

WATERFRONT

VENEZIA E CHIOGGIA

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA AFFERENTE ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL WATERFRONT DELLE AREE PORTUALI
COMPRESSE TRA S. ANDREA E S. BASILIO A VENEZIA E LA RIQUALIFICAZIONE DELL’AREA SALONI A CHIOGGIA.

CUP F76G21001030005 – CUP F76G21001010005
CIG 981806183D

Chioggia

Relazione di sostenibilità economica-finanziaria dello scenario di sintesi

Progettazione masterplan, Progettazione architettonica, Progettazione infrastrutture per la mobilità, ambiente e sostenibilità

Arup Italia S.r.l. (MANDATARIA)
Corso Italia 1 – 20122 Milano, Italia
t. +39 02 8597 9301
e. amministrazione@arup.com
www.arup.com

arch. David Hirsch
(Responsabile dell'integrazione delle prestazioni specialistiche)

Ove Arup & Partners SA (MANDANTE)
Calle Alfonso XI,12, 28014 Madrid, Spagna
t. +39 02 8597 9301
e. amministrazione@arup.com
www.arup.com

Consulenti specialistici del RTI:

Mobilità

GO-Mobility
via del Serafico 89, 00142, Roma, Italia
t. +39 0656546119
e. fanelli@go-mobility.it

Analisi economica

Territorio e Mercati Studio Tecnico Associato
via Cesare Battisti 14, 40123 Bologna, Italia
t. +39 051 221108
e. territorioemercati@legalmail.it
prof. arch. Stefano Stanghellini

Progettazione masterplan, Progettazione architettonica

Cecchetto & Associati srl (MANDANTE)
Via Torino 107, 30172 Venezia, Italia
t. +39 041 5240440
studio@studiocecchetto.com
www.cecchettoassociati.com

arch. Alberto Cecchetto
(Responsabile Tecnico e Culturale della Progettazione)

Progettazione paesaggistica

PROAP (MANDANTE)
Estudos e Projectos de Arquitectura Paisagista, Lda
Rua Jorge Colaço 43-b-d 1700-252, Lisbona, Portugal
t. +351 213951724
www.proap.pt

Arch. João Nunes

Progettazione, Gestione e Pianificazione Approdi

ST Servizi Tecnici srl
San Polo, 1173, 30125 Venezia, Italia
t. +39 041 5060826
e. n.ferrari@stvenezia.com
ing. Nicola Ferrari

Sostenibilità economico-finanziaria dello scenario di sintesi

A. Stima dell’investimento complessivo

A.1 Assunzioni di base

A.2 Stima dell’investimento per la realizzazione del programma funzionale

A.3 Stima dell’investimento per gli spazi pubblici e l’infrastruttura verde

A.4 Stima dell’investimento per la realizzazione degli interventi sulla mobilità

A.5 Stima dell’investimento complessivo

B. Sviluppo nel tempo

B.1 Cronoprogramma

B.2 Fase 1 | 2025 – 2026 (*Interventi, Investimenti, Soggetti interessati*)

B.3 Fase 2 | 2026 – 2028 (*Interventi, Investimenti, Soggetti interessati*)

B.4 Fase 3 | 2028 – 2030 (*Interventi, Investimenti, Soggetti interessati*)

B.5 Fase 4 | 2030 – 2035 (*Interventi, Investimenti, Soggetti interessati*)

B.6 Ripartizione dell’investimento tra i diversi soggetti attuatori

C. Valorizzazione immobiliare del Waterfront

C.1 Concessioni attuali

C.2 Procedimento di valutazione della valorizzazione generata dall’intervento

C.3 Assunzioni di base

C.4 Concessioni di aree portuali – Hub del mare e Innovation hub

C.5 Concessioni di aree portuali per servizi per cittadini e turisti

C.6 Concessioni di aree portuali per parcheggi multipiano

C.7 Sostenibilità economico-finanziaria per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico

C.8 Valorizzazione generata dall’intervento

Stima dell’investimento complessivo

Assunzioni di base

COSTI DI COSTRUZIONE

La stima dell’investimento è svolta per via parametrica. In primo luogo alle consistenze di progetto sono applicati i valori di costo unitari desunti dall’analisi di pubblicazioni istituzionali (prezzario DEI, prezzari tipologie edilizie Regione Veneto, ecc.) e dall’analisi di documenti tecnico-economici (quadri economici, stima sommaria di costi, computi metrici estimativi, ecc.) relativi a progetti di recente realizzazione nell’area veneziana o in contesti portuali. Il quadro dei costi di costruzione è riportato nella tabella a fianco.

