

REGIONE VENETO		
		PROVINCIA DI VENEZIA
COMUNE DI JESOLO		


SOGGETTO PROPONENTE

FE.V.A. sas - via Vicolo Nuovo n. 63/A - 30027 San Donà di Piave (VE)
C.F. - P.IVA 03368600270

SOGGETTO PROPRIETARIO

PERSICO NICOLA - via Scotto n 2 - Villorba (TV)
C.F. - PRSNCL69R02L736O

INTERVENTO PROPOSTO AI SENSI DELL'ART. 15
COMMA 2 TER DELLA LEGGE REGIONALE N. 32 DEL 29-11-2013
"Sviluppo e sostenibilità del turismo in Veneto"

UBICAZIONE:		COMUNE DI JESOLO - via Adriatico		
		N.C.T. - Foglio 36 - mappali 9 - 10 - 11 - 13 - 15 - 96 - 97 e porzione mappali 3 - 4 - 95		
OGGETTO:		PROGETTO DI UN POLO SPORTIVO - TURISTICO - COMMERCIALE CON ANNESSI SERVIZI		
		MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE DI TIPOLOGIA		
		INDOOR PER LA PRATICA DEL CICLISMO SU PISTA. - DETTO VELODROMO - E SVILUPPO		
		DI EDIFICI COMMERCIALI - DIREZIONALI - RTA - ALBERGHIERI		
		RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER PARERE TECNICO "OGD"		
PROGETTISTI:		IN MERITO ALLA STRATEGICITA' DELL'INTERVENTO TURISTICO		
		Dott. Arch. Marco Pavan - via G. Leopardi n. 12 - 30027 San Donà di Piave (VE)		
		Geom. Alessandro Ferrazzo - via Argine San Marco n. 74 - 30027 San Donà di Piave (VE)		
REV.	DATA	DESCRIZIONE		TAVOLA S000
001 002	03-10-2014 16-02-2015	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013
Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

**PROGETTO DI UN POLO SPORTIVO-TURISTICO CON ANNESSI SERVIZI PER LA
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE DI TIPOLOGIA INDOOR
E FINALIZZATO PREVALEMENTEMENTE ALLA DISCIPLINA CICLISTICA SU PISTA –
VELODROMO CATEGORIA 1°A**

Allegato

ALLA PROPOSTA D' ACCORDO DI PROGRAMMA PUBBLICO – PRIVATO

*per l'approvazione di un ambito strategico "finalizzato allo sviluppo e sostenibilità del turismo in
Vento" ai sensi dell'articolo 15, comma 2 ter, della Legge Regionale n. 32 del 29-11-2013*

RELAZIONE TECNICA

redatta ai sensi della LR 11/2013 per l'acquisizione del parere OGD



INTRODUZIONE

ASPETTI GENERALI NORMATIVI

La Legge Regionale 29/11/2013 n. 32, art. 15 e l'accordo di programma

Il progetto del Velodromo di Jesolo è una iniziativa privata costruita senza apporto di finanziamenti pubblici, di forte interesse comunitario, in quanto la sua costruzione comporta una positiva trasformazione territoriale e sociale in ordine alle aspettative ed agli investimenti che la Regione intende attuare per il rilancio dell'economia e del turismo indotto da opere e prodotti di "etichetta veneta"

Tra le strategie attuate dall'amministrazione regionale, attraverso il coordinamento con gli Enti territorialmente competenti, per il rilancio e l'implementazione dell'offerta turistica, vi è *"l'accordo di programma pubblico-privato"*.

Recita infatti l'art. 15 della Legge Regionale 29 novembre 2013 n. 32, quanto segue:

I progetti strategici di cui al comma 7 dell'articolo 42 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto", sono di interesse regionale ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11, "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2010" qualora comportino variante ai piani urbanistici e territoriali e sono approvati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n. 35 "Nuove norme sulla programmazione".

Dgr/DDL n. 9 del 10 MAG 2011

La Regione Veneto, disciplina, indirizza e organizza lo svolgimento delle attività economiche del turismo, con le seguenti finalità:

- a) promuovere ed accrescere la competitività e l'attrattività del Veneto quale meta turistica a livello mondiale, incrementando i flussi turistici, sia interni che esterni, **favorendo il prolungamento della stagionalità e il miglioramento della redditività**;
- b) favorire l'elaborazione di nuovi prodotti, lo sviluppo della gamma di prodotti, di attività ed aree turistiche; migliorare la qualità delle destinazioni turistiche concordemente con le attività di valorizzazione e di promozione dell'Italia e dell'Europa;
- c) promuovere il Veneto quale marchio turistico a livello mondiale e sviluppare una politica di marchio regionale;
- d) accrescere la qualità dell'accoglienza turistica, migliorandone l'accessibilità, la tutela dei diritti e il rispetto dei doveri;



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

- e) promuovere lo **sviluppo economico e sostenibile**, valorizzare le risorse turistiche e garantire la fruizione del patrimonio culturale, storico, artistico, territoriale ed ambientale;
- f) sostenere le imprese, con particolare riguardo alle piccole e medie imprese, promuovendo l'innalzamento degli standard di qualità delle strutture;
- g) promuovere ed incentivare lo sviluppo della qualità e dell'innovazione di processo e di prodotto favorendo l'uso delle moderne tecnologie dell'informazione e della comunicazione;
- h) promuovere l'innalzamento degli standard organizzativi dei servizi e delle infrastrutture connesse all'attività turistica, favorendo la formazione e la qualificazione degli operatori;
- i) sviluppare una gamma completa ed efficiente di strumenti economico-finanziari a supporto dello sviluppo delle imprese del settore.

2. La Regione, nella realizzazione delle iniziative in materia di turismo, adotta ed applica il principio della sussidiarietà e attua il confronto con gli enti locali, le autonomie funzionali e con le parti economiche e sociali.

Ai fini della presente legge e dei provvedimenti ad essa relativi, si intende per:

- a) attività turistica: l'attività economica svolta dalle imprese turistiche e dalle imprese connesse con il turismo destinata a soddisfare le esigenze di viaggio, di soggiorno e di svago degli utenti del turismo;
- b) **beni a finalità turistica: gli immobili, i fabbricati, gli impianti, i macchinari e le attrezzature nella disponibilità e gestione delle imprese destinati all'attività turistica;**
- c) destinazione turistica: la località o l'ambito territoriale nel quale ha sede un complesso di risorse, infrastrutture e servizi connesse con un prodotto turistico o una gamma di prodotti di cui all'articolo 4),
etc

DGR N. 216 del 24/02/2015 (OGD)

Con la delibera di giunta regionale n 216/2015 vengono identificati gli organismi territorialmente competenti che devono esprimersi sulla strategicità turistica dell'intervento proposta attraverso propria delibera.

Nel Sistema Turistico Territoriale (STT) l'Organizzazione di Gestione delle Destinazioni (ODG) competente è quella Jesolo - Eraclea che è composta dalle associazioni dei due comuni balneari di seguito elencate:

Consorzio di imprese turistiche Jesolo Venice, Casa del Turismo, Associazione Commercio Turismo e Servizi di San Donà di Piave, Associazione Fiavet veneto, Associazione Jesolana Albergatori, Associazione Jesolo Camping, Consorzio Veneto Chioschi, Federazione Arenili Jesolo, Fiaip Venezia (federazione italiana Agenti Immobiliari Professionali), Fidi Impresa&Turismo Veneto Soc. Coop. P. a., Jesolo Turismo s.p.a., Associazione A.A.C.E.A. (Albergatori Commercianti Esercenti Affittacamere), Confesercenti Venezia (a partire dal 13 aprile 2015), ATVO s.p.a. (a partire dalla pec 403009 in data 07/10/15) e SAN SERVULO s.r.l. (a partire dalla pec 403009 in data 07/10/15).

ASPETTI STRATEGICI DEL PROGETTO FINALIZZATI AL TURISMO



Riproduzione rendering del progetto – vista da via Adriatico – fronte sud-ovest

INTRODUZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

La scelta del progetto del Velodromo si basa sul concetto ormai acquisto e consolidato che *attraverso lo sport e lo spettacolo si può fare e promuovere il turismo.*

Per dare un senso alla frase di cui in precedenza la società promotrice ha pensato di progettare un edificio grande il doppio rispetto agli altri palazzetti dello sport costruiti in Italia, in grado di ospitare al suo interno varie discipline sportive ma che ha il suo apice funzionale nelle competizioni legate al ciclismo. La scelta del ciclismo è legata al fatto che nel nostro territorio italiano mancano questo tipo di strutture che invece all'estero esistono e godono di ottima salute.

Per sottolineare l'esigenza di questa struttura si cita la recente intervista a Pietro Algeri ex campione nazionale iridato nel '71 pubblicata con il CT nazionale Marco Villa pubblicata sull'autorevole Gazzetta dello Sport del 02 dicembre 2015 che dice: "la pista è l'università del ciclismo – è l'alta specializzazione applicata



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

alle due ruote, fa capire quanto è elevato il livello delle prestazioni in questo sport. Non è un caso che molti grandi stradisti siano passati dai velodromi ...”

L'unica struttura coperta nel ns territorio si trova a Montichiari (BS), si tratta di un Velodromo federale di circa 1700 spettatori con pista in abete siberiano, nel quale vengono svolte competizioni di categoria 3. Per poter ospitare competizioni internazionali un velodromo deve essere classificato in categoria 1A o 1B, quindi avere determinate caratteristiche fisiche tra cui una pista lunga almeno 250 metri alla corda e capienza di almeno 3500 spettatori.

Mancando il palazzo dedicato al ciclismo, con le caratteristiche ricercate dalle squadre di professionisti e dalla FCI (Federazione ciclisti italiani), gli atleti sono costretti ad allenarsi all'estero, con notevole aggravio dei costi per i manager. A tal riguardo la costruzione di una pista coperta ben servita permetterebbe ai team ed agli amatori di allenarsi durante i periodi invernali, in vista delle competizioni sportive.

TABELLA 1 - elenco velodromi in Italia - dati ufficiali FCI

La tabella sotto riporta l'elenco delle strutture dedicate alla disciplina del ciclismo su pista in Italia. Quello evidenziato in rosso è il Velodromo di Montichiari (unica struttura indoor in tutto il territorio nazionale).

REGIONE	CITTA'	PROPRIETA'	DATI PISTA	TIPOLOGIA MATERIALI
ABRUZZO	Avezzano (AQ)	Vel. Comunale	333,33 mt	cemento
ABRUZZO	Lanciano (CH)	Vel. A. Fantini	400,00 mt	cemento
BASILICATA	Oppido Lucano (PT)	Vel. comunale	250,00 mt	cemento
E.ROMAGNA	Cento (FE)	Vel. Ardizzoni	396,40 mt	cemento
E.ROMAGNA	Fiorenzuola (PC)	Vel. Attilio Pavesi	394,00 mt	cemento
E.ROMAGNA	Forlì	Vel. Glauco - Servadei	400,00 mt	resina e cemento
F.V.G.	Pordenone	Vel. Ottavio Bottecchia	400,00 mt	cemento
F.V.G.	S Giovanni al Natisone	Vel. Comunale	400,00 mt	cemento
LAZIO	Forano (RI)	Vel. Comunale	250,00 mt	cemento
LIGURIA	Genova	Stadio Carlini	450,00 mt	cemento
LOMBARDIA	Busto Garolfo (MI)	Vel. Comunale	380,63 mt	Resina e cemento
LOMBARDIA	Dalmine (BG)	Vel. Comunale	374,40 mt	cemento
LOMBARDIA	Montichiari (BS)	Velodromo indoor	250,00 mt	legno
LOMBARDIA	Varese	Vel. L. Ossola	446,00 mt	cemento
MARCHE	Ascoli Piceno	Vel. Comunale	333,33 mt	asfalto
PIEMONTE	S. Francesco al Campo	Vel. Francone	400,00 mt	cemento
PUGLIA	Barletta	Vel. Comunale	333,33 mt	cemento
SICILIA	Noto	Vel. Comunale	345,50 mt	cemento
SICILIA	Palermo	Vel. Paolo Borsellino	400,00 mt	resina e cemento
TOSCANA	Firenze	Vel. Cascine	333,33 mt	resina e cemento



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

TOSCANA	San Vincenzo (LI)	Vel. E.Solvay	333,33 mt	resina e cemento
TRENTINO	Mori (TN)	Vel.Comunale	500,00 mt	cemento
VENETO	Bassano del Grappa	Vel.Rino Mercante	400,00 mt	resina e cemento
VENETO	Padova	Vel. Monti	329,60 mt	cemento
VENETO	Pescantina (VR)	Vel. San Lorenzo	340,33 mt	cemento
VENETO	Portogruaro	Vel. Mecchia	395,80 mt	cemento
VENETO	Sossano (VI)	Vel.Comunale	421,77 mt	asfalto

I dati riportati evidenziano come nel territorio italiano la realizzazione del velodromo di Jesolo rappresenta un'opera di interesse nazionale e non solo regionale o locale, per i motivi prima precisati.

Nella tabella sotto – estratto dal rapporto CONI 2014 – con dati aggiornati al 2013 viene messo in evidenza che il ciclismo è il secondo sport praticato in Veneto dalle società iscritte, al pari di Toscana, Umbria ed Abruzzo.

