

ALLEGATO 3

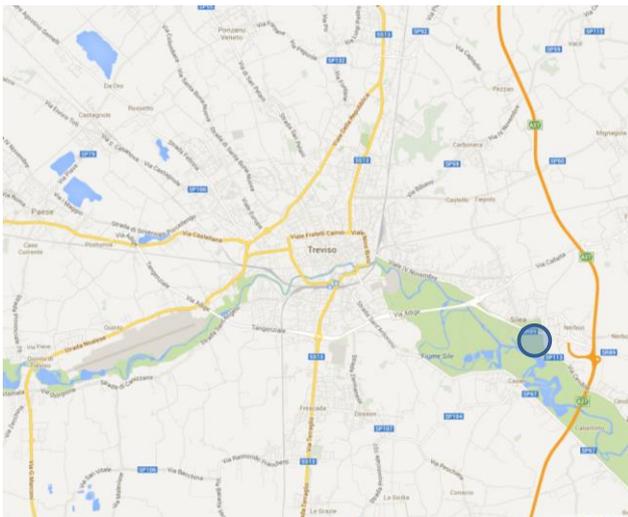
Descrizione del Complesso Immobiliare ed Elaborati Valutativi

Localizzazione

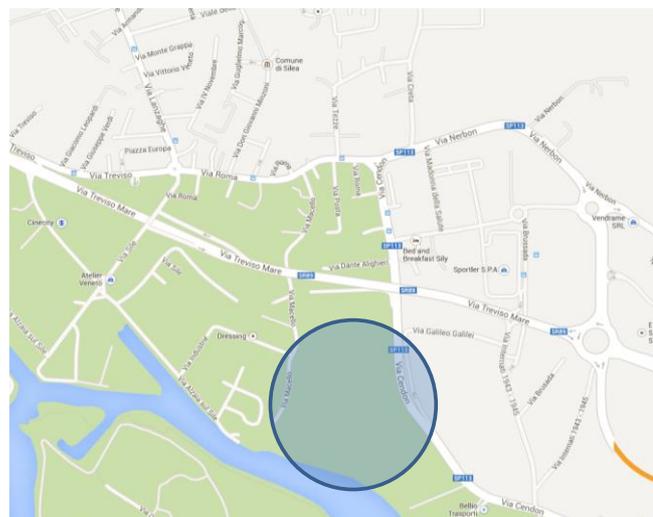
Silea è un Comune di circa 10.500 abitanti localizzato ad Est della provincia di Treviso in Veneto. Il comune è posto ad una altitudine di mt. 9 sul livello del mare ed è caratterizzato da un orografia pianeggiante attraversata dal fiume Silea.

Il territorio comunale si estende su una superficie di kmq. 18,74 e dista circa 3 km da Treviso e 40 mm da Venezia.

Macro-localizzazione



Micro-localizzazione



L'area oggetto di valutazione si sviluppa nella zona Sud del comune di Silea tra Via Cendon e le sponde del fiume Sile. Il tessuto urbano limitrofo risulta caratterizzato da una media densità edilizia di carattere prevalentemente artigianale-produttiva. Lungo la Via Cendon e Via Treviso Mare sono infatti localizzati alcuni capannoni artigianali attualmente in uso. Il tessuto residenziale si sviluppa invece oltre Via Treviso Mare e a Sud di Via Cendon verso il centro cittadino.

L'area risulta facilmente accessibile: la stazione centrale di Treviso dista circa 5 km, l'ingresso all'autostrada A 27 si trova a circa 1,5 Km e l'aeroporto civile Antonio Canova di Treviso dista circa 7,5 km.

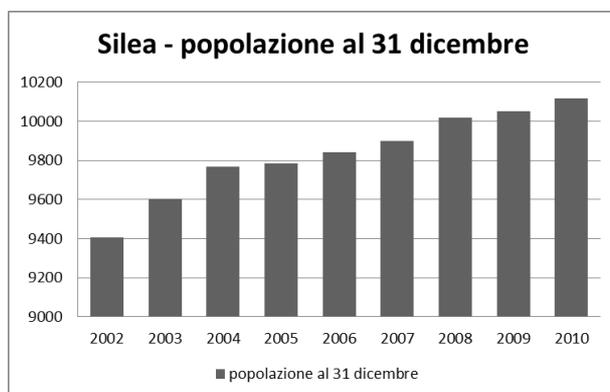
Trend demografico del Comune di Silea e del Comune di Treviso

Le seguenti tabelle mostrano il trend dei principali indicatori demografici per il Comuni di Silea e Treviso nel periodo compreso tra il 2002 e il 2010.

Emerge per Silea una crescita demografica debole e dovuta principalmente a flussi migratori i entrata. Treviso invece registra un andamento demografico variabile negli anni con un trend costante nell'ultimo periodo.

| Silea Popolazione residente - bilancio | | | | | | | | | |
|--|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Tipo di indicatore demografico | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| popolazione al 1° gennaio | 9101 | 9405 | 9602 | 9767 | 9784 | 9840 | 9897 | 10016 | 10052 |
| Variazione % | | 3,34% | 2,09% | 1,72% | 0,17% | 0,57% | 0,58% | 1,20% | 0,36% |
| nati vivi | 104 | 94 | 103 | 98 | 104 | 108 | 86 | 98 | 76 |
| morti | 78 | 76 | 71 | 98 | 91 | 92 | 104 | 122 | 91 |
| saldo naturale | 26 | 18 | 32 | 0 | 13 | 16 | -18 | -24 | -15 |
| iscritti da altri comuni | 502 | 374 | 395 | 343 | 401 | 388 | 401 | 342 | 307 |
| cancellati per altri comuni | 261 | 299 | 336 | 371 | 404 | 363 | 342 | 323 | 267 |
| saldo migratorio interno | 241 | 75 | 59 | -28 | -3 | 25 | 59 | 19 | 40 |
| iscritti dall'estero | 37 | 75 | 76 | 49 | 51 | 52 | 76 | 48 | 65 |
| cancellati per l'estero | 4 | 7 | 13 | 1 | 5 | 31 | 2 | 10 | 12 |
| saldo migratorio estero | 33 | 68 | 63 | 48 | 46 | 21 | 74 | 38 | 53 |
| saldo migratorio | 274 | 143 | 122 | 20 | 43 | 46 | 133 | 57 | 93 |
| iscritti per altri motivi | 4 | 36 | 11 | 0 | 0 | 0 | 7 | 3 | 0 |
| cancellati per altri motivi | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 5 | 3 | 0 | 12 |
| saldo per altri motivi | 4 | 36 | 11 | -3 | 0 | -5 | 4 | 3 | -12 |
| saldo migratorio e per altri motivi | 278 | 179 | 133 | 17 | 43 | 41 | 137 | 60 | 81 |
| totale iscritti | 647 | 579 | 585 | 490 | 556 | 548 | 570 | 491 | 448 |
| totali cancellati | 343 | 382 | 420 | 473 | 500 | 491 | 451 | 455 | 382 |
| unità in più/meno dovute a variazioni territoriali | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| saldo totale (incremento o decremento) | 304 | 197 | 165 | 17 | 56 | 57 | 119 | 36 | 66 |
| popolazione al 31 dicembre | 9405 | 9602 | 9767 | 9784 | 9840 | 9897 | 10016 | 10052 | 10118 |
| Variazione % | | 2,09% | 1,72% | 0,17% | 0,57% | 0,58% | 1,20% | 0,36% | 0,66% |
| numero di famiglie | .. | 3662 | 3793 | 3812 | 3865 | 3920 | 3998 | 4061 | 4109 |
| popolazione residente in famiglia | .. | 9512 | 9672 | 9693 | 9751 | 9808 | 9928 | 9967 | 10028 |
| numero medio di componenti per famiglia | .. | 2,6 | 2,55 | 2,54 | 2,52 | 2,5 | 2,48 | 2,45 | 2,44 |
| numero di convivenze | .. | 3 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| popolazione residente in convivenza | .. | 90 | 95 | 91 | 89 | 89 | 88 | 85 | 90 |

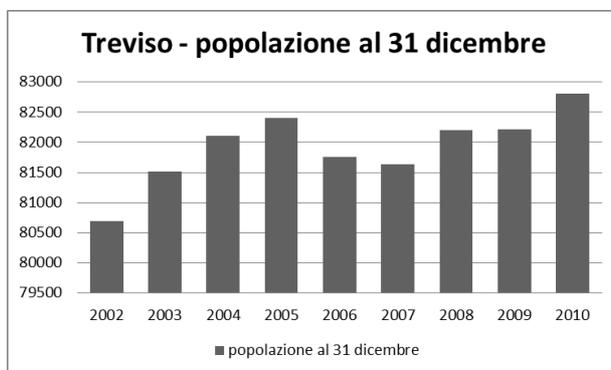
NB: dati non ricostruito rispetto alla popolazione del censimento 2011



Elaborazioni Patrigest su dati Istat

| Comune di Treviso : Popolazione residente - bilancio | | | | | | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Tipo di indicatore demografico | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| popolazione al 1° gennaio | 80202 | 80688 | 81516 | 82112 | 82399 | 81763 | 81642 | 82206 | 82208 |
| Variazione % | | 0,61% | 1,03% | 0,73% | 0,35% | -0,77% | -0,15% | 0,69% | 0,00% |
| nati vivi | 694 | 732 | 649 | 704 | 654 | 713 | 701 | 626 | 673 |
| morti | 851 | 867 | 854 | 895 | 836 | 892 | 917 | 945 | 926 |
| saldo naturale | -157 | -135 | -205 | -191 | -182 | -179 | -216 | -319 | -253 |
| iscritti da altri comuni | 1962 | 2024 | 2106 | 1953 | 2085 | 2167 | 2392 | 2326 | 2377 |
| cancellati per altri comuni | 2039 | 2532 | 2875 | 3144 | 3159 | 2969 | 2484 | 2278 | 2176 |
| saldo migratorio interno | -77 | -508 | -769 | -1191 | -1074 | -802 | -92 | 48 | 201 |
| iscritti dall'estero | 723 | 1458 | 1586 | 1218 | 821 | 1109 | 1171 | 744 | 923 |
| cancellati per l'estero | 72 | 86 | 115 | 240 | 164 | 196 | 209 | 183 | 178 |
| saldo migratorio estero | 651 | 1372 | 1471 | 978 | 657 | 913 | 962 | 561 | 745 |
| saldo migratorio | 574 | 864 | 702 | -213 | -417 | 111 | 870 | 609 | 946 |
| iscritti per altri motivi | 72 | 128 | 176 | 880 | 138 | 144 | 93 | 66 | 83 |
| cancellati per altri motivi | 3 | 29 | 77 | 189 | 175 | 197 | 183 | 354 | 177 |
| saldo per altri motivi | 69 | 99 | 99 | 691 | -37 | -53 | -90 | -288 | -94 |
| saldo migratorio e per altri motivi | 643 | 963 | 801 | 478 | -454 | 58 | 780 | 321 | 852 |
| totale iscritti | 3451 | 4342 | 4517 | 4755 | 3698 | 4133 | 4357 | 3762 | 4056 |
| totali cancellati | 2965 | 3514 | 3921 | 4468 | 4334 | 4254 | 3793 | 3760 | 3457 |
| unità in più/meno dovute a variazioni territoriali | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| saldo totale (incremento o decremento) | 486 | 828 | 596 | 287 | -636 | -121 | 564 | 2 | 599 |
| popolazione al 31 dicembre | 80688 | 81516 | 82112 | 82399 | 81763 | 81642 | 82206 | 82208 | 82807 |
| Variazione % | | 1,03% | 0,73% | 0,35% | -0,77% | -0,15% | 0,69% | 0,00% | 0,73% |
| numero di famiglie | .. | 35469 | 36252 | 36377 | 36411 | 36443 | 37026 | 37319 | 37885 |
| popolazione residente in famiglia | .. | 79871 | 80412 | 80823 | 80211 | 80113 | 80736 | 80777 | 81379 |
| numero medio di componenti per famiglia | .. | 2,25 | 2,22 | 2,22 | 2,2 | 2,2 | 2,18 | 2,16 | 2,15 |
| numero di convivenze | .. | 83 | 88 | 82 | 89 | 85 | 86 | 81 | 78 |
| popolazione residente in convivenza | .. | 1645 | 1700 | 1576 | 1552 | 1529 | 1470 | 1431 | 1428 |

NB dato non ricostruito rispetto alla popolazione del censimento 2011



Elaborazioni Patrigest su dati Istat

Descrizione

L'area edificabile oggetto della presente valutazione ospita un ex-stabilimento produttivo ormai in disuso composto da edifici di varia tipologia (tra cui il "Mulini Toso"- elemento di archeologia industriale), edificati in fasi successive su un terreno recintato e pianeggiante aventi nel complesso scarse condizioni manutentive.

L'area confina a Nord con le sponde del Fiume Melma e con altre proprietà, ed Ovest con le sponde del Fiume Sile, a Sud con altre proprietà e ad Ovest con Via Cendon, che – al momento- risulta essere la principale strada di accesso all'area.



Nel 2005 è stato presentato un Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica Edilia e Ambientale (PIRUEA), approvato tramite Accordo di Programma il 14-12-2006. Il Programma prevedeva tramite un accordo tra Proprietà e soggetti Pubblici Coinvolti, una serie di interventi di rigenerazione urbana volti al miglioramento complessivo della zona.

