

Fiordaliso
ARCHITETTO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E DESIGN

via Elios Mauro 40/L
Bellaria Igea Marina (RN)
tel. 0541 343209
celi. 349 1532783
fiordaliso.studio@gmail.com

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
IN BASE ALL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017**

PROPRIETA'

ACCADEMIA ACROBATICA srl
VIA O. ZANCHINI n. 31 - FORLI'
C. F.- P.IVA 03592290401
Leg. rapp. GIAMPAOLO CIAVOLELLA

CABIT srl
VIALE MAZZONI n.43 - CESENA
P. IVA 01161690407
Amm.re unico: MARGHERITA MALETTI

UBICAZIONE

ZONA TERRITORIALE ART. 6.7.1 (GITTA' DA RIGENERARE)
GITTA' DELLE COLONIE DI Ponente

DOC.

D3

**RELAZIONE
ECONOMICO
FINANZIARIA**

DATA NOVEMBRE 2024

LE PROPRIETA'

IL TECNICO

.....

.....

.....

Indice

- 1) Identificazione degli immobili**
- 2) Consistenza degli immobili**
- 3) Descrizione sintetica dell'intervento**
- 4) I costi dell'intervento**
- 5) Il valore del prodotto della trasformazione**
- 6) Valutazione economico – finanziaria dell'intervento – Discounted cash flow analysis (DCFA)**
- 7) Costi di gestione**
- 8) Il rapporto fra i costi dell'intervento privato e quello pubblico**
- 9) Benefici**
- 10) Conclusioni**

La presente relazione è redatta in conformità all'art. 38 della LR 24/2017, ed in particolare del comma 3 punto c) che recita:

“c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;”

La relazione segue lo schema previsto dal PUG, Allegato n. 2 delle Norme, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati, e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità.

