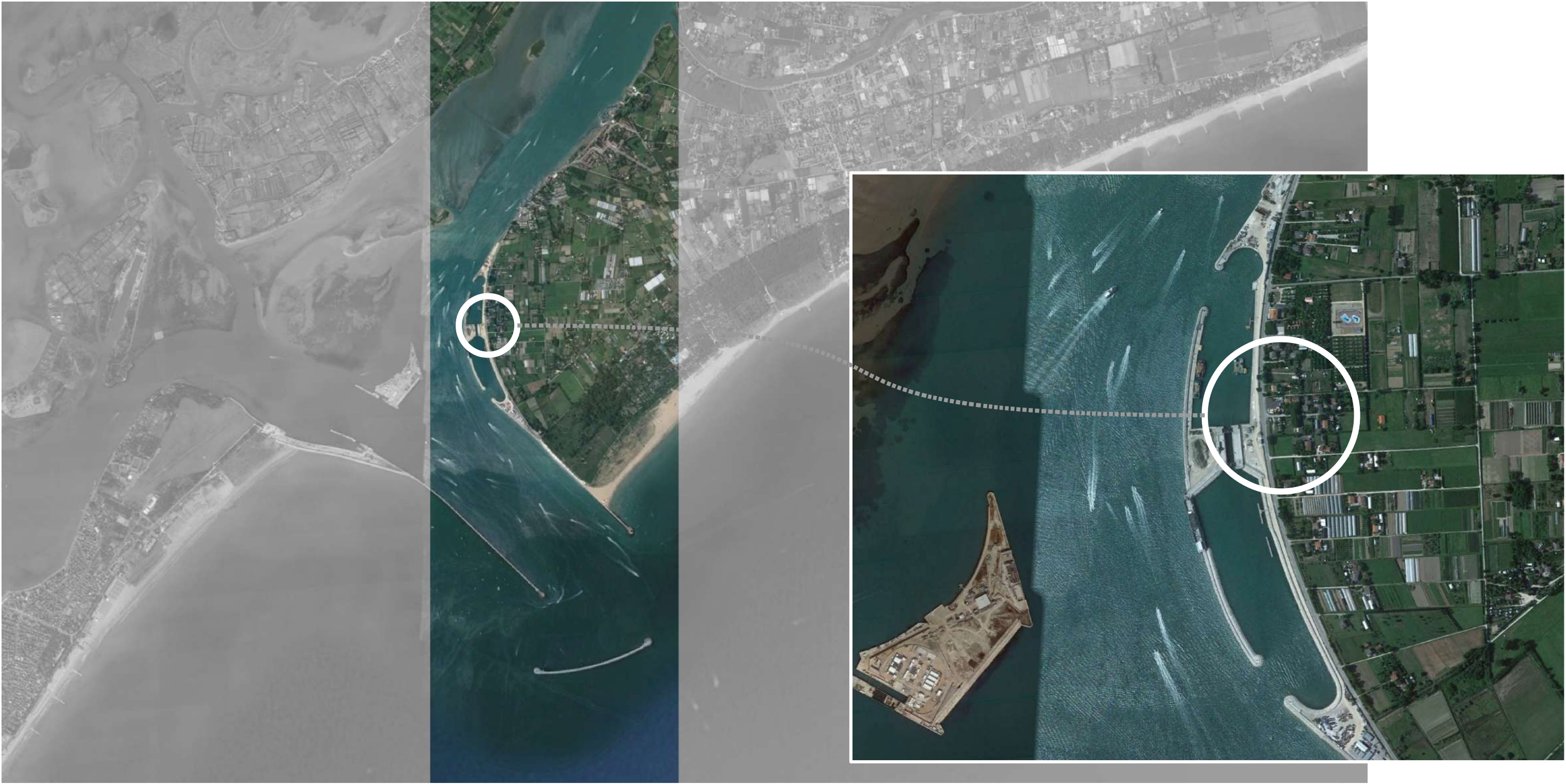


RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA



LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI

1. PREMESSE

Al fine di attivare iniziative di trasformazione urbana, e quindi interventi di riqualificazione e valorizzazione territoriale e insediamenti di nuove funzioni nelle modalità previste dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 5 delle Norme Tecniche del P.A.T., la ditta MERIDIANI DUE S.r.l. con sede legale in Cavallino Treporti (VE), via Fausta n°71/A C.F. e P.IVA 03303930279, nella persona dell'Amministratore Unico sig.ra Vanin Edi, nata a Venezia, il 07/11/1965 e residente a Cavallino Treporti (VE), Via Scandinavia n°1/B, c.f. VNN DEI 65S47 L736G, è ad indicare le seguenti linee guida per la presentazione di un accordo pubblico/privato.

2. STATO DI FATTO

L'area in oggetto si trova a Punta Sabbioni, località del Comune di Cavallino Treporti; da sempre, la penisola del Cavallino, turisticamente e non solo, ha vissuto dello stretto rapporto terra – acqua, che sia di mare o di laguna. Punta Sabbioni, località ove si trova il ristorante "Sottoriva", non sfugge certo alla regola; infatti ne è parte finale, protesa come si trova, verso il Lido di Venezia ed il centro storico di Venezia. Il ristorante "Sottoriva" è stato direttamente coinvolto dall'avvio e nella prosecuzione di uno dei tre grandi cantieri presenti nella Laguna di Venezia facenti parte del "Mose", opera progettata a difesa e salvaguardia della città di Venezia. La presenza del cantiere ha "rivoluzionato" il luogo, ha cambiato la micro-economia delle varie attività obbligando le proprietà, vista la costante riduzione di presenze, ad una corrispondente riduzione di impiego, ad una riduzione degli approvvigionamenti di ogni tipo normalmente impiegati.

L'area ove si trova il ristorante "Sottoriva" è prospiciente il lungomare Dante Alighieri; attualmente nell'area sono insediati due fabbricati: un fabbricato ad un piano che è sede del ristorante "Sottoriva", dotato di terrazza a raso ove stazionano i tavoli all'aperto e di un numero ristretto di parcheggi auto prospicienti la strada; l'altro fabbricato, sempre ad un piano, è a destinazione residenziale.

L'area si completa di una strada privata, posta centralmente l'area stessa, che conduce ad altri lotti edificati. Vi è inoltre un'area a verde destinata ad altri parcheggi ad uso del ristorante "Sottoriva".

3. GLI OBIETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Il ricorso alla procedura data dal presente accordo tra il Comune di Cavallino Treporti e la ditta Meridiani Due S.r.l. porta al conseguimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, di obiettivi d'interesse pubblico tradotti in termini di miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Presupposto fondamentale per la formazione dell'accordo è il rilevante interesse pubblico dello stesso, da valutarsi indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, principalmente in termini di quota di partecipazione alle spese necessarie per opere di viabilità e parcheggi, il cui valore verrà stimato in misura non inferiore al 50% del plusvalore economico conseguente alla modifica della previsione urbanistica.

Tra gli interventi d'interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si può individuare la quota di partecipazione per le seguenti spese:

- Importo dei lavori da determinare in accordo con l'Amministrazione Comunale di Cavallino Treporti, per opere di viabilità e parcheggi;
- Spese tecniche per la progettazione delle opere pubbliche, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, preventivi, capitolati e contratti, tenuta e contabilità dei lavori, rapporti con Enti e collaudo;
- Eventuali espropri necessari per la realizzazione delle opere, rilievi topografici riferiti all'ambito delle opere pubbliche, piano particellare, ricerca e raccolta dei documenti;
- IVA su lavori e spese tecniche.

4. GLI OBIETTIVI DI INTERESSE PRIVATO

Tra gli interventi per opere d'interesse privato che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare i seguenti:

- Trasformazione dell'area di proprietà identificata nel P.I. vigente a "Z.T.O. C2/3 – Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi" ed identificata nell'approvato P.A.T. ad "Aree di Urbanizzazione Consolidata Attuata" ricompresa nel perimetro "contesti territoriali destinati alla proposta di ambito a rilevanza strategica", a "Z.T.O. D2.3 Sottozona per attività ricettive alberghiere";
- Sistemazione dell'area a "Zona ricettivo-alberghiera" consistente nella realizzazione di una struttura ricettiva, viabilità e parcheggi, piantumazione di alberature ombreggianti e verde ornamentale, impianti tecnologici, recinzione perimetrale e arredo urbano;
- Scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione per gli interventi sopra elencati.

5. IL PROGETTO

Quanto brevemente riportato al paragrafo 2., in particolar modo per quanto attiene il coinvolgimento diretto del sito nei lavori del "Mose", ha portato la proprietà ad alcune considerazioni in merito alla richiesta di poter trasformare urbanisticamente l'area per farla diventare sede di una struttura ricettiva a più piani. Esso sarà dotato di ogni confort, di reception, bar e sala di attesa, di sala colazione, di cucina e ristorante, sala convention e altre sale

riunioni, area fitness ed area wellness e delle camere ai vari piani con terrazza-solarium e belvedere ricavati al piano copertura. I locali di servizio quali spogliatoi, magazzini e depositi, uffici e archivio, locali tecnici ed impiantistici si trovano al piano interrato.

L'area circostante la struttura viene sistemata a verde e dotata di parcheggi auto ed autobus turistici, con accesso diretto alla Hall da una viabilità dedicata e riservata.

6. REQUISITI DELLE PROPOSTE DI ACCORDO

Gli accordi sono compatibili con i contenuti del P.A.T. e della relativa V.A.S., nonché con il programma delle opere pubbliche e la pianificazione sovraordinata; gli interventi di interesse pubblico e privato non incideranno negativamente sugli ambiti o elementi soggetti a tutela per i loro valori naturali, paesaggistici e culturali.

L'intervento d'interesse privato riguarda un'attività commerciale (ristorante), pertanto esso viene localizzato in un ambito fra quelli individuati dal P.A.T. o nelle immediate vicinanze del ristorante esistente, evitando sviluppi tentacolari. Tale ambito fa riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta di accordo avanzata.

Le proposte potranno prevedere, nell'ipotesi di ripartizione del plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche, realizzazioni d'interventi d'interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. Nella determinazione del plusvalore saranno computabili i costi degli interventi proposti e delle opere di urbanizzazione necessarie.

7. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Il criterio fondamentale per la positiva conclusione dell'accordo tra i soggetti pubblici e privati è la presenza della "convenienza pubblica", determinata dal beneficio che le trasformazioni urbanistiche generano attraverso le modifiche delle previsioni edificatorie da una determinata situazione ad un'altra più favorevole.

Per la determinazione della "convenienza pubblica", è stato considerato il plusvalore determinato dalla differenza fra la quota di spesa per la realizzazione delle opere pubbliche, rispetto ai vantaggi economici della ditta Meridiani Due S.r.l. conseguenti alle nuove previsioni urbanistiche.