Nello specifico, il PIRUEA prevede, per mezzo di ristrutturazione e nuova edificazione l'insediamento di funzioni residenziali, commerciali, terziarie, artigianali e ricettive oltre ad una serie di interventi di carattere pubblico tra cui un Parco Fluviale, un museo, una scuola e un insieme di opere infrastrutturali per meglio potenziare la viabilità esistente e di connessione con il resto del tessuto. L'edificazione del PIRUEA insieme alla definizione degli impegni reciproci tra Amministrazione e Proprietà è regolata per mezzo di una convenzione urbanistica stipulata in data 30-03-2007 e avente validità pari a 10 anni. Le

immagini sottostanti mostrano la planimetri, il rendering del progetto e le foto scattate durante il sopralluogo:

Planimetria generale (PIRUEA) e rendering di progetto



Rilievo Fotografico – Sopralluogo del 20-09-2013



Inquadramento urbanistico

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

Il territorio del Comune di Silea risulta governato dal Piano Regolatore Generale adottato con D.C.C. n.124 del 21/08/1990 e approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 4494 del 27/07/1990 e successive modifiche.

In base alla documentazione reperita, l'area edificabile oggetto di valutazione è regolata secondo il PRG vigente dall'articolo Art. 79 – “PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI”, dall'Art. 32 “ZONE AD URBANIZZAZIONE CONTROLLATA C.3” e dall'Art. 64 ZONE AD URBANIZZAZIONE CONTROLLATA (Z.u.c.) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di cui su riporta uno stralcio:

Art. 79 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI

I Piani Urbanistici Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G. e quelli successivi mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza dei periodi sotto definiti:

- periodo fissato nella relativa convenzione, se trattasi di piani di iniziativa privata;
- periodo fissato nel decreto di approvazione, se trattasi di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica;
- periodo di diciotto anni decorrenti dalla data del decreto di approvazione, se trattasi di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o Piani per gli Insediamenti Produttivi.

I Piani Urbanistici Attuativi sono così individuati:

| Denominazione | ZTO | St | Ubicazione | Data |
|--------------------------|--------|--------|------------|------|
| P.I.R.U.E.A. Area SCALCO | C1/A | 3.801 | Cendon | 2007 |
| P.di L. Poggio Fiorito | C2/18 | 11.747 | Silea | 2007 |
| P.di L. Centro Due | C2/21 | 14.152 | Silea | 2005 |
| P.I.R.U.E.A. Gaion | C3/1/a | 7.670 | Silea | 2007 |

| c) Piani attuativi produttivi e terziari | | | | |
|---|------------------------------|---------|------------|------|
| Denominazione | ZTO | St | Ubicazione | Data |
| P.di L. Industriale Comas Scalco | LD1/11 | 36.662 | Silea | 1974 |
| P.di L. Commerciale Canguro | LD2/1 | 12.223 | Lanzago | 1983 |
| P.di L. Industriale Brusada | LD1/1 | 143.428 | Silea | 1985 |
| P.di L. Commerciale-Direz. SIVAC | D2/1 | 27.475 | Silea | 1992 |
| P.di L. Rotonda di M. - Centro Srl | D2/2 | 129.512 | Silea | 1995 |
| P.di L. Silea 2 – Commerc.-Direz. | D5/2 | 9.624 | Silea | 1996 |
| P.di L. Alzaia | D1/4 | 58.001 | Silea | 1996 |
| P.di L. Treviso - Mare | D1/16 e D1/17 | 196.820 | Silea | 2002 |
| P.I.R.U.E.A Chiari e Forti | C3/2 | 88.052 | Silea | 2007 |
| P.di L. Consorzio Melma | D2/2, F4/11 C2/20 e C2/21 | 149.894 | Silea | 2001 |
| P.di L. CINECITY | Fb/17 | 27.475 | Silea | 1999 |



Durante il periodo di validità ed efficacia definito dal primo comma, i suddetti piani attuativi potranno essere assoggettati:

- a Varianti di assetto planivolumetrico che non incidano sul dimensionamento in quanto a volumi edificabili, superfici coperte e spazi pubblici, nel rispetto delle normative del PdiF vigente alla data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.
- a Varianti sostanziali che incidano sul dimensionamento del Piano Attuativo in quanto a volumi edificabili e spazi pubblici, nel rispetto della normativa di zona stabilita dal presente P.R.G.; in tale caso si dovrà procedere alla variazione delle relative convenzioni.
- Le normative dei P.dil. approvati prima dell'entrata in vigore del PRG e di quelli sopraelencati dopo la scadenza decennale possono essere derogati limitatamente all'indice di copertura fino al limite del 30%.
- I piani urbanistici attuativi (PUA), approvati prima dell'entrata in vigore del PRG (21 febbraio 1991), i cui periodi di validità fissati dalle rispettive convenzioni, siano scaduti, sono così disciplinati:
 - 1) Le lottizzazioni convenzionate residenziali (LC) dall'art. 29 – Zone C1/n°;
 - 2) Le lottizzazioni convenzionate produttive (LD) dall'art. 34 – Zone D1/n°.

Art. 32 – ZONE AD URBANIZZAZIONE CONTROLLATA C.3

Sono zone occupate da manufatti produttivi di carattere industriale ed artigianale, ricadenti entro il perimetro del Piano Ambientale del Parco naturale regionale del Sile ai sensi della L.R. 8/1991.

Le attività produttive esistenti sono considerate "attività da trasferire" e l'area è destinata a funzioni più compatibili con l'antistante paesaggio fluviale mirando a conferire una lettura unitaria al contesto urbano. L'area scoperta dovrà avere caratteristiche di superficie permeabile, salvo la parziale impermeabilità per documentate esigenze di tipo tecnologico.

- 1) Destinazione d'uso: sono ammesse la residenza, le attività direzionali e ricettive, oltre alle attrezzature di interesse culturale e collettivo concertate tra operatori e Pubblica Amministrazione.
- 2) Modi di intervento. L'ambito viene suddiviso in tre specifici comparti: il primo afferente le aree libere si attua a mezzo di S.U.A.; il secondo ed il terzo afferenti i manufatti da trasferire si attuano mediante programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (PI. R.U.E.A.) ai sensi della L.R. 1/06/1999 n° 23 od intervento equipollente.
- 3) Parametri d'intervento:
 - tipologia edilizia : secondo una morfologia insediativa che favorisca la valenza naturalistica della sponda fluviale;
 - It: la densità edilizia territoriale 1 mc/mq; il programma integrato potrà comportare l'eventuale variazione al dimensionamento del P.R.G. mediante nuova definizione degli indici edificatori;
 - il rapporto di copertura Q non deve essere superiore al 30%;
 - l'altezza delle fronti : l'altezza delle fronti non può essere superiore a ml 10,50
 - le distanze minime dalle strade devono essere :
 - ml 5,00 per le strade di larghezza fino a ml 7;
 - ml 7,50 per le strade di larghezza fino a ml 10;
 - ml 10,00 per le strade di larghezza oltre i ml 10;
 - la distanza dal confine : la distanza dal confine non deve essere inferiore a 0,50 volte l'altezza della fronte che vi prospetta, con un minimo di ml 5,00; è tuttavia consentita la costruzione in aderenza od in appoggio, nel rispetto delle norme precedenti;
 - sono ammesse distanze inferiori dalle strade e dal confine, preventivamente definite e motivate in sede di S.U.A.;

- distacco fra gli edifici : il distacco minimo tra gli edifici deve essere pari al fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00;
- ogni abitazione singola od alloggio facente parte di un fabbricato condominiale deve disporre di un posto macchina singolo o collettivo incorporato alla ostruzione. Per le sottozone C3/1 e C3/2 si rimanda al successivo art. 64.

Art. 64 ZONE AD URBANIZZAZIONE CONTROLLATA (Z.u.c.)

Le zone ad urbanizzazione controllata ubicate nel territorio del Parco, comprendono ambiti edificati, solo urbanizzati o urbanizzabili. In queste aree, se non diversamente specificato, dal presente testo di norme e dagli allegati valgono le indicazioni contenute in ogni singolo strumento urbanistico. Nelle zone residenziali di completamento previste dai vigenti strumenti urbanistici le operazioni di saturazione della struttura urbana dovranno privilegiare il recupero ed il riuso dei volumi esistenti rafforzando il ruolo degli spazi e delle attrezzature di interesse collettivo.

In particolare dovranno essere promosse le azioni di potenziamento e riqualificazione riguardanti le attrezzature di interesse collettivo, gli arredi urbani e il verde pubblico, attraverso interventi d'iniziativa pubblica o concertati tra operatori pubblici e privati e le amministrazioni comunali. Nelle zone interessate da strumenti urbanistici attuativi, si dovranno attuare criteri generali d'intervento finalizzati ad integrare il nuovo tessuto urbano con quello di più antico impianto; in particolare dovranno essere:

- a) valorizzati i segni dell'antica morfologia insediativa (sistema viario di antico impianto, sistema idrografico superficiale, ecc.);*
- b) localizzate le zone di nuovo impianto secondo criteri finalizzati alla connessione con le parti del territorio già edificate evitando l'espansione in blocchi isolati su aree libere;*
- c) evitate espansioni a bassa densità favorendo, invece, la ricompattazione dell'edificato riducendo al minimo l'occupazione delle aree agricole;*
- d) garantita l'unitarietà percettiva dei siti, anche da punti di vista lontani introducendo norme relative all'impiego di tecniche di realizzazione e di materiali che, nell'insieme, permettano una lettura unitaria del contesto urbano;*
- e) migliorata la percezione complessiva dell'inquadramento paesaggistico in modo da mettere in risalto il rapporto con l'ambiente circostante, attraverso la caratterizzazione dei con visuali e orizzonti di particolare interesse;*
- f) migliorata la qualità complessiva del contesto urbano attraverso interventi di razionalizzazione degli spazi, dei servizi pubblici e delle aree a verde, incentivando la fruizione ciclabile e pedonale, migliorando l'accessibilità alle aree connettive d'interesse pubblico. In particolare dovrà essere salvaguardata la continuità dei corridoi ecologici e dei sistemi di aree d'interesse naturale di cui agli articoli 7 e 8 delle presenti norme ambientali;*
- g) uniformati, anche mediante la proposta di abachi delle possibili soluzioni, le indicazioni ed i criteri relativi agli elementi di arredo urbano, le insegne, le vetrine, le mostre, gli indicatori stradali, ecc. al fine di migliorare la percezione unitaria dei contesti urbani ricadenti nel Parco;*
- h) condotti gli interventi, nelle zone di nuovo impianto, nel rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali dello specifico contesto urbano sia in relazione alle soluzioni architettoniche e tipologiche, sia nella progettazione ed utilizzazione degli spazi aperti;*

i) riqualificate le aree marginali, di frangia o comunque degradate prevedendone la ricompattazione e introducendo criteri di mitigazione degli elementi detrattori attraverso l'inserimento di cortine alberate, di adeguata profondità e composte da essenze arboree compatibili con il climax locale.

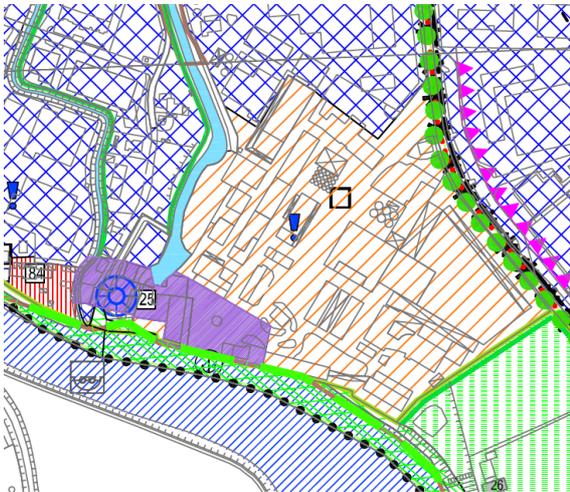
Nelle aree caratterizzate da tipologie insediative di tipo diffuso valgono i seguenti criteri;

a) dovranno essere rispettati i segni morfologici di antico impianto quali fossi, canali, scoline, siepi e filari alberati, sistemazioni fondiari, ecc., in modo da non compromettere l'integrità dei superstiti spazi interclusi;

b) dovrà essere valorizzata la viabilità formante l'armatura connettiva attraverso la dotazione, in tutti i casi ove ciò sia possibile, di alberate al fine di rafforzare gli elementi superstiti dell'impianto morfologico;

c) dovrà essere evitata la formazione di un «continuum edificato» lungo gli assi stradali incentivando, al contrario, la disco discontinuità insediativa in modo da ottenere significative trasparenze visive, da e verso il Parco, sul paesaggio agrario. In tutte le zone ad urbanizzazione controllata, l'incremento delle superfici impermeabilizzate che possono provocare un sovraccarico idraulico del corso d'acqua è limitato al 50% della superficie del lotto interessato; a tal fine gli strumenti urbanistici in sede di adeguamento al Piano Ambientale, devono, con riferimento alle coperture di parcheggi o grandi superfici, privilegiare tecniche che permettano comunque un adeguato grado di infiltrazione delle acque nel sottosuolo, previa raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia secondo le modalità fissate nei punti 6 e 7 dell'art. 38 delle NtA del Piano di Tutela delle Acque adottato con DGRV n. 4453 del 29/12/2004 che per il territorio del Parco divengono cogenti fin dall'entrata in vigore della presente norma. Per queste zone valgono inoltre gli indirizzi specifici per le zone territoriali omogenee, così come individuate dagli strumenti urbanistici.