Per quanto concerne le banchine la stima dell’investimento comprende il rifacimento delle pavimentazioni, illuminazione pubblica e arredo urbano (con opere di tipo ordinario) e prescinde dalle opere marittime.

La stima dell’investimento non comprende le opere esterne all’area demaniale, quali ponti e percorsi ciclopeditoni.

ALTRE VOCI DI COSTO

Oltre ai costi di costruzione, nella stima dell’investimento sono considerate ulteriori voci di costo, quando pertinenti, relative a:

- Spese tecniche, comprensive della remunerazione di tutte le progettazioni dalla fattibilità all’esecutiva, della direzione lavori, del coordinamento sicurezza e dei collaudi, in misura variabile dal 7% al 10% del costo di costruzione in relazione alla complessità dell’opera;
- Contributo di costruzione, commisurato ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tariffe approvate dal Comune di Chioggia (DG 20/2021) in caso di interventi privati realizzati su aree demaniali come previsto dagli articoli 8 e 17 del DPR 380/2001;
- Imprevisti, in misura del 3% sull’importo delle opere;
- Interessi passivi commisurati al finanziamento del 50% dell’investimento complessivo e alla durata dell’intervento;
- Spese di commercializzazione, per attività finalizzate all’immissione nel mercato immobiliare locale delle superfici realizzate, in misura compresa tra l’1% e il 2% del valore immobiliare prodotto dalla trasformazione.

La stima dell’investimento è effettuata al netto dell’IVA.

Quadro di sintesi dei costi unitari di costruzione				
Fonte informativa			Costo unitario aggiornato al 2024	Costo unitario aggiornato arrotondato
			[euro/mq]	[euro/mq]
PROGRAMMA FUNZIONALE				
Terminal Crociere	Indagini dirette	Nuovo Terminal Porto di Cagliari	1.333,33	1.350,00
Ricettivo	Prezzario DEI	Scheda D8 - Compleso alberghiero - 3 stelle	1.915,83	1.900,00
	Prezzario DEI	Scheda D8 - Compleso alberghiero - 4 stelle	2.055,52	2.050,00
Commerciale	Prezzario DEI	Scheda D5 - Centro commerciale (Galleria)	1.595,00	1.600,00
Uffici	Prezzario DEI	Scheda D20 - Edificio ad uso uffici in classe A (escluso piani interrati)	1.799,00	1.800,00
Fish Market - Padiglioni Darsena	Indagini dirette	Mercato coperto San Michele - Mestre	1.087,50	1.100,00
Sport	Indagini dirette	Ampliamento Palestra Spes - Mestre	1.915,02	1.900,00
SPAZI APERTI DI USO PUBBLICO E INFRASTRUTTURA VERDE				
Giardino / parco pubblico	Prezzario DEI	Scheda I2 - Giardino pubblico	43,00	40,00
Spazi verdi attrezzati per lo sport	Indagini dirette	Parco con skate park - Marghera	77,35	80,00
Spazi per usi temporanei legati al benessere	Prezzario DEI	Scheda I14 - Spazio pubblico di intrattenimento	72,00	70,00
Lungo laguna	Indagini dirette	Piazza coperta a Rivalta di Torino (esclusa copertura)	154,02	150,00
Piazza sulla laguna (Terminal bus)	Indagini dirette	Piazza mercato - Marghera (solo opere esterne)	271,34	270,00
Spazi aperti per usi temporanei all'aperto	Indagini dirette	Piazza mercato - Marghera (solo opere esterne)	271,34	270,00
INTERVENTI SULLA MOBILITA'				
Nuova strada carrabile	Prezzario DEI	Scheda I4 - Strada pubblica	116,00	120,00
Parcheggi	Prezzario DEI	Scheda H2 - Parcheggio multipiano 1300 posti auto	562,10	560,00
Tetto verde fruibile	Prezzario DEI	Scheda I13 - Arredo urbano di piazza sopra autorimessa interrata	393,00	390,00
Copertura fotovoltaica parcheggio	Indagini dirette		400,00	400,00
Parcheggi a raso permeabili	Prezzario DEI	Scheda H3 - Parcheggio a raso	59,00	60,00

