretesa risarcitoria come meglio rappresentato qui di seguito, come parimenti il Comune di Cavallino Treporti rinuncia al contenzioso in essere con il Proponente e ad ogni pretesa risarcitoria come meglio rappresentato qui di seguito;
- che le parti rilasceranno tutte le liberatorie connesse all’annullamento del contenzioso;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia nel conferimento al comune di Cavallino Treporti di un beneficio pari ad € 1.219.020,04 (unmilione duecentodiciannovemilaventi/04), come evidenziato nel dettaglio del quadro economico allegato, come Tabella H, in calce al presente Atto, oltre a determinare i presupposti per la creazione di nuovi posti di lavoro (presumibilmente 30 nuovi posti), connessi alle varie attività di nuovo insediamento e/o ampliamento contemplate nella proposta stessa;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che il Proponente si è fatto carico di verificare l’effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che il PI è stato adottato in data 17/01/2012 con delibera del C.C. n. 3;
- che il P.I. è stato definitivamente controdedotto ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23 luglio 2013, ai sensi dell'art. 18 della LR 11/04, ed esso è divenuto efficace dal 17 agosto 2013;

#### **VISTO**

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l’art. 6 della L.R. 11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.
- l’art.58 delle Norme Tecniche del PAT;

#### **DATO ATTO CHE**

1. il Proponente è proprietario, in maniera piena ed esclusiva, ed ha nella sua piena ed esclusiva disponibilità i terreni ubicati in comune di Cavallino Treporti, per una superficie complessiva di circa mq. 87.143,00 e catastalmente identificati al C.T. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella A, allegata in calce al presente Atto;

2. il proponente è proprietario, in maniera piena ed esclusiva, ed ha nella sua piena ed esclusiva disponibilità anche i terreni ubicati in comune di Cavallino Treporti, per una superficie complessiva di circa mq. 21.383,00 e catastalmente identificati al C.T. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella B, allegata in calce al presente Atto;
3. il proponente è proprietario, in maniera piena ed esclusiva, ed ha nella sua piena ed esclusiva disponibilità anche i fabbricati ubicati in comune di Cavallino Treporti e catastalmente identificati al N.C.E.U. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella D, allegata in calce al presente Atto;
4. il Comune di Cavallino Treporti è proprietario, in maniera piena ed esclusiva, ed ha nella sua piena ed esclusiva disponibilità i terreni ubicati in comune di Cavallino Treporti, per una superficie complessiva di circa mq. 22.137,00 e catastalmente identificati al C.T. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella C, allegata in calce al presente Atto;
5. il Comune di Cavallino Treporti è proprietario, in maniera piena ed esclusiva, ed ha nella sua piena ed esclusiva disponibilità anche i fabbricati ubicati in comune di Cavallino Treporti e catastalmente identificati al N.C.E.U. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella E, allegata in calce al presente Atto;
6. Tra il Proponente ed il comune di Cavallino Treporti è vigente una Convenzione stipulata in data 31/05/1989, rep. N. 49048 Notaio A. Polizzi di Venezia, che disciplina i reciproci rapporti insorgenti dalla realizzazione del Terminal di Treporti previsto dal P.P. e dall'affidamento al Proponente della gestione del Terminal stesso;
7. il PAT ricomprende i suddetti immobili all'interno di una più vasta area destinata a "*Contesti territoriali destinati alla proposta di ambito a rilevanza strategica*" (art. 59) identificata con la scheda n° 07a - Porta d'acqua Terminal di Treporti;
8. il PAT prevede per gli immobili posti a ridosso della laguna le seguenti specifiche destinazioni (cfr. elaborato 4 - Carta della trasformabilità del PAT):
  - Terminal (artt. 36-52-53);
  - Darsena (art. 54);
9. il PAT individua, sui restanti immobili inseriti nella Scheda n° 07a, le seguenti linee preferenziali di sviluppo (art. 32)(cfr. elaborato 4 - Carta della trasformabilità del PAT):
  - a) espansione delle aree urbane residenziali;
  - d) espansione di servizi;
10. il PAT individua, su una porzione di immobili inseriti nella Scheda n° 07a, la "Specificazione destinazione d'uso S – Attrezzature di servizio, di interesse comune, a verde e sport" (art. 35)(cfr. elaborato 4 - Carta della trasformabilità del PAT);
11. che la proposta presentata dal Proponente contiene quanto segue:
  - Atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti, registrato e trascritto, comprensivo di polizza fideiussoria di importo pari al 10% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;
  - Schema di Accordo Pubblico-Privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;
  - Elaborati grafici riportanti:
    - ✓ Estratto della Carta tecnica regionale dell'area oggetto di proposta;
    - ✓ Planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
    - ✓ Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
    - ✓ Relazione tecnico illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
    - ✓ Assetto plani volumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;
    - ✓ Individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extrastandard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;

- ✓ Piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
  - ✓ VINCA - Screening;
  - ✓ Sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone, riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
  - ✓ Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
  - ✓ Cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI;
  - ✓ Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengano utili per la descrizione dell'intervento.
  - ✓ Ulteriore documentazione \_\_\_\_\_
12. che nella fase successiva, in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, il Proponente si impegna:
- a) a presentare:
    - l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;
    - il prontuario di mitigazione ambientale contenente:
      - relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
      - una breve analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito;
      - la documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'art. 8, commi 2 e 4, della L. 447/95 e la valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;
      - i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti.
  - b) ad uniformarsi nell'esecuzione di tutte le opere da cedere all'Amministrazione Comunale –siano esse di urbanizzazione o da realizzarsi a riconoscimento del beneficio pubblico od a altro titolo - a quanto stabilito dal Codice dei Contratti;
13. che le Parti danno atto che in sede di approvazione l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

#### **CONSIDERATO INOLTRE**

- che il Comune ritiene la proposta del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto l'intervento stesso contribuisce a migliorare la qualità della struttura insediativa esistente, contribuendo alla riqualificazione e miglioramento degli spazi urbani aperti, con l'esecuzione di opere di mitigazione ambientale e riqualificazione ecologica, nonché la salvaguardia idraulica;
  - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto contribuisce a garantire la sostenibilità ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti esistenti, oltre a determinare i presupposti per la creazione di nuovi posti di lavoro, connessi alle varie attività di nuovo insediamento e/o ampliamento contemplate nella proposta stessa;
  - b) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di:

- Nuova viabilità di progetto (lettera B della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso);
- Area destinata a parcheggio (Lettere C, P della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso);
- Area destinata a verde pubblico (Lettera Q della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso);
- Depuratore, ubicato nell'area attualmente destinata a verde pubblico, ubicata al centro della rotatoria terminale di Via della Ricevitoria (di fronte all'Antica Dogana);
- **Nuovo edificio prefabbricato, da destinare a "Remiera";**  
oltre all'applicazione di tariffe agevolate su parcheggio esistente (C) e su quello di nuova formazione (P) per i cittadini residenti nel comune di Cavallino Treporti, per un periodo di anni 20, con tariffe da definire in sede di stipula della Convenzione;
- che il presente accordo sarà recepito nel Piano degli Interventi una volta approvato;

### **SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### **Art. 2 –Finalità**

Le Parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

Il Proponente si impegna:

- a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione:
  - Fognatura rete bianca e nera;
  - Marciapiedi;
  - Viabilità carrabile e pedonale;
  - Illuminazione pubblica;
 pertinenti ed interne alle UMI di progetto ;
- a realizzare e/o a cedere le seguenti opere pubbliche:
  - Nuova viabilità di progetto (lettera B nella Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso)
  - Parcheggio pubblico (lettera C - P nella Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso)
  - Verde pubblico (lettera Q nella Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso)
  - Depuratore ubicato nell'area attualmente destinata a verde pubblico, ubicata al centro della rotatoria terminale di Via della Ricevitoria (di fronte all'Antica Dogana)
  - **Nuovo edificio destinato a Remiera sull'area di proprietà del Proponente ed oggetto di permuta a favore del comune di Cavallino Treporti. Il Proponente realizzerà opere fino al raggiungimento dell'importo convenuto di € 332.265,00, mentre gli eventuali oneri superiori a tale importo dovranno essere finanziati ricorrendo allo scomputo di eventuali eccedenze di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o in altro modo da concordare con il comune di Cavallino Treporti;**  
meglio identificate negli allegati\_\_\_\_\_;
- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il loro trasferimento nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio dei permessi di costruire sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.
- cedere le aree ad uso pubblico dopo il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di ogni singola UMI. La cessione dovrà essere estesa anche ai sottoservizi. Le aree resteranno in disponibilità del Proponente per provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione delle opere previste. La consegna avverrà contestualmente all'emissione del certificato di collaudo. Fino a detta consegna, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e/o per la realizzazione delle opere.