Estratto tavola 13-1-A DEL PRG –AGG.2012



ELEMENTI PUNTUALI ED INTERCONNESSIONI

- Manufatto Idraulico
- Passo a barco storico
- Attraversamento ciclo-pedonale esistente o di progetto
- Mulino e/o manufatto con tracce dell'attività molitoria
- Area e manufatto di archeologia Industriale
- Punto di accesso al parco
- Punto focale da salvaguardare
- Viabilità primaria da valorizzare
- Viabilità secondaria da valorizzare

ELEMENTI DETRATTORI

- Rete Natura 2000: ambito S.I.C. (sito di Importanza comunitari) Direttiva 92/43/CEE e DGR 1180/2006
- Rete Natura 2000: ambito Z.P.S. (zona protezione speciale) Direttiva 79/409/CEE e DGR 441/2007
- Elettrodotto
- Metanodotto
- Elemento detrattore del paesaggio
- Elemento detrattore da eliminare

Zone Residenziali

- Z.T.O. A
- Z.T.O. B
- Z.T.O. C1
- Z.T.O. C1 - SPECIALE
- Z.T.O. C2
- Z.T.O. C3

Codice numerico dei servizi ed Impianti di Interesse comune

a) aree per l'istruzione

- 1 - asilo nido
- 2 - scuola materna
- 3 - scuola elementare
- 4 - scuola dell'obbligo
- 5 - scuola superiore o specializzata

b) attrezzature di Interesse comune

- | | | |
|--|---|---|
| <p>ISTITUZIONI RELIGIOSE</p> <ul style="list-style-type: none"> 9 - chiese 10 - centri religiosi e dipendenze 11 - conventi <p>ISTIT. CULTURALI E ASSOC.</p> <ul style="list-style-type: none"> 14 - museo 15 - biblioteca 16 - centro culturale 17 - centro sociale 18 - sala (unioni), mostre, ecc <p>ISTITUZIONI PER LO SVAGO</p> <ul style="list-style-type: none"> 21 - cinema 22 - teatro 23 - sala manifestazioni 24 - sala da ballo <p>ISTITUZIONI ASSISTENZIALI</p> <ul style="list-style-type: none"> 25 - case per anziani | <p>ISTITUZIONI SANITARIE</p> <ul style="list-style-type: none"> 30 - farmacia 31 - serv. sanitario di quartiere 32 - centro sanit. poliamb. 33 - casa di cura <p>SERVIZI AMMINISTRATIVI</p> <ul style="list-style-type: none"> 37 - municipio 38 - delegazione comunale 39 - uffici pubblici in genere 40 - banche, borse, sportelli bancari <p>SERV. PUBBLICA SICUREZZA</p> <ul style="list-style-type: none"> 43 - carabinieri <p>SERVIZI TELECOMUNICAZIONI</p> <ul style="list-style-type: none"> 52 - ufficio postale 53 - telefono pubblico 54 - impianti telefonici | <p>SERVIZI COMMERCIALI</p> <ul style="list-style-type: none"> 58 - centro vendita o supermarket 59 - mercato 60 - esposizioni e fiere <p>SERVIZI TECNOLOGICI</p> <ul style="list-style-type: none"> 63 - impianti idrici 64 - impianti gas 65 - impianti enel 67 - impianti depurazione 68 - impianti incenerimento 69 - impianti trattamento rifiuti 70 - pubbliche discariche 71 - deposito rifiuti solidi urbani <p>ATTREZZATURE D'INTERSCAMBIO</p> <ul style="list-style-type: none"> 74 - stazione autolinee extraurbane 75 - stazione rifornimento e servizio 76 - porto 77 - porto turistico |
|--|---|---|



PROGRAMMA INTEGRATO DI RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO E AMBIENTALE – PIRUEA

L'area edificabile oggetto di valutazione è soggetta al PIRUEA (istituito con legge regionale n.23 del 1 giugno 1999) denominato “Chiari&Forti”, approvato tramite Accordo di Programma il 14-12-2006 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale delle Regione Veneto n. 111 del 26-12-2006.

Tale Programma ha come fine quello di riqualificare l'area mediante una serie di interventi condivisi tra soggetti pubblici e privati. Il PIRUEA, composto da numerosi elaborati tecnico-progettuali definisce quindi l'insieme di opere di trasformazione a valenza privata e pubblica nonché le modalità di realizzazione e le relative tempistiche di attuazione degli interventi.

Si riportano di seguito le principali indicazioni e prescrizioni degli elaborati del PIRUEA, rimandando alla lettura degli stessi per maggiori dettagli:

Norme Tecniche di Attuazione NTA - PIRUEA

Parametri urbanistici di P.R.G.

Art. 1 – Il Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale “Chiari&Forti”

...

1.2 L'Ambito oggetto del presente P.I.R.U.E.A. è perimetrato nella Tav 5-F e viene classificato come Z.T.O. “C3/2 - Area Chiari&Forti”. Il perimetro della Z.T.O. C3/2 sul fronte del fiume Sile è quello della Zona ad Urbanizzazione Controllata indicata nel Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile approvato dal Consiglio Regionale in data 1° marzo 2000, delibera n. 22. L'indicazione sopra enuncia prevale sulle previsioni cartografiche di tutti gli elaborati del P.I.R.U.E.A. Qualora il programma non venga realizzato nei termini previsti dall'accordo di programma, la variante urbanistica decade.

1.3. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione prevalgono su difformi previsioni delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale Comunale relative alle zone omogenee indicate ai punti che precedono e generali. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale trovano applicazione solamente ove non si pongano in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione del P.I.R.U.E.A..

...

Art. 3 – Parametri urbanistici ed edificatori dell'Ambito – interventi edilizi ammessi (PRG)

3.1. All'interno dell'Ambito è ammesso l'intervento di urbanizzazione, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici vincolanti.

- Volume massimo: 249.447 mc

In aggiunta al volume massimo ammesso nell'Ambito, come sopra indicato, è ammessa la conservazione degli edifici a destinazione pubblica ricadenti nell'ambito del P.I.R.U.E.A. individuati nella Tav R7-F ai numeri 55 e 56, salva diversa disposizione delle autorità preposte alla tutela dei vincoli insistenti nell'area.

...

Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso indicate nell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, con le seguenti integrazioni:

- *attività commerciale al dettaglio di vicinato e medie strutture di vendita max. 1.500 mq e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 15/2004;*
- *attività turistica, ricettiva, espositiva e culturale;*
- *attività attinenti al benessere della persona, palestre e simili;*
- *locali per pubblico ritrovo;*
- *Modi di intervento:*

Secondo le indicazioni planivolumetriche del P.I.R.U.E.A. e del rilascio dei titoli abilitativi

- *Tipi di intervento:*

Fatti salvi i vincoli paesaggistici e storico-architettonici previsti della legislazione vigente e comunque i vincoli posti dalla pianificazione generale e speciale dell'area, sono ammessi nell'ambito interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Il P.I.R.U.E.A. individua specificamente gli interventi ammessi sui singoli edifici o insieme di edifici

....

Approdo per natanti: nell'ambito del P.I.R.U.E.A. potrà essere realizzata una struttura di approdo per natanti mediante realizzazione degli interventi edilizi necessari alla costruzione della relativa struttura, indicato nella Tav 5-F con un simbolo a forma di ancora. La localizzazione puntuale delle strutture di approdo verrà individuata alla presentazione dei progetti definitivi/ esecutivi le opere di urbanizzazione interne all'ambito e comunque previa autorizzazione dell'Ente Parco Naturale Regionale del Fiume Sile e della Regione Veneto – Ufficio Genio Civile di Treviso.

Art. 6 – Indici urbanistici e destinazioni d'uso

...

6.1. *Nell'area inclusa nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. sono previste le seguenti quantità:*

- *Volume complessivo: mc 249.447*
- *Su complessiva : mq 87.399;*
- *Su residenziale (inclusi i vani tecnici): mq. 49.997 circa;*
- *Su commerciale – direzionale (inclusi i vani tecnici): mq 24.441 circa;*
- *Su ricettivo turistico espositivo (incluso i vani tecnici): mq 15.911 circa.*

Nella determinazione del volume complessivo assentito, non si è tenuto conto della volumetria espressa dagli edifici pubblici da cedere o da vincolare ad uso pubblico indicati nella Tav R16-F, al numero 14 e della struttura indicata come anfiteatro ed individuata sempre nella Tav R16-F, con il numero 12a, 12b, nonché della volumetria espressa dalla sede del Museo del Parco Naturale del Fiume Sile individuato alla Tav R16-F ai numeri 17e 17 bis.

6.2. *Nell'area inclusa nell'ambito di intervento sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

a) categoria residenziale:

- *edilizia residenziale*

b) categoria commerciale - direzionale:

- *uffici pubblici e privati;*

- negozi, mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- uffici connessi alle attività commerciali;
- attività artigianali di servizio e di terziario avanzato;
- attività di servizio (banche, poste, ecc.);
- pubblici esercizi;

c) categoria turistico ricettiva culturale:

- attività ricettive alberghiere;
- attività espositive e culturali;
- locali per pubblici ritrovi;
- attività attinenti al benessere della persona, palestre e simili;
- servizi alle attività suindicate.

Art. 7 – Durata del Piano

7.1. Il presente P.I.R.U.E.A. ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BUR del P.I.R.U.E.A. stesso.

L'approvazione del P.I.R.U.E.A comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste nonché la loro indifferibilità ed urgenza.

Art. 8 - Modalità di attuazione del P.I.R.U.E.A.

L'approvazione del P.I.R.U.E.A. non sostituisce i permessi di costruire per l'ottenimento dei quali sarà necessario rivolgere le relative istanze all'ufficio comunale competente. Con espresso riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si precisa che dovranno essere presentati i progetti definitivi ed esecutivi delle opere previste comprensive del progetto edilizio planivolumetrico degli edifici previsti. Il permesso di costruire sarà rilasciato dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale.

....

14.5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'ambito potrà avvenire anche per stralci funzionali. La Tav. R5-F di P.I.R.U.E.A. evidenzia la suddivisione dell'ambito in n. 4 (quattro) stralci funzionali. Gli stralci potranno peraltro essere oggetto di modifica in sede di rilascio del permesso a costruire purché garantiscano l'autonomia funzionale della parte di intervento individuata, previa autorizzazione del funzionario responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune, sentita la Giunta comunale. L'agibilità dei singoli edifici potrà essere rilasciata una volta che siano ultimate e collaudate le sole opere di urbanizzazione riferite allo stralcio funzionale nel quale gli stessi sono ricompresi. Su domanda del proprietario l'agibilità/abitabilità potrà essere rilasciata anche con riferimento alla singola unità immobiliare fermo restando quanto previsto al punto precedente. Considerato che la realizzazione per stralci costituisce una facoltà della proprietà e non un obbligo, potrà essere autorizzata la realizzazione contemporanea di due o più stralci funzionali.

CONVENZIONE URBANISTICA

Gli impegni reciproci tra Pubblica Amministrazione e Proprietà (Proponente) per l'attuazione del PIRUEA sono regolati da una convenzione urbanistica stipulata il 30-03-2007 e avente validità decennale.

Vengono di seguito riportati alcuni dei principali contenuti della convezione con cui si stabilisce che:

1. La proponente e i suoi aventi causa si obblighino nei confronti del Comune a redigere la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e a realizzare e collaudare a proprie spese e cura tutti i lavori previsti nell'ambito del PIRUEA approvato.
2. La proponente si impegni e si obblighi ad effettuare a proprie spesa e cura l'eventuale bonifica dei luoghi e a consegnare, in caso di bonifica, una polizza fideiussoria all'Amministrazione Comunale.
3. La proponente si impegni a concorrere alle spese e agli oneri che dovessero rendersi necessari per gli espropri il cui ammontare previsto risulta pari a 154.000 €.
4. La proponente si impegni a proprie spese e cure e sotto il controllo degli uffici tecnici comunali ad eseguire previa progettazione le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dal PIRUEA che verranno cedute una volta ultimate alla PA.
5. La proponente si impegni ad assumere a proprio carico ogni onere necessario ad ottenere allacciamenti alle reti di tutte le opere previste dal PIRUEA.
6. La proponente si impegni a cedere e trasferire gratuitamente alla PA delle aree e delle reti previste per le opere di urbanizzazione o in alternativa a costituire su di esse un vincolo perpetuo ad uso pubblico.
7. I contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria verranno integralmente scomputati con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
8. La proponente e/o eventuali aventi causa si impegni a versare il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria in sede di rilascio dei titoli per la realizzazione degli edifici. In nessun caso tali oneri potranno essere scomputati.
9. La proponente si impegni in sede di rilascio dei titoli per la realizzazione degli edifici a versare per intero il contributo sul costo di costruzione.
10. La proponente si impegni a versare l'eventuale monetizzazione degli standard secondari e relativi alle zone Fa e Fb per una superficie pari a mq 8.460 al momento di rilascio dei titoli per la realizzazione degli edifici.
11. La proponente si impegni a progettare, realizzare e successivamente cedere alla PA a proprie spese e cure oltre alle opere di urbanizzazione, il Parco Fluviale, un anfiteatro con copertura tramite tensostruttura e a recuperare e cedere gratuitamente alla PA l'edificio in fregio al Sile individuato con il n. 14 nella tavola R16-F del PIRUEA.
12. La proponente si impegni altresì a progettare, realizzare e cedere gratuitamente alla PA una serie di opere extra-ambito e a carattere infrastrutturale così descritte: 1. Bretella di completamento tra