I vantaggi economici della ditta Meridiani Due S.r.l. si possono definire come differenza fra il valore derivante dalla nuova destinazione urbanistica attribuita dal P.I., decurtato del costo di realizzazione delle opere, rispetto al valore corrispondente all'attuale destinazione urbanistica nell'ambito territoriale oggetto dell'ampliamento.

La "convenienza pubblica", oltre al metodo basato sul plusvalore economico, verrà valutata anche in relazione a criteri qualitativi e prestazionali, alla rispondenza dell'intervento agli obiettivi del P.A.T. e sulle sue ricadute in termini di miglioramento della qualità della vita della popolazione di Cavallino Treporti attraverso :

- Riqualificazione dell'ambiente sociale;

- Qualità urbanistica ed architettonica degli interventi;

La proposta di accordo è stata effettuata anche tenendo conto della necessità di assicurare un'attuazione graduale delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dagli strumenti urbanistici comunali in itinere. A tal fine nell'accordo si è tenuto conto di:

- Salvaguardare e valorizzare le preesistenze culturali e naturalistiche significative;
- Integrare gli interventi nel più ampio ambito insediativo, culturale e naturalistico;
- Tutelare le componenti della rete ecologica eventualmente prevista nel sito o nel più ampio ambito di riferimento;
- Garantire il minore impatto infrastrutturale e ambientale;
- Riqualificare o recuperare aree degradate e/o da riconvertire.

8. CONCLUSIONE E FORMAZIONE DEGLI ACCORDI

Gli accordi saranno sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza, del rilevante interesse pubblico, e recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione, al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, e condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

Prima dell'adozione della variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale dovranno essere presentati dai soggetti proponenti, gli atti d'obbligo con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fideiussoria, d'importo non inferiore al valore della convenienza pubblica in termini economici complessiva, da trasferire al Comune, conseguente alla trasformazione urbanistica e di una scheda urbanistica che definisca:

- ambiti ed interventi previsti;
- parametri dimensionali;
- elaborati grafici in scala adeguata rappresentativi delle indicazioni progettuali.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA ECONOMICA

1. PREMESSA.

La ditta MERIDIANI DUE S.R.L. è un'azienda che opera nel settore della ristorazione, ha sede legale nel Comune di Cavallino Treporti (VE) via Fausta n°71/A, e gestisce il ristorante denominato "Sotoriva" a Cavallino Treporti (VE), Lungomare Dante Alighieri, 32.

La presente Relazione Tecnica si riferisce all'accordo pubblico/privato descritto nel documento "Linee Guida e Criteri Generali" in allegato, nel quale è prevista la partecipazione alla spesa per la realizzazione di un intervento di rilevante interesse pubblico, e un intervento d'interesse privato entrambi con costi e oneri a carico della proponente.

2. APPORTO ECONOMICO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE D'INTERESSE PUBBLICO E OPERE D'INTERESSE PRIVATO OGGETTO DELL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO.

- 2.1. L'intervento d'interesse pubblico consiste nella partecipazione pro-quota ai costi per l'assetto e sviluppo di Punta Sabbioni (assetto 7 sviluppo dei Terminal e del sistema di connessioni e mobilità).
- La spesa complessiva comprende le seguenti voci:
- Importo dei lavori, da determinare in accordo con l'Amministrazione Comunale di Cavallino Treporti, per opere di viabilità e parcheggi;
 - Spese tecniche per la progettazione delle opere pubbliche, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, preventivi, capitolati e contratti, tenuta e contabilità dei lavori, rapporti con Enti e collaudo;
 - Eventuali espropri necessari per la realizzazione delle opere, rilievi topografici riferiti all'ambito delle opere pubbliche, piano particellare, ricerca e raccolta dei documenti;
 - IVA su lavori e spese tecniche.
- 2.2. L'intervento d'interesse privato comprende quanto segue:
- Trasformazione dell'area di proprietà identificata nel P.I. vigente ad area "Z.T.O. C2/3 – Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi", ed identificata nell'approvato P.A.T. ad "Aree di Urbanizzazione Consolidata Attuata" ricompresa nel perimetro "Contesti territoriali destinati alla proposta di ambito a rilevanza strategica", a "Z.T.O. D2.3 Sottozona per attività ricettive alberghiere";

- Sistemazione dell'area a "Zona ricettivo-alberghiera" consistente nella realizzazione di un albergo, viabilità e parcheggi, piantumazione di alberature ombreggianti e verde ornamentale, impianti tecnologici, recinzione perimetrale e arredo urbano;
- Scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione per gli interventi sopra elencati.

Il criterio fondamentale per la stipula dell'accordo tra i soggetti pubblici e privati è la presenza della "convenienza pubblica", determinata dal beneficio che le trasformazioni urbanistiche generano attraverso le modifiche delle previsioni edificatorie, da una determinata situazione ad un'altra più favorevole.

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

Il plusvalore derivante dall'intervento nell'area privata da parte della Meridiani Due S.r.l. si determina utilizzando la formula per strutture ricettive o strutture con rendita proposta nelle "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati" del Comune di Cavallino Treporti:

$$[(R \times IT) - (CG \times IT) - CI] + [(VMF \times mqf) - Ct] - [VMI \times mqi] = \text{BENEFICIO}$$

di cui, per la Parte Pubblica, minimo il 50% del totale

Dove:		
R	Redditività	€ 1.227.200,00
IT	Intervallo temporale stimato di 20 anni	20 anni
CG	Costi di gestione	€ 663.000,00
CI	Costi di impianto	€ 10.234.297,40
VMF	Valore €/mq edificabile finale	€ 242,21
mqf	Mq finali (catastali)	Mq 5.432
VMI	Valore €/mq edificabile iniziale	€ 232,91
mqi	Mq iniziali (catastali)	Mq 5.432
Ct	Costi di realizzazione	€ 0.000,00

Come di seguito calcolati:

R (118 €/giorno x 160 giorni) x 65 camere = € 1.227.200,00

Dove:

118 €/camera	Prezzo medio di una camera doppia (4 stelle)
160 giorni	Giorni di apertura stagionale
65 camere	Numero camere di progetto

CG (63,75 €/giorno x 160 giorni) x 65 camere = € 663.000,00

Dove:

63,75 €/camera	Costi di gestione e manutenzione a camera
160 giorni	Giorni di apertura stagionale
65 camere	Numero camere di progetto

VMF (Ricavi-Costi) / superficie =
[(€ 11.550.000,00 - € 10.234.297,40) / 5.432 MQ] = € 242,21

Dove:

€ 11.550.000,00	Ricavo vendita immobili
€ 10.234.297,40	Costi di costruzione
5.432 MQ	Superficie catastale lotto

VMI [(€ 1.800,00/MQ x 590 MQ) + (€ 1.600,00/MQ x 127 MQ)] / 5.432 MQ = € 232,91

Dove:

1.800 €/MQ	Valore di vendita minimo di mercato sup. commerciali (vedi tab. OMI all.)
590 MQ	Superficie commerciale esistente (Ristorante "Sotoriva")
1.600 €/MQ	Valore di vendita minimo di mercato sup. residenziali (vedi tab. OMI all.)
127 MQ	Superficie residenziale esistente
5.432 MQ	Superficie catastale lotto

Ct ---

3. PROPOSTA PROGETTUALE

La ditta attraverso il presente accordo, propone una variante urbanistica (ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004) per la trasformazione dell'area di proprietà identificata nel P.I. vigente ad area "Z.T.O. C2/3 – Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi" ed identificata nell'approvato P.A.T. ad "Aree di Urbanizzazione Consolidata Attuata" ricompresa nel perimetro "Contesti territoriali destinati alla proposta di ambito a rilevanza strategica", a "Z.T.O. D2.3 Sottozona per attività ricettive alberghiere".
Ciò detto, la ditta proprietaria, prevedendo la sistemazione dell'area a "Z.T.O. D2.3 Sottozona per attività ricettive alberghiere", intende procedere, previa demolizione del ristorante esistente, alla costruzione di un albergo - ristorante, dotati di viabilità e parcheggi, con piantumazione di alberature ombreggianti, verde ornamentale, e relativi impianti tecnologici, recinzione perimetrale ed arredo urbano.

4. COSTI E RICAVI DELLE OPERE OGGETTO DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO.

COSTI

Il costo delle opere comprendente quanto indicato nel precedente punto 2.2, risulta dall'analisi dei costi per la realizzazione di un edificio ospitante un ristorante e un albergo con relativi servizi (comprendente la demolizione del fabbricato esistente, la bonifica e sistemazione dell'area), la realizzazione della viabilità carrabile e pedonale, i parcheggi, la piantumazione di alberature e siepi, gli impianti, la fognatura e quanto altro necessario.

Per determinare il costo relativo alle demolizioni ed alle sistemazioni dell'area sono stati presi in considerazione i costi per interventi analoghi realizzati in zone limitrofe (il cui valore è compreso tra 15,00 e 25,00 €/mc):

- Volume interessato alla demolizione x valore medio di demolizione al mc =
2.800 Mc x € 20,00 = € 56.000,00

Il costo di costruzione del nuovo fabbricato turistico-ricettivo è stato determinato con l'ausilio della tabella "Costi costruzione edilizia" del CRESME (allegata) ricavando il valore medio di costruzione al mq di superficie (1.516,78 €/mq).

- Superfici nuovo edificio turistico ricettivo x valore medio di costruzione al mq =
Circa 5.500 Mq x € 1.516,78 = € 8.342.290,00

Il costo complessivo degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne all'ambito (parcheggi, verde, sottoservizi, invarianza idraulica) viene stimato a corpo pari ad Euro:

- € 450.000,00

Il costo complessivo degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne all'ambito (ampliamento Via Goethe, sistemazione del tratto prospiciente l'area di intervento del Lungomare Dante Alighieri) viene stimato a corpo pari ad Euro:

- € 105.000,00

Per determinare gli oneri concessori (urbanizzazione e costo di costruzione) per la realizzazione del nuovo fabbricato turistico ricettivo ci si è riferiti a dati della Delibera n°34 del 20/03/2015:

- Per gli oneri di urbanizzazione primaria - Volume di progetto x valore a mc =
16.500 mc x € 5,00 = € 82.500,00
- Per gli oneri di urbanizzazione secondaria - Volume di progetto x valore a mc =
16.500 mc x € 10,00 = € 165.000,00
- Per gli oneri del costo di costruzione - Superficie di progetto x valore a mq =
5.500 mq x € 18,00 = € 99.000,00

Gli oneri finanziari legati all'intervento vengono stimati a corpo secondo esperienze similari pari ad Euro:

- € 45.000,00

Per determinare gli oneri finanziari legati all'intervento per interessi bancari (mutui) a 5 anni e spese di gestione si considera il 2% dei costi di realizzazione complessivi:

- Costi complessivi di realizzazione x 2% =
(8.342.290,00+450.000,00+105.000,00+82.500,00+165.000,00+99.000,00) x 2% = € 184.875,80

I costi per le spese tecniche (Progettazione preliminare, progettazione definitiva, e esecutiva, progettazione antincendio, invarianza idraulica, Piano di Sicurezza, Direzione Lavori e responsabile sicurezza, collaudi, attestazione energetica e verifiche come da D.M. 140 del 20 Luglio 2012) vengono determinati nella misura del 4% dei costi di realizzazione delle opere:

- Costi di realizzazione x 4% =
(56.000,00+8.342.290,00+450.000,00+105.000,00) x 4% = € 358.131,60

Il profitto imprenditoriale (utile del promotore della misura massima del 15% dei ricavi) viene determinato nella misura del 3% dei ricavi dalla vendita di immobili con destinazione turistico-ricettiva (vedi tabella OMI allegata):

- ricavi della vendita x 3% =
€ 2.100,00 (valore tabella OMI) x MQ 5.500 = € 11.550.000,00 x 3% = € 346.500,00

RICAVI

Per la determinazione dei ricavi, viene preso in esame il numero dei giorni nei quali il nuovo albergo sarà aperto al pubblico, con le camere complete (valore stimato 160 giorni all'anno), ed il numero delle camere previsto nel progetto (compreso tra 60 e 70).