#### **Art. 3 –Obiettivi**

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

a) il Proponente :

- Ampliare il Terminal di Treporti, con l'esecuzione di una serie di opere finalizzate alla sua riqualificazione e riconversione, comprendendovi anche opere di interesse pubblico che portino al miglioramento dei servizi e della qualità urbana dell'intera area;
- Risolvere il contenzioso in essere tra Proponente ed il Comune di Cavallino Treporti, con rinuncia di ogni pretesa risarcitoria da parte del Comune di Cavallino Treporti;

b) Il Comune

- Migliorare la qualità urbana, paesaggistica ed architettonica, ed ottenere un beneficio economico;
- determinare i presupposti per la creazione di nuovi posti di lavoro, connessi alle varie attività di nuovo insediamento e/o ampliamento contemplate nella proposta stessa;
- Risolvere il contenzioso in essere tra Proponente ed il Comune di Cavallino Treporti, con rinuncia di ogni pretesa risarcitoria da parte del Proponente.

#### **Art. 4–Attuazione degli interventi**

Gli interventi, in adempimento alle previsioni dell'Accordo Pubblico-Privato, saranno definiti in modo puntuale in sede di Permessi di Costruire che saranno rilasciati singolarmente per ogni UMI (Unità minime di intervento) previste dall'Accordo Pubblico Privato parte integrante del P.I..

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati anche per stralci funzionali delle singole UMI.

Il Proponente si impegna a presentare istanza per il rilascio dei Permessi di Costruire delle UMI n. 1-2-3 (cfr. Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso) che contengono opere di urbanizzazione e/o opere da cedere al Comune entro 120 giorni dall'approvazione del presente accordo ed a concludere la realizzazione di dette opere pubbliche o da cedere al Comune entro i termini indicati nel Permesso di Costruire, salvo il caso di forza maggiore.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire potranno essere introdotte le sole modifiche dimensionali marginali delle opere conseguenti alla traduzione del planivolumetrico in progetto definitivo e saranno altresì ammessi lievi scostamenti e modifiche dal disegno planivolumetrico purché non modifichino le sagome in misura eccedente il 10 % dei singoli parametri dimensionali.

Il Comune rilascerà i Permessi di Costruire relativi all'edificazione privata, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal presente Accordo, anche prima dell'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 2, purché siano state cedute le aree e siano stati eseguiti tutti i lavori di spianamento, tracciamento strade e marciapiedi ecc., necessari e sufficienti a individuare con precisione e in via definitiva, sul terreno i confini delle superfici fondiarie.

I Permessi di Costruire sono assoggettati al contributo previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio. Per la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, è previsto lo scomputo.

#### **Art. 5 –Opere di urbanizzazione – Realizzazione a scomputo del contributo di urbanizzazione**

Le parti si danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento privato sono a scomputo del contributo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, a fronte del rilascio del permesso di costruire per l'edificazione privata ed è ammesso lo scomputo degli oneri sostenuti indipendentemente dalla categoria delle opere di urbanizzazione realizzate.

Si stima che i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammontino preventivamente a € 193.560,00 (centonovantatremilacinquecentosessanta/00) oltre all'IVA di legge, salvo adeguamento, in eccesso o difetto, in sede di progettazione esecutiva.

Si dà atto che il proprietario si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste, pertanto, ai sensi dell'art. 31 della LR 11/04, in sede di rilascio dei relativi Permessi di Costruire, il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria andrà a scomputare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione che risulteranno dovuti in base alle vigenti tariffe: ogni eventuale eccedenza di spesa del costo di realizzazione delle opere rispetto all'ammontare degli oneri tabellari di urbanizzazione resterà a carico del proponente; nel caso contrario sarà corrisposta al Comune la differenza.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e il Proponente.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di:

- risolvere il presente Accordo Pubblico Privato per la parte non ancora attuata, se la stessa risultasse superiore al 50%, senza che il Proponente possa avanzare richiesta di rimborsi o indennizzi a qualsiasi titolo;
- procedere al completamento delle opere, valendosi, per le spese, inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, della cauzione.

Il Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato ed al Capitolato Speciale d'Appalto.

#### **Art. 6 - Collaudo**

Il Comune, entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere da cedere, accertata nei modi previsti dal precedente art. 5, nomina il collaudatore delle opere, con onorari e spese a carico del Proponente che fin d'ora accetta. Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie alla collaudazione delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Il Proponente si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Proponente, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Parte medesima, mediante prelievi dal deposito cauzionale.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio in arbitrato rituale, composto da tre arbitri nominati il primo dal Proponente, il secondo dal Comune, il terzo di comune accordo tra le parti e, in caso di mancato accordo, dal presidente del Tribunale di Venezia.

#### **Art. 7 –Consegna delle opere**

Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art. 6, il Proponente fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite e consegnerà le opere realizzate. Le aree gravate da servitù resteranno a carico del Proponente, e di ciò dovrà essere esplicitamente trascritto l'impegno nei registri immobiliari.

#### **Art. 8 - Validità dell'accordo**

I tempi d'attuazione degli interventi di interesse pubblico e di quelli privati, rientrano in ogni caso entro la validità del P.I. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di urbanizzazione siano state ultimate, e favorevolmente collaudate, che la costruzione rispetti gli allineamenti e le prescrizioni per l'edificabilità, stabiliti dal presente Accordo. Fino alla suddetta scadenza saranno ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento previste dal presente Accordo.

Nell'ipotesi di contrasto tra quanto indicato nell'atto d'obbligo allegato e nel presente schema di accordo pubblico privato prevale quest'ultimo schema di accordo pubblico privato, che rimane la sola fonte negoziale degli obblighi reciproci tra le parti.

#### **Art. 9 - Norme integrative – rinunzia contenziosi, permuta e concessioni**

9.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

9.2. Le parti si danno atto che il Proponente e il Comune rinunzieranno a tutte le cause ad oggi pendenti, nonché ad ogni pretesa connessa e/o conseguente alle medesime cause e/o alla Convenzione stipulata in data 31.5.1989 con il Comune di Venezia rep. 49084 notaio Polizzi di Venezia e ciò dovrà avvenire all'approvazione definitiva e non impugnabile, per decorso dei termini per l'impugnazione dinanzi al TAR o al Consiglio di Stato, del P.I. che recepisce e contiene come parte integrante la proposta di intervento indicata in premessa nonché all'emanazione dei titoli, pareri e atti che rendano certa l'eseguibilità degli interventi ivi contemplati. In tal senso le parti rilasceranno tutte le liberatorie connesse all'annullamento del contenzioso. Le parti si danno altresì atto che l'eseguibilità degli interventi contemplati nell'Accordo Pubblico-Privato potrà dirsi certa all'approvazione definitiva dell'Accordo Pubblico Privato ed al suo inserimento nel P.I. (nelle quantità contemplate nella Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso).

9.3. Allo stesso modo le parti convengono che, entro 60 giorni dall'approvazione dell'Accordo Pubblico Privato ed al suo

inserimento nel P.I. (nelle quantità contemplate nella Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso), precederanno al perfezionamento della permuta tra gli immobili di proprietà del Proponente elencati nelle tabelle B e D, allegate al presente atto, e gli immobili di proprietà del Comune elencati nelle tabelle C ed E, allegate al presente atto, permuta senza alcun conguaglio monetario e con rinuncia espressa all'ipoteca legale.

Le parti garantiscono reciprocamente, salvo quanto diversamente indicato nel contesto del presente contratto, che gli immobili saranno liberi al momento del perfezionamento della permuta ed idonei ai sensi di legge, anche sotto il profilo dell'assenza di inquinamenti, all'utilizzo previsto nella proposta di intervento.