- Via Internati e raccordo Autostrada A27; 2. Rotatoria Via Cendon – Via Internati; 3. Allargamento Via Cendon; 4. Pista ciclo pedonale in Via Cendon; 5. Viabilità di accesso al casello autostrada A27; 6. Opere pubbliche e complementari alla viabilità di sostituzione alla rotonda dell'incrocio tra Via Roma, Via Lanzaghe, Via Sile e Via Treviso; 7. Rotatoria tra Via Sile e bretella di collegamento Via Treviso Mare; 8. Bretella di collegamento con la Via Treviso Mare; 9. Pista ciclo pedonale e sistemazione di Via Treviso tra semaforo e tangenziale; 10. Pista ciclo pedonale lungo l'Alzaia e Via Macello comprensiva di ponti; 11. Rotonda di accesso all'area Chiari&Forti in Via Cendon; 12. Bretelle di collegamento tra Via Internati e Via Brusada.
13. La proponente si impegna inoltre a progettare, realizzare un'ulteriore opera extra-ambito consistente in un nuovo edificio scolastico di 20 aule con un locali da adibire a mensa, uffici, palestra su un'area pari a circa 5.500 mq attualmente in proprietà alla PA catastalmente individuata al Comune di Silea al Foglio 4, Map. 46.
 14. La proponente si impegna a contribuire mediante versamento di un onere aggiuntivo pari a € 1.150.000 alla realizzazione di un sovra-passo alla rotonda di accesso A27-Treviso Mare da versare all'approvazione del progetto definitivo.
 15. La proponente si impegna a contribuire all'eventuale spesa che il Comune dovrebbe sostenere in caso di affidamento ad un soggetto esterno dell'incarico di responsabile dei procedimenti connessi all'attuazione del PIRUEA. Tale contributo è stimato in mancanza di un accordo, in importo pari a 1.5% del valore delle opere di urbanizzazione entro e fuori ambito e di quelle costituenti beneficio pubblico nonché pari allo 0.5% del costo di costruzione di tutti gli edifici che verranno realizzati all'interno dell'ambito del PIRUEA.
 16. La proponente si impegna a concedere alla PA l'uso gratuito della sala convegni che verrà realizzata nel complesso turistico ricettivo per 20 giorni all'anno.
 17. La proponente si impegna a contemplare una superficie all'interno degli edifici individuati nella tavola R25a-F e R25F da destinare a museo del Parco Naturale del Fiume Sile come meglio descritto nella scheda R27.
 18. Il Comune si riserva la facoltà di attribuire alla Proponente e/o aventi causa la gestione del Parcheggio Pubblico e/o del Parco Fluviale mediante concessione. In ogni caso la gestione del Parcheggio Pubblico e del Parco Fluviale non dovrà essere onerosa per la PA e saranno a carico del gestore tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione;
 19. La proponente si impegna a proprie spese e cura a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità pubblica interna all'ambito

20. La proponente si impegna a realizzare e ultimare le opere previste dal PIRUEA entro 10 anni dalla sottoscrizione della Convenzione e, pena la decadenza della convenzione, a presentare entro un anno dalla sottoscrizione della Convenzione almeno un progetto relativo alle opere di urbanizzazione.
21. La proponente si impegna a ultimare e collaudare le opere di urbanizzazione primaria ad esclusione delle opere pubbliche dentro ed extra-ambito, prima del rilascio dei certificati di agibilità degli edifici privati e pubblici e, in caso di attuazione delle opere previste per stralci funzionali, come indicato nella TAV. R15-F, dopo aver verificato e collaudato le opere relative allo stralcio funzionale.
22. La proponente si impegna a sostenere tutte le spese relative ai collaudi che andranno fatti secondo quanto stabilito in dettaglio nell'articolo 12.
23. Il PIRUEA si intenderà attuato se, entro il termine della convenzione e/o di eventuali proroghe dalla stessa, siano realizzate e cedute o vincolate al Comune le opere di urbanizzazione e le opere pubbliche comunque previste dal PIRUEA.
24. In caso di alienazione totale o parziale degli immobili compresi nel PIRUEA, la Proponente si impegna a pretendere espressa assunzione da parte degli acquirenti degli impegni e obblighi sanciti dalla convenzione urbanistica. La proponente rimarrà comunque responsabile in solido con gli eventuali acquirenti a meno di uno svincolo da parte del Comune.
25. Gli importi contenuti nella convenzione dovranno essere indicizzati nella misura del 75% dell'indice ISTAT al momento della loro erogazione.

Inquadramento catastale

L'area edificabile oggetto di valutazione risulta censita al catasto Terreni del Comune di Silea come segue:

Sezione A – Foglio 8 – Mappale 160 – superficie mq 88.052

Principali dati di progetto:

In base a quanto stabilito da PIRUEA e dalla successiva convenzione urbanistica le superfici lorde di pavimento edificabili e le superfici relative ad infrastrutture e standard sono così distribuite:

| PARAMETRI DIMENSIONALI | | | fonte |
|--|-----------|---------------|--|
| DATI BASE | | | |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | mq | 88.052 | Convenzione del 30-03-2007 |
| VOLUME MASSIMO EDIFICABILE | mc | 249.447 | Convenzione del 30-03-2007 |
| STANDARD | | | |
| PARCHEGGIO PUBBLICO (URBAN. PRIMARIA) - interrato | mq | 14.030 | Convenzione del 30-03-2007 |
| PARCHEGGIO PUBBLICO (LR 15/04-COMMERCIALE) - interrato | mq | 10.285 | Convenzione del 30-03-2007 |
| VERDE (URBAN. PRIMARIA) | mq | 6.431 | Convenzione del 30-03-2007 |
| VERDE (URBAN. SECONDARIA) | mq | 26.500 | Convenzione del 30-03-2007 |
| VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO | mq | 3.962 | Convenzione del 30-03-2007 |
| VIABILITA', MARCIAPIEDI, PERCORSI EST. (URBAN. PRIMARIA) | mq | 22.753 | Convenzione del 30-03-2007 |
| Totale | mq | 83.961 | |
| SUPERFICI UTILE LORDA - FUNZIONI PRIVATE | | | |
| RESIDENZIALE | mq | 47.518 | Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard |
| COMMERCIALE E ARTIGIANALE DI SERVIZIO | mq | 10.204 | Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard |
| DIREZIONALE | mq | 13.506 | Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard |
| RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | mq | 16.165 | Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard |
| Totale | mq | 87.393 | |
| SUPERFICI UTILE LORDA - PARCHEGGI PRIVATI interrati | | | |
| <i>di cui PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI - quantità Minima L 122/89</i> | | | |
| PARCHEGGIO INTERRATO RESIDENZA | mq | 14.255 | Stimato sulla base della L 122-89 |
| PARCHEGGIO INTERRATO DIREZIONALE | mq | 4.052 | Stimato sulla base della L 122-89 |
| PARCHEGGIO INTERRATO RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | mq | 4.850 | Stimato sulla base della L 122-89 |
| <i>di cui residui da Convenzione</i> | | 8.884 | Desunto come differenza |
| COMMERCIALE | mq | 10.285 | Conv.ne del 30-03-2007 e Allegato R9F P.F.A. |
| PARCHEGGI PERTINENZIALI (L.765/67 e L122/89) Totale | mq | 42.326 | Convenzione del 30-03-2007 |

In base a quanto stipulato in convenzione in aggiunta all'edificazione privata e al recupero dei relativi standard nonché alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri, vi era l'impegno da parte della Proprietà a realizzare una serie di opere extra-ambito, al versamento di contributi per opere extra-ambito e l'impegno a portare a termine la bonifica dei suoli (avvenuta come da certificato di avvenuta bonifica fornito dalla Committenza).

Si rimanda al capitolo relativo ai costi di progetto per un dettaglio di tali voci.

L'edificazione delle opere di urbanizzazione, delle opere extra-ambito e degli edifici privati è regolata da un cronoprogramma citato dall'art. 11 della Convezione.

Il SAL relativo ai permessi di costruire:

Il base a quanto comunicatoci dalla Committenza ad oggi sono state eseguite le bonifiche del suolo, sono state eseguite quasi la totalità delle demolizioni previste e sono stati presentati e ritirati permessi di costruire per una SUL complessiva pari a circa mq 61.764. Per tali ambiti si è dato inizio ai lavori entro i termini stabiliti per legge ma alla data del sopralluogo i lavori risultano fermi e la loro incidenza sulla trasformazione generale appare limitata. Si precisa che tutti i permessi, eccetto uno, risultano -alla data di valutazione- scaduti. Si riporta di seguito la situazione relativa ai permessi di costruire, come comunicatoci dalla Committenza:

| Edificio | Pdc | Inizio Lavori | Scadenza Pdc | OGGETTO | SUL |
|-----------|------------|---------------|--------------|---|-----------|
| Blocco A | 09/01/2009 | 21/12/2009 | 21/12/2012 | Recupero con Ristrutturazione Edilizia | 3.856,02 |
| Blocco B | 09/01/2009 | 21/12/2009 | 21/12/2012 | Recupero con Ristrutturazione Edilizia | 5.692,53 |
| Blocco C | 09/01/2009 | 21/12/2009 | 21/12/2012 | Recupero con Ristrutturazione Edilizia | 2.562,20 |
| Blocco D | 13/01/2009 | 21/12/2009 | 21/12/2012 | Recupero con Ristrutturazione Edilizia | 2.745,92 |
| Blocco E | 13/01/2009 | 21/12/2009 | 21/12/2012 | Recupero, Demillizione, Ricostruzione con Ampliamento | 10.012,16 |
| Blocco F | 21/12/2008 | 21/12/2009 | 21/12/2012 | Costruzione nuovo fabbricato e Recupero con Ristrutturazione Edilizia | 5.980,12 |
| blocco GH | 21/12/2008 | 21/12/2009 | 21/12/2012 | Recupero con Ristrutturazione Edilizia | 7.920,40 |
| blocco U | 14/01/2009 | 21/12/2009 | 21/12/2012 | Recupero con Ristrutturazione Edilizia | 1.729,20 |
| Blocco LM | 15/06/2009 | 14/06/2010 | 14/06/2013 | Ristrutturazione | 8.007,30 |
| Blocco N | 15/06/2009 | 14/06/2010 | 14/06/2013 | Nuova Edificazione | 1.017,77 |
| Blocco O | 20/11/2009 | 18/11/2010 | 18/11/2013 | Ristrutturazione | 12.240,46 |
| totale | | | | | 61.764,08 |
| Blocco R | richiesto | na | na | na | 10.963,37 |
| Blocco S | na | na | na | na | 3.090,48 |
| | | | | | 14.053,85 |

Gli oneri di urbanizzazione non a scomputo, il contributo al Costo di Costruzione nonché le relative monetizzazioni relativamente ai permessi ritirati, sono stati pagati dalla Proprietà ad eccezione di una quota residua pari a **€ 1.489.028,18** e relativa all'ultima rata del Contributo al Costo di Costruzione.

| Riepilogo | totale dovuto | residuo |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Oneri | € 1.136.108,53 | |
| Contributo | € 2.127.182,66 | € 1.489.028,18 |
| Monetizzazioni | € 964.250,00 | |
| diritti | € 36.000,00 | |
| | € 4.263.541,19 | € 1.489.028,18 |

Elaborati Valutativi

Premesse

La valutazione dell'area è stata elaborata tenendo in considerazione alcuni fattori specifici del contesto geografico, demografico, economico ed immobiliare in cui si trova l'area. In particolare si è tenuto in considerazione

- il trend demografico della Città di Silea (10.118 abitanti nel 2011, in lenta crescita) nonché quello di Treviso (82.807 abitanti nel 2011, trend stabile) individuando in quest'ultima area il potenziale bacino di utenza del prodotto immobiliare da sviluppare in considerazione dell'elevata volumetria prevista e del mix funzionale;
- il trend delle transazioni immobiliari per classi funzionali a Silea pari ad una media annua (2004-2012) di 8 transazioni per Uffici, 8 per il Commerciale e 128 per il residenziale e a Treviso pari 101 transazioni per Uffici, 90 per il Commerciale e 1.113 per il residenziale. Valori che hanno subito negli ultimi anni delle importanti variazioni negative come meglio evidenziato nell'alligato relativo all'andamento del mercato immobiliare;
- la crescente diffusione di progetti classificabili come "Social Housing" che prevedono prezzi di vendita e/o locazione calmierati potrebbe ulteriormente impattare sull'assorbimento della funzione residenziale ;
- la presenza nel comune di Treviso, ritenuto il potenziale bacino di utenza per lo sviluppo Chiari&Forti, di numerose iniziative immobiliari di recupero e riqualificazione che si prevede possano essere coeve all'iniziativa oggetto di analisi.
- l'analisi dei valori medi di richiesta per destinazione d'uso emersi dall'analisi dei comparativi riportata nell'alligato relativo all'andamento del mercato immobiliare.

Assumptions

La valutazione dell'area edificabile è stata elaborata sulla base delle seguenti assunzioni valutative:

- La valutazione si riferisce alla massima superficie urbanistica sviluppabile (Diritto Edificatorio) come indicato nei documenti del PIRUEA e alla Convenzione sottoscritta.