TABELLA 2 – dati CONI 2014

PRIMI CINQUE SPORT PER NUMERO DI SOCIETÀ					
Regioni	1°	2°	3°	4°	5°
Piemonte	Calcio	Bocce	Judo-Lotta-Karate-A.M.	Tennis	Pesca Sp.Att.Sub.
Valle d'Aosta	Sport Invernali	Calcio	Ciclismo	Bocce	Pallavolo/Atletica
Lombardia	Calcio	Pallavolo	Ciclismo	Pallacanestro	Pesca Sp.Att.Sub.
Liguria	Calcio	Pesca Sp.Att.Sub.	Tennis	Bocce/Judo-Lotta-Karate-A.M.	
Trentino A.A.	Calcio	Sport Invernali	Ciclismo	Tennis	Sport del Ghiaccio
Veneto	Calcio	Ciclismo	Pallavolo	Pallacanestro	Pesca Sp.Att.Sub.
Friuli V.G.	Calcio	Pallacanestro	Pallavolo	Ciclismo	Pesca Sp.Att.Sub.
Emilia Romagna	Calcio	Pallavolo	Pallacanestro	Pesca Sp.Att.Sub.	Tennis
Toscana	Calcio	Ciclismo	Pesca Sp.Att.Sub.	Pallavolo	Tennis
Umbria	Calcio	Ciclismo	Pallavolo	Danza Sportiva	Tennis
Marche	Calcio	Pallavolo	Pallacanestro	Motociclismo	Tennis/Pesca Sp.Att.Sub.
Lazio	Calcio	Pallavolo	Judo-Lotta-Karate-A.M.	Tennis	Pallacanestro
Abruzzo	Calcio	Ciclismo	Pallavolo	Bocce	Danza Sportiva
Molise	Calcio	Pallavolo/Danza Sp.		Pesca Sp.Att.Sub.	Ciclismo
Campania	Calcio	Pallacanestro	Pallavolo	Tennis	Judo-Lotta-Karate-A.M.
Puglia	Calcio	Pallavolo	Pallacanestro	Atletica Leggera	Judo-Lotta-Karate-A.M.
Basilicata	Calcio	Pallavolo	Atletica Leggera/Ciclismo		Pallacanestro
Calabria	Calcio	Pallavolo	Pallacanestro	Tennis	Danza Sp./Motociclistica
Sicilia	Calcio	Pallavolo	Danza Sportiva	Judo-Lotta-Karate-A.M.	Ciclismo
Sardegna	Calcio	Pallavolo	Tennis	Pallacanestro/Judo-Lotta-Karate-A.M.	
ITALIA	Calcio	Pallavolo	Pallacanestro	Ciclismo	Pesca Sp.Att.Sub.
Anno 2013					

TABELLA 3 – Dati CONI 2014 – aggiornati al 2013

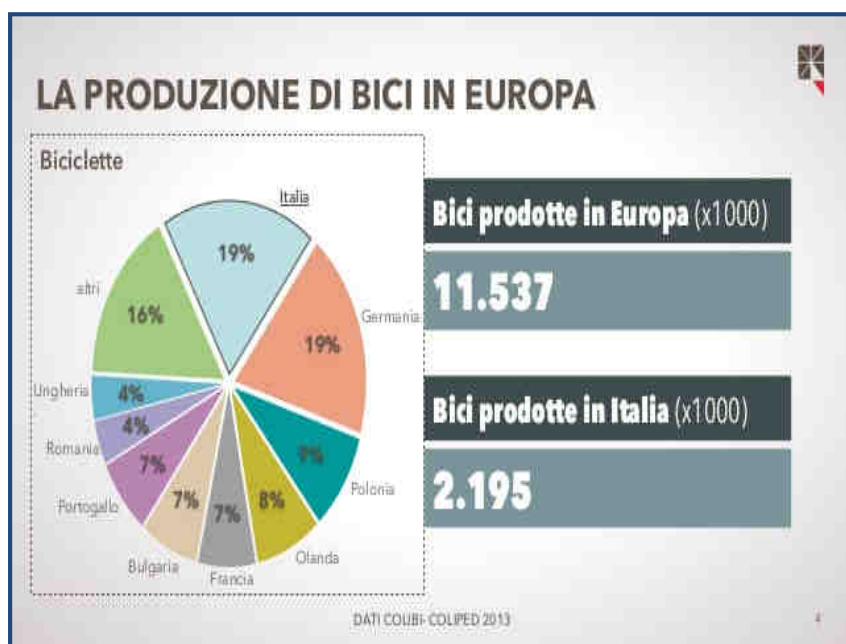
PERSONE CHE PRATICANO SPORT O ATTIVITÀ FISICA PER TIPO DI PRATICA E REGIONE							
Ripartizioni Geografiche	Praticano sport	di cui in modo		Praticano solo qualche attività fisica	Non praticano sport né attività fisica	Non indicato	Totale
		continuativo	saltuario				
Piemonte	29,1	19,3	9,7	35,1	35,7	0,2	100,0
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	40,5	28,1	12,4	28,4	31,0	0,1	100,0
Liguria	27,4	20,8	6,5	29,2	43,2	0,2	100,0
Lombardia	35,7	25,8	9,9	29,9	33,8	0,6	100,0
Trentino-Alto Adige/Südtirol	47,8	30,0	17,8	36,8	15,0	0,4	100,0
Bolzano/Bozen	52,3	34,4	17,9	32,6	14,2	0,9	100,0
Trento	43,4	25,8	17,6	40,7	15,9	-	100,0
Veneto	37,7	26,7	11,0	37,4	24,8	0,1	100,0
Friuli-Venezia Giulia	38,3	26,5	11,9	32,5	28,7	0,4	100,0
Emilia-Romagna	35,8	26,0	9,8	32,6	31,4	0,2	100,0
Toscana	32,7	24,2	8,5	29,3	37,6	0,3	100,0
Umbria	30,9	21,2	9,7	28,0	41,1	-	100,0
Marche	32,9	23,7	9,2	31,0	35,8	0,3	100,0
Lazio	31,7	23,7	8,0	23,3	44,5	0,4	100,0
Abruzzo	26,9	19,8	7,1	27,9	44,7	0,5	100,0
Molise	23,5	17,7	5,9	25,2	50,9	0,4	100,0
Campania	17,6	12,6	4,9	21,1	60,9	0,4	100,0
Puglia	25,0	17,2	7,8	19,6	54,8	0,6	100,0
Basilicata	24,3	17,4	6,9	20,8	54,7	0,2	100,0
Calabria	20,2	14,2	6,0	19,3	60,1	0,3	100,0
Sicilia	20,9	13,1	7,8	19,1	59,6	0,3	100,0
Sardegna	30,2	21,9	8,3	30,5	39,1	0,2	100,0
Nord-ovest	33,1	23,5	9,5	31,2	35,2	0,4	100,0
Nord-est	37,9	26,7	11,2	35,0	26,9	0,2	100,0
Nord	35,1	24,9	10,2	32,8	31,7	0,3	100,0
Centro	32,1	23,7	8,4	26,6	41,0	0,3	100,0
Mezzogiorno	22,0	15,2	6,8	21,4	56,2	0,4	100,0
Italia	30,0	21,3	8,7	27,7	42,0	0,4	100,0

L'indagine riassunta nella tabella sopra ha lo scopo di capire il rapporto degli italiani con lo sport. L'analisi mette in evidenza che lo sport per il cittadino non è una esigenza prioritaria né un'abitudine di vita. Tutto questo in controtendenza con le abitudini dei popoli nordici. Il divario è probabilmente attribuibile alla mancanza di organizzazioni e strutture sportive, o in altri casi obsolete ed inadeguate.

Per queste ragioni la scelta di un progetto non ordinario ma di una struttura internazionale (un esempio italiano è il successo che sta avendo lo Juventus stadium di Torino con un payment dei costi realizzato in

anticipo già al quarto anno) dello sport al pari col mondo ed adeguato ad ospitare competizioni ai massimi livelli. Questa scelta permetterà ai gestori di estendere il proprio bacino di utenza anche e soprattutto all'estero. Non solo l'Europa ma anche ai paesi orientali ed occidentali, grazie al ciclismo che è particolarmente apprezzato che vive negli ultimi anni una vera e propria escalation .

Si veda al riguardo il grafico sottostante che mostra l'importanza del settore manifatturiero italiano nella



produzione e vendita di biciclette in Europa.

Il prodotto italiano incide il 19% sulla produzione europea ed il trend è in crescita costante rapportato alla domanda mondiale.

Non a caso le competizioni di ciclismo su strada si sono spostate anche a Dubai ed in Sud America.

Riproduzione dati statistici UK 2013

RAPPORTO TRA TERRITORIO E PROGETTO - STRATEGIE

L'ambito di intervento ricade nel territorio veneto, una delle più produttive Regioni del nord-est d'Italia, nella città costiera di Jesolo, a pochi km da Venezia. La Regione è favorita dalle risorse naturali del proprio territorio che accoglie all'interno dei suoi confini l'ampia pianura Padana, le montagne alpine, le spiagge e le numerose città d'arte. Venezia è una delle città con patrimonio immobiliare ed artistico d'eccellenza, ed è conosciuta in tutto il mondo. Ben collegata alla città balneare, dista trenta minuti dal sito dell'intervento.

Anche le altre città di pregio venete, come Padova, Treviso, Cortina, Vicenza e Verona, sono facilmente raggiungibili grazie ai collegamenti stradali, ferroviari e dei pubblici servizi.

Per le sue naturali caratteristiche, sotto il profilo storico – archeologico del patrimonio immobiliare più antico, le risorse artistiche, i musei e la disponibilità naturalistica del paesaggio (dalle Alpi al mare, con svariati chilometri di costa adriatica ad est) la Regione è fenomeno di attrazione per una delle risorse inesauribili di questa popolazione: *il turismo*.

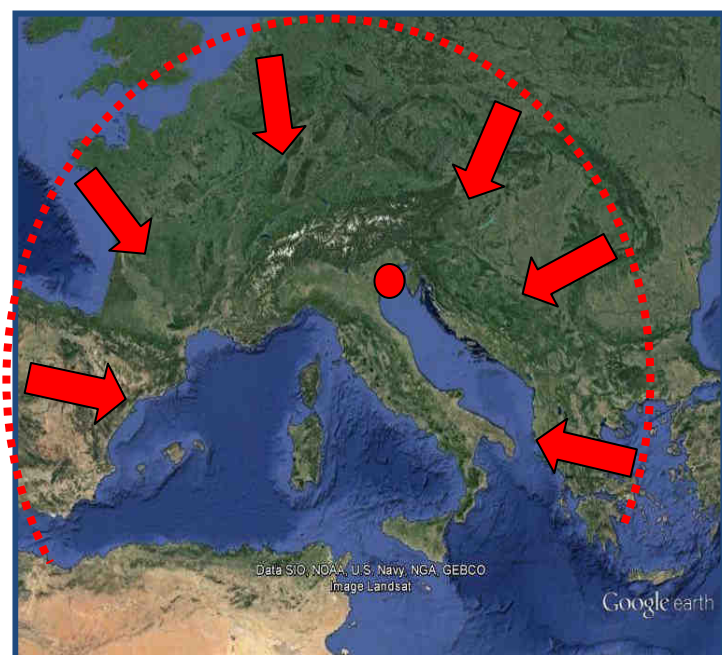


L'azienda leader dei trasporti locali ATVO è stata interpellata nel progetto per creare una sinergia del servizio bus e navetta durante i maggiori eventi del Velodromo. La stessa a mezzo della sua vasta flotta Touring è in grado di soddisfare il trasporto turisti su tutto il territorio nazionale ed estero. Con il servizio dei mezzi di linea collega già Jesolo a località come Cortina, ma anche località

tedesche.

La gestione del Velodromo propone, attraverso le sue manifestazioni sportive, di attrarre turisti ed indirizzarli su tutto il territorio regionale attraverso una politica di Marketing che prende spunto dalle offerte turistiche già esistenti, cercando di implementare l'attrattiva di tali risorse mediante una incidente campagna pubblicitaria. Tale strategia è già messa in atto dalle analoghe strutture estere (Belgio, Olanda, Germania) con notevole successo. La Pubblica Amministrazione di Jesolo ha nel proprio organico Enti di promozione turistica, come

l'APT ed altri, che possono collaborare con la società di gestione per organizzare: mobilità dei turisti, alloggiamenti, vitti.



SCELTA DELLA POSIZIONE

Il ciclismo veneto è già una realtà, infatti si tratta della seconda Regione italiana in cui si pratica lo sport del ciclismo. Per estensione territoriale, numero di iscritti alla Federazione ciclistica italiana - CONI, ed atleti amatoriali non professionisti, la Regione è paragonabile al Belgio (in cui il ciclismo è sport nazionale). Le due Province in cui prevale questo sport sono Venezia e Treviso.

La Provincia di Venezia registra il maggior numero di turisti/anno a livello regionale.

La città di Jesolo grazie al turismo estivo contribuisce al 45% del gettito turistico della Provincia.

SERVIZI ED INFRASTRUTTURE

La ricettività turistica della città è davvero ampia e completa: 80 mila posti letto, distribuiti tra circa 400 alberghi, oltre 15 mila appartamenti e 7 tra villaggi e campeggi.

La città è già conosciuta in tutta Europa per la qualità delle spiagge e delle strutture ricettive.

Famosa per la vita notturna estiva che da anni permette alla località di primeggiare nel Nord-Est.

Dal 2008 gli investimenti nel settore immobiliare per la costruzione di edifici Hi-tech ed il rilancio del patrimonio immobiliare.

La scelta di Jesolo come location è assolutamente contro tendenza rispetto alla posizione dei velodromi nel Mondo, che si trovano prevalentemente in aree periferiche alle città a causa dei costi elevati delle aree centrali.

Tuttavia la società proponente vuole invece inserire la struttura in un territorio di grande tradizione e cultura turistica. Risulta infatti il principio incontestabile che è impossibile organizzare eventi di 3000 o 7000 presenze contemporanee senza



l'esistenza ed il supporto limitrofo di strutture di accoglienza e ristorazione.

Dal punto di vista della visibilità è ben conosciuta grazie alla sua costante promozione di eventi stagionali o extra stagionali (Miss Italia, esibizione delle Frecce Tricolori, *Real bodies*, ecc,...).

La realizzazione del Velodromo permetterà di organizzare eventi ed attrarre pubblico nel periodo invernale agevolando il flusso di turismo nel periodo extra stagionale, creando un indotto parallelo a quello estivo.