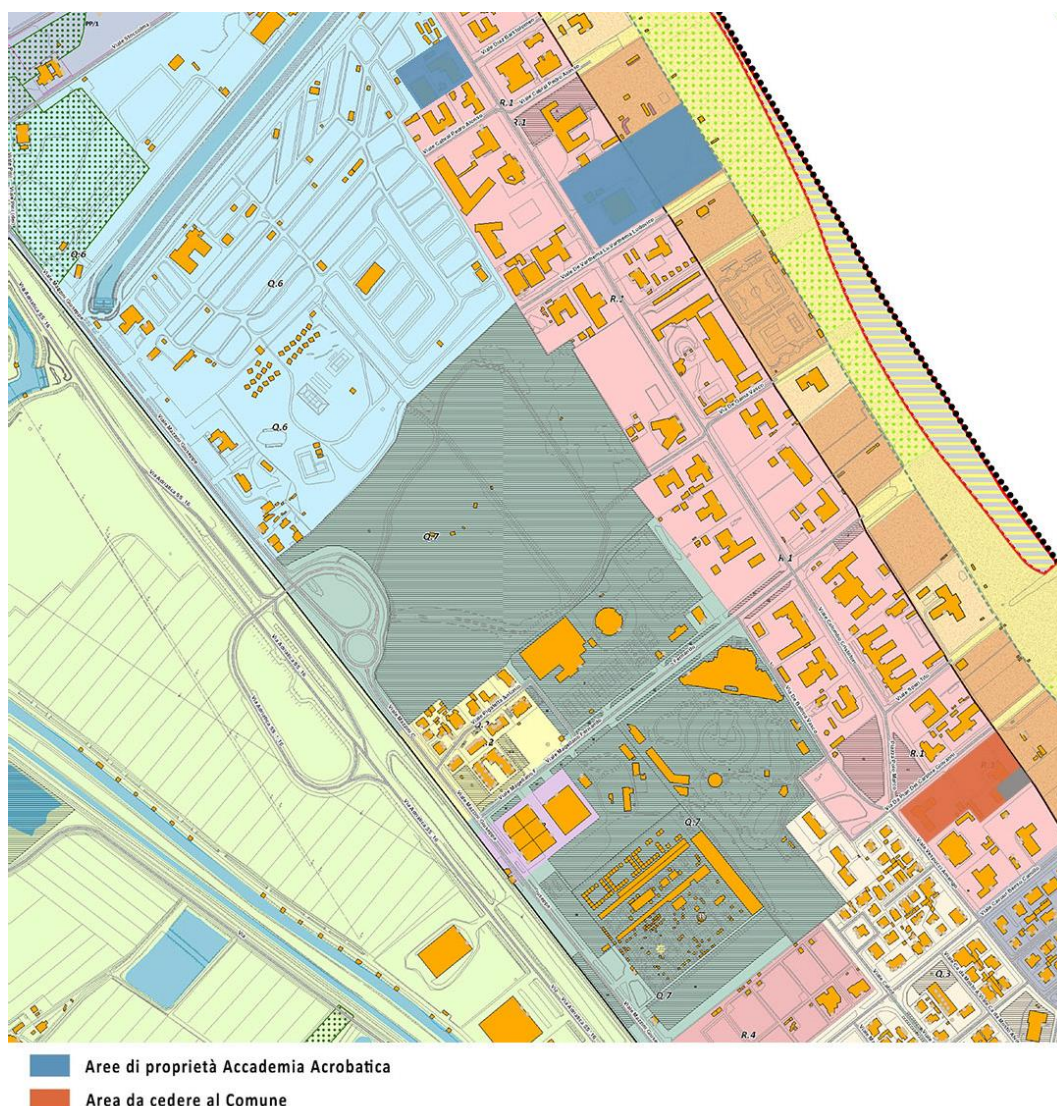
1) Identificazione degli immobili

Le aree di intervento sono comprese lungo la via C. Colombo in zona R.1 del PUG di Cesenatico area denominata “città delle colonie di ponente”.

La stessa risulta articolata in due parti: a nord di via Magellano e a sud di via Magellano.

A nord di via Magellano sono comprese le due aree private oggetto di riqualificazione con creazione di strutture ad uso sportivo a servizio delle colonie, mentre a sud di via Magellano è compresa l'area di rigenerazione urbana dove è prevista la demolizione di strutture fatiscenti e la creazione di un'area comunale con parcheggio e parco urbano, tranne una piccola area di circa 1.000 mq. sulla quale verrà realizzato un edificio direzionale nel quale è ipotizzabile la realizzazione della futura sede del circolo vela di Cesenatico.





2) Consistenza degli immobili

Consistenza catastale

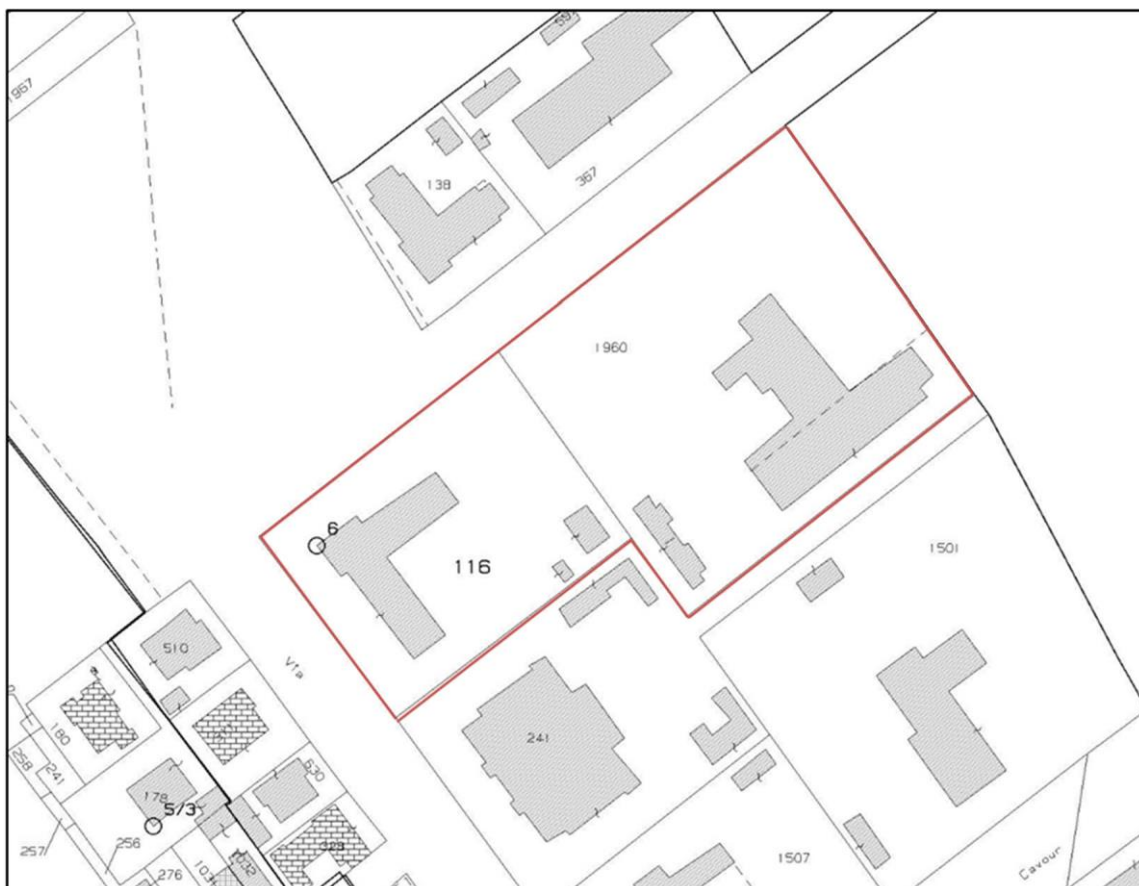
Il complesso immobiliare da acquisire da parte di Accademia Acrobatica per poi liberarlo dai fabbricati in disuso e cederlo al comune è sito in Comune di Cesenatico ad angolo tra Via C. Colombo e via G. Da Pian Del Carpine, è costituito da:

- 1) fabbricato indipendente ad uso colonia con servizi annessi ed area cortilizia in proprietà esclusiva denominato Colonia Perazzolo via G. da Pian del Carpine n. 22
- 2) fabbricato indipendente ad uso colonia con servizi annessi ed area cortilizia in proprietà esclusiva denominato Colonia Sadelmi via G. da Pian del Carpine n. 24

L'insieme dei due edifici con le aree cortilizie è definito "compendio immobiliare";

Al catasto fabbricati del comune di Cesenatico gli immobili sono così censiti:

- Colonia "Perazzolo", via G. da Pian del Carpine n. 22 – censita al Foglio 7 del N.C.E.U. di Cesenatico e composta dalla particella 116, per una superficie catastale di mq. 3.986;
- Colonia "Sadelmi", via G. da Pian del Carpine n. 24 – censita al Foglio 7 del N.C.E.U. di Cesenatico è composta dalla particella 1960, per una superficie catastale di mq. 7.066;



Stralcio estratto di mappa catastale aree da acquisire

Consistenza reale urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare

Colonia Perazzolo: lotto mq. 3.986, Sco mq. 691,65, Vt. mc. 6.607,81

Colonia Sadelmi: lotto mq. 7.066, Sco mq. 1.301,41, Vt. mc. 10.634,22

per le specifiche relative al calcolo del volume si rimanda alla scheda di progetto A.4

3) Descrizione sintetica dell'intervento

Premessa

Le aree di intervento sono comprese lungo la via C. Colombo in zona R.1 art. 5.7.1. del PUG di Cesenatico area denominata "città delle colonie di ponente".

Con riferimento soprattutto allo stato di degrado, la Città delle colonie di ponente è articolata in due parti:

- A nord di via Magellano, dove sono stati eseguiti interventi manutentivi su alcuni immobili, utilizzati come colonie o con usi temporanei; tre le colonie chiuse degradate, ma anche quelle aperte necessitano in genere di interventi di qualificazione affatto trascurabili, della messa in sicurezza sismica e del contenimento dei consumi energetici.

In questa parte d'area urbana risultano ubicate le strutture di proprietà di Accademia Acrobatica che nel progetto saranno oggetto di riqualificazione come più avanti illustrato.

- A sud di via Magellano, dove nessuna delle colonie è utilizzata. È la zona con lo stato di degrado più avanzato.

In questa parte si trovano le aree da cedere al comune una volta demolite le strutture esistenti in stato di abbandono.

Progetto

Il progetto prevede l'acquisizione di due aree contigue su cui si trovano due colonie in forte stato di degrado e di abbandono, la demolizione dei volumi obsoleti e il recupero dei volumi demoliti attraverso il trasferimento degli stessi in aree di pertinenza di altre strutture di proprietà di una società di Cesenatico "Accademia Acrobatica srl" operante nel settore del turismo sportivo di cui dirà nel proseguio. Le aree così liberate verranno cedute gratuitamente al Comune di Cesenatico per creare infrastrutture e servizi e perseguire gli obiettivi di sviluppo del PUG.