Il valore dei ricavi e dei costi di gestione e manutenzione per una singola camera viene stimato confrontando i valori medi per strutture similari nella zona di intervento:

Prezzo medio di una camera doppia 4 stelle (vedi esempi allegati)	~	110 - 130 €
Costo di gestione e manutenzione a camera	~	60 - 65 €
Costo di realizzazione finale di una camera	~	155.000,00 - 160.000,00 €

VALORI

Per la determinazione del valore degli immobili esistenti si sono operati i seguenti metodi:

- per quanto riguarda il ristorante "Sotoriva" viene impiegato il valore di mercato minimo al mq per fabbricati commerciali ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (OMI): 1.800 €/mq, quindi: 1.800,00 € x 590 mq = € 1.062.000,00;
- per quanto riguarda l'edificio residenziale viene impiegato il valore di mercato minimo al mq per fabbricati residenziali ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (OMI): 1.600,00 €/mq, quindi: 1.600,00 € x 127 mq = € 203.200,00.

5. CALCOLO DEL PLUSVALORE DELL'INTERVENTO PRIVATO.

Il costo complessivo e del beneficio pubblico delle opere d'interesse privato relativo alla realizzazione di un edificio turistico ricettivo risulta pari a:

[(R x IT) – (CG x IT) – CI] + [(VMF x mqf) – Cf] – [VMI x mq] = BENEFICIO

di cui, per la Parte Pubblica, minimo il 50% del totale

prima parte della formula:

$$\begin{aligned} & [(\text{€ } 1.227.200,00 \times 20 \text{ anni}) - (\text{€ } 663.000,00 \times 20 \text{ anni}) - \text{€ } 10.234.297,40] = \\ & (\text{€ } 24.544.000,00 - \text{€ } 13.260.000,00) - \text{€ } 10.234.297,40 = \\ & \text{€ } 11.284.000,00 - \text{€ } 10.234.297,40 = \text{€ } \mathbf{1.049.702,60} \\ & \text{di cui minimo il 50\% per la Parte Pubblica} = \text{€ } \mathbf{524.851,30} \end{aligned}$$

seconda parte della formula:

$$\begin{aligned} & [(\text{€}/\text{MQ } 242,21 \times 5.432 \text{ MQ}) - \text{€ } 0,00] - [(\text{€}/\text{MQ } 232,91 \times 5.432 \text{ MQ}) = \\ & (\text{€ } 1.315.684,72 - \text{€ } 0,00) - \text{€ } 1.265.167,12 = \\ & \text{€ } 1.315.684,72 - \text{€ } 1.265.167,12 = \text{€ } \mathbf{50.517,60} \\ & \text{di cui minimo il 50\% per la Parte Pubblica} = \text{€ } \mathbf{25.258,80} \end{aligned}$$

quindi:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 1.049.702,60 + \text{€ } 50.517,60 = \text{€ } \mathbf{1.100.220,20} \\ & \text{di cui minimo il 50\% per la Parte Pubblica} = \text{€ } \mathbf{550.110,10} \end{aligned}$$

Trattandosi d'intervento privato, realizzato con la procedura dell'Accordo Pubblico Privato, non sono previsti gli oneri di urbanizzazione di cui all'Art. 30 della L.R. 33/2002.

6. RAFFRONTO CONVENIENZA PUBBLICA - BENEFICI PROPONENTE

Il raffronto tra i benefici del Comune di Cavallino Treporti ed i benefici della ditta Meridiani Due S.r.l., si determina con la seguente verifica:

Plusvalore risultante dall'intervento privato: **€ 1.100.220,20**

Quota pubblico 50% = € 1.100.220,20 x 0,50 = **€ 550.110,10**

Quota privato 50% = € 1.100.220,20 x 0,50 = **€ 550.110,10**

Sulla base dei conteggi sopra esposti, si deduce che l'importo della quota di partecipazione per opere di viabilità e parcheggi, risulta maggiore o uguale ad € 550.110,10.

Verifica di convenienza:

La quota di partecipazione per la realizzazione delle opere pubbliche deve essere maggiore o uguale al 50% del Plusvalore risultante dall'intervento privato.

Tenendo conto che il Plusvalore risultante dall'intervento privato è pari ad € 1.100.220,20, risulta che la quota di partecipazione per la realizzazione delle opere pubbliche è pari al 50% del plusvalore; la convenienza dell'accordo pubblico/privato risulta pertanto verificata.

DETTAGLIO COSTI E RICAVI					
			valore		
VMF	Valore €/mq edificabile finale	€ 242,21	Valore determinato come da tabella allegata		
mqf	mq finali	5.432			
VMI	valore mq iniziale	€ 232,91	((1.800€/MQ x 590MQ)+(1600€/MQ x 127MQ)/5.432 MQ		
mqi	mq iniziali	5.432			
Ct	costi di realizzazione	€ 0,00			
[(VMF x mqf) – Ct] – [VMI x mq i] = BENEFICIO di cui, per la Parte Pubblica, minimo il 50% del totale					€ 50.517,60
					€ 25.258,80
			valore		dato annuale
P	plus valore (beneficio)				
			Numero camere	Giorni di apertura	Prezzo camera doppia 4 stelle media
R	redditività	€ 1.227.200,00	65	160	118
IT	intervallo temporale stimato in 20 ann	20			
			Numero camere	Giorni di apertura	Costi gestione e manutenzione a camera
CG	costi di gestione	€ 663.000,00	65	160	63,75
			Numero camere	Giorni di apertura	Costo di realizzazione finale di una camera
CI	costi di impianto	€ 10.234.297,40	65	160	65
V	Valore €/mq edificabile finale				
f	finale				
i	iniziale				
[(R x IT) – (CG x IT) – CI] + [(VMF x mqf) – Ct] – [VMI x mq i] = P BENEFICIO di cui, per la Parte Pubblica, minimo il 50% del totale					€ 1.100.220,20
					€ 550.110,10
NB: I valori sono arrotondati per eccesso					

TABELLA ANALISI COSTI E RICAVI NUOVA STRUTTURA

COSTI COSTRUZIONE

- C1 Costo complessivo delle bonifiche
- C2 Costo complessivo delle demolizioni e sistemazioni-altro
- C3 Costo complessivo di costruzioni (corpi di fabbrica fuori terra) immobile agibile
- C4 Costo complessivo di costruzioni (corpi di fabbrica entro terra) immobile agibile
- C5 Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione interne all'ambito
- C6 Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione esterne all'ambito
- C7 Oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)
- C8 Oneri ambientali-altro
- C9 Oneri finanziari legali all'intervento (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, altro)
- C10 Spese tecniche
- C11 Profitto imprenditoriale (utile del promotore: nella misura massima del 15% dei ricavi)

Codice	Descrizione Costo	Descrizione Intervento	Cad.	%	Mq.	Mc.	Valore unitario	Valore Totale
C2	Costo complessivo delle demolizioni e sistemazioni-altro	Demolizione fabbricato esistente e spostamento alberature esistenti mediante zollatura, carico in camion, posizionamento in nuova posizione				2.800,00	€ 20,00	€ 56.000,00
C3	Costo complessivo di costruzione (corpi di fabbrica fuori terra) immobile agibile	Costruzione del fabbricato con destinazione turistico ricettiva e relativi parcheggi pertinenziali			5.500,00		€ 1.516,78	€ 8.342.290,00
C5	Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione interne all'ambito	Oneri di urbanizzazione per parcheggi, verde, sottoservizi, invarianza idraulica	corpo					€ 450.000,00
C6	Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione esterne all'ambito	Ampliamento via Goethe, sistemazione tratto area fronte Lungomare Dante Alighieri	corpo					€ 105.000,00
C7	Oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)	Oneri di urbanizzazione	corpo					€ 247.500,00
		Oneri costo di costruzione	corpo					€ 99.000,00
		Oneri finanziari	corpo					€ 45.000,00
C9	Oneri finanziari legali all'intervento (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, altro)	Interessi bancari (mutui) a 5 anni, spese agenzia e commercializzazione e gestione 2% dei costi di realizzazione complessivi	corpo					€ 184.875,80
C10	Spese tecniche	Progettazione preliminare, progettazione definitiva, e esecutiva, progettazione antincendio, invarianza idraulica, Piano di Sicurezza, Direzione Lavori e responsabile sicurezza, collaudi, attestazione energetica e verifiche come da D.M. 140 del 20 Luglio 2012		4%				€ 358.131,60
C11	Profitto imprenditoriale (utile del promotore: nella misura massima del 15% dei ricavi)			3%				€ 346.500,00
TOTALE COSTI								€ 10.234.297,40

RICAVI

- R1 Ricavo vendita immobili con destinazione residenziale Valore unitario di vendita
- R2 Ricavo vendita immobili con destinazione commerciale Valore unitario di vendita
- R3 Ricavo vendita immobili con destinazione direzionale Valore unitario di vendita
- R4 Ricavo vendita immobili con destinazione speciale (specificare) Valore unitario di vendita
- R5 Ricavo vendita immobili interrati (anche parzialmente) Valore unitario di vendita
- R6 Ricavo vendita immobili con destinazione turistico-ricettiva Valore unitario di vendita
- R7 Altro specificare Valore unitario di vendita