ACCESSIBILITA'

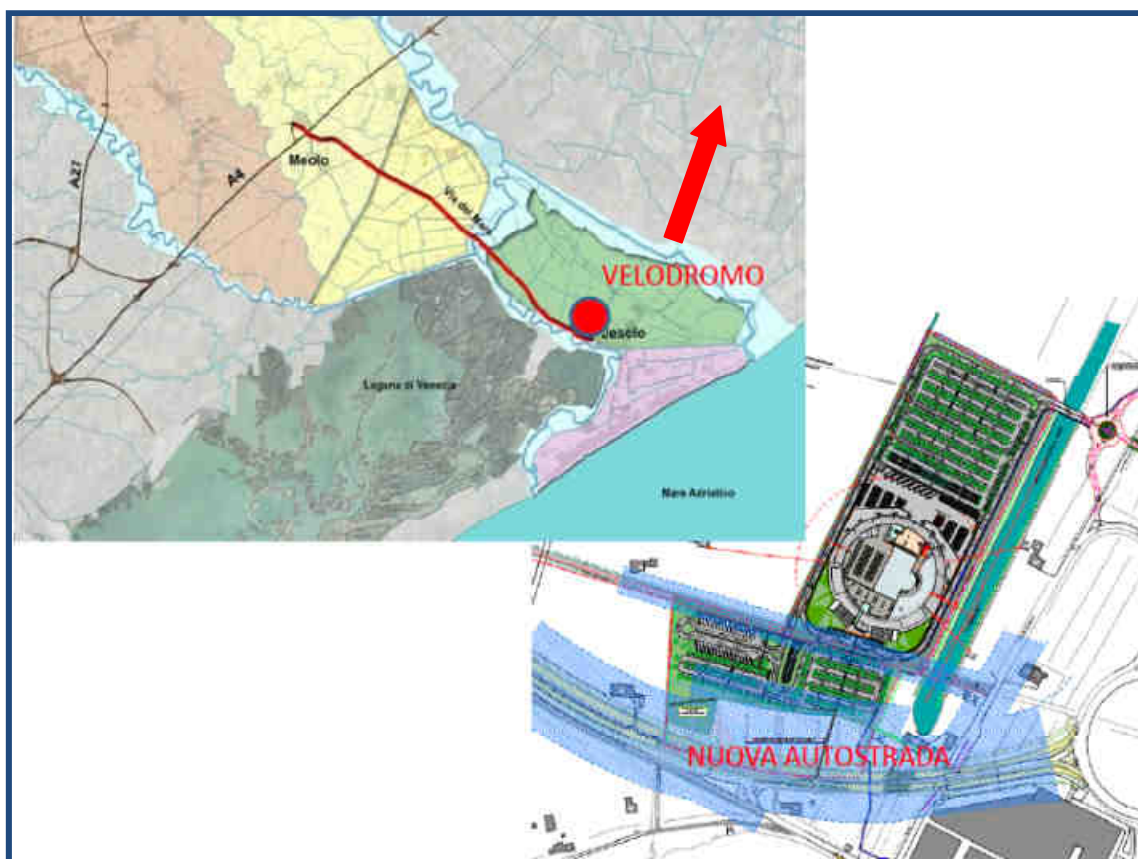
STATO DI FATTO DELLE VIE DI COLLEGAMENTO.

Come rappresentato nella carta stradale sopra, l'area di intervento è facilmente raggiungibile in 25 minuti dall'aeroporto di Venezia (terzo in Italia per scali internazionali), e in 15 minuti dall'uscita dell'autostrada A4 -

casello di Noventa di Piave o dal casello di Meolo. La stazione dei treni di San Donà di Piave è dotata di servizio bus che porta nella località in 20 minuti.

Considerata la natura internazionale della struttura il successo della gestione porterà in Veneto il turismo proveniente da varie nazioni, inoltre il pubblico che potrà frequentare abitualmente la struttura è assai vasto grazie alla carenza di altri centri sportivi di analoga tipologia. Si prevede da una analisi di mercato che il Velodromo sarà frequentato da atleti giornalieri provenienti dalla Slovenia fino all'Emilia Romagna con un flusso costante e considerevole di ingressi, ma anche altre parti del territorio o del mondo sono attendibili.

STATO DI PROGETTO DELLE VIE DI COLLEGAMENTO



L'ambito ricade in area adiacente al tracciato della nuova superstrada "via del Mare". Parte dell'area è preordinata all'esproprio per la costruzione della nuova viabilità statale. Per favorire l'opera si è progettato una viabilità indipendente dal tracciato autostradale (vedasi tavole di progetto) per far sì che i turisti accedano direttamente al Velodromo da uno svincolo nei pressi della circonvallazione esistente, all'uscita della futura autostrada.



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

Per un utente che proviene dall'estero utilizzare i trasporti pubblici italiani o percorrere le autostrade italiane ha un costo maggiore rispetto agli altri Stati. Poiché il turista medio ha un budget di spesa limitato è fondamentale permettergli di viaggiare cercando di contenerne i costi. Quindi la località deve essere raggiungibile con il minor numero di mezzi pubblici possibile (treno, aereo, autobus di linea, autostrada). Per questo motivo il velodromo si trova in una posizione strategica per chi viaggia in macchina o con i mezzi pubblici.

La presenza del Velodromo nel territorio regionale va ad accrescere non solo il patrimonio immobiliare ma rappresenta anche un vanto per le amministrazioni territoriali che hanno l'opportunità di attrarre capitale privato per creare opere di questa grandezza.

Inoltre l'appartenenza del territorio alla provincia di Venezia sancisce definitivamente, agli occhi del mondo, il carattere di internazionalità della struttura e del territorio locale.

Mediante una stretta collaborazione tra il Velodromo jesolano e le altre strutture europee, ed internazionali, si può creare uno scambio culturale e di utenti come già avviene nelle località durante il periodo estivo.

Con questi obiettivi il progetto del Velodromo entra di diritto nello spirito della Legge regionale varata per il rilancio del Turismo sostenibile in Veneto.

Nella tabella sotto vengono riportati i principali velodromi in Europa, in cui le attività di gestione stanno avendo notevole successo.

VELODROMO	CATEGORIA	LUNG. PISTA	SUP. COPERTA	UTENTI	TIP. PISTA
BORDEAUX	1B	250 m	13500	5000/8000	Legno lamellare
MANCHESTER	1B	250 m	8600	3500	Legno lamellare
LONDRA	1A	250 m	12000	6000	legno
BERLINO	1B	250 m	19600	5583	legno
BG-GAND	1B	250 m	8500	3500	legno
AMSTERDAM	1B	250 m		5000	legno

Come già precisato la struttura in Italia manca, e si sente la necessità per colmare il divario di competitività con gli altri stati, per organizzare eventi importanti ai loro stessi livelli (es: Inghilterra, Svizzera, Francia, Spagna, Belgio, Olanda, Germania, Cina, Giappone, Colombia, ecc.,ecc.).

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Progetto della struttura Turistico – Sportiva

La grande struttura sportiva progettata contiene al suo centro una pista in pino siberiano, lunga 250 metri, per l'attività del ciclismo su pista, gli allenamenti e soprattutto favorire la gestione di grandi eventi sportivi del ciclismo ed attività agonistiche a tutti i livelli. All'interno dell'anello saranno ricavati degli spazi per altre

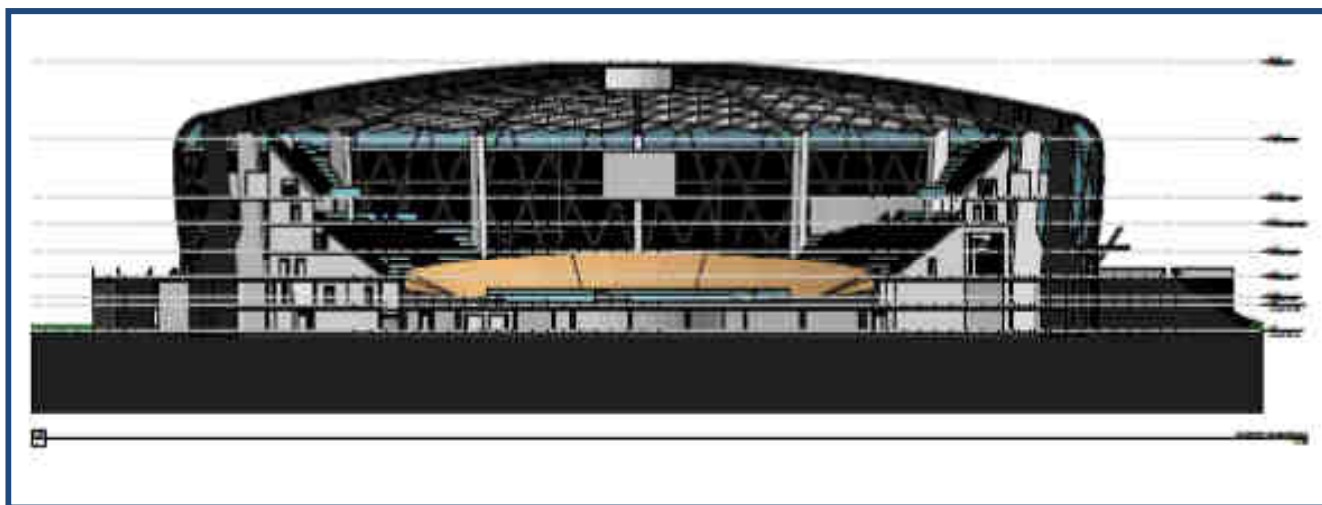
Il progetto prevede l'insediamento di una struttura polisportiva di superficie coperta mq 12.870 con due annessi padiglioni per complessivi mq 720 adibiti alle attività complementari dell' impianto sportivo (ristorante e sala congressi).

Sull'area esterna vengono ricavati i parcheggi, la viabilità interna e gli spazi a verde. La progettazione mira a contenere i volumi in un unico punto al fine di favorire gli spazi a verde e le aree permeabili.

Nell'area verde del parcheggio SUD, che delimita la sosta delle autovetture e quella dei pullman, viene scavato un piccolo bacino di raccolta delle acque di prima pioggia che vengono in parte filtrate e depurate per reimpiegarsi negli scarichi dei w.c. e l'irrigazione delle piante.

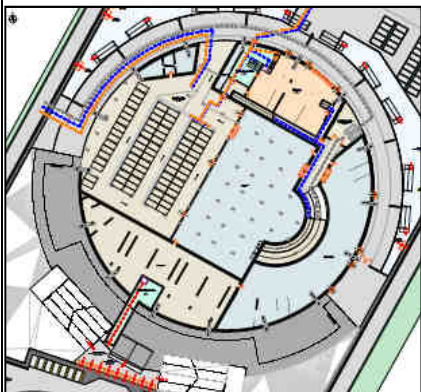
L'intervento prevede anche la mitigazione dei parcheggi con messa a dimora di piante a medio ed alto fusto (vedasi la relazione di mitigazione ambientale).

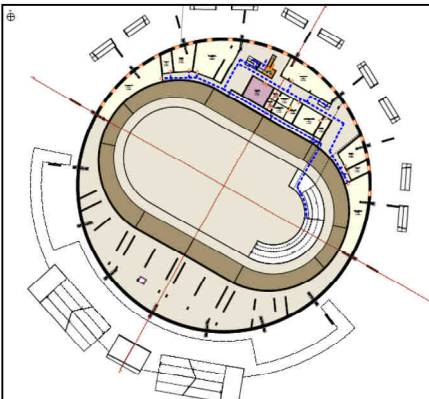
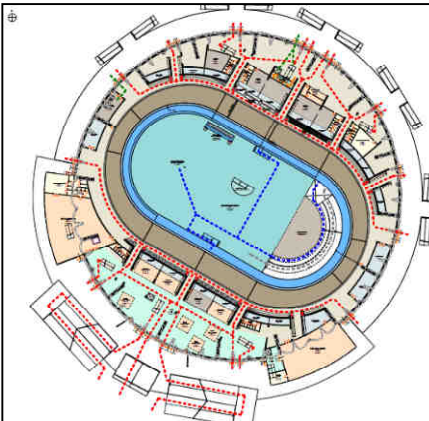
Le volumetrie sviluppate sono importanti: il velodromo ha una altezza massima di 28 metri. Per ridurre visivamente l'imponenza dell'edificio visibile dalla strada regionale sono previsti dei parziali rinterri in corrispondenza del fronte principale dell'edificio. Inoltre la sede stradale è circa metri 2.80 sopra elevata rispetto l'attuale piano di campagna, quindi l'edificio assume una vista esteticamente più bassa.

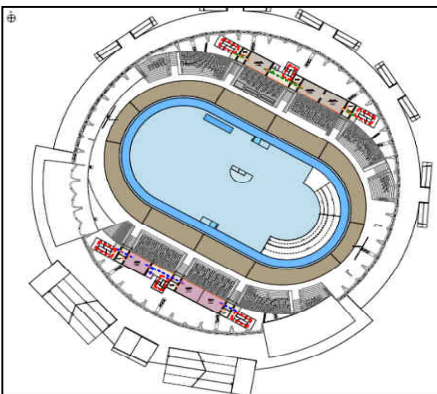
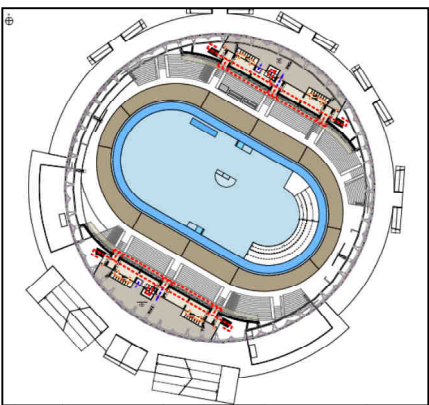


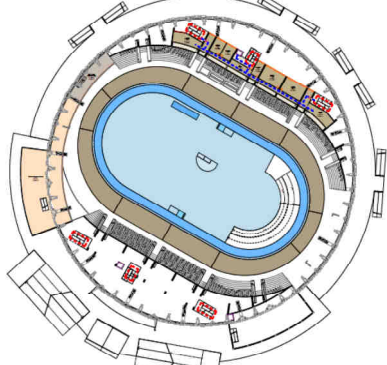
Nel dettaglio il volume è suddiviso in cinque livelli interni. Al centro dell'edificio è stato progettato lo spazio sportivo con l'anello della pista in legno che marca la divisione tra gli spalti ed il parterre. Gli spalti sono dimensionati per 5186 posti a sedere. Nella parte interna all'anello si possono sviluppare i campi delle altre discipline sportive (basket, volley, calcetto, atletica leggera, ecc.) e gli eventi fieristici o di spettacolo in genere.