Le aree da acquisire sono situate ad angolo fra via A. Vespucci e via G. da pian del Carpine, con una superficie catastale complessiva di mq. 11.052; sono censite al Foglio 7 del N.C.E.U. di Cesenatico e sono composte dalle particelle 116, 1632 e 1960.

Le strutture esistenti destinate a colonie sono state edificate con L.E. n.21/54 e successivo Condono n.2/92 (colonia Perazzolo) e C.E. 73/78 e successiva C.E. in sanatoria 137/1987 (colonia Sadelmi), sono attualmente fatiscenti e non più utilizzate da circa 50 anni.



Foto aerea urbana oggetto di rigenerazione



Ipotesi di fattibilità progetto area urbana



Vista ovest ipotesi di fattibilità progetto area urbana

4) I costi dell'intervento

4.1. Acquisto area/immobili: il prezzo sostenuto per l'acquisto degli immobili è l'unico riferimento attendibile. Si è quindi scelto di confermarlo aggiungendo le spese notarili e le imposte d'atto. La cifra risultante è compatibile con i riscontri avuti sul mercato e coincide con l'importo già sottoscritto nel contratto preliminare registrato agli atti.

Valore dell'area/immobili comprese spese notarili, tasse e imposte

Euro 2.100.000,00 come da preliminare già agli atti.

4.2 Costo delle demolizioni

Oltre al costo iniziale, considerato che sull'area insistono fabbricati fatiscenti da demolire, necessita procedere alla quantificazione dei costi di demolizione comprensivi del trasporto e smaltimento materie. Sulla base dei preventivi già pervenuti, detto costo si quantifica tra i 10,00 e i 13,00 euro a metrocubo. Si assume il costo medio di euro 12,00/mc per una cubatura demolita complessiva di circa 18.000 mc

Euro 216.000,00 (duecentodiecimila)

4.3. Costo per la realizzazione delle strutture ad uso sportivo

Relativamente al costo di realizzo delle strutture ad uso sportivo si evidenzia che di fatto le strutture da installare sono già di proprietà della società Accademia Acrobatica. Si tratta di una tendostruttura in legno con copertura in pvc per via C. Colombo n. 35, e di due tendostrutture in alluminio con chiusure in pvc per via C. Colombo n. 18.

Pertanto di fatto il costo di realizzazione è costituito nel concreto dal costo di installazione delle stesse e viene calcolato sulla base di preventivi per un importo di complessivi

Euro 170.000,00 (centosettantamila)

Si evidenzia infine che nel lungo periodo è prevista la sostituzione della struttura "B", attualmente costituita da due tendostrutture accorpate, di via C. Colombo n. 18, sarà sostituita con una struttura più consistente costituita da una struttura completamente in legno con copertura in pannelli di lamiera. Quest'ultimo intervento non fa parte del quadro economico relativo al presente progetto in quanto sarà da attuare in funzione di future disponibilità economiche della società.

4.3.1. Costo per la realizzazione dell'edificio direzionale

Il costo di costruzione per l'edificio direzionale, quantificato in euro 1.500 per metroquadro ammonta complessivamente ad:

Euro 408.000,00 (quattrocentoottomila)

4.4. Contributo sul costo di costruzione QCC

Il conteggio analitico del QCC è allegato alla presente relazione.

Si riportano le parti conclusive:

a) Calcolo del QCC per le strutture in via C. Colombo n. 18

Dati:

Costo Convenzionale "A" calcolato attraverso la stima asseverata come da punto 5.1.6 della DAL che risulta pari a **€. 431,55**

Superficie utile della struttura sportiva pari a **mq. 2.472,05**

Percentuale di applicazione RER del **10,00%** alla QCC per Funzione turistico ricettiva

Calcolo:

$A \times SU \times 10\% = \text{€}. 431,55 \times \text{mq. } 2.472,05 \times 10\% = \text{€}. 106.681,32$

b) Calcolo del QCC per le strutture in via C. Colombo n. 35

Dati:

Costo Convenzionale "A" calcolato attraverso la stima asseverata come da punto 5.1.6 della DAL che risulta pari a **€. 700,75**