- Si è ipotizzato un periodo di 13 anni per la completa conclusione dell'intervento che è stato suddiviso in quattro fasi come indicato delle tavole del PIRUEA;
- Non sono stati computati i costi relativi alla gestione e manutenzione del parcheggio pubblico ipotizzando un eventuale accordo di gestione con un terzo soggetto e il comune.
- I valori di mercato unitari utilizzati nella valutazione tengono in considerazione l'effetto dei costi relativi alla gestione e manutenzione del Parco e degli spazi comuni interni all'intervento.
- Gli importi relativi alle opere di urbanizzazione, infrastrutture e opere pubbliche così come il contributo per il sovrappasso previste dal PIRUEA e dalla Convenzione sottoscritta, sono state desunte dal Piano Finanziario allegato al PIRUEA. Tali importi non sono stati indicizzati in quanto si è ipotizzato che l'effetto dell'inflazione fosse compensato da eventuali ribassi in fase di gara di appalto per la realizzazione di tali opere.
- Gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria sono stati considerati nulli in quanto a totale scomputo con gli importi delle opere di urbanizzazione da realizzare come da convenzione.
- Gli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria, contributo al Costo di Costruzione e la monetizzazione degli standard non reperiti sono stati stimati sulla base delle tabelle parametriche comunali nella misura massima prevista per la nuova edificazione.
- Gli importi relativi alle demolizioni residue sono stati stimati sulla base della superficie dell'immobile che alla data del sopralluogo risultava ancora non essere stato demolito e inclusi all'interno dei costi di costruzione dell'adiacente struttura da convertite con funzioni ricettive.
- Non sono stati considerati i costi di bonifica in quanto già conclusa alla data di valutazione come risulta dal certificato di avvenuta bonifica a noi fornito dalla Committenza e/o per conto della Committenza
- Non sono stati considerati gli importi già sostenuti e relativi agli oneri concessori ed in buona parte riferiti a permessi di costruzione scaduti. Un'eventuale compensazione di tali importi con quelli dovuti per completare il progetto, nel caso di una nuova richiesta dei permessi di costruire, dovrebbe essere condivisa con l'amministrazione comunale e dovrebbe essere stimata in maniera puntuale sulla base di un SAL certificato relativo allo stato di avanzamento dei lavori effettivamente compiuti.

Superfici

Le superfici urbanistiche desunte dal PIRUEA e dalla Convenzione in essere a partire dalle quali si è proceduto alla determinazione delle superfici lorde, vendibili e costruibili sono le seguenti:

| PARAMETRI DIMENSIONALI | | fonte | |
|--|-----------|---------------|--|
| DATI BASE | | | |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | mq | 88.052 | Convenzione del 30-03-2007 |
| VOLUME MASSIMO EDIFICABILE | mc | 249.447 | Convenzione del 30-03-2007 |
| STANDARD | | | |
| PARCHEGGIO PUBBLICO (URBAN. PRIMARIA) - interrato | mq | 14.030 | Convenzione del 30-03-2007 |
| PARCHEGGIO PUBBLICO (LR 15/04-COMMERCIALE) - interrato | mq | 10.285 | Convenzione del 30-03-2007 |
| VERDE (URBAN. PRIMARIA) | mq | 6.431 | Convenzione del 30-03-2007 |
| VERDE (URBAN. SECONDARIA) | mq | 26.500 | Convenzione del 30-03-2007 |
| VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO | mq | 3.962 | Convenzione del 30-03-2007 |
| VIABILITA', MARCIAPIEDI, PERCORSI EST. (URBAN. PRIMARIA) | mq | 22.753 | Convenzione del 30-03-2007 |
| Totale | mq | 83.961 | |
| SUPERFICI UTILE LORDA - FUNZIONI PRIVATE | | | |
| RESIDENZIALE | mq | 47.518 | Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard |
| COMMERCIALE E ARTIGIANALE DI SERVIZIO | mq | 10.204 | Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard |
| DIREZIONALE | mq | 13.506 | Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard |
| RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | mq | 16.165 | Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard |
| Totale | mq | 87.393 | |
| SUPERFICI UTILE LORDA - PARCHEGGI PRIVATI interrati | | | |
| <i>di cui PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI - quantità Minima L 122/89</i> | | | |
| PARCHEGGIO INTERRATO RESIDENZA | mq | 14.255 | Stimato sulla base della L 122-89 |
| PARCHEGGIO INTERRATO DIREZIONALE | mq | 4.052 | Stimato sulla base della L 122-89 |
| PARCHEGGIO INTERRATO RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | mq | 4.850 | Stimato sulla base della L 122-89 |
| <i>di cui residui da Convenzione</i> | | | |
| COMMERCIALE | mq | 8.884 | Desunto come differenza |
| | mq | 10.285 | Conv.ne del 30-03-2007 e Allegato R9F P.F.A. |
| PARCHEGGI PERTINENZIALI (L.765/67 e L122/89) Totale | mq | 42.326 | Convenzione del 30-03-2007 |

Le superfici private utilizzate per la valutazione sono le seguenti:

| SUPERFICI UTILE LORDA - FUNZIONI PRIVATE | | |
|--|-----------|---------------|
| RESIDENZIALE | mq | 47.518 |
| COMMERCIALE E ARTIGIANALE DI SERVIZIO | mq | 10.204 |
| DIREZIONALE | mq | 13.506 |
| RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | mq | 16.165 |
| Totale | mq | 87.393 |
| | | |
| | | |
| SUPERFICI UTILE LORDA - PARCHEGGI PRIVATI interrati | | |
| <i>di cui PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI - quantità Minima L 122/89</i> | | |
| PARCHEGGIO INTERRATO RESIDENZA | mq | 14.255 |
| PARCHEGGIO INTERRATO DIREZIONALE | mq | 4.052 |
| PARCHEGGIO INTERRATO RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | mq | 4.850 |
| <i>di cui residui da Convenzione</i> | | |
| COMMERCIALE | mq | 8.884 |
| | mq | 10.285 |
| PARCHEGGI PERTINENZIALI (L.765/67 e L122/89) Totale | mq | 42.326 |

Per la funzione turistico- ricettiva si è ipotizzato il seguente dimensionato:

| SUL URBANISTICA - RICETTIVI | | MQ |
|--|---|--------|
| | | 16.165 |
| | COEFFICIENTE INCIDENZA MURI | 0% |
| SUL URBANISTICA SOGGETTA A CAMBIO D'USO RAGGUAGLIATA | | 16.165 |
| | | MC |
| VOLUME UTILE VIRTUALE (Hv: 3 mt) RAGGUAGLIATO | | 48.495 |
| | | 100% |
| SUL URBANISTICA - RICETTIVI | | 16.165 |
| HOTEL | | |
| | INCIDENZA % DI SUL PER CAMERA (65%-95%) | 60% |
| SUL DEDICATA ALLE CAMERE | | 9.699 |
| | DI CUI SUITE PARI A | 485 |
| | DI CUI CAMERE STANRDARD PARI A | 9.214 |
| APT ANZIANI | | |
| | INCIDENZA % ALLOGGI ANZIANI | 20% |
| SUL DEDICATA CAMERE ANZIANI | | 1.843 |
| | DI CUI CAMERE STANRDARD PARI A | 1.843 |
| SERVIZI (Spa Ristorante Sala Convegni) | | |
| | INCIDENZA % DI SUL SERVIZI | 20% |
| SUL DEDICATA AI SERVIZI | | 3.233 |
| DIMENSIONE LORDA MEDIA PER CAMERA | | 50 |
| DIMENSIONE LORDA MEDIA PER SUITE | | 100 |
| DIMENSIONE MEDIA APT ANZIANI | | 60 |
| TOTALE QUANTITA' CAMERE STANDARD | | 184 |
| TOTALE QUANTITA' SUITE | | 5 |
| TOTALE | | 189 |
| TOTALE QUANTITA' APT ANZIANI | | 31 |
| TOTALE | | 31 |

La seguente tabella mostra nel dettaglio la stima della superficie lorda architettonica, costruibile e vendibile sulla base della superficie urbanistica indicata nel PIREA e nella Convenzione sottoscritta.

Superfici di costruzione e vendita

| Lotto | Destinazione | Slp | Fonte | Superficie | Fonte | Superficie di | Fonte |
|--------|--------------------------------|--------|--------|------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | | Mq | | lorda | | costruzione (GBA) | |
| | | | | mq | | mq | |
| 1 | Residenziale - Lotto 1 | 11.880 | PIRUEA | 16.394 | Stima Patrigest | 13.661 | Stima Patrigest |
| 2 | Residenziale - Lotto 2 | 11.880 | PIRUEA | 16.394 | Stima Patrigest | 13.661 | Stima Patrigest |
| 3 | Residenziale - Lotto 3 | 11.880 | PIRUEA | 16.394 | Stima Patrigest | 13.661 | Stima Patrigest |
| 4 | Residenziale - Lotto 4 | 11.880 | PIRUEA | 16.394 | Stima Patrigest | 13.661 | Stima Patrigest |
| | Commerciale 1 | 2.551 | PIRUEA | 3.837 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest |
| | Direzionale 1 | 3.377 | PIRUEA | 4.129 | Stima Patrigest | 3.377 | Stima Patrigest |
| | Commerciale 2 | 2.551 | PIRUEA | 3.837 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest |
| | Direzionale 2 | 3.377 | PIRUEA | 4.129 | Stima Patrigest | 3.377 | Stima Patrigest |
| | Commerciale 3 | 2.551 | PIRUEA | 3.837 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest |
| | Direzionale 3 | 3.377 | PIRUEA | 4.129 | Stima Patrigest | 3.377 | Stima Patrigest |
| | Commerciale 4 | 2.551 | PIRUEA | 3.837 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest |
| | Direzionale 4 | 3.377 | PIRUEA | 4.129 | Stima Patrigest | 3.377 | Stima Patrigest |
| | RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | 16.165 | PIRUEA | 17.378 | Stima Patrigest | 16.165 | Stima Patrigest |
| Totale | | 87.393 | | 114.814 | | 94.521 | |

Costi

La seguente tabella mostra nel dettaglio le voci di costo considerate per la valutazione dell'area:

URBANIZZAZIONI E OPERE PUBBLICHE

| URBANIZZAZIONI | | fonte | |
|--|--------|-------------------|--|
| OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA | mq | importo | |
| Rete Fognaria | | 843.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Rete elettrica | | 87.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Rete gas | | 154.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Rete telefonica | | 42.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Rete Illuminazione | | 316.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Rete idrica | | 133.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Marciapiedi e Piazze | | 1.312.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Strade | | 219.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Parcheggio Pubblico interrato | 14.030 | 3.775.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Realizzazione pista ciclabile lungo alzaia | | 200.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Esproprio per pista ciclabile lungo alzaia | | 4.500 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Rotatoia Via Cendon | | 366.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Verde pubblico primario | 7.300 | 365.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Verde pubblico secondario | 27.096 | 1.354.800 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Totale Opere | | 9.171.300 | |
| OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURALI | | mq | importo |
| Bretella collegamento Via Internati - raccordo autostrada | | 386.800 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Espropri Bretella collegamento Via internati - raccordo autostrada | | 45.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Realizzazione Rotatoria Via Cendon - Via Internati | | 400.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Espropri Realizzazione Rotatoria | | 43.500 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Allargamento Via Cendon | | 400.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Espropri per realizzazione allargamento | | 15.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Realizzazione pista ciclo pedonale Via Cendon | | 250.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Espropri per la realizzazione pista ciclo pedonale Via Cendon | | 0 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Bretella collegamento autostrada A27 | | 215.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Espropri per realizzazione bretella | | 0 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Rotatoria Via Sile - bretella collegamento alla Treviso Mare | | 1.150.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Espropri rotatoria | | 10.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Bretella collegamento Via Sile - Treviso Mare | | 324.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Espropri bretella Via Sile Treviso Mare | | 16.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Sistemazione tratto stradale con pista ciclabile Via Treviso | | 437.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Espropri per pista ciclabile Via Treviso | | 10.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Scuola elementare Via del Parco | | 5.700.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Anfiteatro | | 164.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Tensostruttura anfiteatro | | 41.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Parco Fluviale | | 962.807 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Ristrutturazione eccezione ex uffici Malgara Chiari&Forti | | 200.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Collegamento Via Brusada - Via Internati | | 63.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Espropri collegamento Via Brusada - Via internati | | 0 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Museo della Navigazione del Sile | | 831.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Totale | | 11.664.107 | nb. Per Conven |
| ONERI AGGIUNTIVI | | importo | |
| Contributo sovrappasso | | 1.150.000 | Conv.ne del 30-03-2007 e Alleagto R9F P.F.A. |
| Totale | | 1.150.000 | |

ONERI E CONTRIBUTI

| CALCOLO ONERI | | fonte |
|--|------------------|---|
| ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA | | |
| Oneri di Urbanizzazione Primaria | | A Scomputo totale - art. 6.1 della Convenzione del 30-03-2007 |
| Oneri di Urbanizzazione Secondaria | € 1.799.840 | Stima su parametri tabelle Comunali |
| Totale | 1.799.840 | |
| Contributo al Costo di Costruzione | | |
| | Aliquota | |
| RESIDENZIALE | 5% | 558.051 Stima su Costo di Costruzione del Comune |
| COMMERCIALE E ARTIGIANALE DI SERVIZIO | 9% | 918.360 Stima su Costo di Costruzione |
| DIREZIONALE | 9% | 1.215.540 Stima su Costo di Costruzione |
| RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | 9% | 1.454.850 Stima su Costo di Costruzione |
| Totale | | 4.146.801 |

Il costo di costruzione del Comune di Silea per il Calcolo del Contributo al Costo di Costruzione per funzioni residenziali è pari a €/mq 234.88 come da DT/.767 del 07/11/2008/

L'onere di Monetizzazione per aree Fa è fissato in €/mq 125 come stabilito dall'amministrazione Comunale per il PIRUEA.