DISTRIBUZIONE INTERNA

DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	LIVELLO	DESTINAZIONE D'USO - SUPERFICIE
 <p>Estratto dalla tavola A.4</p>		<p>parcheggio coperto e riservato per atleti ed addetti, SPA e palestra, atrio accoglienza atleti e addetti, magazzini e locali tecnici-impianti</p>

LOCALE IMPIANTI	livello terra	1634,03
LOCALI TECNICI	livello terra	228,06
MAGAZZINI	livello terra	2286,98
SERVIZI-WC-ANTI	livello terra	11,45
INGRESSO ATLETI - SALA ACCOGLIENZA	livello terra	187,22
PALESTRA -SPA	livello terra	673,34
DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	LIVELLO	DESTINAZIONE D'USO - SUPERFICIE
 <p>Estratto della tavola A.5</p>		spogliatoi e servizi per gli atleti, distributivo per raggiungere la pista, spazi a disposizione per le federazione (locali antidoping), infermeria atleti e officina biciclette
SERVIZI	livello servizi	251,97
SPOGLIATOI	livello servizi	811,99
ANTIDOPPING	livello servizi	48,48
SALA ATTESA	livello servizi	34,82
W.C.	livello servizi	26,28
OFFICINA	livello servizi	84,69
ATTESA	livello servizi	27,11
INFERMERIA ATLETI	livello servizi	84,69
DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	LIVELLO	DESTINAZIONE D'USO - SUPERFICIE
 <p>Estratto della tavola A.6</p>		hall di ingresso per spettatori, locali destinati ad accogliere le attività commerciali, vani tecnici e locali a disposizione; biglietterie, bar-tavola calda, sala conferenze/spazio espositivo, primo anello spalti
SPAZI ESPOSITIVI	livello hall	157,69
SPAZIO VENDITA	livello hall	100,00
AREA GIORNALISTI - STAMPA	livello hall	265,46

LOCALI TECNICI	livello hall	283,00
HALL	livello hall	1081,48
BIGLIETTERIA	livello hall	51,14
BAR	livello hall	40,90
SALA PRANZO BUFFET	livello hall	490,43
CUCINA - SERVIZI IGIENICI DEL PERSONALE	livello hall	128,63
PARTERRE - INTERNO PISTA	livello hall	2909,51
LOCALI TECNICI	livello hall	549,40
MAGAZZINI	livello hall	58,83
DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	LIVELLO	DESTINAZIONE D'USO - SUPERFICIE
 <p>Estratto della tavola A.8</p>		<p>box a disposizione per la stampa, media, cronisti e vip box per assistere alla manifestazione sportiva in pieno comfort</p>
BOX - SPAZI RISERVATI MEDIA -STAMPA	livello 2	175,90
SERVIZI IGIENICI	livello 2	55,70
BOX OSPITI	livello 2	175,90
DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	LIVELLO	DESTINAZIONE D'USO - SUPERFICIE
 <p>Estratto della tavola A.9</p>		<p>secondo anello spalti; ulteriori locali a disposizione per uffici – esposizione - altri usi;</p> <p>Per il dimensionamento dei locali si vedano le planimetrie dei vari livelli nelle allegate tavole grafiche.</p>
LOCALI UFFICI AMMINISTRATIVI	livello 3	953,50
SERVIZI IGIENICI	livello 3	110,20
DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	LIVELLO	DESTINAZIONE D'USO - SUPERFICIE

	Estratto della tavola A.7		<p>ulteriori spazi a disposizione per federazione, media, giornalisti, uffici,</p> <p>amministrazione, secondo livello del ristorante con vista su pista e secondo</p> <p>livello sala conferenze – espositiva - uffici;</p>
LOCALI MAGAZZINI	livello 1		337,46
RISTORANTE PANORAMICO	livello 1		641,16
BOX MEDIA-TV	livello 1		127,73

DOTAZIONE DI SPAZI COMPLEMENTARI ED ATTIVITA' PERTINENTI



Vista interna del parterre



Sale private spettatori



Ristorante panoramico



Hall e box espositivi



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

Alle zone sportive vengono abbinati degli spazi coperti ad uso commerciale e servizi. All'interno dell'impianto sportivo sono previsti degli uffici, bar – ristorante - buffet, una piccola SPA, palestra, una sala convegni-conferenze. Si ipotizza di poter ospitare anche un piccolo ambulatorio specializzato in medicina sportiva integrato all'attività di recupero e riabilitazione attraverso le dotazioni tecniche del velodromo.

Nella hall vengono ricavati dei piccoli spazi espositivi dislocati per dare immagine agli sponsor attraverso il principio del merchandising e per tutte le aziende di settore che vogliono promuovere il loro brand durante gli eventi.

SCELTE PROGETTUALE LEGATE ALL'INDIRIZZO SPORTIVO PREVALENTE DEL CICLISMO

Il ciclismo in tutto il mondo viene praticato su strada e su pista. In Italia eventi sportivi come il Giro d'Italia, la Milano – San Remo, la Tirreno - Adriatico, Roma strade bianche, la Gran Fondo delle Dolomiti, ed altre competizioni minori, si svolgono all'aperto ed accolgono atleti di tutte le nazioni. Mediante tali competizioni e grazie alla divulgazione dei media, soprattutto delle reti televisive, quali RAI 3, RAI Sport, SKY, Bike channel, ecc., il ciclismo fa conoscere al pubblico appassionato il nostro territorio italiano.

Nel 2014 il Giro d'Italia è partito dall'Irlanda per replicare il successo già consolidato in Olanda e Danimarca. Nei Paesi nordici il pubblico si posta ai margini delle strade per vedere i professionisti che si cimentano in percorsi più

impegnativi. Molti di questi tifosi si spostano di tappa in tappa per seguire i propri atleti alloggiando nelle varie strutture ricettive sparse per il territorio. Esiste dunque un flusso di tifosi che viaggiano per seguire le competizioni sportive più acclamate e divengono ed entrano nel meccanismo dell'indotto turistico del territorio che li ospita.

Il ciclismo su strada si pratica in Italia solo nei mesi caldi, da Maggio a Settembre; in Gennaio le squadre si iscrivono ai tour esteri (Dubai, Sant Louis, ecc.) mentre nei mesi di inattività vanno ad allenarsi nei Paesi più caldi, sopportando ingenti costi di trasferte.

La nostra indagine conoscitiva evidenzia che le squadre professioniste valutano positivamente la possibilità di restare in Italia ad allenarsi prendendo la struttura del velodromo in affitto per periodi quindicinali, con loro notevole risparmio.

STRATEGIE DI MARKETING E PROPOSTA DI OFFERTA TURISTICA



LA PROPAGANDA PUBBLICITARIA

Jesolo quest'anno ha ospitato l'arrivo di una tappa del Giro d'Italia e la società promotrice del Velodromo ha promosso una campagna pubblicitaria partecipando alla carovana Sponsor del Giro.

La partecipazione all'evento è servita a far conoscere in tutta Italia il progetto urbanistico.

Beneficiando di Stampa e televisione.

La campagna informativa ha avuto il suo apice il 22 Maggio 2015 all'arrivo del Giro nella città di Jesolo.

In tal data è stata organizzata una conferenza stampa con ampia partecipazione di "addetti ai lavori", sponsor e pubbliche autorità.

Il progetto è stato elogiato dagli interventi del Sindaco di Jesolo Valerio Zoggia e dall'Assessore allo Sport Ennio Valiante. Ma anche da politici di spessore regionale come Daniele Stival (in rappresentanza della Giunta regionale) e dirigenti di categoria come Angelo Faloppa (Presidente ASCOM San Donà di Piave – Jesolo), ancora ex campioni mondiali del ciclismo come Moreno Argentin. Immane la presenza della Federazione ciclistica italiana e del CT nazionale Davide Cassani il quale ha testualmente dichiarato " ben vengano i Velodromi in Italia ".

<https://www.youtube.com/watch?v=BfASfw9za5A>

La società ha puntato il proprio brand sul messaggio "Jesolo velodromo" abbinando il nome della località



all'iniziativa. Il mezzo del Velodromo ed il suo personale hanno percorso 21 tappe da sud a nord Italia, viaggiato per circa 3700 Km e fatto promozione "face to face" su oltre 42 comuni italiani, attirando la curiosità della stampa e delle grandi aziende del settore ciclistico.

LA FUTURA PROMOZIONE TELEVISIVA

Grazie alla collaborazione iniziata col dottor Michele Magnificchi, direttore della M-Tree Satcom Srl ed i partner della VideoHouse Ltd, gli eventi più importanti potranno essere ripresi dalle emittenti televisive di settore (Eurosport, Gazzetta TV, RAI Sport, Sky).

L'ampia visibilità è una caratteristica importante per la valorizzazione delle entrate pubblicitarie derivanti dalla vendita dei diritti televisivi e per la quotazione degli sponsor.

L'iniziativa del velodromo sta valutando su proposta del Dottor Magnificchi la collaborazione delle seguenti ditte:



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

- **M-Three Satcom**, primaria società di fornitura servizi per il settore broadcast, in veste di consulente e fornitore di tecnologia per la parte telecomunicazioni e distribuzione audio / video si occuperà della parte infrastruttura dati e A/V, dei collegamenti in fibra e via satellite, dei sistemi di Ripresa e gestione segnale, e della relazione con i right holders e con il sistema radio TV per la diffusione dei segnali
- Con la collaborazione di:
- **Media House NV**, società Belga del gruppo Euromedia, specializzata in riprese e gestione radio/TV di eventi ciclistici, in veste di partner e fornitore della parte relativa a produzione, oltre alla importante connessione con società internazionali del settore per la adesione a eventi in qualità di sponsor, partecipanti o fruitori servizio
- **Interoute Spa**, azienda di trasporto su fibra ottica, potenziale realizzatore della connessione per trasporto dei segnali A/V e per l'utilizzo dei servizi internet
- **Eutelsat SA**, azienda francese leader nella gestione di satelliti geostazionari e servizi di teleporto per la diffusione Radio e TV

M-Three
s a t c o m

interoute
from the ground to the cloud

eutelsat **VIDEOHOUSE**
communications via satellite

I PARTNER PUBBLICITARI CHE COLLABORANO CON LA SOCIETÀ' DEL VELODROMO



Si tratta di aziende pubblicitarie che lavorano nel settore del ciclismo e collaborano attivamente con la gestione del Giro d'Italia.

BENEFICI ED INTERFERENZE CON STRUTTURE ESISTENTI

La realizzazione del progetto, in una zona a forte vocazione turistica come la località jesolana, ha un forte impatto sull'economia locale e territoriale. Pertanto si può affermare che i riscontri positivi sulla realizzazione dell'intervento sono di natura diretta (pubblicità, indotto economico ed occupazione) ed indiretta (opere pubbliche, implementazione dei servizi, maggior gettito erariale) così riassumibili:



1.BENEFICI

A - DIRETTI:

SOCIALI	<ul style="list-style-type: none">• Attraverso l'organizzazione accurata di eventi sportivi distribuiti nei mesi stagionali che vanno da settembre a giugno, si contribuirà ad allungare la stagione turistica estiva.• La pubblicità sui media contribuirà a consolidare l'immagine territoriale del turismo.
ECONOMICI	<ul style="list-style-type: none">• Afflusso controllato dei turisti nel periodo ottobre – maggio non si somma a quello estivo ed asseconda le esigenze delle Pubbliche Amministrazioni locali e regionali di creare un indotto economico extrastagionale nei mesi sfavorevoli.• Attuazione del progetto attraverso l'impiego di finanza privata senza oneri per la Pubblica Amministrazione.• rilancio dell'occupazione derivante dalla costruzione dell'opera e l'impiego delle maestranze.• Assunzione di personale dopo la sua costruzione per la gestione dell'edificio.
URBANISTICO	<ul style="list-style-type: none">• la Regione accoglierà una struttura sportiva unica nel suo genere e di prestigio.• Il progetto propone una struttura sportiva unica ed assente nel territorio nazionale, polivalente ed adatta ad ospitare vari eventi sociali promossi dalle associazioni pubbliche e private.• La costruzione del velodromo rappresenta un'opera edilizia di importante rilevanza ed impatto sociale, nonché un vanto per le amministrazioni locali e territoriali, per la sua unicità ed importanza.
RISPARMIO	<ul style="list-style-type: none">• l'edificio sarà realizzato senza contributi pubblici, interamente con finanziamento privato. Il soggetto gestore della struttura avrà anche l'opportunità di convenzionarsi con Il Coni e la Federazione ciclistica italiana per gli allenamenti pre-gare della nazionale e conseguentemente ospitare anche eventi sportivi istituzionali quali europei su pista e mondiali.
OCCUPAZIONE	<ul style="list-style-type: none">• Attraverso l'organizzazione di gare internazionali si creerà la domanda per gli operatori turistici (albergatori e ristoratori) che potranno impegnare le proprie strutture ricettive durante il periodo invernale.



B - INDIRETTI

OPERE PUBBLICHE	<ul style="list-style-type: none">• La società promotrice si impegna a realizzare opere pubbliche per un valore totale di € 4.314.071,40, di cui € 2.965.771,89 per l'esecuzione della nuova viabilità ed € 1.348.299,51 per il percorso ciclopeditonale di collegamento tra via Pirami ed il centro commerciale "i giardini di Jesolo" passando per l'ambito di intervento secondo il progetto preliminare delle tavole A 15, A 15.1 - 15.2 - 15.3 e capitolato speciale di appalto.• Organizzazione di eventi dedicati alla Pubblica Amministrazione di Jesolo fino al budget di € 100.000,00 a cura ed onere della società proponente.• Maggior gettito erariale• Possibilità di ospitare gli eventi del Comune.
-----------------	--

2.INTERFERENZE CON STRUTTURE PUBBLICHE O PRIVATE

In tutto il territorio nazionale non esiste una struttura simile a quella progettata. Quella che più vi assomiglia è il Velodromo di Montichiari (BS) di categoria inferiore.

Gli impianti scoperti, presenti in Veneto, citati nella precedente tabella 1, sono obsoleti e non rispettano le ultime disposizioni del CONI e dell'UCI, in materia di standard qualitativi e dimensionali, per svolgere determinate manifestazioni internazionali.

Le competizioni ciclistiche più importanti sono quelle private (es: Giro d'Italia, gara a sei giorni, record dell'ora), mentre quelle pubbliche (mondiali ed olimpiadi) sono dedicate agli impianti statali salvo diverse disposizioni dell'Ente pubblico.