- 9.4. Il Proponente dichiara che le aree e gli immobili oggetto della Proposta sono attualmente gravate da ipoteca a garanzia degli obblighi dello stesso Proponente nei confronti della Cassa di Risparmio di Venezia s.p.a. e dunque che gli obblighi di cessione e permuta disciplinati nel contesto del presente accordo sono subordinati all'intervento in atti dell'istituto bancario con contestuale rinuncia alla garanzia ipotecaria sulle aree e/o immobili da cedere o permutare.
- 9.5. Le parti si danno atto che nel contesto dell'intervento è prevista la realizzazione di un'opera da cedere al Comune consistente nella realizzazione di aree destinate a parcheggio e verde pubblico, identificate alle lettere C, P, Q della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso. Le parti convengono che tali opere, una volta realizzate, verranno cedute al comune di Cavallino Treporti: contestualmente alla cessione della proprietà delle opere al Comune, la gestione delle stesse verrà concessa a titolo gratuito al Proponente per anni 20 (venti), a parziale compensazione, anche a titolo transattivo, della corrispondente rinuncia da parte del Proponente al contenzioso in essere nonché a fronte del beneficio pubblico derivante al Comune dall'esecuzione del presente Accordo Pubblico-Privato. Nel contesto della concessione il Proponente si impegna a garantire ai residenti in Comune di Cavallino Treporti una tariffa agevolata per i posti auto, in riduzione del 46,67% (quarantaseivirgolasessantasetteper cento) rispetto alla tariffa praticata ai terzi, per la totalità dei posti auto in concessione, fatto salvo il periodico aggiornamento delle tariffe su base ISTAT. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera nel corso della vigenza della concessione sarà a carico del concessionario.
- 9.6. Le parti convengono altresì che ~~sarà consentito al Proponente utilizzare e comunque occupare gratuitamente la piazza commerciale, identificata con la lettera E nella Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso per l'organizzazione di manifestazioni di intrattenimento e di attrazione per n° 20 eventi all'anno, previa mera comunicazione all'Amministrazione comunale della data e dell'oggetto e salve le norme di legge in materia di sicurezza.~~ **sull'area attualmente di proprietà del Proponente ed oggetto di permuta con il comune di Cavallino Treporti, il Proponente realizzerà, a propria cura e spese, un edificio prefabbricato, da destinare a "Remiera", con modalità costruttive a scelta e descrizione del Proponente stesso ma i cui dettagli verranno condivisi con il comune di Cavallino Treporti, con dimensioni in pianta di mt. 30,00 x 12,00 circa e con previsione, al suo interno, del seguente distributivo: al p.t. deposito imbarcazioni per circa mq. 288,00, Servizi igienici – spogliatoi – c.t. per circa mq. 72,00, mentre al p. 1° sala riunioni di circa mq. 72,00. - opera da cedere al comune di Cavallino Treporti. Il Proponente realizzerà opere fino al raggiungimento dell'importo convenuto di € 332.265,00, mentre gli eventuali oneri superiori a tale importo dovranno essere finanziati ricorrendo allo scomputo di eventuali eccedenze di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o in altro modo da concordare con il comune di Cavallino Treporti .**
- 9.7. Le parti di danno reciprocamente atto che nella permuta indicata all'art. 9.3. è incluso anche il fabbricato identificato catastalmente con il mapp. 99 del fg. 7 ed i terreni a questo pertinenti, di proprietà del Comune di Cavallino Treporti e che tali beni (fabbricato e terreni pertinenti), risultano oggi impropriamente occupati, senza alcun titolo, da parte di soggetti terzi; a questo proposito il Proponente si farà carico dell'onere di perfezionare un accordo con gli occupanti, al fine di liberare la proprietà dei beni stessi, dei quali il Comune di Cavallino Treporti garantisce comunque la piena proprietà, assumendosi tutti gli oneri connessi e conseguenti necessari a tacitare gli occupanti stessi, affinché questi non abbiano più a pretendere e richiedere sia a Marina Fiorita S.r.l che al comune di Cavallino Treporti, o, in alternativa, a curare i contenziosi necessari alla liberazione dell'immobile.
- 9.8. Le parti di danno reciprocamente atto che con l'approvazione definitiva dell'Accordo Pubblico Privato ed il suo inserimento nel P.I. si intende estinto l'obbligo di cessione onerosa dei fabbricati destinati a servizi del terminal previsto all'art. 3 della Convenzione stipulata in data 31/05/1989, rep. N. 49048 Notaio A. Polizzi di Venezia, e, pertanto, tali fabbricati resteranno in esclusiva proprietà al Proponente, senza che il Comune di Cavallino Treporti abbia più l'obbligo di acquistarli.

#### **Art. 10 - Obblighi di carattere generale**

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Accordo il Proponente ha presentato polizza fideiussoria di 1.219.020,04 (unmilione duecentodiciannovemilaventi/04), n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con l'Istituto \_\_\_\_\_ di importo pari al 100% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune e delle opere di urbanizzazione da cedere.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, il Proponente autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

#### **Art.11–Controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

#### **Art.12 –Spese e tasse**

Il Proponente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento delle proprietà, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico del Proponente, che si riserva di chiedere –e sin d'ora chiede –tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

#### **Art. 13 - Efficacia**

L'efficacia del presente Accordo Pubblico Privato è condizionata all'approvazione del P.I. che ne recepisce il contenuto.

Cavallino Treporti, 30/11/2016

## COSTI

1. Si sono assunti come valori di riferimento i Valori Agricoli Medi della provincia di Venezia - Annualità 2014 (Ufficio del territorio di VENEZIA), relativi alla regione agraria n° 5 comprendente Cavallino Treporti (cfr. tabella allegata); è stata computata la sola superficie interessata ai nuovi interventi (mq. 42212,00 invece della superficie totale pari a mq. 87.143,00);
2. Si è assunto un valore unitario pari al 10% del valore immobiliare del costruendo fabbricato, considerando l'area scoperta come pertinenza (10,00% di € 2.100,00/mq.);
- 2.a. Il valore è stato assunto, per analogia con la voce precedente, anche per l'area della costruenda Piazza privata (E);
3. Il costo di adeguamento del parcheggio esistente (€ 20,00/mq.) è commisurato ai soli interventi superficiali;
4. Il costo unitario di realizzazione (€ 100,00/mq.) secondo la delibera per la monetizzazione è stimato in 210 €/mq.. Considerato che il valore dell'area è già stato considerato e che ammonta a € 110,00/mq., il costo di realizzazione è stato individuato in € 100,00/mq.;
5. Il costo unitario di realizzazione (€ 80,00/mq.) segue la stessa logica del punto precedente 4;
6. Il costo unitario di realizzazione (€ 100,00/mq.) è conforme ai valori in uso in zona;
7. Il costo unitario di realizzazione (€ 335,00/mc.) è conforme ai valori in uso in zona, anche come parametrizzazione corrispondente ad € 1.000,00/mq. ~;
- 7.a. costo unitario di realizzazione (€ 100,00/mq.) è conforme ai valori in uso in zona;
8. Il costo unitario di realizzazione (€ 335,00/mc.) è conforme ai valori in uso in zona, anche come parametrizzazione corrispondente ad € 1.000,00/mq. ~;
9. Il costo unitario di realizzazione (€ 90,00/mc.) è determinato parametrandolo sia alla superficie che alla volumetria (mc. 5220,00/10 = 522,00 mq.) pari ad € 800,00/mq.;
- 9.a. Cfr. precedente punto 7.a;
10. Cfr. precedente punto 7;
- 10.a. il costo unitario tiene conto della particolarità dell'opera che, per le sue caratteristiche, necessita di una maggiore qualità delle opere, pertanto si è assunto il valore unitario pari ad € 150,00/mq.;
11. Cfr. precedente punto 7;
12. Sono stati computati i soli box di nuova costruzione e si è assunto il valore unitario di costruzione pari a ~ 2/3 del valore unitario usato per le costruzioni normali (€ 220,00/mc. anziché 335,00/mc.); Il raffronto tra i due valori non può essere semplicemente algebrico, in quanto, nella fattispecie, la particolarità del manufatto (box) è tale che l'incidenza delle opere strutturali (55% del totale sia nel residenziale che nel non residenziale) è preponderante rispetto alle finiture (45% del totale nel residenziale e solo 20% nel non residenziale) e, quindi, anche il costo complessivo non può essere semplicemente parametrato, ma deve tener conto della maggiore incidenza: €/mq. 220,00 rispetto ad €/mq. 335,00 è uguale al 65,67%, in linea con quanto soprammentionato (dovrebbe essere pari ad €/mq. 335,00 x 75,00% = €/mq. 251,25, superiore a quanto applicato nella fattispecie);
13. Il valore unitario è stato stimato sulla scorta di analoghi interventi (€ 30,00/mq.) applicato alle superfici analizzate nella successiva voce 19 (C.C. Bucalossi);
14. Valore presunto oggetto di stima prudenziale;
15. Cfr. Piano finanziario allegato;
- 15.b Cfr. precedente punto 4;
16. Totale delle voci 1÷15b comprese;
17. È stato computato anche l'onere dell'IVA al 10,00% per l'esecuzione delle opere da realizzare e cedere al comune di Cavallino Treporti relative ai parcheggi (C e P) ed al verde pubblico (Q) ed alle opere di urbanizzazione primaria (voce 13);
18. Il valore tiene conto di tutte le spese accessorie necessarie. Si evidenzia che il valore assunto è in linea con quanto inserito nel PIRUEA di Cavallino: 3,83%+0,85%+2%+1%= 7,68% che, pertanto, si è ritenuto congruo applicare anche nell'intervento Marina Fiorita.
19. Costo stimato parametrandolo ai valori oggi in vigore;