Codice	Descrizione Ricavo	Descrizione	Cad.	%	Mq.	Mc.	Valore unitario	Valore Totale
R6	Ricavo vendita immobili con destinazione turistico ricettivo Valore unitario di vendita	Ricavo vendita immobili fuori terra parcheggi di pertinenza compresi			5.500,00		€ 2.100,00	€ 11.550.000,00
TOTALE RICAVI								€ 11.550.000,00

DEFINIZIONE DEL VALORE DELLA St UNITARIA

- V1 Valore area dopo la trasformazione $V1 = R - C$
- St Superficie territoriale interessata dalla trasformazione
- Va Valore (per unità di superficie/a corpo/altro) dell'immobile dopo la trasformazione

Codice	Descrizione	Cad.	%	Mq.	Mc.	Valore unitario	Valore Totale
V1	Valore area dopo la trasformazione $V1 = R - C$						€ 1.315.702,60
St	Superficie territoriale interessata dalla trasformazione			5.432,00			
Va	Valore (per unità di superficie/a corpo/altro) dell'immobile dopo la trasformazione					€ 242,21	

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DEL RISTORANTE SOTORIVA

Comune di Cavallino Treporti – Lungomare Dante Alighieri

DATI DI LETTURA TABELLA

VMF	$(100\text{€}/\text{MC} \times (16.500 \text{ MC} - 2.800 \text{ MC})) / 5.432 \text{ MQ}$	
dove:	100 €/MC	Valore di vendita medio di mercato
	16.500 MC	Volume da realizzare
	2.800 MC	Volume esistente
	5.432 MQ	Superficie catastale lotto
VMI	$((1.800 \text{ €/MQ} \times 590 \text{ MQ}) + 300.000\text{€}) / 5.432 \text{ MQ}$	
dove:	1.800 €/MQ	Valore di vendita medio di mercato superfici commerciali
	590 MQ	Superficie commerciale esistente (ristorante "Sotoriva")
	€ 300.000,00	Valore di acquisto all'asta edificio residenziale esistente
	5.432 MQ	Superficie catastale lotto
Ct	$(20 \text{ €/MC} \times 2.800 \text{ MC})$	Costo complessivo demolizioni
dove:	20 €/MC	Valore medio di mercato per demolizioni e bonifica
	2.800 MC	Volume esistente da demolire
R	$(120 \text{ €/giorno} \times 160 \text{ giorni}) \times 65 \text{ camere}$	
dove:	120 €/camera	Prezzo medio camera doppia (4 stelle)
	160 giorni	Giorni di apertura stagionale
	65 camere	Numero camere di progetto
CG	$(63,75 \text{ €/giorno} \times 160 \text{ giorni}) \times 65 \text{ camere}$	
dove:	63,75 €/camera	Costi gestione e manutenzione a camera
	160 giorni	Giorni di apertura stagionale
	65 camere	Numero camere di progetto

CI	$(8.800.000 \text{ €} + 450.000 \text{ €} + 105.000 \text{ €} + 82.500 \text{ €} + 165.000 \text{ €} + 99.000 \text{ €} + 45.000 \text{ €} + 485.075 \text{ €} + 470.550 \text{ €})$	
dove:	€ 8.800.000,00	Costo complessivo di costruzione
		dato da:
		$(1.600 \text{ €/MQ} \times 5.500 \text{ MQ})$
		dove:
	1.600 €/MQ	Valore medio di mercato di costruzione
	5.500 MQ	Superficie netta di pavimento di progetto
	€ 450.000,00	Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione interne all'ambito (a corpo)
	€ 105.000,00	Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione esterne all'ambito (a corpo)
	€ 82.500,00	Oneri di urbanizzazione primaria (oneri concessori)
		dato da:
		$(5 \text{ €/MC} \times 16.500 \text{ MC})$
		dove:
	5 €/MC	Valore al MC per urbanizzazione primaria
	16.500 MC	Volume da realizzare
	€ 165.000,00	Oneri di urbanizzazione secondaria (oneri concessori)
		dato da:
		$(10 \text{ €/MC} \times 16.500 \text{ MC})$
		dove:
	5 €/MC	Valore al MC per urbanizzazione secondaria
	16.500 MC	Volume da realizzare
	€ 99.000,00	Oneri costo di costruzione (oneri concessori)
		dato da:
		$(18 \text{ €/MQ} \times 5.500 \text{ MQ})$
		dove:
	18 €/MQ	Valore al MQ costo di costruzione
	5.500 MQ	Superficie complessiva (SC=SU+60%SA)
	€ 45.000,00	Oneri finanziari (a corpo)
	€ 485.075,00	Interessi bancari (mutui) a 5 anni, spese agenzia e commercializzazione e gestione
		5% dei costi di realizzazione complessivi
		dato da:
		$(9.701.500 \text{ €} \times 5\%)$
		dove:
	€ 9.701.500,00	Costo di realizzazione complessivi (8.800.000 € + 450.000 € + 105.000 € + 82.500 € + 165.000 € + 99.000 €)
	5,00%	Percentuale
	€ 470.550,00	Spese tecniche – Progettazione preliminare, progettazione definitiva, e esecutiva, progettazione antincendio, invarianza idraulica. Piano di Sicurezza, Direzione Lavori e responsabile sicurezza, collaudi, attestazione energetica e verifiche come da D.M. 140 del 20 Luglio 2012. Nella misura del 5% dei costi di realizzazione delle opere
		dato da:
		$(9.411.000 \text{ €} \times 5\%)$
		dove:
	€ 9.411.000,00	Costo di realizzazione delle opere (56.000 € + 8.800.000 € + 450.000 € + 105.000 €)
	5,00%	Percentuale

ESTRATTI BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA

ENG

DEU

Richiedi il PIN

Contatti e assistenza

Trova l'ufficio

Seguici su:

f

t

in

y

rss

Cerca...

Q

Cittadini

Imprese

Professionisti

Intermediari

Enti e PA

L'Agenzia

Area riservata

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA
Comune: CAVALLINO-TREPORTI
Fascia/zona: Suburbana/TREPORTI
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	2100	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA

ENG

DEU

Richiedi il PIN

Contatti e assistenza

Trova l'ufficio

Seguici su:

f

t

in

y

rss

Cerca...

Q

Cittadini

Imprese

Professionisti

Intermediari

Enti e PA

L'Agenzia

Area riservata

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA
Comune: CAVALLINO-TREPORTI
Fascia/zona: Suburbana/TREPORTI
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 0
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			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Architetti:
Giorgio Rizzi
Franco Traverso
Leonardo Bonesso
Corte Giovanni Bonzio, 3
30171 – Venezia Mestre
www.aquattrostudio.it

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DEL RISTORANTE SOTORIVA

Comune di Cavallino Treporti – Lungomare Dante Alighieri

VOCI DI COSTO DI GESTIONE E MANUTENZIONE ANNUALE PER SINGOLA CAMERA

1 – COSTO ANNUALE DI GESTIONE

VOCI DI COSTO	IMPORTO
Quota spese per la gestione dell'Ufficio accettazione e prenotazioni	€ 320,00
Quota consumo di energia elettrica e acqua durante il periodo di apertura	€ 480,00
Quota asporto giornaliero dei rifiuti	€ 240,00
Quota spese di gestione bancone accoglienza e sorveglianza notturna	€ 160,00
Quota spese di gestione pulizia	€ 480,00
Quota spese di gestione della piscina	€ 320,00
Quota gestione ristorante bar	€ 160,00
Quota spese di gestione dei parcheggi esterni	€ 160,00
Quota spese di gestione cambio biancheria	€ 800,00
Quota spese assicurazione	€ 240,00
Quota spese per servizi vari, cassa, wifi, pronto soccorso, antincendio, ecc.	€ 160,00
Quota spese per il personale di segreteria per prenotazione	€ 240,00
Quota spese per il personale accompagnatori	€ 160,00
Quota noleggio mezzi per la mobilità degli accompagnatori	€ 160,00
Quota materiale illustrativo e cartaceo per gli ospiti	€ 160,00
Quota pubblicità, fiere, manifestazioni promozionali	€ 240,00
TOTALE ANNUALE COSTI GESTIONE	€ 4.480,00

2 – COSTO ANNUALE DI MANUTENZIONE

VOCI DI COSTO	IMPORTO
Manutenzione del verde (compresi i disinfestanti ed i trattamenti fitosanitari)	€ 520,00
Manutenzione impianto elettrico	€ 450,00
Manutenzione impianto idraulico	€ 400,00
Manutenzione impianto condizionamento	€ 600,00
Quota spese di pulizia giornaliera delle strade, piazzali pedonali e aree pubbliche in uso degli ospiti	€ 350,00
Quota manutenzione dei mezzi di servizio	€ 200,00
Quota manutenzione arredi in dotazione alle stanze	€ 600,00
Quota spese di manutenzione del servizio igienico (sostituzioni apparecchiature e accessori, manutenzione gruppi termici, dipinture, riparazioni, chiusura e ripristini stagionali)	€ 700,00
Quota spese di manutenzione del complesso ricettivo	€ 420,00
Quota spese di manutenzione della piscina (sostituzioni apparecchiature, dipinture, riparazioni, chiusura e ripristini stagionali, manutenzione impianti tecnologici di filtrazione, ricircolo e trattamento acque, aree di pertinenza)	€ 550,00
Quota manutenzione apparecchiature e arredi in dotazione al ristorante bar	€ 180,00
Quota spese di manutenzione degli impianti tecnologici generali del complesso ricettivo	€ 400,00
Quota spese di manutenzione di manufatti e accessori in dotazione (recinzioni perimetrali, cancelli, cassonetti, cestini porta-rifiuti, segnaletica e numerazione, apparecchiature elettroniche di rilevamento, ecc.)	€ 350,00
TOTALE ANNUALE COSTI MANUTENZIONE	€ 5.720,00
TOTALE ANNUALE COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE PER CAMERA	€ 10.200,00

CRESME

VALORE DI COSTO DI COSTRUZIONE – CRESME

HOME COSTI STUDIO PROFESSIONALE PARAMETRI D.M. 140/2012 COSTI COSTRUZIONE EDILIZIA

Costi costruzione edilizia
L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Alberghi

Localizzazione opera

Provincia Venezia
Comune Eraclea

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

☒ Edificio isolato
☐ Edificio in linea
☐ Complesso alberghiero

2. Tipologia costruttiva

☒ Cemento armato
☐ Muratura portante
☒ Presenza ascensore

3. Destinazione interrato

☐ Servizi (cucine, lavanderia, ecc.)
☐ Parcheggi e/o magazzini
☒ Deposito non attrezzato

4. Rendimento energetico

☐ Basso
☐ Medio
☐ Alto
☒ Massimo

5. Numero piani

☐ Fino a due piani
☐ Da tre a quattro piani
☒ Cinque piani ed oltre

6. Categoria

☐ 1 stella
☐ 2 stelle
☐ 3 stelle
☒ 4 stelle
☐ 5 stelle

7. Qualità finiture/impianti

☐ Economica
☐ Media
☒ Migliore

8. Accessibilità cantiere

☒ Normale
☐ Penalizzante
☐ Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive

