

COMUNE DI JESOLO

Lido di Jesolo – Venezia

“RAMBLA SUL MARE”

Via Bafile – Maxim – Via Trentin

PROPOSTA DI MASSIMA DI ACCORDO PER IL RICONOSCIMENTO DEL BENEFICIO PUBBLICO

Committente
F.lli SCHIAVON ed EREDI
Piazza Mazzini
Lido di Jesolo - Italia

Progettisti

arch. CARLOS FERRATER
Calle Balmes 145, bajos
08023 Barcelona - España
e-mail: carlos@ferrater.com

arch. GUSTAVO CARABAJAL
Santa Croce 2333
30135 Venezia - Italia
e-mail: gustavo@carabajal.it

Progettista delegato
arch. TIZIANA GALLON
via Enotria 23
31030 Cison di V.no - Treviso - Italia
e-mail: tiziana.gallon@gmail.com

Collaboratori
arch. MARIACHIARA GUZZIERI

DATA: marzo 2012

Doc. 06



L'interesse pubblico

Il progetto riveste notevole interesse pubblico, per più aspetti.

Dal punto di vista economico, consolida e modernizza il principale polo turistico e commerciale di Jesolo Lido, creando spazi per nuove attività imprenditoriali e per nuovi servizi di elevata qualità, adeguati ad un mercato di rilevanza internazionale; rafforza l'attrattività del centro che viene esteso alla nuova piazza pubblica fronte mare.

Dal punto di vista urbanistico, riqualifica il centro di Jesolo Lido con un intervento unitario di altissima qualità, che prevede anche demolizioni di edifici privati e crea un grande accesso al mare, aprendo nuove vedute e percorsi pedonali estesi da piazza Mazzini al mare.

Dal punto di vista patrimoniale, non comporta nessun onere finanziario a carico del Comune che anzi acquisisce gratuitamente l'uso pubblico di grandi aree private situate in posizione strategica.

Le considerazioni svolte valgono altresì ad evidenziare la rilevanza anche sovracomunale dell'interesse pubblico all'attuazione del progetto: la nuova "Rambla sul Mare" di Jesolo rappresenterà un'opera pubblica di qualità urbanistico-architettonica internazionale, destinata a consolidare e modernizzare la forza di attrazione di uno dei poli principali del turismo regionale.

Benefici pubblici derivanti dall'iniziativa

Oltre agli ovvi vantaggi ottenuti dalla comunità dalla più generale riqualificazione dell'ambito di intervento interessato, l'intera iniziativa comporta di per sé la creazione di una nuova piazza pedonale e l'allargamento degli accessi pubblici al mare: si tratta, in termini meramente quantitativi, di un incremento di spazi pubblico o di uso pubblico, rispetto all'esistente, pari a 6.600 mq.

La superficie complessiva degli spazi aperti, nuova piazza e aree pubbliche soggette a riqualificazione è complessivamente di mq 7.900 circa, a fronte di un obbligo di standard a verde previsto dal P.R.G. di mq 350 circa (con un grande incremento a vantaggio dell'interesse pubblico).

In merito agli accessi al mare, l'intervento comporterà il passaggio dagli esistenti 14 m (pari agli accessi delle vie Schiavon e Nievo) ad un fronte d'accesso al mare pari a 57 m, ovvero più che quadruplicato.

Parallelamente, dal lato qualitativo, l'attuazione del progetto comporterà la riqualificazione di tutte le aree pubbliche o di uso pubblico comprese nell'ambito di intervento, per una superficie ulteriore pari a circa mq 1.320.

Stima del Beneficio pubblico

1. Creazione di una piazza pubblica fronte mare di 1.810 mq

- 1.1. Costituisce un beneficio pubblico di tipo urbanistico e turistico per tutta l'economia locale;
- 1.2. Rappresenta inoltre un incremento patrimoniale per il Comune (stimabile secondo valori equivalenti all'indennizzo di esproprio, da calcolarsi a prezzi di mercato, secondo legge).

2. Realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche

- 2.1. Costituisce un beneficio pubblico di tipo urbanistico e turistico e di qualità ambientale;
- 2.2. Determina inoltre un incremento patrimoniale per il Comune almeno pari al costo effettivo delle opere che il Comune dovrebbe sopportare in proprio per realizzarle, (iva compresa, dato che il Comune dovrebbe pagarla senza recuperarla, ove procedesse direttamente per appalto pubblico).

3. Demolizioni

- 3.1. A fronte del costo aggiuntivo per il proponente dovuto alla demolizione di porzioni immobiliari esistenti, c'è un ulteriore beneficio per il Comune di tipo urbanistico e di qualità ambientale, difficile da stimare ma evidente e di ricaduta generale.

4. Oneri finanziari e rischio mercato

Il proponente sopporta un rischio aggiuntivo elevato in considerazione sia della difficoltà nel periodo di attingere al credito, sia della imprevedibilità del mercato e quindi dell'elevato rischio di commercializzazione del prodotto, sia in termini di costi che di tempi di collocamento.

Il rischio è aggravato dalla dimensione notevole dell'intervento, che comporta un'esposizione finanziaria quasi totale prima di poter completare e commercializzare l'opera.

5. Il beneficio finanziario per il Comune, a fronte di una nuova volumetria urbanistica di circa 18.000 mq, solo in piccola parte fronte mare, è rappresentato, alla luce delle considerazioni precedenti, in circa 5,0 mil/euro, di cui circa 3 mil in lavori:

- Incremento vol. di progetto	18.000 mc
- valore stimato (Intervento edilizio solo parzialmente fronte mare)	700 €/mc
- Totale intervento	12,6 mil/€
- Beneficio pubblico (40% di 12,6 mil/€)	5,0 mil/€