20. Si sono applicati i valori unitari desunti dalle tariffe oggi in vigore nel comune di Cavallino Treporti (cfr. Delibera C.C. n° 12 del 30/03/2006);
21. Cfr. voce precedente punto 20;
22. Cfr. voce precedente punto 20;
23. Cfr. voce precedente punto 20;
24. Cfr. voce precedente punto 20;
25. Cfr. voce precedente punto 20;
26. Totale degli oneri di urbanizzazione secondaria;
27. Oneri finanziari computati sulle voci: totale dei costi di costruzione (16) al netto del valore delle aree (1 – 2), IVA al 10,00% sulle opere di urbanizzazione primaria e sui parcheggi C - P e verde pubblico Q (17), valutato al 2,5% per il periodo di validità del Piano (5 anni). Nel PIRUEA di Cavallino il valore assunto è stato pari al 4,5% su 18 mesi. Nell'intervento Marina Fiorita il valore assunto è pari al 2,5% esteso, però, a 5 anni, in considerazione della complessità dell'intervento e del termine previsto per legge per portare a compimento l'intervento (3 + 2).  
Si precisa che tale costo è normalmente quantificato in ragione del 50% degli interessi annui previsti (con opportuna documentazione), per un massimo di 3 anni +2 (periodo di validità dei P.d.C. aggiornato alla normativa vigente), in ragione dell'importo complessivamente finanziabile.
28. Il rischio è stato adeguato ai valori applicati ad interventi analoghi e secondo il valore ammesso dalla normativa vigente;
29. Totale dei costi;

#### **RICAVI**

30. Valore unitario ricavato dalle Tabelle dell'osservatorio Immobiliare: Valori immobiliari per l'anno 2014 - Semestre 1 - Provincia: VENEZIA - Comune: VENEZIA Fascia/zona: Suburbana/TREPORTI - Codice di zona: E11 - Microzona catastale n.: 1 – destinazione: commerciale, direzionale;
31. Cfr. voce precedente – destinazione: residenziale;
32. Cfr. voce precedente – destinazione: produttiva;
33. Cfr. voce precedente – destinazione: commerciale, direzionale
34. Cfr. voce precedente – destinazione: residenziale;
35. Si è assunto un valore di riferimento pari al 50,00% del valore adottato per il residenziale;
36. Per i parcheggi auto scoperti (G), si è assunto come valore di riferimento € 210,00/mq., applicato ad una superficie per singolo parcheggio pari a mq. 30,00/cad., comprensiva sia dello spazio per lo stazionamento che per la corsia di manovra. Tale valore è anche conforme a quello indicato nella D.C.C. n° 67 del 24/11/2010 (monetizzazione degli standards a parcheggio).
37. Rimessaggio a secco (H) (mq. 29403,86): Nell'area pertinenziale H è prevista la realizzazione di un cosiddetto "porto a secco" che permette di organizzarsi in maniera che non sia più necessario tenere la barca in darsena: il rimessaggio a secco integrato da un sistema rapido e poco costoso di alaggio e varo permette a barche di lunghezza non superiore agli 8 metri (difficilmente i mezzi di queste dimensioni superano le due tonnellate di peso) di sostituire la tradizionale gru fissa, con un muletto (fork-lift) del tipo movimentazione containers. Invece che trasportare la barca dal suo posto di parcheggio fin sotto la gru, imbraccarla, sollevarla e calarla in acqua, il muletto va verso il parcheggio, solleva la barca, la porta rapidamente verso il luogo del varo e la mette in acqua in pochi minuti.  
All'esterno dell'immobile destinato a piazzale per il rimessaggio delle imbarcazioni (H) è prevista la realizzazione di un cosiddetto "porto a secco", organizzato con rastrelliere per l'alloggiamento delle imbarcazioni, disposte su n° 3 livelli verticali (di cui il primo a terra e gli altri due superiori): la superficie complessiva destinata all'effettivo alloggiamento delle imbarcazioni ed organizzata con rastrelliere è stata assunta pari ad 1/3 del totale come ingombro a terra (mq. 29.403,86/3 = mq. 9.801,29) con sviluppo esteso a n° 3 livelli, quindi con una superficie complessiva di alloggiamento pari a mq. 9.801,29 x 3 = mq. 29.403,86. I

restanti  $\frac{2}{3}$  dell'impronta a terra saranno destinati ad area di manovra, transito e movimentazione delle imbarcazioni con i mezzi d'opera (fork-lift e travel lift). Data la particolarità della tipologia destinata a rimessaggio scoperto/esterno delle imbarcazioni (sul piazzale), non essendovi un valore corrispondente ufficiale fornito dall'Osservatorio Immobiliare da assumere a riferimento, si è previsto di considerarla assimilabile ad una categoria "commerciale" in virtù della particolarità del noleggio delle aree interne, assumendo un valore pari ad 1/10 del corrispondente assegnato alla tipologia commerciale, quindi €/mq.  $2.200,00/10 = \text{€}/\text{mq. } 220,00$ , applicabile all'intera superficie disponibile al rimessaggio (mq.  $9.801,29 \times 3 = \text{mq. } 29.403,86$ ).

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: entrambe le aree destinate a parcheggio (C e P) si prevede siano assegnate in concessione a Marina Fiorita Srl per 20 anni (10+10) ed il canone concessorio per tale assegnazione dovrà intendersi corrisposto, a parziale compensazione, anche a titolo transattivo, della corrispondente rinuncia da parte di Marina Fiorita S.r.l. al contenzioso in essere nonché a fronte del beneficio pubblico derivante al Comune dall'esecuzione del presente Accordo Pubblico-Privato. La formula dell'abbonamento per il parcheggio potrebbe essere mensile o annuale (come quella più in uso attualmente), calcolato a posto auto/mese o anno. I prezzi attuali sono pari ad € 75,00/mese per singolo posto auto, mentre l'abbonamento annuale, sempre per singolo posto auto, è pari ad € 825,00. Si è considerato ogni singolo parcheggio pari a mq. 40,00/cad. (leggermente superiore all'incidenza standard pari a mq. 30,00/cad, in quanto nella fattispecie, oltre alla viabilità di manovra, è stata considerata anche la viabilità di accesso). La percentuale media di occupazione, secondo la letteratura di settore, può attestarsi al 50% del totale dei posti auto (standard abitualmente assunto per analoghe strutture di superficie)<sup>2</sup>.