Superficie utile della struttura sportiva pari a **mq. 723,74**

Percentuale di applicazione RER del **10,00%** alla QCC per Funzione turistico ricettiva

Calcolo:

$A \times SU \times 10\% = \text{€}. 700,75 \times \text{mq. } 723,75 \times 10\% = \text{€}. 50.716,08$

TOTALE CONTRIBUTO QCC = €. 157.397,40

a cui si applica la riduzione RER del 35% alla QCC per addensamento e sostituzione urbana, così per:

TOTALE CONTRIBUTO QCC = €. 102.306,40

A questo si aggiunge la quota di contributo del costo di costruzione dell'edificio direzionale.

c) Calcolo del QCC per edificio Circolo Vela

Dati:

A di progetto (Media Valori OMI di zona x 0,475) = **€. 1.343,06**

Superficie complessiva dell'edificio direzionale pari a **mq. 340,16**

Percentuale di applicazione RER del **10,00%** alla QCC per Funzione direzionale

Calcolo:

$A \times SC \times 10\% = \text{€}. 1.343,06 \times \text{mq. } 340,16 \times 10\% = \text{€}. 45.685,53$

TOTALE CONTRIBUTO QCC = €. 45.685,53

4.5. Costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione strettamente correlate all'intervento:

Gli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) non sono stati quantificati essendo stati messi a scomputo a fronte della cessione dell'area al comune

4.6 Monetizzazione delle dotazioni.

La monetizzazione delle dotazioni pubbliche è stata calcolata secondo le disposizioni previste dalla delibera di Giunta Comunale n. 227 del 07/11/2022 sull'edificio direzionale secondo il prospetto allegato e si quantifica in

Euro 40.051,62

4.7. Eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica: **Non previste.**

4.8. Spese tecniche e generali, inclusi collaudi:

Le spese tecniche di progettazione sono calcolate forfetariamente pari 12% delle voci dei costi di costruzione dei fabbricati e delle dotazioni territoriali.

SPESE TECNICHE E GENERALI = €. 794.000,00 x 12% = **€. 95.280,00**

Totale spese tecniche di costruzione euro 95.280,00

4.9. Oneri finanziari/IMU e altre imposte sulla proprietà:

Gli oneri finanziari sono stati calcolati su un periodo di 10 anni attraverso lo sviluppo di un piano di ammortamento ad un tasso del 3,5% annuo, con un piano di ammortamento in partenza solo a fine anno e quantificando gli interessi del piano simulato in complessivi euro 458.000,00 che sono suddivisi, sulla base reale della loro entità nel corso dei 10 anni previsti e secondo le tempistiche preordinate.

Totale oneri finanziari euro 458.000,00 (quattrocentocinquantottomila)

L'Imu viene calcolata sulla base di fabbricati simili accatastati D06 (ovvero fabbricati e locali per

esercizi sportivi) aventi medesime caratteristiche di quelli che si andranno a realizzare, con rendita stimata in euro 2.170,00, valore imponibile euro $148.102 \times 0,0106 =$ euro 1.570,00 annui. Si assume come valore di riferimento l'importo legato al progetto ed alla realizzazione delle strutture di euro 1.575,00 annuo così per

Totale IMU euro 31.500,00 (trentumilacinquecento)

4.10 Utile del promotore.

Il profitto del soggetto attuatore del piano di investimento viene valutato pari al 4%, assunto quale rendimento medio nel periodo decennale prospettico almeno pari ad investimenti finanziari sicuri di medio lungo termine, non trattandosi comunque di un investimento puro.

4.11 Spese di intermediazione della vendita. Non sono presenti.

5) Valore del prodotto della trasformazione.

Per meglio comprendere i numeri esplosi nel foglio di calcolo per la valutazione economico finanziaria dell'intervento, ovvero i dati in ingresso, necessita per prima cosa spiegare il tipo di attività svolta da Accademia, il suo progetto e il perché dell'investimento che si intende attuare.

La società Accademia Acrobatica srl è da oltre vent'anni presente nella zona delle colonie di Cesenatico Ponente nella gestione di alcune strutture in parte di proprietà ("Sole e mare" e Oasi) e in parte in locazione (Villa Celeste, Circus e Mimosa), con un'offerta del tutto peculiare e unica, specializzata nel turismo sportivo ed ha contribuito nel tempo ad una riqualificazione significativa della zona.