In dettaglio il calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria e della monetizzazione:

| Oneri di Urbanizzazione Primaria | | | | |
|---------------------------------------|------------|-------------------|---------------|--------------------|
| Destinazione | Volume | Coeff. Correttivo | €/mc | Totale |
| RESIDENZIALE | 142.554 | 30% | 4,42 € | 819.115 |
| COMMERCIALE E ARTIGIANALE DI SERVIZIO | 30.612 | 30% | 19,03 € | 757.310 |
| DIREZIONALE | 40.518 | 30% | 28,54 € | 1.503.299 |
| RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | 48.495 | 10% | 8,65 € | 461.430 |
| | | | totale | € 3.541.154 |
| Oneri di Urbanizzazione Secondaria | | | | |
| Destinazione | Volume | Coeff. Correttivo | €/mc | Totale |
| RESIDENZIALE | 142.554 | 30% | 4,96 € | 919.188 |
| COMMERCIALE E ARTIGIANALE DI SERVIZIO | 42.766 | 30% | 11,81 € | 656.589 |
| DIREZIONALE | 12.155 | 30% | 7,87 € | 124.362 |
| RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | 14.549 | 10% | 6,23 € | 99.701 |
| | | | totale | € 1.799.840 |
| Monetizzazione area Fa e Fb | | | | |
| Destinazione | Superficie | | €/mq | Totale |
| Superficie da Monetizzare | 8.553 | | 125 | € 1.069.125 |
| | | | totale | € 1.069.125 |

Si rimanda alla tabella in calce per il dettaglio relativo alle tabelle parametriche comunali degli oneri di urbanizzazione.

RIEPILOGO COSTI SOFT COST

Si riporta di seguito il riepilogo complessivo dei Soft – Cost ovvero dei costi urbanistici (opere, oneri e contributi) dei costi legati alla progettazione, direzione lavori e collaudi, nonché alle fee di vendita e locazione e gli importi relativi agli eventi imprevisi:

Soft Cost

| Costi | Fonte e unità di misura | Importo |
|---|--|--------------|
| Eventi imprevisi (% su costi di costruzione) | Stima Patrigest | 3,00% |
| OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA | PIRUEA ALLEGATI PIRUEA (Piano Finanziario) e CONVENZIONE | € 9.171.300 |
| OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURALI | PIRUEA ALLEGATI PIRUEA (Piano Finanziario) e CONVENZIONE | € 11.664.107 |
| Contributo al costo (€) | Stima Patrigest | € 4.146.801 |
| Direzione lavori (% su costi di costruzione) | Stima Patrigest | 7,00% |
| Progettazione | Stima Patrigest | 2,00% |
| Oneri di Urbanizzazione Secondaria | PIRUEA ALLEGATI PIRUEA (Piano Finanziario) e CONVENZIONE | 400.000 |
| Oneri di Urbanizzazione Secondaria | PIRUEA ALLEGATI PIRUEA (Piano Finanziario) e CONVENZIONE | € 1.799.840 |
| Marketing (% sui ricavi) | Stima Patrigest | 0,50% |
| Fees vendita frazionata | Stima Patrigest | 2,00% |
| Fee locazione | Stima Patrigest | 8,00% |
| Fees vendita fine periodo | Stima Patrigest | 2,00% |

HARD COSTS

Viene di seguito riportato il dettaglio dei costi di costruzione (Hard Cost) stimati da Patrigest:

| Lotto | Destinazione | N unità | Costo unitario di €/mq | Valore unitario di €/mq | Rapporto box / unità e numero box | Costo unitario di costruzione box €/mq |
|-------|--------------------------------|------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--|
| 1 | Residenziale - Lotto 1 | 132 | 1.000 | 2.400 | 1,34 176 | 450 |
| 2 | Residenziale - Lotto 2 | 132 | 1.000 | 2.400 | 1,34 176 | 450 |
| 3 | Residenziale - Lotto 3 | 132 | 1.000 | 2.400 | 1,34 176 | 450 |
| 4 | Residenziale - Lotto 4 | 132 | 1.000 | 2.400 | 1,34 176 | 450 |
| | Commerciale 1 | | 1.000 | | | |
| | Direzionale 1 | | 1.000 | | | |
| | Commerciale 2 | | 1.000 | | | |
| | Direzionale 2 | | 1.000 | | | |
| | Commerciale 3 | | 1.000 | | | |
| | Direzionale 3 | | 1.000 | | | |
| | Commerciale 4 | | 1.000 | | | |
| | Direzionale 4 | | 1.000 | | | |
| | RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | | 1.000 | | | |
| | Totale | 528 | | | 706 | |

Si precisa che il costo di demolizione dell'edificio adiacente la futura struttura ricettiva, che alla data di valutazione risultava ancora da demolire, è stato incluso nel costo di realizzazione della struttura ricettiva.

Ricavi

La seguente tabella mostra i ricavi stimati dalla vendita e della locazione degli spazi svilupparabili:

| Lotto | Destinazione | N unità | Costo unitario di €/mq | Rapporto box / unità e numero box | | Valore a corpo box € | Erv destinazioni non residenziali | Exit cap rate |
|-------|--------------------------------|------------|------------------------|-----------------------------------|------------|----------------------|-----------------------------------|---------------|
| 1 | Residenziale - Lotto 1 | 132 | 1.000 | 1,34 | 176 | 15.000 | | |
| 2 | Residenziale - Lotto 2 | 132 | 1.000 | 1,34 | 176 | 15.000 | | |
| 3 | Residenziale - Lotto 3 | 132 | 1.000 | 1,34 | 176 | 15.000 | | |
| 4 | Residenziale - Lotto 4 | 132 | 1.000 | 1,34 | 176 | 15.000 | | |
| | Commerciale 1 | | 1.000 | | | | 170 | 7,00% |
| | Direzionale 1 | | 1.000 | | | | 130 | 6,50% |
| | Commerciale 2 | | 1.000 | | | | 170 | 7,00% |
| | Direzionale 2 | | 1.000 | | | | 130 | 6,50% |
| | Commerciale 3 | | 1.000 | | | | 170 | 7,00% |
| | Direzionale 3 | | 1.000 | | | | 130 | 6,50% |
| | Commerciale 4 | | 1.000 | | | | 170 | 7,00% |
| | Direzionale 4 | | 1.000 | | | | 130 | 6,50% |
| | RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | | 1.000 | | | | 105 | 7,50% |
| | Totale | 528 | | | 706 | | | |

Si riporta inoltre il modello di stima utilizzato per la determinazione del potenziale canone sostenibile per la struttura turistico ricettiva:

| RICAVO DA LOCAZIONE HOTEL e RESIDENCE ANZIANI | | |
|---|-------|----------------|
| SITUAZIONE A REGIME | | |
| CAMERE | n. | 189 |
| NUMERO POSTI LETTO | n. | 378 |
| STAGIONE (vedi determinazione costo medio a camera) | gg | 365 |
| GIORNI EFFETTIVI DI UTILIZZO CAMERE | n. | 164 |
| TASSO MEDIO di OCCUPAZIONE STAGIONALE | % | 45% |
| RICAVO MEDIO ANNUALE A CAMERA | €/cam | 20.258 |
| RICAVO dalle CAMERE | | € 3.831.311,10 |
| RICAVO dagli APPARTAMENTI PER ANZIANI | €/cam | € 384.688,23 |
| RICAVO RISTORANTE (ANNUO) | | € 1.768.297,43 |
| RICAVO SPA (ANNUO) | | € 653.154,91 |
| ALTRI RICAVI | 5% | € 191.565,56 |
| RICAVO TOTALE | | € 6.829.017,23 |
| VOLUME AFFARI PRESUNTO (per Camera) | | € 36.107,43 |
| REND. IMMOBILIARE (su fatturato) | | 25% |
| Canone annuo presunto | | € 1.707.254 |

Nel modello valutativo sono state considerate le seguenti modalità di pagamento in funzione dello stato di avanzamento del Cantiere:

Tempistiche di pagamento

| ACQUISTO SU CARTA (FASE DI CANTIERE) | | ACQUISTO UNITA' FINITA (FINE CANTIERE) | |
|--------------------------------------|---|--|---|
| ACCONTO 20% | ➡ | ACCONTO 30% | ➡ |
| SALDO 80% | | SALDO 70% | |

Tassi

Si riporta in dettaglio la costruzione del tasso di attualizzazione utilizzato:

| Discount Rate - WACC | | | |
|-------------------------------|---------------|-------------------------|-------|
| MEZZI PROPRI (Equity) | | MEZZI DI TERZI (Banche) | |
| 50,00% | | 50,00% | |
| RITORNO MEZZI PROPRI (Equity) | | RITORNO MEZZI DI TERZI | |
| Risk Free | 4,64% | IRS | 2,00% |
| Risk Premium | 14,27% | Spread | 4,00% |
| Ke | 19,57% | Kd | 6,08% |
| WACC | Tot. Corrente | 12,83% | |
| | Inflazione | 2,00% | |
| WACC | Tot. Costante | 10,61% | |

VALORE DELL'AREA

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico finanziarie (Allegati), otteniamo il più probabile valore di mercato dei tre scenari analizzati che, alla data del 30/09/2013, è pari a:

€ 12.332.000

(€ dodicimilionitrecentotrentatremila,00)

SCHEDA DI SINTESI

ASSUMPTIONS

Superfici di costruzione e vendita

| Lotto | Destinazione | Slp Mq | Fonte | Superficie lorda mq | Fonte | Superficie di costruzione (GBA) mq | Fonte | Superficie di vendita mq | Fonte | Incremento vendibile su Slp |
|-------|--------------------------------|---------------|--------|---------------------------|-----------------|--|-----------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| 1 | Residenziale - Lotto 1 | 11.880 | PIRUEA | 16.394 | Stima Patrigest | 13.661 | Stima Patrigest | 13.186 | Stima Patrigest | 11,00% |
| 2 | Residenziale - Lotto 2 | 11.880 | PIRUEA | 16.394 | Stima Patrigest | 13.661 | Stima Patrigest | 13.186 | Stima Patrigest | 11,00% |
| 3 | Residenziale - Lotto 3 | 11.880 | PIRUEA | 16.394 | Stima Patrigest | 13.661 | Stima Patrigest | 13.186 | Stima Patrigest | 11,00% |
| 4 | Residenziale - Lotto 4 | 11.880 | PIRUEA | 16.394 | Stima Patrigest | 13.661 | Stima Patrigest | 13.186 | Stima Patrigest | 11,00% |
| | Commerciale 1 | 2.551 | PIRUEA | 3.837 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest | |
| | Direzionale 1 | 3.377 | PIRUEA | 4.129 | Stima Patrigest | 3.377 | Stima Patrigest | 3.677 | Stima Patrigest | 8,91% |
| | Commerciale 2 | 2.551 | PIRUEA | 3.837 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest | |
| | Direzionale 2 | 3.377 | PIRUEA | 4.129 | Stima Patrigest | 3.377 | Stima Patrigest | 3.677 | Stima Patrigest | 8,91% |
| | Commerciale 3 | 2.551 | PIRUEA | 3.837 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest | |
| | Direzionale 3 | 3.377 | PIRUEA | 4.129 | Stima Patrigest | 3.377 | Stima Patrigest | 3.677 | Stima Patrigest | 8,91% |
| | Commerciale 4 | 2.551 | PIRUEA | 3.837 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest | 2.551 | Stima Patrigest | |
| | Direzionale 4 | 3.377 | PIRUEA | 4.129 | Stima Patrigest | 3.377 | Stima Patrigest | 3.677 | Stima Patrigest | 8,91% |
| | RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | 16.165 | PIRUEA | 17.378 | Stima Patrigest | 16.165 | Stima Patrigest | 16.165 | Stima Patrigest | |
| | Totale | 87.893 | | 114.814 | | 94.521 | | 93.824 | | 7,36% |

Hard costs e Ricavi di Mercato

| Lotto | Destinazione | N unità | Costo unitario di €/mq | Valore unitario di €/mq | Rapporto box / unità e numero box | Costo unitario di costruzione box €/mq | Valore a corpo box € | Erv destinazioni non residenziali | Exit cap rate |
|-------|--------------------------------|------------|------------------------------|-------------------------------|---|--|----------------------------|--------------------------------------|---------------|
| 1 | Residenziale - Lotto 1 | 132 | 1.000 | 2.400 | 1,34 176 | 450 | 15.000 | | |
| 2 | Residenziale - Lotto 2 | 132 | 1.000 | 2.400 | 1,34 176 | 450 | 15.000 | | |
| 3 | Residenziale - Lotto 3 | 132 | 1.000 | 2.400 | 1,34 176 | 450 | 15.000 | | |
| 4 | Residenziale - Lotto 4 | 132 | 1.000 | 2.400 | 1,34 176 | 450 | 15.000 | | |
| | Commerciale 1 | | 1.000 | | | | | 170 | 7,00% |
| | Direzionale 1 | | 1.000 | | | | | 130 | 6,50% |
| | Commerciale 2 | | 1.000 | | | | | 170 | 7,00% |
| | Direzionale 2 | | 1.000 | | | | | 130 | 6,50% |
| | Commerciale 3 | | 1.000 | | | | | 170 | 7,00% |
| | Direzionale 3 | | 1.000 | | | | | 130 | 6,50% |
| | Commerciale 4 | | 1.000 | | | | | 170 | 7,00% |
| | Direzionale 4 | | 1.000 | | | | | 130 | 6,50% |
| | RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO | | 1.000 | | | | | 105 | 7,50% |
| | Totale | 528 | | | 706 | | | | |