39. Cfr. Piano finanziario allegato.

40. Cfr. precedente voce 36;

41. Totale dei ricavi;

#### **RIEPILOGO**

42. Richiamo della voce 29;

43. Richiamo della voce 41;

44. Differenza tra costi (29) e ricavi (41);

45. Opere extra standards da realizzare e cedere gratuitamente al comune di Cavallino Treporti (54);

46. Parametrazione percentuale del beneficio pubblico rispetto alla differenza tra costi/ricavi (44);

#### **BENEFICIO PUBBLICO PER IL COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI**

47. Il valore (€ 90,00/mq.) è stato assunto leggermente inferiore in quanto si ritiene possa trattarsi di adeguamento di viabilità esistente, per la maggior parte e, solo per una minore parte, di nuova viabilità;

48. *Valore assunto, in ossequio all'Osservazione presentata in data 03/05/2016, prot. 09776 e successivamente integrata in data 21/09/2016, prot. 20779, pari a quanto previsto per la realizzazione della Piazza nell'A.P.P. adottato con Deliberazione C.C. n° 18 del 13/04/2015; Vista l'importanza che assumerà la piazza, come porta verso la laguna, si è ritenuto opportuno prevedere un costo a mq. (€ 300,00/mq.) che preveda una qualità più alta delle opere da realizzare (pavimentazioni, arredo urbano, illuminazione, ecc.);*

49. Totale delle opere extra standards da realizzare e cedere gratuitamente al comune di Cavallino Treporti;

50. IVA al 10,00% sulle opere delle due voci precedenti (47 – 48),

51. Spese tecniche da sostenere per le opere delle due voci precedenti (47 – 48),

52. IVA 22,00% sulle spese tecniche della voce precedente (51);

53. Il convenzionamento su parcheggio esistente (C e P) a beneficio dei residenti a Cavallino Treporti - calcolato sul totale previsto di n° 157 posti auto e con una percentuale di utilizzo pari al 50% del totale:

---

2 - La percentuale di occupazione media del parcheggio, ancorchè realisticamente il valore precedentemente assegnato (30,00%) fosse congruente con la realtà, perché dedotto dall'analisi dei flussi legati e dalla pubblicistica di settore, è stato comunque adeguato portandolo al 50,00%.

*I presupposti per l'applicazione ai residenti di Cavallino Treporti di prezzi agevolati sono:*

- *Disponibilità di tutti i posti auto disponibili;*
- *Abbonamento per il parcheggio mensile o annuale, calcolato a posto auto/mese o anno (I prezzi attuali sono pari ad € 75,00/mese per singolo posto auto, mentre l'abbonamento annuale è pari ad € 825,00;*
- *I residenti potrebbero avere uno sconto di circa il 46,67 % e, quindi, i valori sarebbero di € 40,00/mese ed € 440,00/anno. Il valore ottenuto va quindi esteso al periodo di validità della convenzione (20 anni), prevedendo una sua percentuale di utilizzo pari al 50% (standard abitualmente assunto per analoghe strutture di superficie). Il beneficio a favore del comune sarà quindi dato dalla differenza tra il valore di listino e quello ridotto per residenti, moltiplicato per il periodo della durata della convenzione, prevedendone il 50% di utilizzo.*

*54. Totale del beneficio pubblico risultante.*

#### **NOTE**

*Relativamente agli immobili oggetto di permuta, si evidenzia che la verifica è stata effettuata sia sulle singole superfici che sul valore degli immobili (terreni e fabbricati) e tale verifica evidenzia un vantaggio notevole a favore del comune di Cavallino Treporti.*

*Infatti:*

- *Terreni di proprietà Marina Fiorita S.r.l., per una superficie complessiva di circa mq. 21.383,00 e catastalmente identificati al C.T. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella B, per un valore di € 164.758,50 (Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Venezia - Annualità 2014 (Ufficio del territorio di VENEZIA), relativi alla regione agraria n° 5 comprendente Cavallino Treporti);*
- *Terreni di proprietà del Comune di Cavallino Treporti per una superficie complessiva di circa mq. 22.137,00 e catastalmente identificati al C.T. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella C allegata, per un valore di € 73.086,10 (Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Venezia - Annualità 2014 (Ufficio del territorio di VENEZIA), relativi alla regione agraria n° 5 comprendente Cavallino Treporti);*
- *Fabbricati di proprietà Marina Fiorita S.r.l. e catastalmente identificati al N.C.E.U. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella D allegata, per un valore di € 80.592,12 (valore desunto con la rivalutazione del 5,00% della rendita catastale rilevata moltiplicata per il coefficiente 120);*
- *Fabbricati di proprietà comune di Cavallino Treporti e catastalmente identificati al N.C.E.U. di Cavallino Treporti come indicato nella Tabella E allegata, per un valore di € 81.991,98 (valore desunto con la rivalutazione del 5,00% della rendita catastale rilevata moltiplicata per il coefficiente 120);*
- *Quindi, complessivamente avremo che Marina Fiorita S.r.l. conferisce in permuta un controvalore di € 245.350,62, mentre il comune di Cavallino Treporti conferisce in permuta un controvalore di € 155.078,08;*
- *La differenza nella permuta a favore del comune di Cavallino Treporti sarà pertanto pari ad € 90.272,54.*

*Inoltre si è provveduto ad eseguire una ulteriore verifica in termini assoluti estesa a tutte le superfici nominali delle aree interessate alla permuta, comprendendovi sia quelle identificate al C.T. che quelle identificate al N.C.E.U., come enti urbani pertinenza di fabbricati.*

*Il risultato è riportato nelle tabelle F e G.*

*Nel dettaglio emerge che:*

- *Marina Fiorita S.r.l. conferisce in permuta al Comune di Cavallino Treporti una superficie totale di mq. 23.333,00 (cfr. tabella F);*
- *Il comune di Cavallino Treporti conferisce in permuta a Marina Fiorita S.r.l. una superficie totale di mq. 22.877,00 (cfr. Tabella G) che, al netto dei terreni che nel corso degli anni si sono trasformati in specchi acquei (cfr. mapp. 1182 e 1189) risulta essere pari a mq. 20.403,00: in proposito va infatti evidenziato che i mapp. 1182 e 1189, in quanto specchi acquei lagunari, sono di fatto acquisiti al demanio dello stato e già ricompresi nella Concessione Lagunare, n° 6349 – rep. 3042 del 23/10/2012, regolarmente registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave al n° 2670 Atti privati*

*Serie 3°, con la quale il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Magistrato alle Acque di Venezia ha concesso al Proponente di occupare una porzione complessiva di spazio acqueo di complessivi mq. 27.700.*

- *Considerando anche la superficie interessata dal costruendo edificio sede di "Servizi al terminal" (cfr. lettera F della Tav. 6 Zonizzazione e Destinazioni d'uso), pari a mq. 2.493,39 che, per accordo tra le parti, deve essere compensata a favore del comune di Cavallino Treporti con analoga superficie aggiuntiva rispetto a quella oggetto di permuta, il totale della superficie rivela, comunque, un saldo attivo a favore del comune di Cavallino Treporti, come risulta dal riepilogo in calce alle tabelle F e G.*

*Cavallino Treporti, 30/11/2016*



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
18	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	€ 1.219.020,04
46	Beneficio complessivo per comune	79,62%

BENEFICIO PUBBLICO PER IL COMUNE DI CAVALLINO TREPONTI					
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 Treponti				€ 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	Convenzionamento su parcheggio esistente (C e P) a beneficio dei residenti a Cavallino Treponti - 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
54	Totale beneficio pubblico				€ 1.219.020,04