Voce 1

€

- seleziona -

Voce 2

€

- seleziona -

Voce 3

€

- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda

Superficie destinata all'albergo 5500 mq

Interrato 50 mq

Servizi e locali tecnici 0 mq

Superficie totale 5.550,00

Superficie parametrica 5.540,00

Calcolo

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro 1.516,78 €/mq

Costo complessivo 8.402.975,01 €

di cui

Edilizia 4.565.957,25 € 54,34%

Strutture 2.475.417,44 € 29,46%

Impianti elettrici 524.616,72 € 6,24%

Altri impianti 836.983,60 € 9,96%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€)

Costo al metro quadro 1.516,78 €/mq

Costo complessivo 8.402.975,01 €

di cui

Edilizia 4.565.957,25 € 54,34%

Strutture 2.475.417,44 € 29,46%

Impianti elettrici 524.616,72 € 6,24%

Altri impianti 836.983,60 € 9,96%

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DEL RISTORANTE SOTORIVA

Comune di Cavallino Treporti – Lungomare Dante Alighieri

ESEMPI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO DI UNA CAMERA DOPPIA

IN ZONA CAVALLINO TREPORTI

Hotel Ca' di Valle

Official Website: Best Rate Guarantee

July 2020

28

29

30

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

1

2

3

4

5

6

7

8

11 Sat

18 Sat

7 nights

Room #1

Adults: 2

Kids: 0

ADD ROOM

CHECK AVAILABILITY

PROMO CODE

Select the room that suits you best

ROOM 1 OF 1 2 ADULTS

CLASSIC ROOM

12 m² Max guests: 4

Starting from € 810.00

€ 745.20 for 7 nights

DETAILS & BOOK

COMFORT ROOM

19 m² Max guests: 4

Starting from € 950.00

€ 874.00 for 7 nights

DETAILS & BOOK

JUNIOR SUITE

19 m² Max guests: 4

Starting from € 1,090.00

€ 1,002.00 for 7 nights

DETAILS & BOOK

SUPERIOR SUITE

30 m² Max guests: 4

Starting from € 1,258.00

€ 1,157.36 for 7 nights

DETAILS & BOOK

Hotel Fortuna

Home Hotel Servizi Territorio Come raggiungerci Contatti Speciale Serate a Tema

Prezzi

BASSA STAGIONE 15/04-31/05 16/09-31/10

CAMERA SINGOLA € 40

CAMERA DOPPIA COMFORT € 75

MEZZA PENSIONE € 52

MEZZA PENSIONE € 99

MEDIA STAGIONE 01/06-15/07 01/09-15/09

CAMERA SINGOLA € 50

CAMERA DOPPIA COMFORT € 90

MEZZA PENSIONE € 62

MEZZA PENSIONE € 114

ALTA STAGIONE 16/07-31/08

CAMERA SINGOLA € 60

CAMERA DOPPIA COMFORT € 110

MEZZA PENSIONE € 72

MEZZA PENSIONE € 134

✓ I prezzi indicati si intendono a camera al giorno e sono comprensivi di IVA, e prima colazione, il costo della MEZZA PENSIONE si intende bibite escluse

✓ Camera doppia uso singola supplemento € 15

✓ E' gradita una riconferma telefonica almeno due giorni prima dell'arrivo

✓ E' richiesta una caparra del 30% per la conferma della riservazione

✓ Letto aggiuntivo per bambini dai 2 ai 12 anni € 20

✓ Bambini al di sotto dei 2 anni gratuiti pernottando nel letto dei genitori

✓ Culla su richiesta € 5 al giorno

✓ Al momento della prenotazione verranno richiesti i dati della carta di credito come garanzia

✓ Vi chiediamo la cortesia di concordare gli orari di arrivo e partenza al momento della prenotazione per darci la possibilità di garantirvi il servizio migliore

✓ Check-in dalle ore 10 alle ore 14 e dalle ore 18 alle ore 19. Vi chiediamo di comunicarci l'orario di arrivo se al di fuori di queste fasce

✓ Check-out fino alle ore 10.30

✓ In caso di mancata presentazione verrà addebitato il costo della prima notte

TASSA DI SOGGIORNO € 0,60 PER PERSONA AL GIORNO (DAI 12 ANNI)

JUNIOR FAMILY

BEST PRICE GUARANTEED OFFICIAL WEBSITE

Prenotazioni EUR Ho un codice Vedi / modifica la Prenotazione

Step 1 di 3 - Scegli una tipologia di camera

Hai effettuato una ricerca per sab 11 lug - sab 18 lug, 7 notti, 1 camera, 2 Ospiti

Hai effettuato una ricerca per

Check-in

Sabato 11 Luglio

Numero di notti: 7 notti

Numero di camera: 1 camera 2 Ospiti

Check-out

Sabato 18 Luglio

Nuova ricerca

Ne rimane solo una!

Hotel Junior Doppia Superior vista mare

Tutte le camere del terzo piano sono state recentemente rinnovate e sono dotate di terrazza con

Maggiori informazioni

• Aria condizionata

• Riscaldamento

• Bidet

• Asciugacapelli

• Tivù schermo piatto

• Frigorifero

• Balcone

• Piccola privata

• Cassero di sicurezza

• Bagno

• Doccia

• Tv satellitare

• Servizio sveglia

• Vista mare

• Armadio

• Scurtania

• Prodotti da bagno gratuiti

• WC

• Telefono

• Sveglia

• Wi-Fi gratuito

Risparmi il 10% Da 831,60 EUR per 7 notti

Tariffe disponibili

Termini

TARIFFA ODIERNA

Flexibile Prepagata - Camera e Colazione

Incluso: Posta, Spiegna, Colazione, Internet Wi-Fi, Parcheggio

Non rimborsabile

Vedi condizioni

504,00 EUR

831,60 EUR per 2 Adulti

Prenota

Camera e Colazione - Paga dopo, Cancellazione gratuita

Incluso: Posta, Spiegna, Colazione, Internet Wi-Fi, Parcheggio

Cancellazione gratuita

fino a 60 gg. Vedi condizioni

924,00 EUR

per 2 Adulti

Prenota

Mezza Pensione con Cena - Paga dopo, Cancellazione gratuita

Incluso: Posta, Spiegna, Colazione, Mezza Pensione, Internet Wi-Fi, Parcheggio

Cancellazione gratuita

fino a 60 gg. Vedi condizioni

1148,00 EUR

per 2 Adulti

Prenota

AGRITURISMO CABACCAN - VIA ANTONIO FRADELETTO, 23/A - 30013 PUNTA SABBIONI, ITALIA - TEL: +39 348 4690103

CONTROLLA DISPONIBILITÀ

IT

HOME CHI SIAMO GLI APPARTAMENTI NON SOLO VENEZIA CONTATTI OFFERTE PRENOTAZIONE CONDIZIONI DI PRENOTAZIONE

PREZZI

HOME » PREZZI

	ALTA STAGIONE	MEDIA STAGIONE	BASSA STAGIONE
Prezzo al giorno a Persona	48	42	36
Bambini (fino a 12 anni)	18	18	18
Baby fino ai 2 anni	gratis	gratis	gratis

Costi aggiuntivi:

tassa di soggiorno: 0,4 Euro al giorno a persona (obbligatorio con Tariffa pernottamento).

pulizia finale: 50 Euro (obbligatorio con Tariffa pernottamento).

Animali: 30 Euro

Architetti:
Giorgio Rizzi
Franco Traverso
Leonardo Bonesso
Corte Giovanni Bonzio, 3
30171 – Venezia Mestre
www.aquattrostudio.it

MERIDIANI DUE S.r.l.

MISURE PRECAUZIONALI PREVISTE DAL PROGETTO

In Allegato alla Relazione Tecnica, vengono definite per la fase di cantiere modalità di esecuzione delle opere e scansioni temporali degli interventi quali misure precauzionali funzionali alla limitazione dei fattori perturbativi nei confronti degli habitat e delle specie di cui alle direttive comunitarie 92/43/Cee e 09/147/Ce.

Di seguito, indicati per categorie omogenee si descrivono le misure precauzionali individuate.

1. Mezzi di cantiere e lavorazioni

Durante la fase di cantiere e di dismissione delle opere deve essere garantito che:

- I mezzi di cantiere siano conformi alle più recenti norme di omologazione definite dalle direttive europee e venga garantita la manutenzione per tutta la durata del cantiere;
- l'area di cantiere venga delimitata con recinzione antirumore e ombreggiante, con funzione di barriera alla dispersione delle polveri;
- le operazioni di stoccaggio, movimentazione, travaso e trasporto di materiale polveroso (come sabbia e cemento) e di terreno vengano condotte adottando tutte le precauzioni possibili al fine di limitarne la dispersione;
- al fine di limitare il rischio di rilascio di carburanti, lubrificanti ed altri idrocarburi, nelle aree di cantiere vengano predisposti i seguenti accorgimenti:
 - le riparazioni ed i rifornimenti ai mezzi meccanici vengano eseguiti su area attrezzata e impermeabilizzata;
 - i circuiti oleodinamici dei mezzi operativi vengano controllati periodicamente.

In fase di cantiere saranno attuati accorgimenti per la raccolta ed eventuale trattamento delle acque nere di cantiere.

I depositi di materie prime, prodotti e rifiuti saranno protetti dall'azione degli agenti atmosferici. I rifiuti generati verranno opportunamente separati a seconda della classe e debitamente riciclati o inviati a impianti di smaltimento autorizzati.

Nella realizzazione degli interventi dovranno essere evitati i ristagni idrici, sia per la funzionalità dell'opera, sia per alcuni aspetti legati alla possibilità che anfibi ed altri animali possano deporre le uova in pozze temporanee e subire evidenti danni conseguenti al passaggio dei mezzi o al prosciugamento improvviso di dette pozze.

Durante la fase di cantiere non devono essere lasciati scoperti pozzetti e/o tombini al fine di evitare l'effetto trappola nei confronti della microfauna.

Lo svolgimento degli interventi di preparazione delle aree dev'essere preceduto da un'attenta ricognizione delle stesse atto ad individuare l'eventuale presenza di anfibi e rettili all'interno dell'area di cantiere; gli individui eventualmente presenti verranno spostati in idonei siti limitrofi non oggetto di intervento.

2. Cronoprogramma

Dato l'ambito di intervento e sulla base delle analisi dei periodi sensibili della fauna il progetto, al di là della definizione del cronoprogramma che individua per l'esecuzione degli interventi durata e successione delle attività, ha posto delle indicazioni quali misure precauzionali relativamente al periodo di svolgimento che sono di seguito riportate.