Di fatti è noto che l'offerta turistica di Accademia Acrobatica srl, differenziandosi da quella che normalmente propone il territorio, coinvolge un particolare settore, quello del "turismo sportivo", costituito da un pubblico prevalentemente giovane (dai bambini ai ragazzi) appartenenti ad Enti di promozione sociale, associazioni e/o federazioni sportive in genere. Accademia è unica nella sua specificità perché affianca al servizio di vitto e alloggio, una serie di servizi accessori quali l'utilizzo di palestre attrezzate, della piscina nonché dell'arenile e servizi annessi, garantendo agli ospiti la possibilità di allenarsi e svolgere in piena tranquillità e benessere la preparazione atletica, senza trascurare l'aspetto ludico e ricreativo legati all'esperienza del campo estivo.

Numerosi e in via prevalente sono i gruppi ospitati a partire da fine maggio fino a metà settembre circa, cui si affiancano le famiglie che non potendo essere ospitate all'interno delle strutture dell'Accademia, sono alloggiate, grazie ad una convenzione in essere per il tramite dell'associazione degli albergatori, in altre strutture ricettive della zona (prevalentemente alberghi).

Durante l'inverno, anche per sopperire agli importanti costi di gestione, Accademia opera sempre con la stessa utenza con aperture straordinaria per le festività di Tutti i Santi, Natale e Pasqua. Tuttavia negli ultimi anni, considerata l'importante richiesta di spazi, nei periodi e nelle stagioni per così dire "morte" (ottobre – aprile) Accademia ha ospitato e ultimamente anche organizzato

per il tramite della FISAC, competizioni regionali, nazionali e anche internazionali grazie alla esperienza qualificata ed ai riconoscimenti sportivi dei titolari ed alle caratteristiche palestre e strutture attrezzate coperte di cui dispone.

Il centro sportivo, oggi rinominato in “Villaggio Accademia” è diventato negli anni sede preferita e privilegiata dagli enti di promozione sportiva, che contano migliaia di atleti provenienti dall'Italia e da tutto il mondo, rappresentando di fatto un elemento di forte identità turistica sportiva della zona della città delle colonie di Cesenatico Ponente.

È proprio sulla base di questa crescente importante richiesta che Accademia intende ampliare la propria offerta anche in altri periodi dell'anno organizzando un maggior numero di eventi già per l'esercizio appena intrapreso. È proprio in presenza di questa enorme potenzialità di crescita e comunque mantenere l'attuale attività e il proprio valore, Accademia Acrobatica srl necessita ancor più, rispetto al passato, di strutture specificamente attrezzate, idonee in termini di dimensione e spazio ad accogliere eventi e manifestazioni nonché pubblico di questa nicchia di mercato particolarmente attiva.

La possibilità pertanto di attrezzare le strutture di proprietà di palestre ancorché costituite da tendostrutture e spazi coperti esterni, ma pur sempre all'interno delle proprietà dell'Accademia e del Villaggio sportivo, consentirebbe alla società di soddisfare la domanda degli enti di promozione sportiva, dando adito ad un vero e proprio centro sportivo di richiamo per tante manifestazioni ed eventi di importanza nazionale e internazionale nel modo delle discipline acrobatiche e non solo, rappresentando altresì lustro importante, contribuendo altresì ad una ulteriore riqualificazione della zona delle colonie di Cesenatico Ponente. Non solo, poiché Accademia concentra il proprio valore nell'ospitalità del turismo sportivo, in assenza di spazi adeguatamente attrezzati di cui fino ad oggi ha potuto disporre e che in assenza dell'investimento si vedrebbe perdere, anche tutto quanto ad oggi creato e contribuito per il comune di Cesenatico andrebbe in maggior parte perso.

Di seguito il dettaglio delle voci in ingresso.

5.1. Superficie vendibile

Trattasi di ricavi derivanti dalla vendita di una piccola parte dell'area acquistata di circa 1.000 mq per la quale ad oggi è presente una proposta di acquisto con impegno alla stipula del contratto preliminare di a titolo di caparra ed il residuo importo concordato di euro 430.000,00 alla stipula del rogito acquisto entro fine anno con versamento della somma di euro 50.000,00 (cinquantamila) definitivo che dovrà effettuarsi entro i primi mesi del 2025. I ricavi derivanti dalla vendita sono stati imputati negli anni in base alle predette pattuizioni.