MARINA FIORITA S.R.L.														
PIANO FINANZIARIO AMPLIAMENTO DARSENA														
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTALE
RICAVI	€ 78.176,00	€ 99.674,40	€ 122.001,47	€ 145.181,03	€ 169.240,43	€ 194.203,40	€ 198.087,46	€ 202.049,21	€ 206.090,20	€ 210.212,00	€ 214.416,24	€ 218.704,57	€ 223.078,66	€ 2.281.115,08
COSTI														
Costi personale	€ 14.900,00	€ 15.049,00	€ 15.199,49	€ 15.351,48	€ 15.505,00	€ 15.660,05	€ 15.816,65	€ 15.974,82	€ 16.134,56	€ 16.295,91	€ 16.458,87	€ 16.623,46	€ 16.789,69	
Costo concessione	€ 11.828,16	€ 11.946,44	€ 12.065,91	€ 12.186,57	€ 12.308,43	€ 12.431,52	€ 12.555,83	€ 12.681,39	€ 12.808,20	€ 12.936,28	€ 13.065,65	€ 13.196,30	€ 13.328,27	
Costi di manutenzione	€ -	€ -	€ 30.000,00	€ 30.300,00	€ 30.603,00	€ 30.909,03	€ 31.218,12	€ 31.530,30	€ 31.845,60	€ 32.164,06	€ 32.485,70	€ 32.810,56	€ 33.138,66	
TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 26.728,16	€ 26.995,44	€ 57.265,40	€ 57.838,05	€ 58.416,43	€ 59.000,59	€ 59.590,60	€ 60.186,51	€ 60.788,37	€ 61.396,26	€ 62.010,22	€ 62.630,32	€ 63.256,62	
FINANZIAMENTO OPERA	€ 106.455,77	€ 106.455,77	€ 106.455,77	€ 106.455,77	€ 106.455,77	€ 106.455,77	€ 106.455,77	€ 106.455,77	€ 106.455,77	€ 106.455,77	€ 106.455,77	€ 106.455,77	€ 106.455,77	
TOTALE COSTI	€ 133.183,93	€ 133.451,21	€ 163.721,17	€ 164.293,82	€ 164.872,20	€ 165.456,36	€ 166.046,37	€ 166.642,28	€ 167.244,14	€ 167.852,03	€ 168.465,99	€ 169.086,09	€ 169.712,39	€ 2.100.027,98
DEFICIT/SURPLUS	-€ 55.007,93	-€ 33.776,81	-€ 41.719,70	-€ 19.112,79	€ 4.368,23	€ 28.747,03	€ 32.041,09	€ 35.406,93	€ 38.846,06	€ 42.359,98	€ 45.950,25	€ 49.618,48	€ 53.366,27	€ 181.087,10

Il presente piano finanziario evidenzia i ricavi derivanti dall'ampliamento dell'area portuale di proprietà di Marina Fiorita S.r.l..

Tali ricavi sono calcolati sugli importi di listino dei posti aggiuntivi derivanti dall'ampliamento, che si distinguono in:

- 37 posti barca da 11 mt;
- 6 posti barca da 13 mt;
- 2 posti barca da 15 mt.

Sono stati previsti livelli occupazionali crescenti del 10% annuo, partendo dal 30% il primo anno, fino alla copertura del 90% (il 10% deve rimanere inoccupato stabilmente secondo la normativa vigente).

In riferimento ai costi gestionali è stato previsto l'assunzione di un dipendente stagionale, il costo della concessione demaniale e della manutenzione, a partire dal terzo anno.

Il costo di finanziamento dell'ampliamento, oltre al capitale investito (è stata fatta una stima prudenziale di un milione di euro) per la realizzazione dell'opera, prevede un tasso d'interesse pari al 5% annuo.

TABELLA A - AREA OGGETTO DI PROPOSTA

Fg.	Mapp.	Proprietà	Qualità Categoria	Classe	Sup. Mq.	Sup. occupata Mq.	Reddito		Val. Agr. Unit. €	Val. Agr. Totale €
							Dominicale	Agrario		
7	136	M.F. SRL	Fu d accert		160					
7	138	M.F. SRL	Area rurale		1000					
7	556	M.F. SRL	Frutteto	4	7800		€ 92,65	€ 44,31	€ 9,30	€ 72.540,00
7	646	M.F. SRL	Prato	U	1150		€ 7,72	€ 3,56	€ 4,00	€ 4.600,00
7	654	M.F. SRL	Orto	U	2930		€ 45,40	€ 18,16	€ 10,10	€ 29.593,00
7	657	M.F. SRL	Prato	U	1030		€ 6,92	€ 3,19	€ 4,00	€ 4.120,00
7	662	M.F. SRL	Frutteto	4	40		€ 0,48	€ 0,23	€ 9,30	€ 372,00
7	664	M.F. SRL	Prato	U	140		€ 0,94	€ 0,43	€ 4,00	€ 560,00
7	666	M.F. SRL	Prato	U	445		€ 2,99	€ 1,38	€ 4,00	€ 1.780,00
7	709	M.F. SRL	Prato	U	10		€ 0,07	€ 0,03	€ 4,00	€ 40,00
7	710	M.F. SRL	Orto	U	3010		€ 46,64	€ 18,65	€ 10,10	€ 30.401,00
7	713	M.F. SRL	Orto	U	50		€ 0,77	€ 0,31	€ 10,10	€ 505,00
7	714	M.F. SRL	Prato	U	2115		€ 14,20	€ 6,55	€ 4,00	€ 8.460,00
7	721	M.F. SRL	Prato	U	10		€ 0,07	€ 0,03	€ 4,00	€ 40,00
7	723	M.F. SRL	Prato	U	34		€ 0,23	€ 0,11	€ 4,00	€ 136,00
7	725	M.F. SRL	Orto	U	9		€ 0,14	€ 0,06	€ 10,10	€ 90,90
7	734	M.F. SRL	Frutteto	4	2210		€ 26,25	€ 12,56	€ 9,30	€ 20.553,00
7	736	M.F. SRL	Orto	U	10080		€ 156,18	€ 62,47	€ 10,10	€ 101.808,00
7	761	M.F. SRL	Frutteto	2	440		€ 6,59	€ 3,64	€ 9,30	€ 4.092,00
7	762	M.F. SRL	Frutteto	2	310		€ 4,64	€ 2,56	€ 9,30	€ 2.883,00
7	763	M.F. SRL	Frutteto	2	260		€ 3,89	€ 2,15	€ 9,30	€ 2.418,00
7	764	M.F. SRL	Frutteto	2	140		€ 2,10	€ 1,16	€ 9,30	€ 1.302,00
7	765	M.F. SRL	Area rurale		285					
7	766	M.F. SRL	Area rurale		255					
7	767	M.F. SRL	Orto	U	15		€ 0,23	€ 0,09	€ 10,10	€ 151,50
7	768	M.F. SRL	Orto	U	145		€ 2,25	€ 0,90	€ 10,10	€ 1.464,50
7	773	M.F. SRL	Orto	U	2395		€ 37,11	€ 14,84	€ 10,10	€ 24.189,50
7	774	M.F. SRL	Orto	U	370		€ 5,73	€ 2,29	€ 10,10	€ 3.737,00
7	775	M.F. SRL	Frutteto	2	100		€ 1,50	€ 0,83	€ 9,30	€ 930,00
7	776	M.F. SRL	Frutteto	2	40		€ 0,60	€ 0,33	€ 9,30	€ 372,00
7	777	M.F. SRL	Frutteto	2	5		€ 0,07	€ 0,04	€ 9,30	€ 46,50
7	778	M.F. SRL	Frutteto	2	1165		€ 17,45	€ 9,63	€ 9,30	€ 10.834,50
7	779	M.F. SRL	Prato	U	1325		€ 8,90	€ 4,11	€ 4,00	€ 5.300,00
7	780	M.F. SRL	Prato	U	545		€ 3,66	€ 1,69	€ 4,00	€ 2.180,00
7	781	M.F. SRL	Frutteto	4	5		€ 0,06	€ 0,03	€ 9,30	€ 46,50
7	782	M.F. SRL	Frutteto	4	35		€ 0,42	€ 0,20	€ 9,30	€ 325,50
7	783	M.F. SRL	Orto	U	40		€ 0,62	€ 0,25	€ 10,10	€ 404,00
7	784	M.F. SRL	Orto	U	10		€ 0,15	€ 0,06	€ 10,10	€ 101,00
7	998	M.F. SRL	Incolto prod	3	818		€ 0,59	€ 0,13	€ 3,30	€ 2.699,40
7	1000	M.F. SRL	Incolto prod	3	40		€ 0,03	€ 0,01	€ 3,30	€ 132,00
7	1062	M.F. SRL	Prato	U	38003	16867	€ 255,15	€ 117,76	€ 4,00	€ 152.012,00
7	1176	M.F. SRL	Incolto ster		640					
7	1177	M.F. SRL	Incolto ster		187					
7	1180	M.F. SRL	Frutteto	2	36		€ 0,54	€ 0,30	€ 9,30	€ 334,80
7	1181	M.F. SRL	Frutteto	2	4		€ 0,06	€ 0,03	€ 9,30	€ 37,20
7	1184	M.F. SRL	Prato	U	2066		€ 13,87	€ 6,40	€ 4,00	€ 8.264,00
7	1185	M.F. SRL	Prato	U	859		€ 5,77	€ 2,66	€ 4,00	€ 3.436,00
7	1186	M.F. SRL	Prato	U	2821		€ 18,94	€ 8,74	€ 4,00	€ 11.284,00
7	1187	M.F. SRL	Prato	U	1489		€ 10,00	€ 4,61	€ 4,00	€ 5.956,00
7	1192	M.F. SRL	Incolto prod	3	52		€ 0,04	€ 0,01	€ 3,30	€ 171,60
7	1193	M.F. SRL	Incolto prod	3	20		€ 0,01	€ 0,01	€ 3,30	€ 66,00
					87143	42212				€ 520.399,80