Le attività relative alla preparazione delle aree di cantiere (rimozione del soprassuolo vegetale, demolizione manufatti, spianamenti) devono essere realizzate adottando le seguenti misure:

- nel caso in cui lo svolgimento di tali attività andasse ad interferire con i periodi di maggiore sensibilità delle specie faunistiche coinvolte (periodo compreso tra inizio marzo e fine agosto), va prevista la rimodulazione del cronoprogramma d'intervento e l'effettuazione delle attività al di fuori di tale periodo.

3. Accorgimenti progettuali

Per ridurre il rischio di collisione dell'avifauna contro gli edifici, il progetto prevede l'adozione di una serie di misure precauzionali:

- divieto di utilizzo di vetro trasparente (per pareti, finestre, parapetti,...), a meno che non sia schermato da frangisole o simili, ma utilizzo di materiale traslucido, vetri con un grado di riflessione al massimo del 15% o vetri con marcature testate su tutta la superficie (rif. "Schmid H., Doppler W.,

Heynen D., Rössler M., 2013. *Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli*. Seconda edizione rivista e ampliata. Stazione ornitologica svizzera");

- obbligo di schermatura esterna delle luci nei piani alti (altezza > 10 m; es. gelosie);
- rispetto della LR n. 17/2009;
- riduzione al minimo della durata e dell'intensità dell'illuminazione tramite utilizzo di rilevatori di movimento per l'accensione/spegnimento dell'illuminazione;
- utilizzo di corpi illuminanti a bassa emissione di UV e onde corte (spettro luminoso);
- utilizzo di LED a luce bianca calda (CCT < 3300K).

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DEL RISTORANTE SOTORIVA

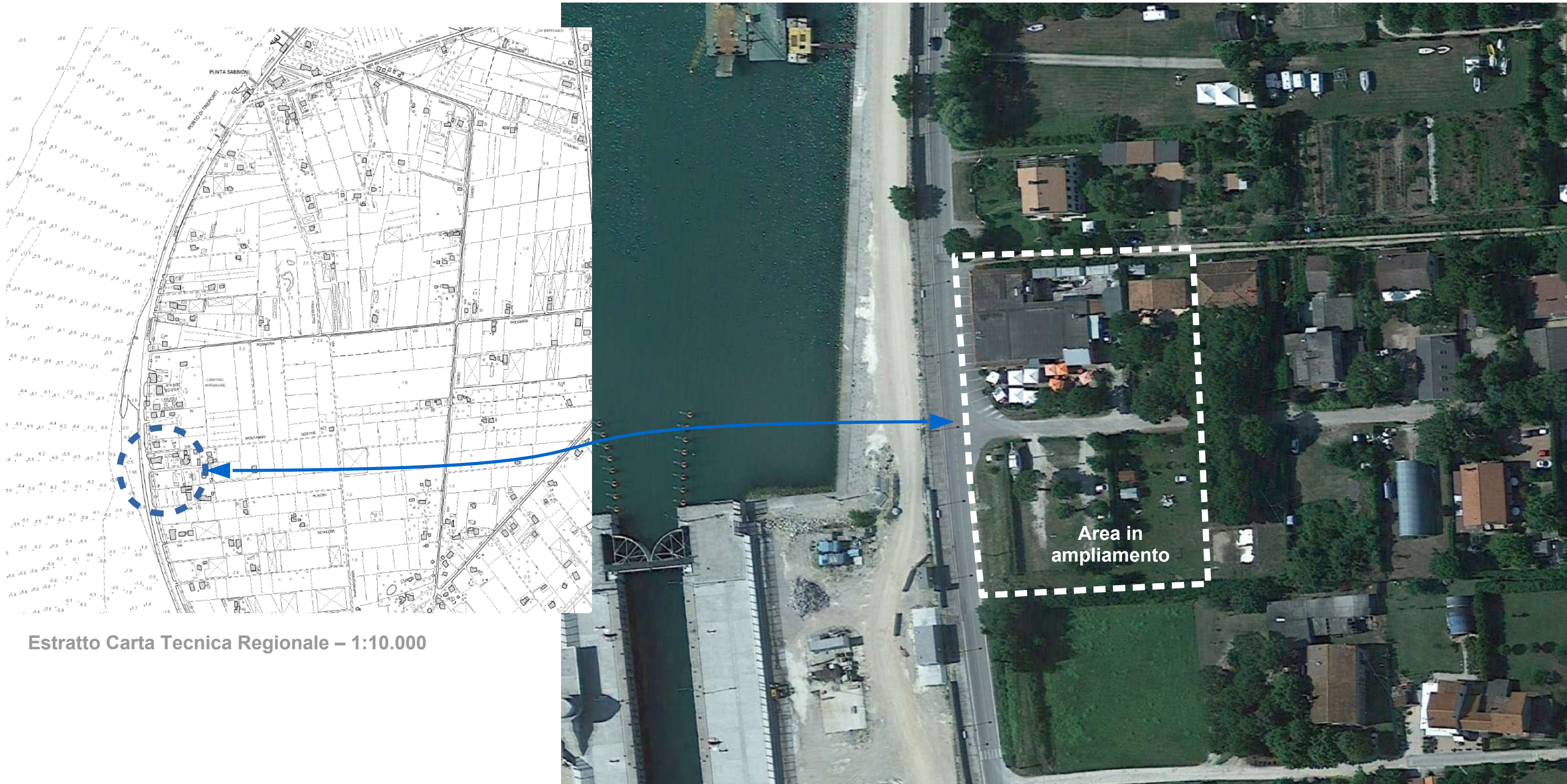
Comune di Cavallino Treporti – Lungomare Dante Alighieri

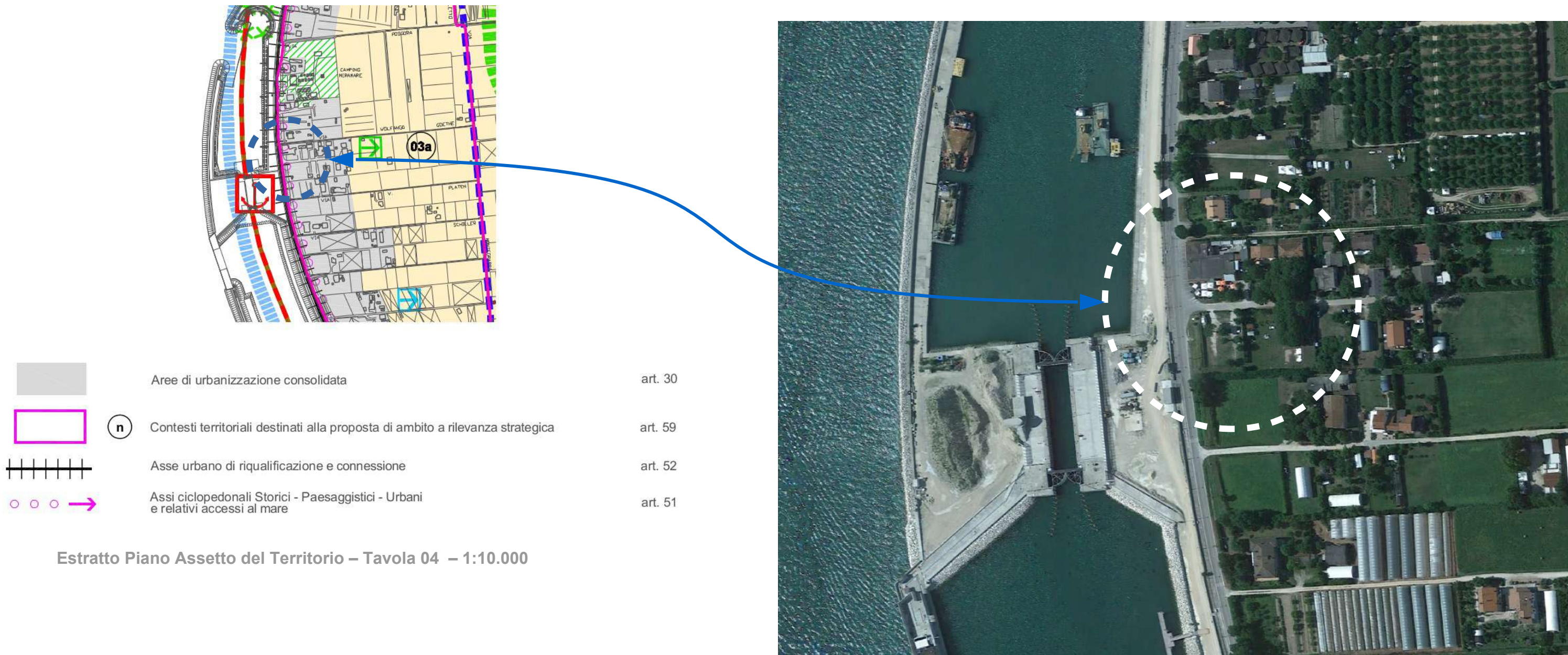


Documentazione Fotografica

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DEL RISTORANTE SOTORIVA

Comune di Cavallino Treporti – Lungomare Dante Alighieri





cartiglio classificazione zto

tipo di zto (A, A1, B, C1, C2, D1, D2.1, D2.2, D2.3, D2.4, D3)

numero di riferimento tabella dimensionamento

tipo di PUA (PL, PR)

ID intervento diretto

progettazione unitaria (PU)

obbligo di PUA o di progettazione unitaria (O)

PUA vigente (V) - S.N.

altezza massimo / numero piani

indice di utilizzazione fondiaria/territoriale / indice di copertura (%) per le zto D