Stima dell’investimento per la realizzazione del programma funzionale

Intervento	Destinazione	Superficie lorda	Investimento complessivo
		[a] [mq SL]	[b] [euro]
PROGRAMMA FUNZIONALE			
Hub del Mare			
Terminal Crociere	Funzioni portuali	Esistente	1.400
		Ampliamento	2.300
Parcheggio Saloni Nord	Parcheggio Multipiano		Vedi interventi sulla mobilità
	Velo Hub		
	Vertiporto		
Marine Resort	Commerciale	700	7.995.045
	Ricettivo	2.800	
Innovation hub			
Youth hostel / incubatore d'impresa / uffici	Commerciale	540	4.589.521
	Direzionale per AdSP e altri Enti pubblici	810	
	Direzionale privato	810	
Serviced apartments e Co-Living	Commerciale	1.060	11.397.015
	Ricettivo	3.200	
Servizi per cittadini e turisti			
Hotel 5* e spazio congressi	Ricettivo	9.000	25.008.230
Parcheggio Saloni Sud	Parcheggio Multipiano		Vedi interventi sulla mobilità
	Tetto verde fruibile		
Nuovi padiglioni Darsena	Funzioni portuali (commerciale)	300	1.253.773
	Funzioni portuali (magazzini)	700	
Fish market	Commerciale	1.000	1.323.700
Spazi flessibili commerciali	Commerciale	1.700	2.301.968
Spazi per lo sport ed il tempo libero			
Centro sportivo	Servizi di interesse pubblico	1.000	2.297.762
Totale PROGRAMMA FUNZIONALE (escluso Terminal esistente)		25.920	59.675.663



Stima dell’investimento per gli spazi pubblici e l’infrastruttura verde

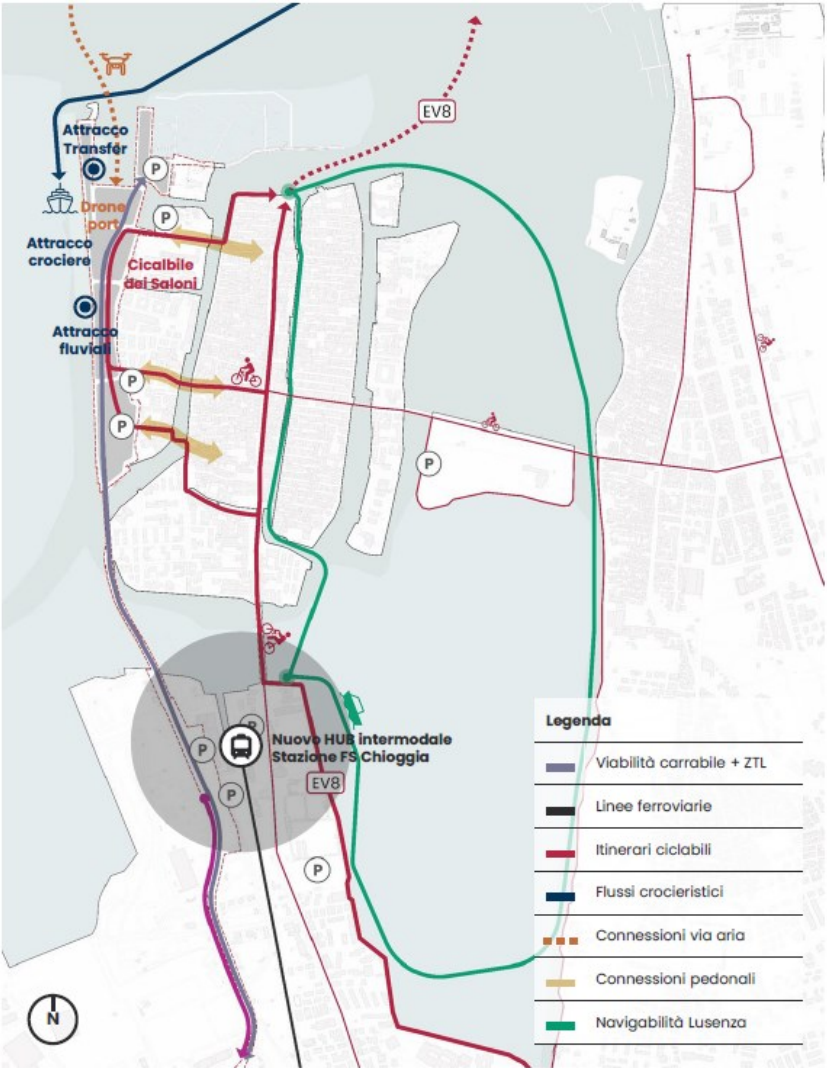
SPAZI APERTI DI USO PUBBLICO E INFRASTRUTTURA VERDE								
	Consistenza		Costo di costruzione unitario		Spese tecniche	Imprevisti	Costo di trasformazione unitario	Investimento complessivo
	[mq]	[mc]	[euro/mq]	[euro/mc]	10%	3%	[euro/mq] o [euro/mc]	[euro]
					[euro/mq]	[euro/mq]		
					[euro/mc]	[euro/mc]		
Lavori propedeutici								
Demolizioni - Fase 1		27.000		25	3	1	28	762.750
Demolizioni - Fase 2		2.000		25	3	1	28	56.500
Demolizioni - Fase 3		38.000		25	3	1	28	1.073.500
Totale lavori propedeutici								1.892.750
Spazi flessibili per cittadini e turisti - Spazi per lo sport ed il tempo libero								
Giardino dei Saloni		9.500						468.950
- aree verdi		8.500		40	4	1	45	384.200
- spazi verdi attrezzati per lo sport		500		80	8	2	90	45.200
- spazi per usi temporanei legati al benessere		500		70	7	2	79	39.550
Lungo laguna		16.000		150	15	5	170	2.712.000
Piazza sulla laguna (Terminal bus)		4.000		270	27	8	305	1.220.400
Spazi aperti per usi temporanei all'aperto		2.600		270	27	8	305	793.260
Kilometro verde		2.500		300	30	9	339	847.500
Totale SPAZI APERTI								7.934.860