Soft Cost

| Costi | Fonte e unità di misura | Importo |
|---|--|--------------|
| Eventi imprevisi (% su costi di costruzione) | Stima Patrigest | 3,00% |
| OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA | PIRUEA ALLEGATI PIRUEA (Piano Finanziario) e CONVENZIONE | € 9.171.300 |
| OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURALI | PIRUEA ALLEGATI PIRUEA (Piano Finanziario) e CONVENZIONE | € 11.664.107 |
| Contributo al costo (€) | Stima Patrigest | € 4.146.801 |
| Direzione lavori (% su costi di costruzione) | Stima Patrigest | 7,00% |
| Progettazione | Stima Patrigest | 2,00% |
| Oneri di Urbanizzazione Secondaria | PIRUEA ALLEGATI PIRUEA (Piano Finanziario) e CONVENZIONE | 400.000 |
| Oneri di Urbanizzazione Secondaria | PIRUEA ALLEGATI PIRUEA (Piano Finanziario) e CONVENZIONE | € 1.799.840 |
| Marketing (% sui ricavi) | Stima Patrigest | 0,50% |
| Fees vendita frazionata | Stima Patrigest | 2,00% |
| Fee locazione | Stima Patrigest | 8,00% |
| Fees vendita fine periodo | Stima Patrigest | 2,00% |

Tasso

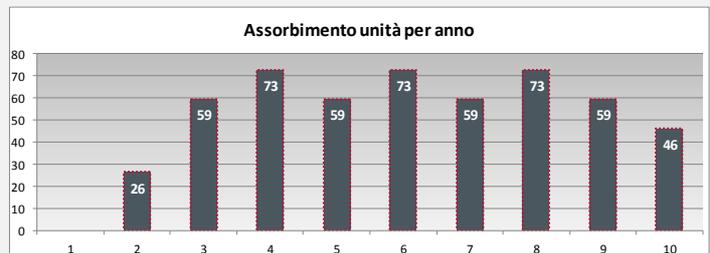
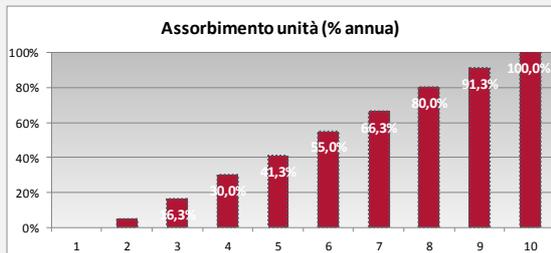
| Tassi | Fonte | % |
|-----------------------|--|--------|
| a Istat | Istat | 2,70% |
| b BTP | Stima Patrigest su media dati ultimi 12 mesi | 5,70% |
| c Rischio illiquidità | Stima Patrigest | 2,50% |
| d IRS (12 anni) | Stima Patrigest su media dati ultimi 12 mesi | 1,80% |
| e Spread | Stima Patrigest | 3,90% |
| f Equity | Stima Patrigest | 50,00% |
| g Debt | Stima Patrigest | 50,00% |
| h Risk premium | Calcolo Patrigest | 14,27% |

Tempistiche di pagamento

| ACQUISTO SU CARTA (FASE DI CANTIERE) | | ACQUISTO UNITA' FINITA (FINE CANTIERE) | |
|--------------------------------------|-------|--|-------|
| ACCONTO | SALDO | ACCONTO | SALDO |
| 20% | 80% | 30% | 70% |

| Discount Rate - WACC | | | |
|-------------------------------|---------------|-------------------------|--------|
| MEZZI PROPRI (Equity) | | MEZZI DI TERZI (Banche) | |
| | 50,00% | | 50,00% |
| RITORNO MEZZI PROPRI (Equity) | | RITORNO MEZZI DI TERZI | |
| Risk Free | 4,64% | IRS | 2,00% |
| Risk Premium | 14,27% | Spread | 4,00% |
| Ke | 19,57% | Kd | 6,08% |
| WACC | Tot. Corrente | | 12,83% |
| WACC | Tot. Costante | | 10,61% |

Grafici di riepilogo



| DESTINAZIONE | TOTALE | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | 6 | | 7 | | 8 | | 9 | | 10 | | 11 | | 12 | | 13 | |
|---|--------------------|-----------|-----------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | | 31-mar-14 | 30-set-14 | 31-mar-15 | 30-set-15 | 31-mar-16 | 30-set-16 | 31-mar-17 | 30-set-17 | 31-mar-18 | 30-set-18 | 31-mar-19 | 30-set-19 | 31-mar-20 | 30-set-20 | 31-mar-21 | 30-set-21 | 31-mar-22 | 30-set-22 | 31-mar-23 | 30-set-23 | 31-mar-24 | 30-set-24 | 31-mar-25 | 30-set-25 | 31-mar-26 | 30-set-26 |
| Agency vendita (2%) | 2.743.493 | € 0 | € 0 | € 6.859 | € 20.576 | € 27.435 | € 390.948 | € 178.327 | € 89.164 | € 27.435 | € 390.948 | € 178.327 | € 89.164 | € 27.435 | € 390.948 | € 178.327 | € 89.164 | € 27.435 | € 390.948 | € 171.468 | € 68.587 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Fees locazione | 427.540 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 18.235 | € 18.235 | € 10.941 | € 10.941 | € 25.529 | € 25.529 | € 10.941 | € 10.941 | € 25.529 | € 25.529 | € 10.941 | € 10.941 | € 25.529 | € 25.529 | € 51.677 | € 51.677 | € 20.872 | € 20.872 | € 13.579 | € 13.579 |
| Fees exit value | 1.536.628 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 271.002 | € 0 | € 0 | € 0 | € 271.002 | € 0 | € 0 | € 0 | € 271.002 | € 0 | € 0 | € 0 | € 271.002 | € 0 | € 0 | € 452.620 |
| Soft Cost (%) | TOTALE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 43.135.310 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eventi imprevisti (% su costi di costruzione) | 3.375.299 | 0,0% | 0,0% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 10,1% | 6,4% | 4,8% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA | 9.171.300 | 0,0% | 0,0% | 50,0% | 50,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURALI | 11.664.107 | 0,0% | 0,0% | 50,0% | 50,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Contibuto al costo (€) | 4.146.801 | 0,0% | 0,0% | 16,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 16,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 16,3% | 0,0% | 0,0% | 16,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 35,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Direzione lavori (% su costi di costruzione) | 7.875.698 | 0,0% | 0,0% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 10,1% | 6,4% | 4,8% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Progettazione | 2.250.199 | 0,0% | 0,0% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 10,1% | 6,4% | 4,8% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Oneri di Urbanizzazione Secondaria | 1.799.840 | 0,0% | 0,0% | 50,0% | 50,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Altri oneri | 2.219.125 | 0,0% | 0,0% | 50,0% | 50,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Marketing (% sui ricavi) | 632.940 | 0,0% | 0,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 10,0% | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Soft Cost (€) | TOTALE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 43.135.310 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eventi imprevisti (% su costi di costruzione) | 3.375.299 | 0 | 0 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 177.203 | 339.218 | 216.019 | 162.014 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA | 9.171.300 | 0 | 0 | 4.585.650 | 4.585.650 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURALI | 11.664.107 | 0 | 0 | 5.832.054 | 5.832.054 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Contibuto al costo (€) | 4.146.801 | 0 | 0 | 673.855 | 0 | 0 | 0 | 673.855 | 0 | 0 | 673.855 | 0 | 0 | 673.855 | 0 | 0 | 673.855 | 0 | 0 | 1.451.380 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Direzione lavori (% su costi di costruzione) | 7.875.698 | 0 | 0 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 413.474 | 791.508 | 504.045 | 378.033 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Progettazione | 2.250.199 | 0 | 0 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 118.135 | 226.145 | 144.013 | 108.010 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oneri di Urbanizzazione Secondaria | 1.799.840 | 0 | 0 | 899.920 | 899.920 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Altri oneri | 2.219.125 | 0 | 0 | 1.109.563 | 1.109.563 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Marketing (% sui ricavi) | 632.940 | 0 | 0 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 63.294 | 31.647 | 31.647 | 31.647 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE SOFT COSTS | 43.135.310 | 0 | 0 | 13.841.501 | 13.167.646 | 740.460 | 740.460 | 1.414.315 | 740.460 | 740.460 | 740.460 | 1.414.315 | 740.460 | 740.460 | 740.460 | 1.414.315 | 740.460 | 740.460 | 2.871.545 | 895.724 | 679.704 | 31.647 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE COSTI | 160.352.941 | 0 | 0 | 19.748.671 | 19.088.533 | 6.668.205 | 7.031.718 | 7.511.187 | 6.748.169 | 6.679.146 | 7.042.659 | 7.518.481 | 7.026.464 | 6.679.146 | 7.042.659 | 7.518.481 | 7.026.464 | 6.679.146 | 14.605.244 | 8.334.720 | 6.476.322 | 83.324 | 51.677 | 20.872 | 291.874 | 13.579 | 466.199 |
| CRESCITA ANNUA COSTI | 0% | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| TOTALE COSTI | 160.352.941 | 0 | 0 | 19.748.671 | 19.088.533 | 6.668.205 | 7.031.718 | 7.511.187 | 6.748.169 | 6.679.146 | 7.042.659 | 7.518.481 | 7.026.464 | 6.679.146 | 7.042.659 | 7.518.481 | 7.026.464 | 6.679.146 | 14.605.244 | 8.334.720 | 6.476.322 | 83.324 | 51.677 | 20.872 | 291.874 | 13.579 | 466.199 |

| FLUSSI DI CASSA SEMESTRALI | TOTALE | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | 6 | | 7 | | 8 | | 9 | | 10 | | 11 | | 12 | | 13 | |
|----------------------------|------------|-----------|-----------|-------------|-------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| | | 31-mar-14 | 30-set-14 | 31-mar-15 | 30-set-15 | 31-mar-16 | 30-set-16 | 31-mar-17 | 30-set-17 | 31-mar-18 | 30-set-18 | 31-mar-19 | 30-set-19 | 31-mar-20 | 30-set-20 | 31-mar-21 | 30-set-21 | 31-mar-22 | 30-set-22 | 31-mar-23 | 30-set-23 | 31-mar-24 | 30-set-24 | 31-mar-25 | 30-set-25 | 31-mar-26 | 30-set-26 |
| | 66.114.614 | 0 | 0 | -19.405.734 | -18.059.723 | -5.296.459 | 12.515.670 | 1.633.098 | -2.062.059 | -4.942.707 | 12.869.422 | 2.081.671 | 11.665.607 | -4.942.707 | 12.869.422 | 2.081.671 | 11.665.607 | -4.942.707 | 5.306.837 | 922.495 | 11.186.939 | 790.567 | 822.214 | 1.113.924 | 14.393.017 | 835.084 | 23.013.464 |

| | |
|---------------|------------|
| DISCOUNT RATE | 10,61% |
| VAN | 12.332.000 |

| | | | |
|----------------------------|-------------|---------|--------|
| Totale flussi in entrata | 226.467.555 | Tot Slp | 87.393 |
| Totale ricavi da vendita | 214.006.035 | €/mq | 141 |
| Totale ricavi da locazione | 12.461.520 | €/mc | 47 |
| Totale costi | 160.352.941 | | |
| AREA | 12.332.000 | | |
| Mol | 53.782.614 | | |
| Ros | 25,13% | | |
| Totale investimento | 172.684.941 | | |
| Roi | 31,14% | | |