Estratto PI

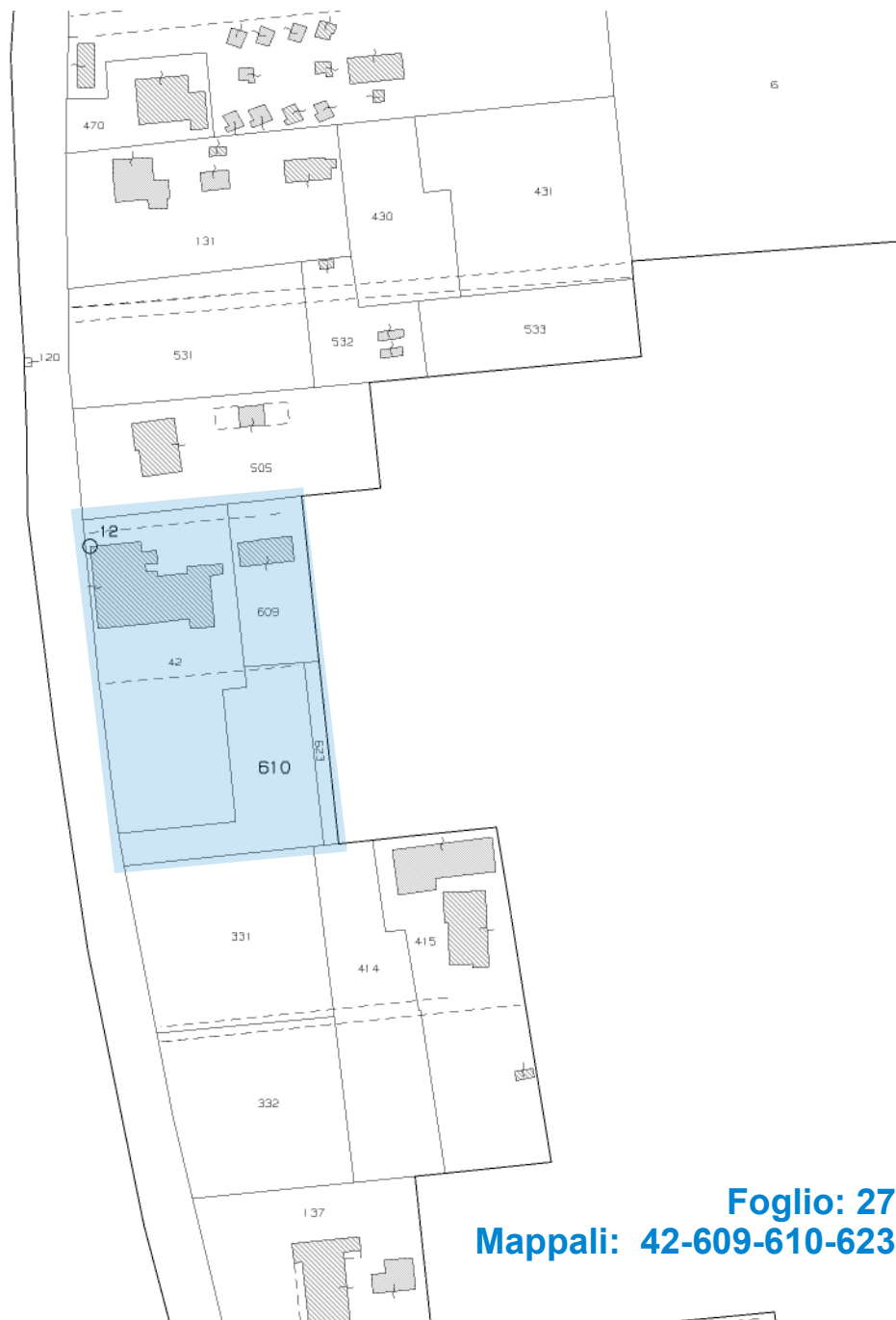
Piano degli Interventi

Tavola 3.12 – 1:2.000

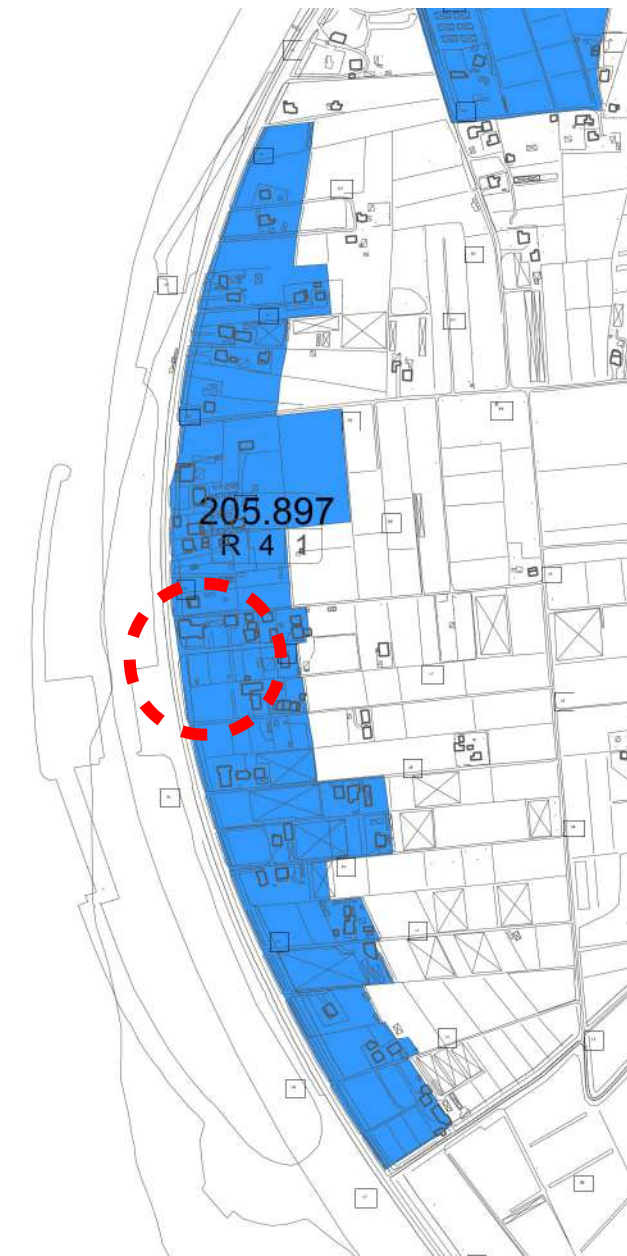


ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DEL RISTORANTE SOTORIVA

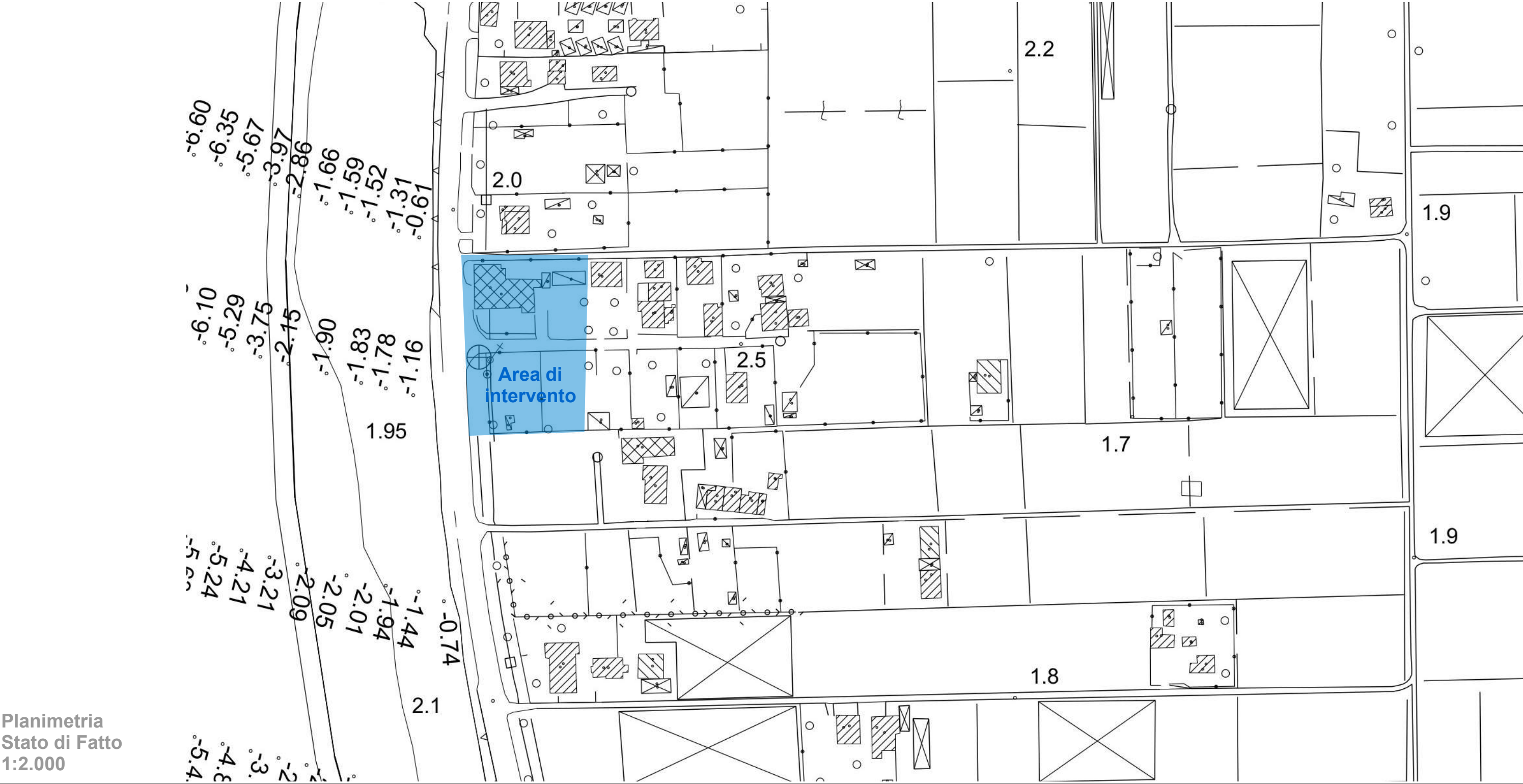
Comune di Cavallino Treporti – Lungomare Dante Alighieri



Estratto Mappa Catastale – 1:2.000



Estratto DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 132
Individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata
ai sensi dell'art. 13, comma 9 della L.R. 14 del 6 giugno 2017
ALLEGATO 1 - 1:10.000