L'analisi comparativa quindi si sposta sugli impianti pubblici o privati esistenti in zona, che sono:

- PALA ARREX;
- Centro sportivo Play village;
- Palestra presso Istituto Superiore "Cornaro";
- impianti comunali di Jesolo ed Eraclea;

Analisi

Ad eccezione del Pala ARREX nessuna delle strutture di cui all'elenco è in grado di soddisfare il bacino di utenti di un impianto come il Velodromo in progetto.

Gli impianti comunali e provinciali presenti in zona sono adatti al fabbisogno delle associazioni sportive locali e extra locali ma sono limitati dalle dimensioni di semplici palazzotti – palestra.

La costruzione del Velodromo permetterà a Jesolo, a mezzo di adeguate convenzioni, di candidarsi sia



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

durante il periodo invernale che in quello estivo a competizioni di prestigio dell'atletica leggera ed altri sport. Risulta infatti assodato che il CONI vede di buon grado la candidatura sportiva ai mondiali di determinate discipline sportive minori Venezia e l'unico Comune che possiede una struttura idonea e la giusta ricettività, in Provincia, è Jesolo.

L'impianto del Velodromo potrebbe implementare la richiesta di queste manifestazioni i cui benefici si riversano nella località.

GESTIONE

La gestione dell'impianto sarà privata senza supporto di Enti istituzionali come il Coni, le Pubbliche amministrazioni, o le società partecipate da Enti Pubblici.

In tal modo tutti i costi gravano sul privato anziché sul pubblico.

La scelta permette una maggiore flessibilità nelle scelte organizzative ed un rientro più veloce dell'investimento.

Per gestire la struttura è stata costituita la ISAV Sport & Marketing Srl, dopo aver studiato per due anni i modelli manageriali dei Velodromi di tutta Europa, verificandone le carenze ed i successi.

L'esperienza maturata ha portato allo sviluppo dell'attuale progetto dell'impianto polisportivo, ma anche adattato per eventi di spettacolo, ed identificare dei manager di sicuro successo per la gestione coordinata dell'impianto. Il modello organizzativo è stato premiato dalla fiducia degli sponsor che già nella fase progettuale stanno aderendo con interesse al programma eventi e pubblicità.

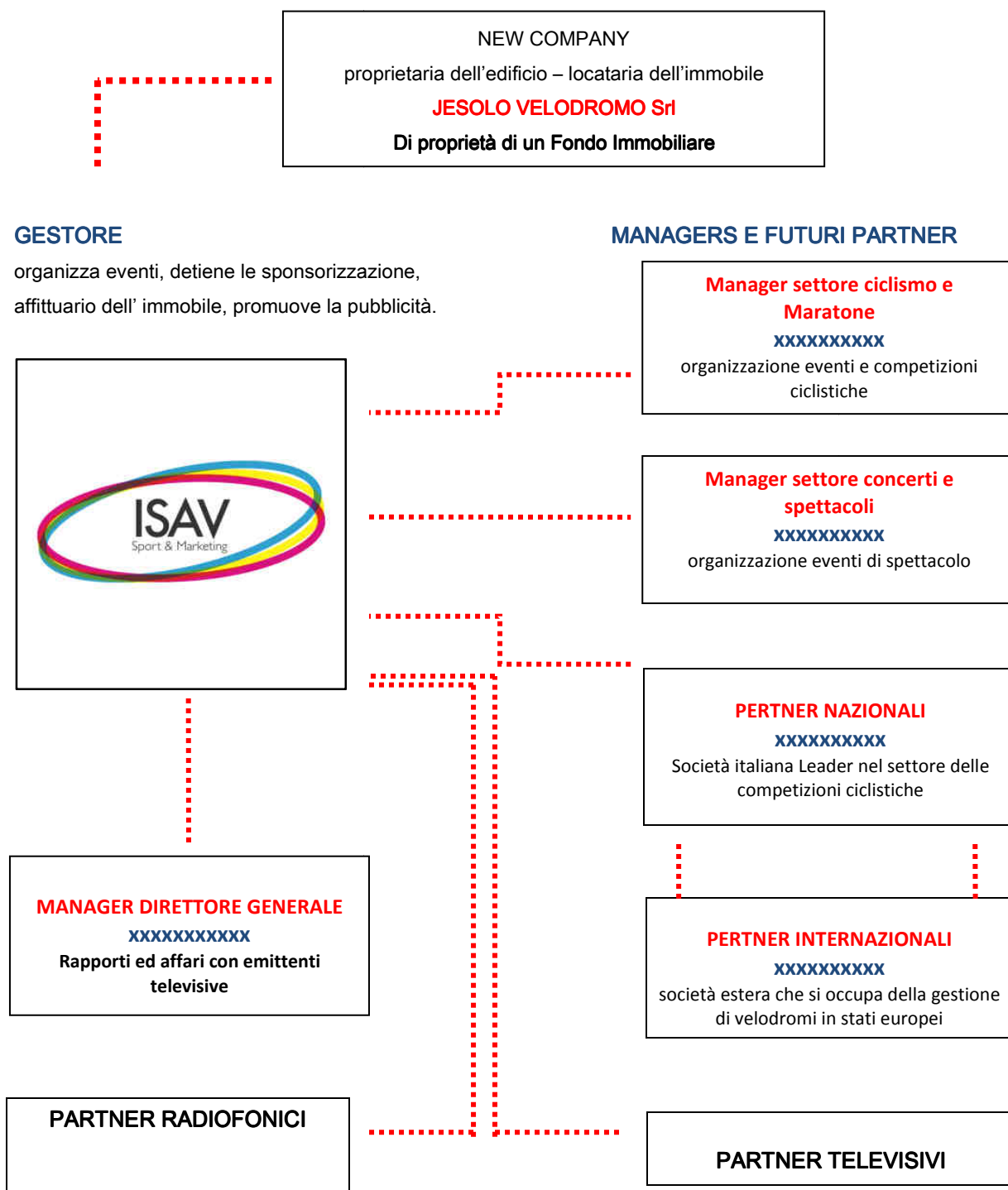
La società ha impostato un'organizzazione basata sulla meritocrazia affidando l'incarico di sviluppo delle iniziative sportive e di spettacolo a manager e grandi società che operano in Italia ed all'Estero. Questo modello organizzativo è quello che garantisce il miglior risultato in quanto ogni membro dello staff lavora per il proprio guadagno essendo premiato in rapporto al successo delle proprie iniziative.

Nella pagina seguente si riporta il modello di gestione dell'impianto depurato dei nominativi che non si rendono disponibili per motivi di riservatezza. Le informazioni potranno essere edotte dopo l'approvazione della Delibera.



MANAGEMENT SOCIETARIO DELLA GESTIONE

SCHEMA ORGANIZZATIVO MANAGEMENT





PROPOSTA CALENDARIO EVENTI

STUDIO DEL FLUSSO TURISTICO ACQUISTITO

Lo studio del “calendario eventi tipo”, sul quale viene realizzata la proposta di formazione turistica, deriva dall’analisi dei dati riportati sul sito della Regione Veneto, anno 2014, in merito alla tipologia dei turisti che hanno visitato la Regione e le località nei periodi dell’anno, su base ISTAT.

Grafico 1 - Tratto dal Sistema Informatico Territoriale Veneto

Movimento turistico nel Veneto						
Anno 2014						
Comune di Jesolo						
Luogo di Provenienza	Totale Alberghieri		Totale Complem.		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Piemonte	12583	57621	3585	30223	16168	87844
Valle d'Aosta	385	1822	162	1306	547	3128
Lombardia	92718	371880	24819	197728	117537	569608
Trentino-Alto Adige	47832	181199	11071	67931	58903	249130
Veneto	123993	452240	79676	664006	203669	1116246
Friuli-Venezia Giulia	5367	18863	2335	13683	7702	32546
Liguria	1786	4622	260	1645	2046	6267
Emilia-Romagna	7557	22565	1791	10920	9348	33485
Toscana	4799	13208	640	3230	5439	16438
Umbria	1519	3718	121	730	1640	4448
Marche	1774	4311	197	942	1971	5253
Lazio	5936	19034	467	3317	6403	22351
Abruzzo	1414	3899	71	339	1485	4238
Molise	92	309	14	57	106	366
Campania	5812	18624	324	2396	6136	21020
Puglia	5060	16350	206	2032	5266	18382
Basilicata	863	2997	28	187	891	3184
Calabria	1167	4310	87	899	1254	5209
Sicilia	2215	8181	194	1803	2409	9984
Sardegna	535	1608	66	405	601	2013
Totale italiani	323407	1207361	126114	1003779	449521	2211140
Austria	125679	548869	13000	97003	138679	645872
Belgio - Lussemburgo	11218	38152	866	6373	12084	44525
Danimarca	2259	11400	2322	21986	4581	33386

Francia	55218	173390	1209	8411	56427	181801
Germania	99393	511328	35237	311342	134630	822670
Grecia	1161	3197	36	214	1197	3411
Irlanda	2033	12058	108	1022	2141	13080
Paesi bassi	4399	18428	2700	22026	7099	40454
Paesi Scandinavi	8229	40863	1377	11100	9606	51963
Portogallo	525	1837	49	252	574	2089
Regno Unito	19930	127434	1050	8336	20980	135770
Spagna	17004	39495	102	928	17106	40423
Russia	33242	223336	1300	18880	34542	242216
Svizzera-Liecht.	23493	123914	5564	47943	29057	171857
Altri paesi europei	122178	379072	17084	128568	139262	507640
Canada	3024	8170	25	387	3049	8557
U.S.A.	9113	21550	132	779	9245	22329
Altri America	1943	6905	128	682	2071	7587
Giappone	116	394	2	2	118	396
Sud Africa	242	563	55	289	297	852
Australia	511	1683	31	111	542	1794
Cina	440	1198	19	101	459	1299
Altri extra-europei	3341	15678	360	2542	3701	18220
Totale Stranieri	544691	2308914	82756	689277	627447	2998191
TOTALE	868098	3516275	208870	1693056	1076968	5209331

Grafico 2 della presenza di turisti nella località balneare, suddivise per provenienza, durante l'anno

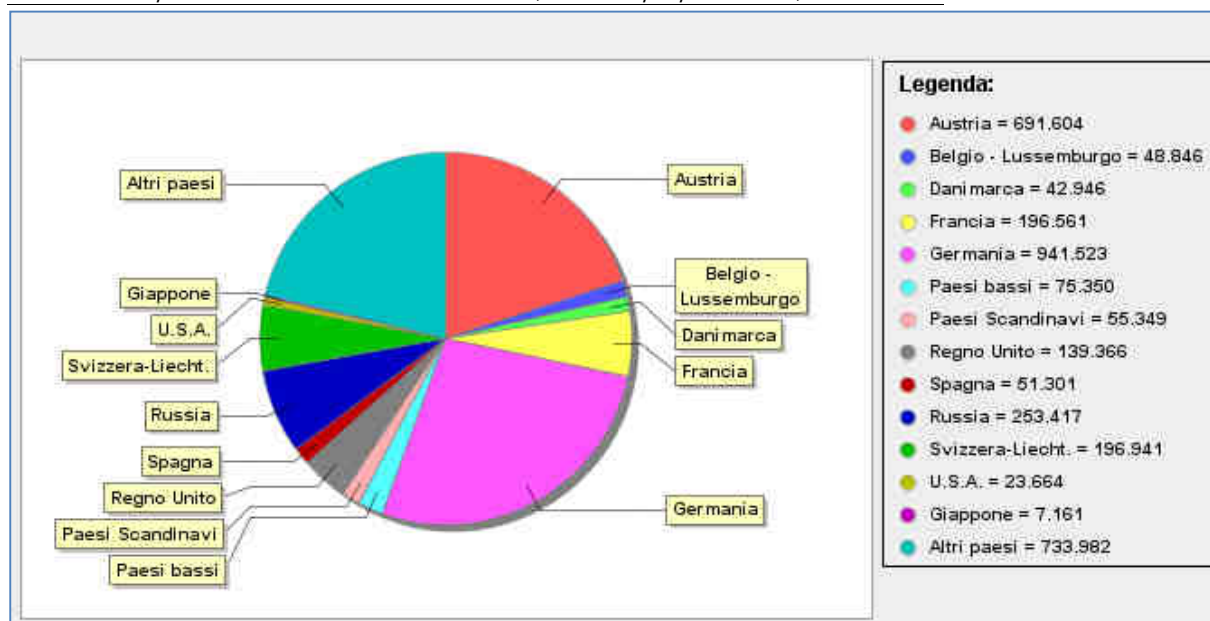
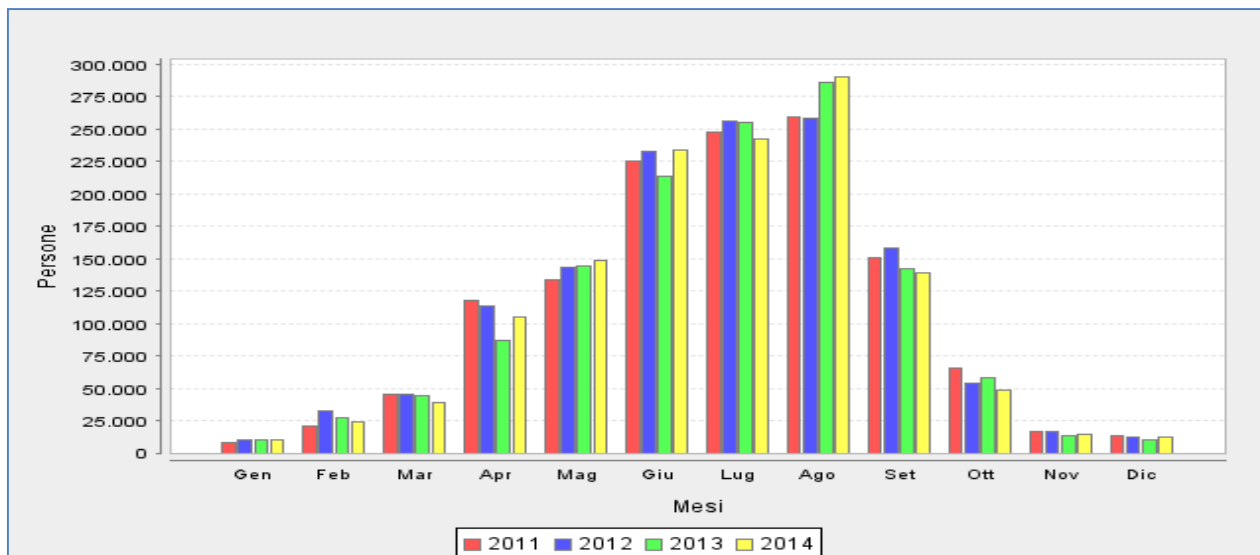