**TABELLA B - TERRENI OGGETTO DI PERMUTA (proprietà Marina Fiorita Srl)**

Fg.	Mapp.	Proprietà	Qualità Categoria	Classe	Sup. Mq.	Sup. occupata Mq.	Reddito		Val. Agr. Unit. €	Val. Agr. Totale €
							Dominicale	Agrario		
7	165	M.F. SRL	Frutteto	4	560	560	€ 6,65	€ 3,18	€ 9,30	€ 5.208,00
7	535	M.F. SRL	Frutteto	4	90	90	€ 1,07	€ 0,51	€ 9,30	€ 837,00
7	542	M.F. SRL	Area Rurale		60	60				
7	544	M.F. SRL	Orto	U	160	160	€ 2,48	€ 0,99	€ 10,10	€ 1.616,00
7	582	M.F. SRL	Incolto ster		751	159				
7	873	M.F. SRL	Incolto ster		366	366				
7	875	M.F. SRL	Prato	U	1677	660	€ 11,26	€ 5,20	€ 4,00	€ 6.708,00
7	879	M.F. SRL	Frutteto	4	101	101	€ 1,20	€ 0,57	€ 9,30	€ 939,30
7	1066	M.F. SRL	Orto	U	5625	5625	€ 87,15	€ 34,86	€ 10,10	€ 56.812,50
7	1143	M.F. SRL	Prato	U	2475	2475	€ 16,62	€ 7,67	€ 4,00	€ 9.900,00
7	1144	M.F. SRL	Prato	U	1440	1440	€ 9,67	€ 4,46	€ 4,00	€ 5.760,00
7	1145	M.F. SRL	Frutteto	4	1952	1911	€ 23,19	€ 11,09	€ 9,30	€ 18.153,60
7	1146	M.F. SRL	Frutteto	4	5095	3737	€ 60,52	€ 28,94	€ 9,30	€ 47.383,50
7	1147	M.F. SRL	Frutteto	4	427	427	€ 5,07	€ 2,43	€ 9,30	€ 3.971,10
7	1148	M.F. SRL	Frutteto	4	185	185	€ 2,20	€ 1,05	€ 9,30	€ 1.720,50
7	1149	M.F. SRL	Frutteto	4	12	12	€ 0,14	€ 0,07	€ 9,30	€ 111,60
7	1150	M.F. SRL	Frutteto	4	38	38	€ 0,45	€ 0,22	€ 9,30	€ 353,40
7	1151	M.F. SRL	Prato	U	460	460	€ 3,09	€ 1,43	€ 4,00	€ 1.840,00
7	1152	M.F. SRL	Prato	U	501	501	€ 3,36	€ 1,55	€ 4,00	€ 2.004,00
7	1153	M.F. SRL	Incolto ster		49	49				
7	1154	M.F. SRL	Incolto ster		536	536				
7	1155	M.F. SRL	Prato	U	360	360	€ 2,42	€ 1,12	€ 4,00	€ 1.440,00
7	1158	M.F. SRL	Incolto ster		1631	1080				
7	1175	M.F. SRL	Incolto ster		1048	391				
					<b>25599</b>	<b>21383</b>				<b>€ 164.758,50</b>

**TABELLA C - TERRENI OGGETTO DI PERMUTA (proprietà comune di Cavallino Treporti)**

Fg.	Mapp.	Proprietà	Qualità Categoria	Classe	Sup. Mq.	Sup. occupata Mq.	Reddito		Val. Agr. Unit. €	Val. Agr. Totale €
							Dominicale	Agrario		
7	1137	Comune cavallino	Incolto prod	3	15747		€ 11,39	€ 2,44	€ 3,30	€ 51.965,10
7	1179	Comune cavallino	Orto	U	5		€ 0,08	€ 0,03	€ 10,10	€ 50,50
7	1182	Comune cavallino	Incolto prod	3	1588		€ 1,15	€ 0,25	€ 3,30	€ 5.240,40
7	1183	Comune cavallino	Incolto prod	3	13		€ 0,01	€ 0,01	€ 3,30	€ 42,90
7	1188	Comune cavallino	Incolto prod	3	2618		€ 1,89	€ 0,41	€ 3,30	€ 8.639,40
7	1189	Comune cavallino	Incolto prod	3	886		€ 0,64	€ 0,14	€ 3,30	€ 2.923,80
7	1190	Comune cavallino	Incolto prod	3	294		€ 0,21	€ 0,05	€ 3,30	€ 970,20
7	1191	Comune cavallino	Incolto prod	3	986		€ 0,71	€ 0,15	€ 3,30	€ 3.253,80
					<b>22137</b>					<b>€ 73.086,10</b>

**TABELLA D - FABBRICATI OGGETTO DI PERMUTA (proprietà Marina Fiorita Srl)**

Fg.	Mapp.	Sub.	Proprietà	Categ.	Classe	Consist. Mq./vani	Rendita	Valore
							€	€
7	1156	2	M.F. SRL	C/2	1	211	€ 67,56	€ 8.512,56
7	1156	3	M.F. SRL	A/3	1	9 vani	€ 561,49	€ 70.747,74
7	1156	4	M.F. SRL	C/2	1	33	€ 10,57	€ 1.331,82
								<b>€ 80.592,12</b>

**TABELLA E - FABBRICATI OGGETTO DI PERMUTA (proprietà Comune di Cavallino Treporti)**

Fg.	Mapp.	Sub.	Proprietà	Categ.	Classe	Consist. Mq./vani	Rendita	Valore
							€	€
7	99	1	Comune	C/3	3	90	€ 213,81	€ 26.940,06
7	99	2	Comune	A/3	2	6 vani	€ 436,92	€ 55.051,92
								<b>€ 81.991,98</b>

<b>TABELLA F - TERRENI E PERTINENZE AREE RURALI OGGETTO DI PERMUTA</b>						
<b>(proprietà Marina Fiorita Srl)</b>						
Fg.	Mapp.	Proprietà	Qualità Categoria	Classe	Sup. Mq.	Sup. occupata Mq.
7	165	M.F. SRL	Frutteto	4	560	560
7	535	M.F. SRL	Frutteto	4	90	90
7	542	M.F. SRL	Area Rurale		60	60
7	544	M.F. SRL	Orto	U	160	160
7	582	M.F. SRL	Incolto ster		751	159
7	873	M.F. SRL	Incolto ster		366	366
7	875	M.F. SRL	Prato	U	1677	660
7	879	M.F. SRL	Frutteto	4	101	101
7	1066	M.F. SRL	Orto	U	5625	5625
7	1143	M.F. SRL	Prato	U	2475	2475
7	1144	M.F. SRL	Prato	U	1440	1440
7	1145	M.F. SRL	Frutteto	4	1952	1911
7	1146	M.F. SRL	Frutteto	4	5095	3737
7	1147	M.F. SRL	Frutteto	4	427	427
7	1148	M.F. SRL	Frutteto	4	185	185
7	1149	M.F. SRL	Frutteto	4	12	12
7	1150	M.F. SRL	Frutteto	4	38	38
7	1151	M.F. SRL	Prato	U	460	460
7	1152	M.F. SRL	Prato	U	501	501
7	1153	M.F. SRL	Incolto ster		49	49
7	1154	M.F. SRL	Incolto ster		536	536
7	1155	M.F. SRL	Prato	U	360	360
7	1156	M.F. SRL	Ente urbano		1950	1950
7	1158	M.F. SRL	Incolto ster		1631	1080
7	1175	M.F. SRL	Incolto ster		1048	391
					<b>27549</b>	<b>23333</b>