TABELLE PARAMETRICHE – ONERI DI URBANIZZAZIONE COMUNE DI SILEA

| RESIDENZA | Zona del P R G | ZTO | Costo teorico base ex tab. L.R. 61/85 | | | andamento demografico caratteristiche orografiche e fisiche destinazione Z.T.O. | | | Oneri di urbanizzazione Tariffa base | | | correttivo Art.84 L.R. 61/85 +/- 30% | Edilizia privata ordinaria a Costo finale €/mc | NOTE |
|---|----------------|-----|---|------|-------|---|---|-----|--------------------------------------|------|-------|--------------------------------------|--|------|
| | | | prim. | sec. | tot. | a | b | c | prim. | sec. | tot. | | | |
| Zona residenziale tipo A | | A | 4,42 | 4,65 | 9,07 | 1 | 1 | 0,3 | 1,32 | 1,39 | 2,72 | 30% | 3,53 | |
| Zona residenziale tipo B | | B | 4,42 | 4,65 | 9,07 | 1 | 1 | 0,4 | 1,77 | 1,86 | 3,63 | 30% | 4,71 | |
| Zona residenziale tipo C1 | | C | 4,42 | 4,65 | 9,07 | 1 | 1 | 1 | 4,42 | 4,65 | 9,07 | 30% | 11,78 | |
| Zona residenziale tipo C2 e C3 | | C | 4,42 | 4,65 | 9,07 | 1 | 1 | 1 | 4,42 | 4,65 | 9,07 | 30% | 11,78 | |
| Zona industriale ed artigianale D1 | | D | | | | | | | | | | | | 1 |
| Zona commerciale, direzionale e di servizio tipo D2 | | D | Per la parte a destinazione residenziale si applica il contributo della zona C2 | | | | | | | | | | | |
| Zona per esercizi pubblici, strutture alberghiere/ric. tipo D3 | | D | | | | | | | | | | | | 1 |
| Zona per magazzini, depositi, fiere e mercati tipo D4 | | D | | | | | | | | | | | | 1 |
| Zona produttiva di riconversione tipo D5 | | D | | | | | | | | | | | | 1 |
| Zona agricola paesaggistica Ep | | E | 9,30 | 4,65 | 13,95 | 1 | 1 | 1 | 9,30 | 4,65 | 13,95 | 30% | 18,13 | 2 |
| Zona agricola tipo E1 | | E | 9,30 | 4,65 | 13,95 | 1 | 1 | 1 | 9,30 | 4,65 | 13,95 | 30% | 18,13 | 2 |
| Zona agricola tipo E2 | | E | 9,30 | 4,65 | 13,95 | 1 | 1 | 1 | 9,30 | 4,65 | 13,95 | 30% | 18,13 | 2 |
| Zona agricola tipo E3 | | E | 9,30 | 4,65 | 13,95 | 1 | 1 | 1 | 9,30 | 4,65 | 13,95 | 30% | 18,13 | 2 |
| Zona agricola tipo E4 | | E | 9,30 | 4,65 | 13,95 | 1 | 1 | 1 | 9,30 | 4,65 | 13,95 | 30% | 18,13 | 2 |
| Aree per Istruzione | | F | | | | | | | | | | | | 3 |
| Aree per attrezzature di interesse comune | | F | | | | | | | | | | | | 3 |
| Aree per attrezzature a parco, gioco e sport | | F | | | | | | | | | | | | 3 |
| Aree di parcheggio e strade | | F | | | | | | | | | | | | |
| Zone di rispetto con con visuali | | F | | | | | | | | | | | | 4 |
| Edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 | | F | | | | | | | | | | | | 4 |
| Edifici a vincolo monumentale | | F | | | | | | | | | | | | |
| Zona a parchi naturali | | F | | | | | | | | | | | | |
| Zona a riserve naturali | | F | | | | | | | | | | | | |
| Zona di protezione e sviluppo controllato e zona di parco | | F | | | | | | | | | | | | |
| Zona a parco archeologico | | F | | | | | | | | | | | | |
| Zona a verde privato | | F | | | | | | | | | | | | |
| NOTE | | | | | | | | | | | | | | |
| 1) Per gli alloggi ammessi o esistenti in tali zone si applica il contributo della zona residenziale tipo C1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2) Per gli imprenditori agricoli, dichiarati tali da certificazione degli Ispettorati Provinciali dell'Agricoltura, ma non a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9/5/1975 n° 153, il moltiplicatore per la zona E è ridotto a metà. | | | | | | | | | | | | | | |
| 3) Per gli alloggi ammessi o esistenti in tali zone si applica il contributo della zona residenziale tipo C1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4) Per gli alloggi ammessi o esistenti in tali zone si applica il contributo della zona agricola E2 | | | | | | | | | | | | | | |

| TURISMO | Zona del P R G | ZTO | Costo teorico base ex tab. L.R. 61/85 | | | andamento demografico caratteristiche orografiche e fisiche destinazione Z.T.O. | | | Oneri di urbanizzazione Tariffa base | | | correttivo Art.84 L.R. 61/85 +/- 30% | Edilizia privata ordinaria a Costo finale €/mc | NOTE |
|---|----------------|-----|---------------------------------------|------|-------|---|---|-----|--------------------------------------|------|-------|--------------------------------------|--|------|
| | | | prim. | sec. | tot. | a | b | c | prim. | sec. | tot. | | | |
| Zona residenziale tipo A | | A | 4,11 | 5,19 | 9,30 | 1 | 1 | 1 | 4,11 | 5,19 | 9,30 | 10% | 10,23 | |
| Zona residenziale tipo B | | B | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 0,8 | 5,76 | 4,15 | 9,92 | 10% | 10,91 | |
| Zona residenziale tipo C1 | | C | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1,2 | 8,65 | 6,23 | 14,87 | 10% | 16,36 | |
| Zona residenziale tipo C2 | | C | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1,2 | 8,65 | 6,23 | 14,87 | 10% | 16,36 | |
| Zona industriale ed artigianale D1 | | D | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Zona commerciale, direzionale e di servizio tipo D2 | | D | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Zona per esercizi pubblici, strutture alberghiere/ric. tipo D3 | | D | 4,11 | 5,19 | 9,30 | 1 | 1 | 1 | 4,11 | 5,19 | 9,30 | 30% | 12,09 | |
| Zona per magazzini, depositi, fiere e mercati tipo D4 | | D | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Zona produttiva di riconversione tipo D5 | | D | 4,11 | 5,19 | 9,30 | 1 | 1 | 1 | 4,11 | 5,19 | 9,30 | 30% | 12,09 | |
| Zona agricola paesaggistica Ep | | E | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 0,8 | 5,76 | 4,15 | 9,92 | 30% | 12,89 | 10 |
| Zona agricola tipo E1 | | E | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 0,8 | 5,76 | 4,15 | 9,92 | 30% | 12,89 | 10 |
| Zona agricola tipo E2 | | E | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 0,8 | 5,76 | 4,15 | 9,92 | 30% | 12,89 | 10 |
| Zona agricola tipo E3 | | E | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 0,8 | 5,76 | 4,15 | 9,92 | 30% | 12,89 | 10 |
| Zona agricola tipo E4 | | E | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 0,8 | 5,76 | 4,15 | 9,92 | 30% | 12,89 | 10 |
| Aree per Istruzione | | F | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Aree per attrezzature di interesse comune | | F | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Aree per attrezzature a parco, gioco e sport | | F | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Aree di parcheggio e strade | | F | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Zone di rispetto con con visuali | | F | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 | | F | | | | | | | | | | | | 11 |
| Edifici a vincolo monumentale | | F | | | | | | | | | | | | 11 |
| Zona a parchi naturali | | F | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Zona a riserve naturali | | F | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Zona di protezione e sviluppo controllato e zona di parco | | F | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Zona a parco archeologico | | F | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| Zona a verde privato | | F | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 1 | 1 | 1 | 7,20 | 5,19 | 12,39 | 30% | 16,11 | |
| NOTE | | | | | | | | | | | | | | |
| LA CONCESSIONE PER ADEGUAMENTI DI EDIFICI ALBERGHIERI, COMMERCIALI O DIREZIONALI E' ONEROSA SOLO SE COMPORTA MODIFICAZIONE ALLA DESTINAZIONE D'USO O AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE DI CALPESTIO E SOLO PER LA PARTE MODIFICATA O AMPLIATA. | | | | | | | | | | | | | | |
| 10) Per le sole attività di agriturismo ai sensi di legge. | | | | | | | | | | | | | | |
| 11) Per tali edifici si applica il contributo della zona agricola E2. | | | | | | | | | | | | | | |



| Zona del P R G | ZTO | Costo teorico base ex tab. L.R. 61/85 | | | andamento demografico | caratteristiche morfologiche e fisiche | destinazione Z.T.O. | Oneri di urbanizzazione Tariffa base | | | correttivo Art.84 L.R. 61/85 +/- 30% | Edilizia privata ordinaria a Costo finale €/mc | NOTE |
|---|-----|---------------------------------------|------|------|-----------------------|--|---------------------|--------------------------------------|-------|------|--------------------------------------|--|------|
| | | prim. | sec. | tot. | | | | prim. | sec. | tot. | | | |
| Zona residenziale tipo A | A | 14,49 | 9,84 | 1 | 1 | 0,8 | 11,59 | 7,87 | 19,46 | 30% | 25,30 | | |
| Zona residenziale tipo B | B | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,7 | 16,65 | 6,89 | 23,53 | 30% | 30,60 | | |
| Zona residenziale tipo C1 | C | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,8 | 19,03 | 7,87 | 26,90 | 30% | 34,97 | | |
| Zona residenziale tipo C2 | C | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,8 | 19,03 | 7,87 | 26,90 | 30% | 34,97 | | |
| Zona industriale ed artigianale D1 | D | 14,49 | 9,84 | 1 | 1 | 1 | 14,49 | 9,84 | 24,33 | 30% | 31,62 | | |
| Zona commerciale, direzionale e di servizio tipo D2 | D | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1 | 23,78 | 9,84 | 33,62 | 30% | 43,71 | | |
| Zona per esercizi pubblici, strutture alberghiere/ric. tipo D3 | D | 14,49 | 9,84 | 1 | 1 | 1 | 14,49 | 9,84 | 24,33 | 30% | 31,62 | | |
| Zona per magazzini, depositi, fiere e mercati tipo D4 | D | 14,49 | 9,84 | 1 | 1 | 1 | 14,49 | 9,84 | 24,33 | 30% | 31,62 | | |
| Zona produttiva di riconversione tipo D5 | D | 14,49 | 9,84 | 1 | 1 | 1 | 14,49 | 9,84 | 24,33 | 30% | 31,62 | | |
| Zona agricola paesaggistica Ep | E | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | 30% | 52,45 | | |
| Zona agricola tipo E1 | E | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | 30% | 52,45 | | |
| Zona agricola tipo E2 | E | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | 30% | 52,45 | | |
| Zona agricola tipo E3 | E | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | 30% | 52,45 | | |
| Zona agricola tipo E4 | E | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | | 40,35 | | |
| Aree per istruzione | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Aree per attrezzature di interesse comune | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Aree per attrezzature a parco, gioco e sport | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Aree di parcheggio e strade | P | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Zone di rispetto con con visuali | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 | | | | | | | | | | | | 12 | |
| Edifici a vincolo monumentale | | | | | | | | | | | | 12 | |
| Zona a parchi naturali | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Zona a riserve naturali | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Zona di protezione e sviluppo controllato e zona di parco | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Zona a parco archeologico | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Zona a verde privato | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| NOTE | | | | | | | | | | | | | |
| 12) Per tali edifici si applica il contributo della zona agricola E2. | | | | | | | | | | | | | |

| Zona del P R G | ZTO | Costo teorico base ex tab. L.R. 61/85 | | | andamento demografico | caratteristiche morfologiche e fisiche | destinazione Z.T.O. | Oneri di urbanizzazione Tariffa base | | | correttivo Art.84 L.R. 61/85 +/- 30% | Edilizia privata ordinaria a Costo finale €/mc | NOTE |
|--|-----|---------------------------------------|------|------|-----------------------|--|---------------------|--------------------------------------|-------|------|--------------------------------------|--|------|
| | | prim. | sec. | tot. | | | | prim. | sec. | tot. | | | |
| Zona residenziale tipo A | A | 14,49 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 13,04 | 8,85 | 21,89 | 30% | 28,46 | | |
| Zona residenziale tipo B | B | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,8 | 19,03 | 7,87 | 26,90 | 30% | 34,97 | | |
| Zona residenziale tipo C1 | C | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | 30% | 52,45 | | |
| Zona residenziale tipo C2 | C | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | 30% | 52,45 | | |
| Zona industriale ed artigianale D1 | D | 14,49 | 9,84 | 1 | 1 | 1 | 14,49 | 9,84 | 24,33 | 30% | 31,62 | | |
| Zona commerciale, direzionale e di servizio tipo D2 | D | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1 | 23,78 | 9,84 | 33,62 | 30% | 43,71 | | |
| Zona per esercizi pubblici, strutture alberghiere/ric. tipo D3 | D | 14,49 | 9,84 | 1 | 1 | 1 | 14,49 | 9,84 | 24,33 | 30% | 31,62 | | |
| Zona per magazzini, depositi, fiere e mercati tipo D4 | D | 14,49 | 9,84 | 1 | 1 | 1 | 14,49 | 9,84 | 24,33 | 30% | 31,62 | | |
| Zona produttiva di riconversione tipo D5 | D | 14,49 | 9,84 | 1 | 1 | 1 | 14,49 | 9,84 | 24,33 | 30% | 31,62 | | |
| Zona agricola paesaggistica Ep | E | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | 30% | 52,45 | | |
| Zona agricola tipo E1 | E | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | 30% | 52,45 | | |
| Zona agricola tipo E2 | E | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | 30% | 52,45 | | |
| Zona agricola tipo E3 | E | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | 30% | 52,45 | | |
| Zona agricola tipo E4 | E | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 1,2 | 28,54 | 11,81 | 40,35 | 30% | 52,45 | | |
| Aree per istruzione | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Aree per attrezzature di interesse comune | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Aree per attrezzature a parco, gioco e sport | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Aree di parcheggio e strade | P | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Zone di rispetto con con visuali | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 | | | | | | | | | | | | 13 | |
| Edifici a vincolo monumentale | | | | | | | | | | | | 13 | |
| Zona a parchi naturali | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Zona a riserve naturali | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Zona di protezione e sviluppo controllato e zona di parco | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Zona a parco archeologico | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| Zona a verde privato | F | 23,78 | 9,84 | 1 | 1 | 0,9 | 21,40 | 8,85 | 30,26 | 30% | 39,34 | | |
| NOTE | | | | | | | | | | | | | |