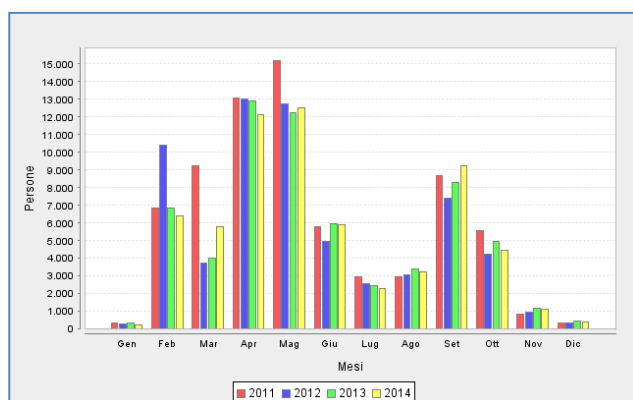
Grafico 3 degli arrivi a Jesolo distribuiti per ogni mese negli ultimi 4 anni



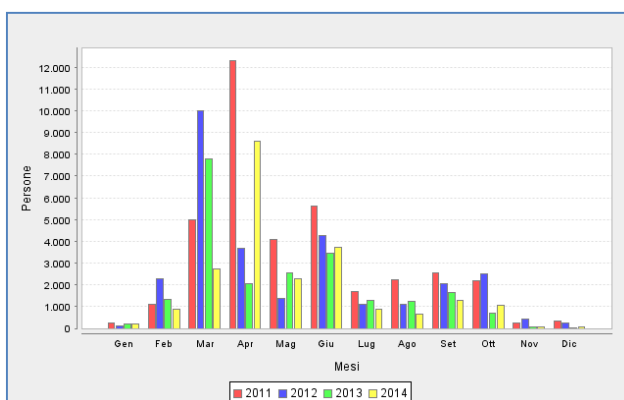
Il grafico dimostra come la presenza dei turisti nelle località balneari si ha prevalentemente nei mesi caldi, mentre nel periodo autunnale ed invernale vi è un sensibile calo (zone bordate di rosso). In tal senso i mesi peggiori sono Novembre, Dicembre e Gennaio. Mentre a Febbraio si ha lieve aumento del flusso, probabilmente indotto dal periodo del carnevale (quindi è il grande evento che attrae e non la località per se stessa).

Sul concetto del grande evento che attrae le persone si fonda il progetto del Velodromo di Jesolo

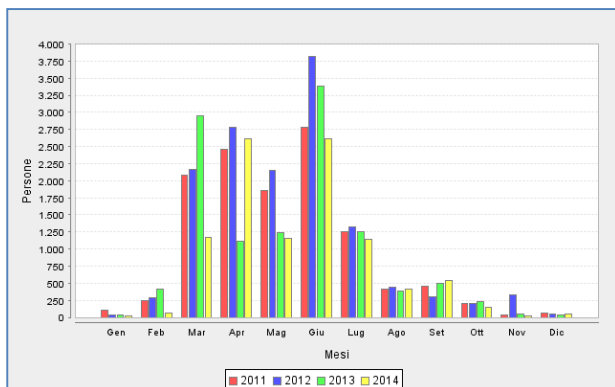
Si riporta di seguito l'andamento delle presenze nella città di Jesolo durante i mesi dell'anno, suddivisi per nazioni di provenienza.



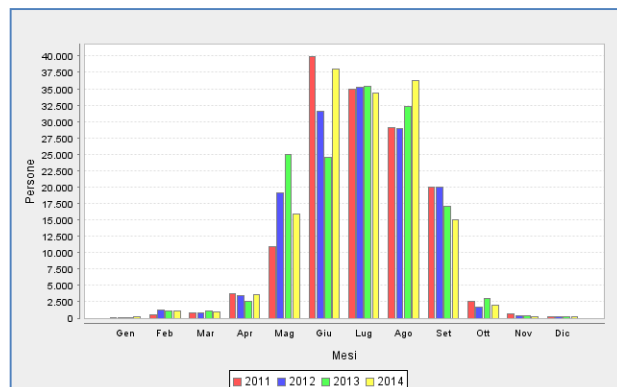
Arrivi mensili dalla Francia – anno 2014



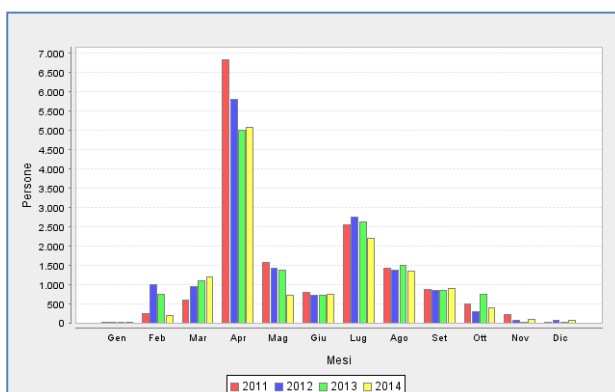
Arrivi mensili dalla Spagna – anno 2014



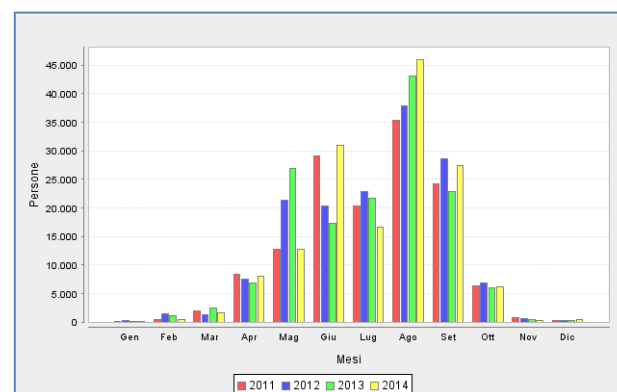
Arrivi mensili U.S.A – anno 2014



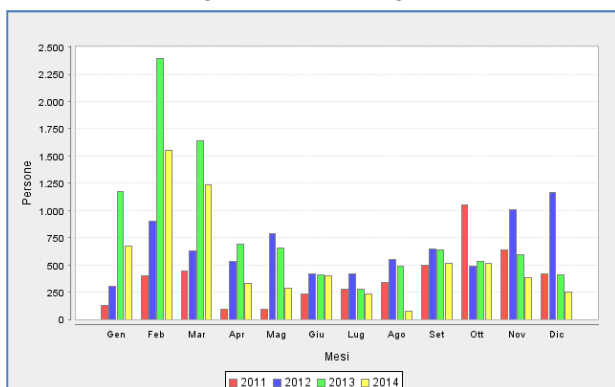
Arrivi mensili Austria – anno 2014



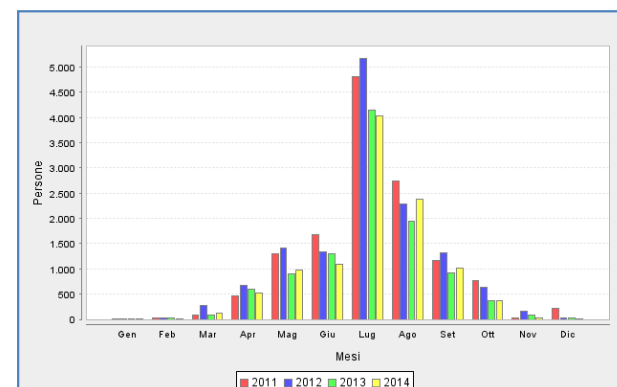
Arrivi mensili Belgio - Lussemburgo – anno 2014



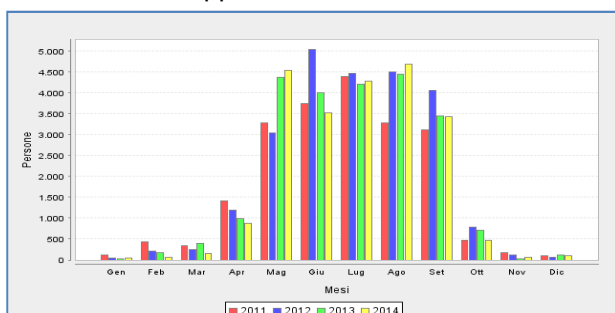
Arrivi mensili Germania – anno 2014



Arrivi mensili Giappone – anno 2014



Arrivi mensili Paesi Bassi – anno 2014



Arrivi mensili UK - 2014



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

Sulla scorta dei dati sopraesposti è stato elaborato un calendario di eventi da organizzare e proporre durante il periodo dell'anno di attività del Velodromo (da Settembre a Giugno)

PREVISIONE DI PROGRAMMA SETTIMANALE CON EVENTO NEL FINE SETTIMANA

MESE	ORA	GIORNO						
SETTEMBRE		LUNEDI'	MARTEDI'	MERCOLEDI'	GIOVEDI'	VENERDI'	SABATO	DOMENICA
1° TURNO	07:00	APERTURA	APERTURA	APERTURA	APERTURA	APERTURA	APERTURA	APERTURA
1° TURNO	08:00						EVENTO	EVENTO
1° TURNO	09:00	Allenamenti	Allenamenti	Allenamenti	Allenamenti	Allenamenti		
1° TURNO	10:00	Ciclismo	ciclismo	ciclismo	ciclismo	ciclismo	MUSICA	MUSICA
1° TURNO	11:00						SPORT	SPORT
1° TURNO	12:00						SPETTACOLO	SPETTACOLO
1° TURNO	13:00						FIERE	FIERE
1° TURNO	14:00	PAUSA	PAUSA	PAUSA	PAUSA	PAUSA	GARE	GARE
1° TURNO	15:00	All.to altri				PREPAZIONE STRUTTURA PER EVENTO		
2° TURNO	16:00	sport						
2° TURNO	17:00							
2° TURNO	18:00	Apertura						
2° TURNO	19:00	pista al pubb.						
2° TURNO	20:00							
2° TURNO	21:00							
2° TURNO	22:00							
2° TURNO	23:00	CHIUSURA	CHIUSURA	CHIUSURA	CHIUSURA	CHIUSURA	CHIUSURA	CHIUSURA

PREVISIONE DI PROGRAMMA SETTIMANALE CON EVENTO DURANTE LA SETTIMANA

MESE	ORA	GIORNO						
SETTEMBRE		LUNEDI'	MARTEDI'	MERCOLEDI'	GIOVEDI'	VENERDI'	SABATO	DOMENICA
1° TURNO	07:00	APERTURA	APERTURA	APERTURA	APERTURA	APERTURA	APERTURA	APERTURA
1° TURNO	08:00	Aperto al	EVENTO	EVENTO			Aperto al	EVENTO
1° TURNO	09:00	Pubblico			T.		Pubblico	
1° TURNO	10:00		MUSICA	MUSICA				
1° TURNO	11:00	Tutti gli sport	SPORT	SPORT			Tutti gli sport	
1° TURNO	12:00		SPETTACOLO	SPETTACOLO				
1° TURNO	13:00		FIERE	FIERE				
1° TURNO	14:00	PAUSA	GARE	GARE	PAUSA	PAUSA		
1° TURNO	15:00	PREPAZIONE STRUTTURA PER EVENTO			All.to altri		PREP.	
2° TURNO	16:00				sport		STRUTTURA	
2° TURNO	17:00						PER EVENTO	
2° TURNO	18:00							
2° TURNO	19:00							
2° TURNO	20:00							
2° TURNO	21:00							
2° TURNO	22:00							
2° TURNO	23:00	CHIUSURA	CHIUSURA	CHIUSURA	CHIUSURA		CHIUSURA	CHIUSURA

COSTI E PROGRAMMA EVENTI



2.- ANALISI DEI COSTI ANNUALI PRESUNTI

L'analisi dei costi è ricavata da indagini medie di mercato tra le strutture italiane e quelle europee simili al fabbricato in progetto

TABELLA A2 – COSTI FISSI E DI GESTIONE		
ANALISI DEI COSTI ORDINARI DI ESERCIZIO		
N	DESCRIZIONE CAPITOLO DI SPESA	TOT. LORDO
1	COSTI PERSONALE DIPENDENTE O COLLABORATORI	€ 600.000,00
	COSTI STIPENDI E CONTRIBUZIONE LORDA	
	n. 1 risorsa umana con mansione di Direttore generale	
	n. 3 risorse umane con mansione di personale amministrativo - orario dalle 08:00 - 18:00	
	n. 2 risorse umane (meccanico-coach) - due turni di lavoro giornalieri	
	n. 1 risorsa umana con mansione di personale tecnico (respons. Manutentore impianto elettrico)	
	n. 2 risorse umane con mansione di personale tecnico (pulizie e sanificazioni)	€ 600.000,00
2	COSTI AFFIDAMENTO APPALTI DI MANUTENZIONE OUTSOURCING	€ 550.000,00
	contratto stagionale per manutenzione del verde ed aree esterne	€ 60.000,00
	contratto O&M con ditta impiantistica meccanica - elettrica	€ 50.000,00
	Personale di assistenza extra durante gli eventi sportivi e di spettacolo	€ 250.000,00
	servizio di sorveglianza interna ed esterna	€ 80.000,00
	Assunzione ad evento di medico di soccorso con infermiere e mezzo ambulanza	€ 110.000,00
3	COSTI ASSICURATIVI	€ 80.000,00
	assicurazione All risk annuale (edificio, personale, RC vs terzi, atti vandalici, incendio, pubblico)	€ 80.000,00
4	COSTI PUBBLICITARI	€ 129.500,00
	affitto mensile spazio pubblicitario su giornale	€ 64.000,00
	affitto spazio web	€ 5.500,00
	affitto spazio televisivo	€ 35.000,00
	diritti SIAE	€ 25.000,00
5	SPESE UTENZE - CANCELLERIA	€ 600.000,00
	utenze elettrica (12 mesi)	€ 275.000,00
	utenze riscaldamento (6 mesi)	€ 180.000,00
	costi climatizzazione estiva (2 mesi)	€ 50.000,00
	utenze idrica(12 mesi)	€ 25.000,00
	utenze telefoniche - televisive	€ 15.000,00
	costi cancelleria + prodotti d'igiene	€ 30.000,00
	Costi gestione e raccolta rifiuti annua (ALISEA)	€ 25.000,00
6	GETTONI E RIMBORSI SPESE MANAGER	€ 120.000,00
	contratto annuale rimborso spese Manager organizzatore eventi ciclismo	€ 60.000,00



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

	contratto annuale rimborso spese Manager organizzatore altri eventi	€	60.000,00
7	INDENNITA' VIAGGI E TRASFERTE	€	53.400,00
	leasing 2 mezzi aziendali - ammortamento 4 anni	€	15.000,00
	Spese carburanti	€	8.400,00
	Rimborso spese viaggio, biglietti aerei, hotel, pranzi - estero	€	30.000,00
8	ACCANTONAMENTI ED IMMOBILIZZAZIONI PER MANUTENZIONI ORDINARIE PERIODICHE	€	100.000,00
	immobilizzazione annua capitale per manutenzioni all'immobile	€	100.000,00
9	COSTI AMMINISTRATIVI	€	140.000,00
	Consulenza legale	€	25.000,00
	consulenza fiscale	€	35.000,00
	Indennità annuali	€	..80.000,00
	TOTALE COSTI	€	2.372.900,00
	TOTALE COSTI NETTI =	€	2.372.900,00

3.- ANALISI DEI RICAVI ANNUALI PRESUNTI E PROGRAMMA EVENTI

La sottostante tabella di analisi dei ricavi deriva da indagini comparative con altre strutture italiane ed europee gestite da aziende private. Per riservatezza nella tabella vengono indicate solo le attività di promozione eventi previste e non il nominativo degli artisti o degli spettacoli da organizzare.