<b>TABELLA G - TERRENI E PERTINENZE AREE RURALI OGGETTO DI PERMUTA</b>						
<b>(proprietà Comune di Cavallino Treporti)</b>						
Fg.	Mapp.	Proprietà	Qualità Categoria	Classe	Sup. Mq.	Sup. senza spazi acquei Mq.
7	99	Comune cavallino	Ente urbano		740	740
7	1137	Comune cavallino	Incolto prod	3	15747	15747
7	1179	Comune cavallino	Orto	U	5	5
7	1182	Comune cavallino	Incolto prod	3	1588	
7	1183	Comune cavallino	Incolto prod	3	13	13
7	1188	Comune cavallino	Incolto prod	3	2618	2618
7	1189	Comune cavallino	Incolto prod	3	886	
7	1190	Comune cavallino	Incolto prod	3	294	294
7	1191	Comune cavallino	Incolto prod	3	986	986
					<b>22877</b>	<b>20403</b>

<b>A</b>	<b>TERRENO IN PERMUTA (PROPRIETA' DEL COMUNE) AL NETTO DEGLI SPAZI ACQUEI</b>	<b>20403,00</b>
<b>B</b>	<b>TERRENO IN PERMUTA )(PROPRIETA' M.F. SRL)</b>	<b>23333,00</b>
<b>C</b>	<b>DIFFERENZA TRA LE SUPERFICI OGGETTO DI PERMUTA, AL NETTO DEGLI SPAZI ACQUEI (B-A)</b>	<b>2930,00</b>
<b>D</b>	<b>AREA SEDE EDIFICIO F DA COMPENSARE</b>	<b>2493,39</b>
<b>E</b>	<b>MARGINE A FAVORE DEL COMUNE TRA LE SUPERFICI OGGETTO DI PERMUTA (C-D)</b>	<b>436,61</b>



**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2014

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.- del 29/01/2014*

*n.- del -*

		<b>REGIONE AGRARIA N°: 5</b>				<b>REGIONE AGRARIA N°: 6</b>			
		LA REGIONE AGRARIA N. 5 COMPRENDE ANCHE IL COMUNE DI CAVALLINO TREPONTI Comuni di: CAMPAGNA LUPIA, CHIOGGIA, MIRA, VENEZIA				-			
		Comuni di: CAMPAGNA LUPIA, CHIOGGIA, MIRA, VENEZIA				Comuni di: CAVARZERE, CONA			
<b>COLTURA</b>	<b>Valore Agricolo (Euro/Ha)</b>	<b>Sup. &gt; 5%</b>	<b>Coltura più redditizia</b>	<b>Informazioni aggiuntive</b>	<b>Valore Agricolo (Euro/Ha)</b>	<b>Sup. &gt; 5%</b>	<b>Coltura più redditizia</b>	<b>Informazioni aggiuntive</b>	
BOSCO CEDUO MISTO	33000,00			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13/09/78 N. 52)	32000,00			3-BOSCHI COME DEFINITI DALLA L.R. 13/09/78 N. 52)	
FRUTTETO (PIANTE COMPRESSE)	93000,00				76000,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	33000,00				32000,00				
ORTO	101000,00								
ORTO IRRIGUO					76000,00				
ORTO PEZZA E FOSSA	74000,00								
PRATO	40000,00				35000,00				
SEMINATIVO	77000,00				53000,00				
SEMINATIVO ARBORATO	77000,00				53000,00				
VIGNETO D.O.C. (PIANTE COMPRESSE)	112000,00	SI	SI		100000,00	SI	SI		
VIGNETO (PIANTE COMPRESSE)	80000,00				65000,00				
VIVAIO (SOLO TERRENO)	77000,00				75000,00				

**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1****Provincia: VENEZIA - Comune: VENEZIA****Fascia/zona: Suburbana/TREPORTI****Codice di zona: E11****Microzona catastale n.: 1****Tipologia prevalente: Abitazioni civili****Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1600	2100	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1600	2100	L			

**Destinazione: Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	1800	2200	L			

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili****Destinazione: Terziaria**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1600	2100	L			

**Destinazione: Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	OTTIMO	700	850	L			

	Evento	Inizio	Fine	Durata
1	Sottoscrizione polizza fidejussoria pari al 10% dell'importo da garantire al comune	01/12/2014	21/12/2014	20
2	Deposito in comune della documentazione prescritta (Elaborati grafici, Relazioni, Atto d'Obbligo, polizza fidejussoria per il 10%, Accordo pubblico-privato, Studio sulla mobilità, VIA, Valutazione compatibilità idraulica, ecc.)	30/12/2014	31/12/2014	1
3	Adozione dell'Accordo Pubblico Privato con Delibera di Consiglio comunale	01/01/2015	13/04/2015	103
4	Inizio Pubblicazione Albo Pretorio dell'Accordo adottato	14/04/2015	22/04/2015	8
5	Periodo di Pubblicazione e ricezione eventuali osservazioni Albo Pretorio dell'Accordo adottato	23/04/2015	22/06/2015	60
6	Approvazione definitiva della Proposta di Accordo pubblico/privato e suo inerimento nel P.I.	23/06/2015	31/12/2016	556
7	Pubblicazione nell'Albo Pretorio della Proposta di Accordo pubblico/privato e suo inerimento nel P.I.	01/01/2017	16/01/2017	15
8	Sottoscrizione Atto unilaterale d'obbligo ed Accordo Pubblico/privato per l'impegno ad adempiere alle condizioni previste nell'accordo "pubblico-privato" dal Notaio	17/01/2017	22/01/2017	5
9	Registrazione e trascrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo e dell'Accordo Pubblico/privato	23/01/2017	28/01/2017	5
10	Integrazione Polizza fidejussoria per il totale dell'importo da garantire al comune	29/01/2017	30/01/2017	1
11	Frazionamenti delle aree interessate ai lavori ed alle permuta, compensazioni e cessioni	31/01/2017	15/02/2017	15
12	Progettazione delle OO.UU. Primaria e delle Opere extra standard	16/02/2017	18/03/2017	30
13	Sottoscrizione Atto unilaterale d'obbligo dal Notaio, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo delle OO.UU. Primaria e Secondaria e delle Opere extra standard	19/03/2017	24/03/2017	5
14	Registrazione e trascrizione dell'Atto unilaterale d'Obbligo per l'esecuzione delle OO.UU. Primaria	25/03/2017	30/03/2017	5
15	Presentazione dell'istanza PdC per l'esecuzione delle OO.UU. Primaria e delle Opere extra standard	31/03/2017	01/04/2017	1
16	Presentazione delle istanze PdC per la realizzazione delle opere nelle singole U.M.I., comprese aree oggetto di compensazione e permuta	02/04/2017	17/05/2017	45
17	Rilascio autorizzazione (PdC) all'esecuzione delle OO.UU. Primaria e delle Opere extra standard	18/05/2017	15/09/2017	120
18	Realizzazione delle OO.UU. Primaria e delle Opere extra standard (Beneficio pubblico)	16/09/2017	14/05/2018	240
19	Rilascio PdC per l'esecuzione delle opere nelle singole U.M.I.	15/05/2018	12/10/2018	150
20	Stipula Atto notarile permuta terreni e fabbricati Area Remiera ed altre aree a nord, con Atto di rinuncia alle cause pendenti ed a tutte le vertenze in essere tra Marina Fiorita Srl ed il comune di Cavallino Treporti	13/10/2018	28/10/2018	15
21	Collaudo delle OO.UU. Primaria e delle Opere extra standard e loro consegna al comune	29/10/2018	13/11/2018	15
22	Svincolo delle Polizze fidejussorie per l'esecuzione delle OO.UU. Primaria e delle Opere extra standard	14/11/2018	19/11/2018	5
23	Realizzazione delle opere nelle singole UMI	20/11/2018	10/10/2022	1420