5.2. Economie di costi di gestione

Trattasi di maggiori introiti derivanti da economie di costo delle strutture in affitto. È già stato infatti sottoscritto un regolare contratto di locazione della durata di nove anni rinnovabili con la OPERA DI RELIGIONE S. OMOBONO, relativamente alla struttura denominata “Soggiorno Cremonese” o “Colonia Cremonese” sita in via Cabral 31/b, ad un canone annuo notevolmente favorevole ad Accademia con un risparmio di costi quantificato in euro 1.000.000,00

complessivi, spalmati nell'orizzonte temporale di durata dell'intervento. La struttura, in buono stato di conservazione e manutenzione, non necessita di particolari opere di manutenzione straordinaria presenta importanti spazi comuni interni ed esterni, possiede una piscina utilizzabile utile e necessaria per l'implementazione dell'attività già sopra menzionata.

5.3. Maggiori introiti derivanti dalla gestione societaria.

La voce accoglie i maggiori introiti stimati in relazione all'incremento delle presenze derivanti dallo sfruttamento di tutte le strutture contenute nell'accordo durante il periodo autunnale e invernale, nei cosiddetti momenti "morti" o fuori stagione. In particolare l'incremento di marginalità media annua stimata è di circa euro 112.00,00 annui, nei nove anni a venire (il 2024 non è realizzabile posto i termini dell'accordo). Trattasi di una stima comunque ragionevole e non surreale o fittizia basata su un aumento stimato delle presenze in via prudenziale su base annua di circa euro 6.200,00 ed un introito medio netto stimato nell'arco dell'orizzonte temporale di riferimento in complessivi euro 1.000.000,00 (un milione).

5.4. Azzeramento della marginalità e quindi della redditività della attività in assenza di strutture (palestre attrezzate adeguate)

Come già anticipato in premessa al presente paragrafo, Accademia Acrobatica rivolge la sua attività a turismo sportivo legato non solo alla capacità e modalità ricettiva delle strutture, sempre in grado di ospitare gruppi numerosi, bensì e, si aggiunge, soprattutto, alla presenza di strutture e spazi di certe dimensioni adeguatamente attrezzati e indispensabili per l'allenamento e per lo svolgimento di manifestazioni ed eventi sportivi già in precedenza illustrati. In assenza di spazi e strutture coperte ed adeguatamente attrezzate quali quelle oggetto del presente accordo fino ad oggi sfruttate, le presenze, per forza maggior, subirebbero un'importante riduzione stimata nell'ordine del 55-60%, con una altrettanto importante contrazione di fatturato e una riduzione del margine lordo. L'impatto vedrebbe costretta la proprietà non solo a ridimensionare l'attività che risulterebbe estremamente difficile considerata l'assenza degli spazi (rimarrebbero disponibili le sole palestre del Circo) ma anche a differenziarla e sostituirla con altra attività sociale (considerata la specifica destinazione delle strutture della zona). Sarebbero altresì inibite le manifestazioni e l'organizzazione di gare ed eventi, competizioni regionali, nazionali ed internazionali, con notevole peggioramento degli obiettivi sino ad ora raggiunti dalla società, di cui comunque ha beneficiato l'intero territorio tramite la riqualificazione di strutture fatiscenti e sviluppo economico e paesaggistico della zona di Cesenatico Ponente.

6) Valutazione economico-finanziaria dell'intervento – Discounted cash flow analysis (DCFA).

La valutazione economica dell'intervento viene effettuata con dati stimati con buona attendibilità, a seconda del tipo di introito e spalmato sull'orizzonte temporale dell'investimento (10 anni), considerata la realizzabilità del progetto ed i tempi di rientro dell'investimento. I dati sono esplosi nel foglio di calcolo allegato sul modello di studio di fattibilità con il DCFA.

Così facendo, risulta pertanto un Valore attualizzato netto dei flussi di cassa prodotti nel periodo di riferimento al tasso del 5% (VAN) pari ad euro 273.195,56 e un Tasso interno

dell'investimento (TIR) pari al **7,33%**.

7) Il rapporto fra i costi dell'intervento privato e quello pubblico

Non si prevedono costi di gestione relativi alle opere pubbliche, in quanto le dotazioni vengono monetizzate e gli interventi saranno interamente realizzati e poi gestiti dal Comune di Cesenatico.