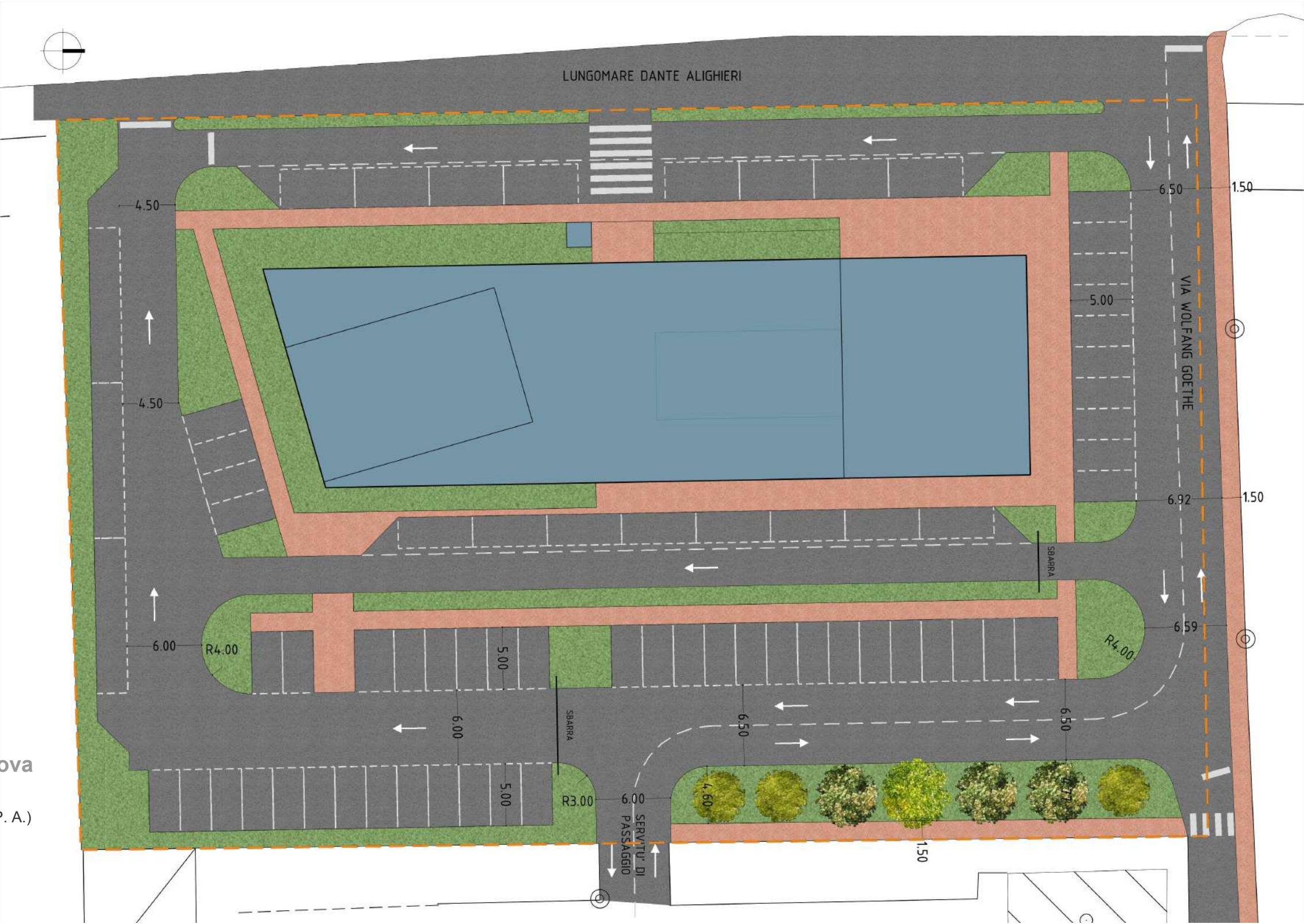
Planimetria
Stato di Fatto
1:2.000



Planimetria
Stato di Fatto
1:1.000



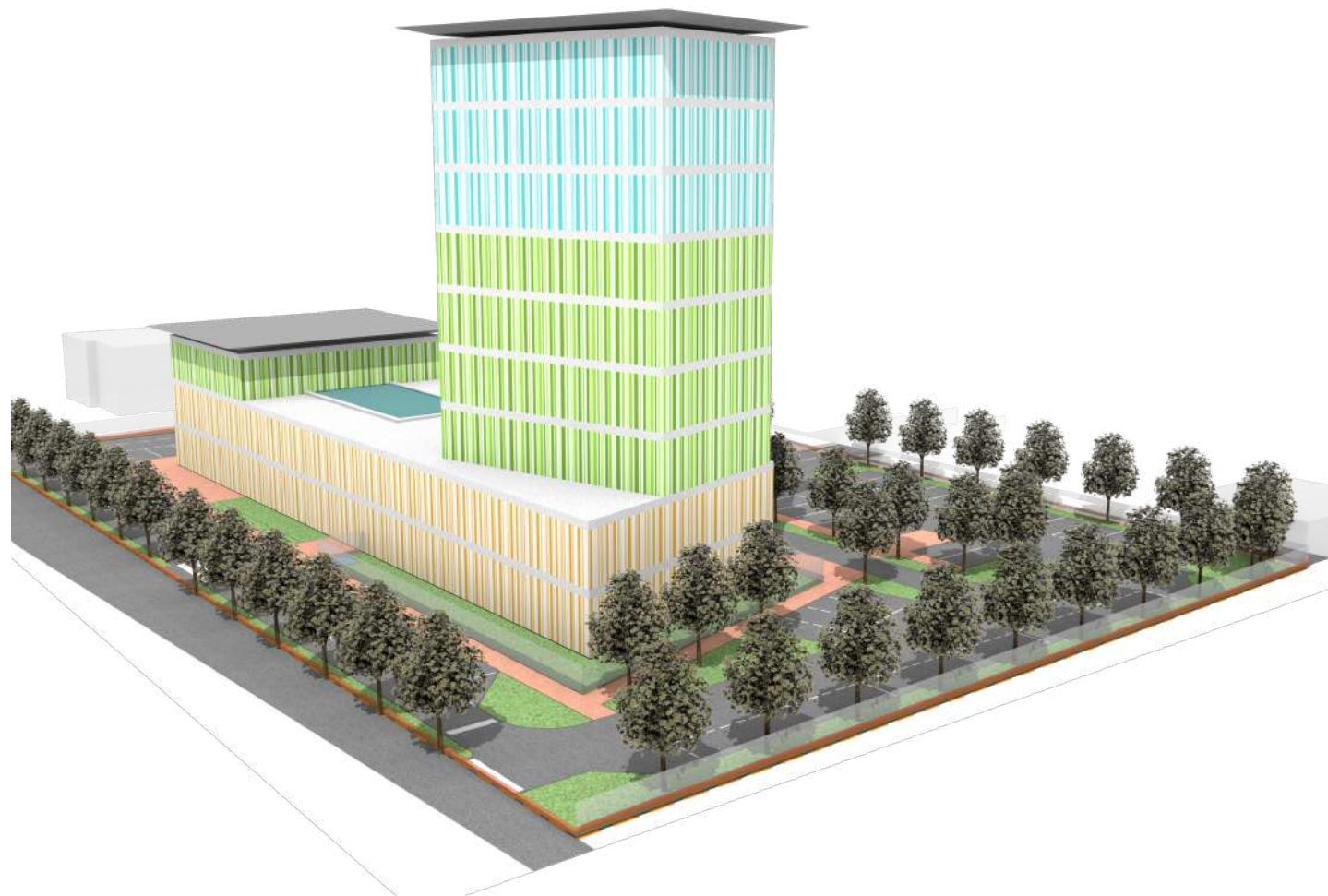
Planimetria di Progetto
(non vincolante)
1:1.000



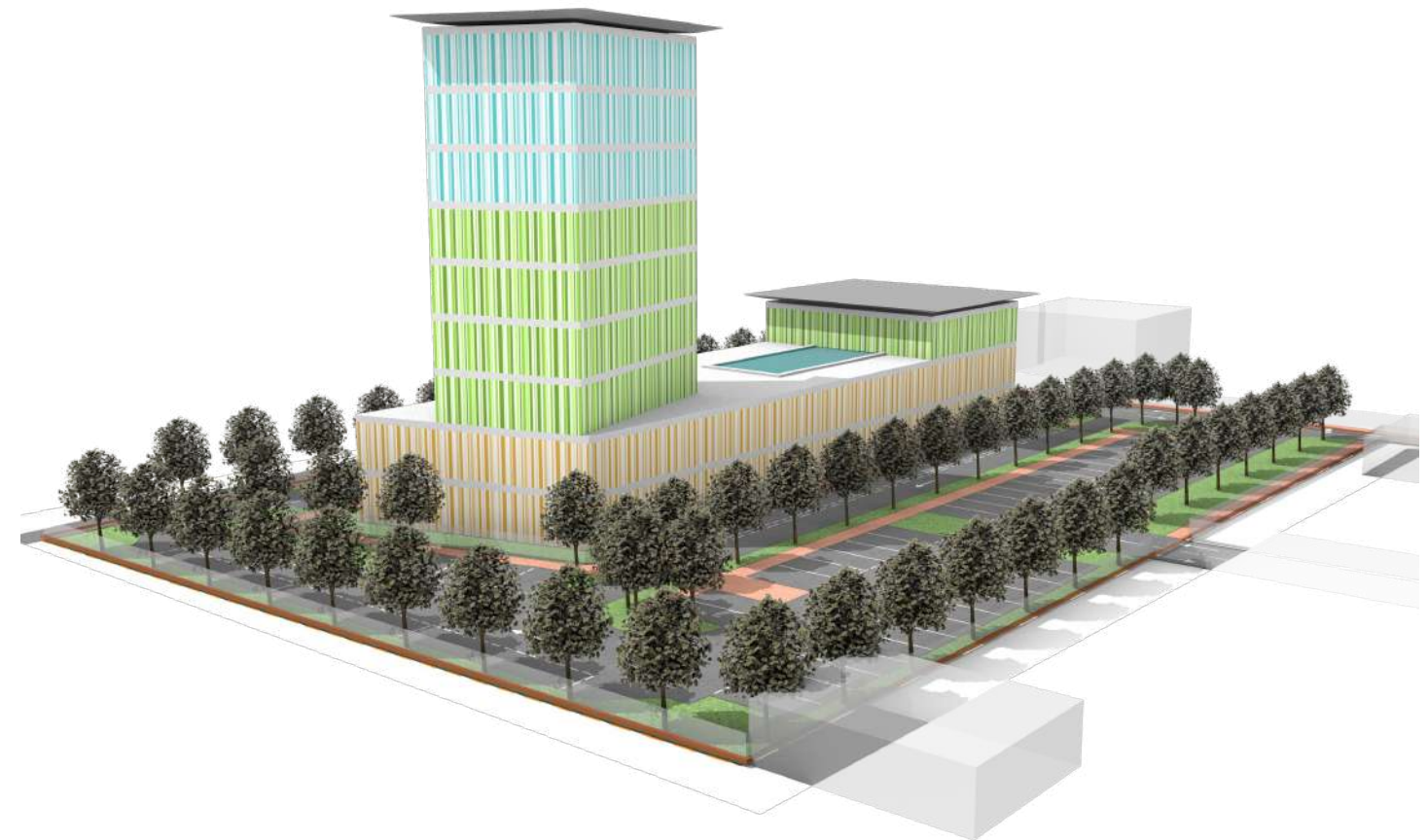
Planimetria della nuova
viabilità e parcheggi
(soluzione concordata con la P. A.)

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DEL RISTORANTE SOTORIVA

Comune di Cavallino Treporti – Lungomare Dante Alighieri



Rendering soluzione preliminare di progetto
Vista da Sud-Est



Rendering soluzione preliminare di progetto
Vista da Sud-Ovest



Fotoinserimento soluzione preliminare di progetto
Vista dalla bocca di porto



Fotoinserimento soluzione preliminare di progetto
Vista dalla bocca di porto



Fotoinserimento soluzione preliminare di progetto
Vista dalla bocca di porto



Fotoinserimento soluzione preliminare di progetto
Vista dalla bocca di porto