Si intende promuovere

n. 08 eventi sportivi di rilevante importanza

n. 06 eventi sportivi di minor importanza

n. 14 concerti artisti italiani

n. 08 concerti artisti internazionali

n. 04 organizzazione show

n. 06 eventi live contemporanei

n. 03 convention ed esposizioni

prevedendo l'afflusso di circa 160.000 persone come segue

TABELLA A3 – ANALISI DEI RICAVI ANNUI DI GESTIONE relativo al calendario eventi

N	DESCRIZIONE	TOT. LORDO
1	EVENTI SPORTIVI DI RILEVANTE IMPORTANZA	€ 840.000,00
	N. 8 eventi internazionali (competizioni tra Stati, gara record individuale, gara record a squadre)	
	Biglietteria n. 16.000 presenze x € 15,00	€ 240.000,00
	Sponsor ad evento n. 8 x € 60.000,00	€ 480.000,00
	Vendite media bar ristorante – chioschi panini e piadine su n. 16000 persone (euro 6,00 /persona)	€ 96.000,00
	Incassi parcheggio n. 16000 x € 1,50	€ 24.000,00



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

2	EVENTI SPORTIVI DI MINOR IMPORTANZA	€ 285.000,00
	N. 6 eventi nazionali (competizioni tra squadre professionisti ed atleti ex glorie sportive)	
	Biglietteria n. 6.000 presenze x € 15,00	€ 90.000,00
	Sponsor ad evento n. 6 x € 25.000,00	€ 150.000,00
	Vendite media bar ristorante – chioschi panini e piadine su n. 6000 persone (euro 6,00 /persona)	€ 36.000,00
	Incassi parcheggio n. 6000 x € 1,50	€ 9000,00
2	CONCERTI ARTISTI ITALIANI	€ 1.715.000,00
	14 Concerti l'anno da 4-6000 spettatori Si ipotizza una affluenza media di 5000 spettatori	
	Biglietteria n. 56.000 presenze x € 25,00	€ 1.400.000,00
	Vendite media bar ristorante – chioschi panini e piadine su n. 56000 persone (euro 6,00 /persona)	€ 336.000,00
	Incassi parcheggio n. 56000 x € 1,50	€ 84.000,00
3	CONCERTI ARTISTI INTERNAZIONALI	€ 1.700.000,00
	8 Concerti l'anno da 5-6000 spettatori. Si ipotizza una affluenza media di 5000 spettatori	
	Biglietteria n. 40.000 presenze x € 35,00	€ 1.400.000,00
	Vendite media bar ristorante – chioschi panini e piadine su n. 40000 persone (euro 6,00 /persona)	€ 240.000,00
	Incassi parcheggio n. 40000 x € 1,50	€ 60.000,00
4	ORGANIZZAZIONE SHOW	€ 220.000,00
	4 show l'anno da 2-4000 spettatori (es. Brignano, Fiorello, Travaglio, etc) . Si ipotizza una affluenza media di 2000 spettatori	
	Biglietteria n. 8.000 presenze x € 20,00	€ 160.000,00
	Vendite media bar ristorante – chioschi panini e piadine su n. 8000 persone (euro 6,00 /persona)	€ 48.000,00
	Incassi parcheggio n. 8000 x € 1,50	€ 12.000,00
5	EVENTI LIVE CONTEMPORANEI	€ 907.500,00
	6 eventi l'anno da 5-6000 spettatori. Si ipotizza una affluenza media di 5500 spettatori	
	Biglietteria n. 33.000 presenze x € 20,00	€ 660.000,00
	Vendite media bar ristorante– chioschi panini e piadine su n. 33000 persone (euro 6,00 /persona)	€ 198.000,00
	Incassi parcheggio n. 33000 x € 1,50	€ 49.500,00
6	CONVENTION ED ESPOSIZIONI	€ 213.000,00
	n. 3 convention organizzate per aziende che vogliono la loro fiera privata con affitto totale della struttura	
	Affitto parterre ed accessori € 15.000,00 /giorno x 4 giorni x 3 aziende	€ 180.000,00
	Sponsor ad evento	
	Diritti televisivi n.	
	Vendite solo bar previste su n. 6000 persone (euro 2,50 /persona)	€ 15.000,00
	Incassi ristorante (euro 20/persona) x10% (percentuale su incassi)	€ 12.000,00
	Incassi parcheggio n. 6000 x € 1,00	€ 6.000,00
7	GESTIONE SPAZI COMPLEMENTARI	€ 40.000,00
	Sala congressi, palestra, SPA	
	spazio palestra (500 mq x € 5,00)	€ 25.000,00
	spazio SPA / wellness (300 mq x € 5,00)	€ 15.000,00
8	AFFITTO A SQUADRE E PROFESSIONISTI	€ 328.500,00
	Affitto struttura sportiva per le squadre professioniste di ciclismo che si allenano nei periodi non	



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

	agonistici	
	Orario: 8:00 – 14:00 da Novembre a Gennaio (90 giorni): € 3500/giorno x 90 giorni	€ 315.000,00
	Supporto ns personale meccanico-magazzino	€ 13.500,00
9	ALTRI RICAVI	€ 240.000,00
	Affitto pista giornaliera per gli atleti amatoriali che vogliono allenarsi / squadre non professionisti	
	Orario: 18:00 – 22:00 da Ottobre a Maggio. Si ipotizza da ns indagini conoscitive con altri velodromi europei un interesse territoriale che si estende dalla Slovenia a Reggio Emilia di atleti che cercano strutture su cui provare la propria bici od allenarsi in pista.	
	Afflusso giornaliero: 150 persone	
	n. 150 media x € 10,00 (con cambio ruote obbligatorio) x 160 giornate	€ 240.000,00
10	ALTRI RICAVI	
	Non viene compreso nel computo ricavo l'indotto turistico che genera per la società il trasferimento dei turisti e le prenotazioni presso hotel e ristoranti di Jesolo, le visite guidate organizzate verso le città d'arte. Gli eventuali contributi da parte di Enti pubblici	
	TOTALI RICAVI (capitoli da 1 a 10)	€ 6.489.000,00
	TABELLA AFFITTI SPAZI PUBBLICITARI	
11	RICAVI DA AFFITTI SPAZI PUBBLICITARI DENTRO E FUORI IL VELODROMO	€ 1.500.000,00
	TOTALI RICAVI	€ 8.010.000,00

N.B: Nella tabella sopra esposta non sono stati considerati incassi derivanti da eventuali diritti televisivi o l'impiego della struttura per altri sport. Inoltre la gestione del Velodromo di Jesolo prevede anche eventi all'esterno della struttura.

5 – COSTO DELL'OPERA

Si riassumono nella tabella, A1 riportata sotto, l'analisi presunta dei costi dell'intervento basata sui preventivi di spesa ed i computi metrici estimativi riferiti ai prezzi medi di mercato.

COSTI DI COSTRUZIONE DELL'OPERA ED OPERE COMPLEMENTARI PUBBLICHE		
N	DESCRIZIONE CAPITOLI DI SPESA	SPESA NETTO
1	COSTI RELATIVI ALLA COSTITUZIONI SOCIETARIE	€ 20.000,00
1,1	COSTITUZIONE SOCIETA' DI SCOPO IMMOBILIARI	
1,2	prestazioni professionali commercialista per 2 New. Co Srl	€ 10.000,00
1,3	prestazioni professionali notarili per costituzione 2 New. Co Srl	€ 5.000,00
1,4	versamento capitale sociale New.CO srl - 25% di € 10,000,00	€ 5.000,00



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

2	COSTI DI ACQUISIZIONE DEL TERRENO	€ 4.020.000,00
2,1	acquisizione di terreno edificabile da soggetti privati	
2,2	valore di acquisto terreno agricolo imposta 9 %	€ 4.000.000,00
2,3	spese notarili + imposte catastali ed ipotecarie	€ 20.000,00
3	COSTI START-UP PROGETTO (tecnici, analisi, varie)	€ 120.000,00
3,1	spese generali per analisi di mercato, management, viaggi, colloqui	€ 120.000,00
4	COSTI DI PROGETTAZIONE	€ 821.900,00
4,1	PROGETTAZIONE VARIANTE URBANISTICA L.R. N. 32/2013	
4,2	preliminare architettonico	€ 30.000,00
4,3	indagine geotecnica della area + analisi terre e rocce da scavo	€ 2.400,00
4,4	preliminare modello strutturale	€ 15.000,00
4,5	progettazione ambientale, rischio idrogeologico, tavole progettuali varie, ecc.	
	acustica, NTA, relazioni, pareri Enti, accordo di programma, ecc	€ 50.000,00
4,6	rilevato GPS piano altimetrico + frazionamento catastale area	€ 3.500,00
	PROGETT. ARCHITETTONICA PRELIMINARE - DEFINITIVA - ESECUTIVA	
4,7	progettazione architettonica definitiva + P.D.C. + capitoli + interni	€ 100.000,00
4,8	progettazione strutturale definitiva + capitoli	€ 100.000,00
4,9	progettazione impiantistica definitiva + capitoli + CSP Dlgs 81/08	€ 200.000,00
	DIREZIONE LAVORI E CONTROLLI	
4,9	direzione lavori architettonica + controllo contabilità	€ 100.000,00
4,1-0	direzione lavori strutturale + controllo contabilità	€ 100.000,00
4,1-1	direzione lavori impiantistica + controllo contabilità + CSE Dlgs 81/08	€ 79.000,00
	COLLAUDI E CERTIFICAZIONI - AGIBILITA'	
4,1-2	collaudo strutturale	€ 18.000,00
4,1-3	collaudo impiantistica ed acustica	€ 24.000,00
5	COSTI PUBBLICITARI	€ 32.000,00
	CONTRATTO CON AGENZIA 5% DEGLI INCASSI PUBBLICITARI	
5,3	realizzazione sito web, aggiornamenti e sviluppo social network	€ 20.000,00
5,4	spese di tipografia grafica	€ 12.000,00
6	COSTI DI COSTRUZIONE GENERALI	€26.198.950,00
6,1	strutture di fondazione	€ 1.500.000,00
6,2	strutture in elevazione	€ 6.890.750,00
6,3	opere edili di facciata (tamponamenti, serramenti, isolamenti, carpenteria metallica)	€ 1.413.200,00
6,33	manto di copertura e linee vita	€ 800.000,00
6,4	realizzazione pista	€ 594.000,00
6,5	spazi atleti e centro pista	€ 256.000,00



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

6,5	locale palestra ed uffici	€ 237.000,00
6,6	zona stampa e media	€ 80.000,00
6,7	hall e distributivo	€ 1.014.000,00
6,8	spazi commerciali	€ 742.000,00
6,9	spogliatoi ,bagni, docce	€ 405.000,00
6,1-0	magazzini e locali tecnici	€ 57.000,00
6,1-1	spalti e poltrone	€ 400.000,00
6,1-2	impiantistica elettrica e domotica, audio e video	€ 3.380.000,00
6,1-3	impiantistica meccanica - climatizzazione - riscaldamento - sanitaria	€ 3.550.000,00
6,1-4	urbanizzazione area esterna, viabilità e parcheggi privati	€ 3.500.000,00
6,1-5	deviazione e nuova realizzazione linea idrica comunale	€ 230.000,00
6,1-6	realizzazione nuova rete fognaria - telecom - gas	€ 800.000,00
6,1-7	realizzazione impianto fognario privato a norma e smaltimento acque	€ 350.000,00
7	OPERE PUBBLICHE	€ 3.139.073,43
	OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE - iva 10%	
7,1	Bretella – ponte - rotatoria	2.310.000,00
7,2	Pista ciclo pedonale	1.009.073,43
8	SPESE PER PROCEDURE AMMINISTRATIVE	€ 420.908,44
8,1	SPESE DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA, INDENNIZZI	€ 387.717,71
8,2	fidejussione assicurativa su opere pubbliche (1% valore opere)	€ 33.190,73
9	OPERE PUBBLICHE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 640.872,00
	ONERI DI URBANIZZAZIONE	
9,1	oneri di urbanizzazione primaria - scomputati	
9,2	oneri di urbanizzazione secondaria - scomputati parzialmente	€ 450.000,00
9,3	oneri relativi al costo di costruzione tabellare (€ 238,59 mq) 5%	€ 190.872,00
10	SPESE GENERALI ALTRI COSTI	€ 1.300.000,00
	ALLESTIMENTO AREE ATTREZZATE ED ARREDI INTERNI	
10,1	Arredamento palestra, sala convegni ed uffici	€ 650.000,00
10,2	Spese generali per amministrazioni societarie	€ 600.000,00
10,3	Spese per assistenza legale e contrattuale	€ 50.000,00
11	TOTALE COSTI	€ 1.500.000,00
11,1	IMPREVISTI	€ 1.500.000,00
	TOTALE COSTI ED IMPREVISTI	€ 38.213.703,87