8) Costi di gestione

Non si prevedono costi di gestione.

9) Benefici

Nel caso in esame i benefici per la collettività derivano dalla riqualificazione dell'area oggetto di intervento e realizzazione delle opere pubbliche quali il parco pubblico e il parcheggio con scambio, tutte opere finanziate attraverso il contributo a carico del privato.

I benefici per la collettività, nel caso di specie si quantificano sulla base degli oneri, dei contributi e della monetizzazione delle dotazioni pubbliche. I benefici per la collettività si valutano sotto il profilo qualitativo, sulla base degli effetti diretti e indiretti che il nuovo intervento può determinare nel suo intorno e nel più ampio contesto urbano.

Senza trascurare la riqualificazione dell'intera zona nonché la specifica destinazione dell'area, cui andrebbe a beneficiare l'intera comunità.

Contributi a carico dell'intervento:

- Oneri di urbanizzazione U1 (soggetti a scomputo)	= €.	0,00
- Oneri di urbanizzazione U2	= €.	0,00
- Contributo sul costo di costruzione strutture ricettive	= €.	102.307,00
- Contributo sul costo di costruzione edificio direzionale Cir. Vela	= €.	45.686,00
- Monetizzazione delle dotazioni edificio direzionale Circolo Vela	= €.	40.051,00
- Contributo ERS	= €.	0,00
Totale contributi	= €.	188.044,00
<hr/>		
- Contributo per opere di urbanizzazione correlate all'intervento	= €.	900.000,00
TOTALE CONTRIBUTI	= €.	1.088.043,00

Il beneficio pubblico così quantificato, rapportato all'investimento complessivo dell'intervento (escluso il valore dell'area e il contributo per opere di urbanizzazione correlate all'intervento) che ammonta ad euro 1.566.824,00 ammonta al **69,44%**.

Sotto il profilo **qualitativo invece**, l'intervento contribuisce in modo rilevante alla riqualificazione della zona, trasformando un'area in degrado, che dequalifica un contesto di pregio, con un nuovo intervento coerente e rispettoso delle caratteristiche del tessuto.

In particolare:

- la demolizione e ripristino a nuovo e libera di macerie dell'area pronta per la trasformazione in parcheggio pubblico e parco verde;
- la cessione di una parte dell'area di circa 1.000 mq al circolo Vela per la costruzione di un

edificio direzionale;

c) il trasferimento della cubatura sulle altre strutture di proprietà per consentire la sostenibilità e l'implementazione della attività dell'intero "Villaggio Accademia" nonché del suo imponente potenziamento.

d) rilancio economico generale della zona, grazie alla potenzialità di crescita e sviluppo del Villaggio Accademia quale e vero e proprio "villaggio dello sport", sport quale messaggio di salute, benessere psico-fisico e ambientale, capace di accogliere ed organizzare un maggior numero di eventi e competizioni sportive di importanza nazionale, europeo ed internazionale, con un potenziale aumento dei flussi dei visitatori e turisti a beneficio dell'intera comunità di Cesenatico.

10) Conclusioni

Come analizzato in precedenza, gli impatti indotti dall'intervento di progetto risultano pressoché trascurabili in quanto dall'analisi globale dell'intervento (creazione delle strutture sportive di servizio alle colonie, creazione di parcheggio permeabile e parco urbano, realizzazione di edificio direzionale) emerge un bilancio positivo a favore della sostenibilità ambientale e territoriale che costituisce l'obiettivo degli strumenti di pianificazione e di sviluppo sostenibile del territorio.

Inoltre i risultati dell'analisi di fattibilità economico – finanziaria evidenziano:

- il valore attualizzato netto (VAN) di euro 273.195,56
- il tasso interno di rendimento del progetto (TIR) pari al 7,33%
- Il Beneficio pubblico, misurato in termini di rapporto tra i contributi pubblici e il costo dell'intervento privato, è pari al 69,44%.

Anche dal punto di vista qualitativo il beneficio pubblico è indiscutibilmente positivo, portando ad una sostanziale riqualificazione di una parte centrale e pregiata della zona turistica di Cesenatico. Nello stesso tempo l'intervento risulta fattibile sotto il profilo economico – finanziario.