Oneri finanziari

Importo prestito 38.213.703,87 Rata mensile

€ 262.867,22



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013
Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

Tasso	5,500%	Numero rate	240
Durata prestito	20	Totale interessi	€ 24.874.428,64
Data di inizio	01/07/2018	Costo totale prestito	

TOTALE COSTI PRESUNTI = € 63.088.132,15

UTILI DI GESTIONE

Ricavi – costi = utili EDBA

€ 8.010.000,00 - € 2.372.900,00 = € 5.637.100,00

DEBITO € 63.088.132,15

Accantonamento annuo per spese ed utili societari = € 1.000.000,00

Break Even Point = 14 – 16 anni

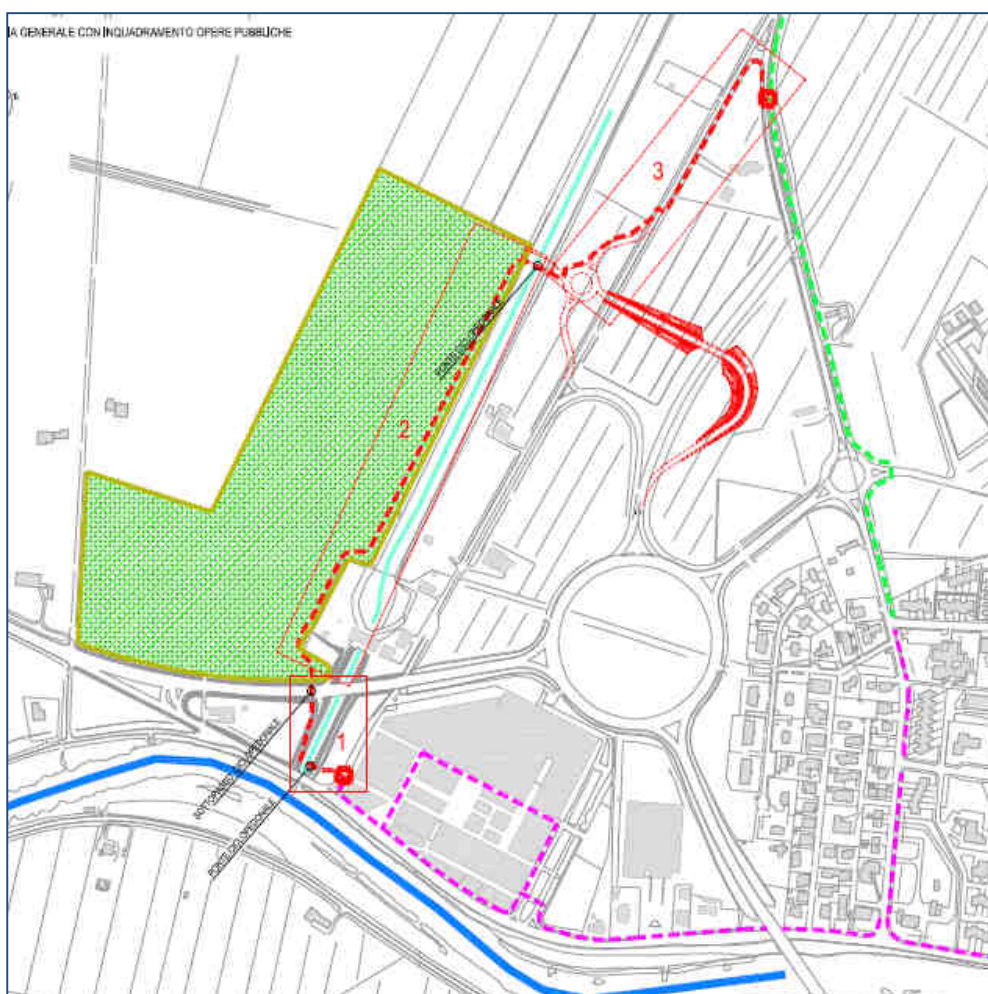
DESCRIZIONE ED INCIDENZA OPERE PUBBLICHE

- Viabilità di collegamento tra Via Mediterraneo e via Vecellio
- Percorso ciclo-pedonale da via Piave Vecchia a Via Pirami, attraverso l'ambito di intervento e via Vecellio.

Al riguardo si veda il capitolato speciale d'appalto delle opere pubbliche allegato alla richiesta di accordo di programma.

1	- Costruzione di una bretella di accesso da viale Mediterraneo, di tipo monodirezionale, di sviluppo 375 m, larghezza complessiva del piano viario pari a 6 metri. La sede stradale è composta da n. 2 rampe con pendenza massima del 7% su rilevato e da un viadotto con luce pari a 30 m ed altezza libera di 5,50 metri rispetto all'attuale piano viario di viale Mediterraneo nel punto in cui la bretella lo scavalca.
2	- realizzazione di una rotatoria a 4 rami, uno dei quali ad un solo ingresso, di diametro esterno pari a 40 m, con un'unica corsia nell'anello, di larghezza pari a 7,00 m come prescritto nel D.M.19.04.2006 e banchine laterali di 0,50 m.
3	- realizzazione di un ponte di prima categoria sul Canale Consortile Terzo che lambisce l'area d'intervento e crea il collegamento alla nuova rotatoria su via Tiziano Vecellio. Il manufatto ha luce pari a 38 m e una sezione stradale di 7 metri con un percorso pedonale posto su entrambi i lati di larghezza pari a 1,5 m sul lato sx e ml 2.50 sul lato dx (pista ciclabile).

- 4 Realizzazione di un **percorso ciclopedonale** fuori sede stradale, di km 1,15 composto da sede ciclabile di larghezza ml 2.50 a doppio senso e corsi pedonale in sede di larghezza ml 1.50. Il manto di usura è in materiale bituminoso. Sono complementari al percorso una passerella ciclopedonale di pari larghezza e lunghezza ml 22.41 ed un sottopasso in SR 43 di lunghezza mt 14,70 e rampe con pendenza max 5%. Il sottopasso sarà realizzato secondo l'allegato computo metrico e gli elaborati esecutivi.



Estratto della tavola A15.1 – tracciato pista ciclo pedonale e nuova bretella

Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dal progetto esecutivo con gli eventuali relativi allegati, con riguardo anche ai particolari costruttivi ed ai progetti esecutivi delle strutture e relativi calcoli,



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013

Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

agli impianti tecnologici e relativi calcoli oltre che alla eventuale relazione geologica dei quali l'appaltatore dichiara di aver preso completa ed esatta conoscenza.

L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi.

Trova sempre applicazione l'articolo 1374 del codice civile.

L'importo dell'appalto posto a base dell'affidamento è definito come segue:

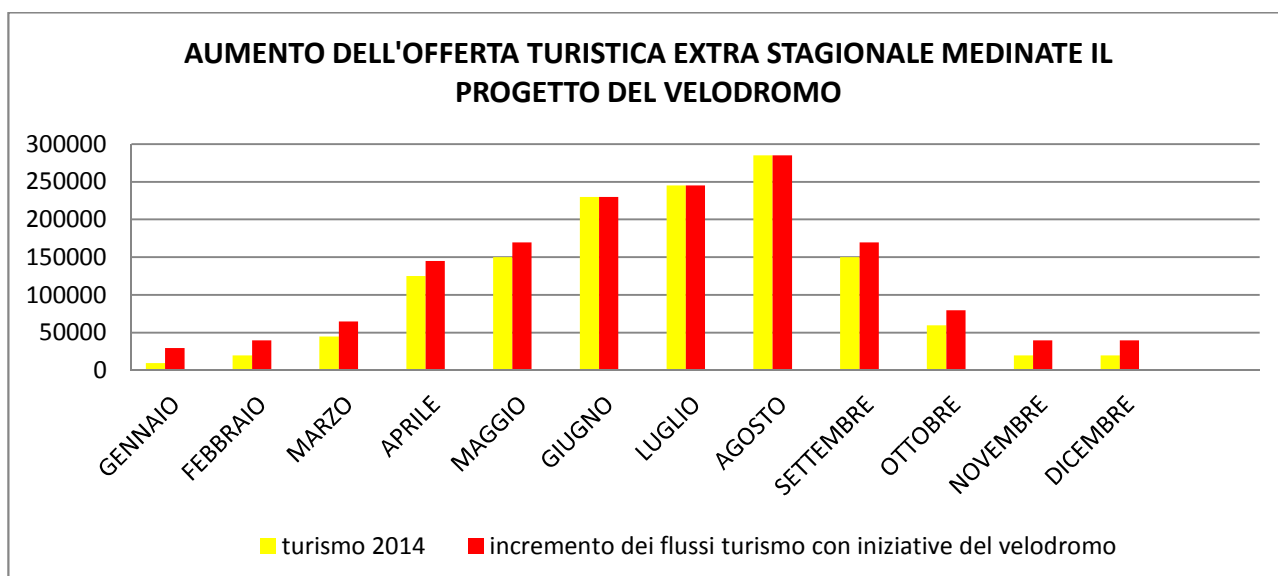
	CAPITOLO - DESCRIZIONE	COSTI PARZIALI	COSTI TOTALI
01	BRETELLA – PONTE - ROTATORIA		
	nuova viabilità come da relazione di stima doc R002	2.200.000,00	
	Costi della sicurezza 5%	110.000,00	
			2.310.000,00
02	PISTA CICLOPEDONALE – PONTE - SOTTOPASSO		
	Totale costi per impianto di cantiere	27.874,89	
	Costruzione 1° stralcio pista ciclo-pedonale - fuori ambito	88.553,57	
	Costruzione di passerella ciclo-pedonale su canale Terzo	175.367,03	
	Costruzione di sottopasso su SR 43 - via Adriatico	177.292,90	
	Costruzione 2° stralcio pista ciclo-pedonale - in ambito	157.479,94	
	Costruzione 3° stralcio pista ciclo-pedonale - via Vecellio - fuori ambito	243.691,03	
	Oneri della sicurezza D.Lgs 81/08 e s.m.i.	45.000,00	
	Imprevisti 5% lettere	45.762,96	
	Collaudi e prove di laboratorio 5%	48.051,11	
	Sommano		1.009.073,43
	TOTALE		3.319.073,43
	Di cui per costi della sicurezza € 155.000,00		+ IVA ed indennità di esproprio

IPOTESI DI AUMENTO DEL FLUSSO TURISTICO CON L'INIZIATIVA DEL VELODROMO

1 ANALISI

Nella tabella sottostante sono rappresentati in giallo i dati del flusso medio turistico annuale del precedente grafico 3 – per l'anno 2014.

In rosso, nella colonna – serie 2 viene riportato il potenziale indotto turistico generato dagli eventi del Velodromo nei mesi extra stagionali, secondo il programma in precedenza esposto.



OBIETTIVO DI GESTIONE TRIENNALE

MESI	DATI TURISMO – ISTAT REGIONE – ANNO 2014 LOCALITA' DI JESOLO	DATI TURISMO PROGRAMMA EVENTI VELODROMO LOCALITA' DI JESOLO	INDICE DI INCRMENTO %
GENNAIO	10000	29875	+ 298%
FEBBRAIO	20000	39875	+ 200%
MARZO	45000	64875	+ 14%
APRILE	125000	144875	+ 15%
MAGGIO	150000	169875	+ 13%
GIUGNO	230000	230000	0%
LUGLIO	245000	245000	0%
AGOSTO	285000	285000	0%
SETTEMBRE	150000	169875	+ 13%
OTTOBRE	60000	79875	+ 33%
NOVEMBRE	20000	39785	+ 200%
DICEMBRE	20000	39875	+ 200%
	Espressi in migliaia di unità arrotondati	Espressi in migliaia di unità	

Incrociando i dati si evidenzia che l'ipotesi di attrarre turisti mediante l'organizzazione di grandi eventi di sport e spettacolo genera maggiori benefici nei mesi invernali, poi a seguire in quelli primaverili.



Mentre nei mesi di giugno, luglio ed agosto, nei quali il velodromo rimane solo sede di allenamenti, l'incremento turistico è nullo in quanto già assorbito dalla stagione balneare.

2 - BENEFIT TERRITORIALE

Riassumendo i vantaggi di pubblico interesse legati al successo dell'iniziativa, avremmo quanto segue:

1. **+ 159.000** presenze previste in media nei periodi extra stagionali attraverso la realizzazione di eventi assenti nel territorio;
2. possibili abbinamenti agli eventi del velodromo con quelli cittadini (mercatini di natale, esposizioni, fiere enogastronomiche, ecc.) per creare un indotto economico a negozianti, albergatori e ristoratori.
3. aumento della visibilità / notorietà cittadina e regionale, con possibile promozione turistica delle risorse territoriali.
4. Costi nulli per la Pubblica Amministrazione poiché gli eventi sono promossi e finanziati dalla società di gestione.
5. Costruzione di opere pubbliche (viabilità e pista ciclo-pedonale).
6. Creazione di occupazione nella costruzione e gestione della struttura.

3 - AZIONI DI COORDINAMENTO CON ENTI DI PROMOZIONE TURISTICA TERRITORIALE PER RILANCIO DEL TURISMO E DELL'OCCUPAZIONE

Mediante la collaborazione con le associazioni di categoria si può migliorare la gestione dell'indotto turistico, con notevole beneficio per la cittadinanza



CONCLUSIONI



ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15 L.R. 32/2013
Relazione tecnica preliminare delle opere pubbliche

L'intervento del Velodromo di Jesolo rientra tra le iniziative previste dalla Legge Regionale n. 32/2013, di cui all'articolo 15, come sopra dimostrato e non crea interferenze con strutture analoghe sul territorio regionale e locale.

Produce reddito e benefici per la collettività derivanti da:

- occupazione
- rilancio dell'economia
- pubblicità
- promozione
- turismo
- economia
- Implementazione opere pubbliche
- offerta

In fede

F.to Architetto Marco Pavan

F.to Geometra Alessandro Ferrazzo.