Elaborazione grafica: Arup Italia

Stima dell’investimento per gli interventi sulla mobilità

INTERVENTI SULLA MOBILITA'									
	Note	Consistenza		Costo di costruzione unitario		Spese tecniche	Imprevisti	Costo di trasformazione unitario	Investimento complessivo
		[ml]	[mq]	[euro/ml]	[euro/mq]	10% [euro/mq]	3% [euro/mq]	[euro/mq]	[euro]
ISOLA DEI SALONI									
1. Rettificazione asse principale con inserimento nuova rotatoria	Adeguamento strada esistente	1.000	12.500		60	6	1,8	68	847.500
2. Riorganizzazione ricircolo a senso unico	Nuovo tracciato strada carrabile + rotonda	570	7.125		120	12	3,6	136	966.150
3. Nuovi parcheggi in struttura + 8. nuovo velohub intermodale									
- Saloni nord	Parcheggio Multipiano		8.400		560	56	16,8	633	5.315.520
	Velo Hub		1.400		560	56	16,8	633	885.920
	Vertiporto		2.800						2.500.000
- Saloni sud	Parcheggio Multipiano		11.400		560	56	16,8	633	7.213.920
	Tetto verde fruibile		1.400		390	39	11,7	441	616.980
4. Risistemazione parcheggio a raso (Park Saloni)	Opera extra-comparto		2.700						
5. Inserimento terminal bus	Vedi Piazza sulla Laguna								
6. Percorso ciclabile bidirezionale	Quota entro - comparto	600	1.500		120	12	3,6	136	203.400
	Quota extra - comparto	490	1.225						
7. Nuovi ponti ciclopedonali	Opera extra-comparto	40	160						
	Opera extra-comparto	40	160						
9. Loading bays puntuali e lineari									
10. Accesso terminal area logistica e ricircolo a senso unico									
11. Accesso area portuale diportistica									
Totale Isola dei Saloni									18.549.390
VIA MAESTRI DEL LAVORO									
Copertura fotovoltaica con parcheggi per auto elettriche			6.000		400	40	12	452	2.712.000
Spazi a parcheggio permeabili			8.000		60	6	1,8	68	542.400
Risistemazione parcheggio a raso			4.500		30	3	0,9	34	152.550
Viale alberato lungo Via Maestri del Lavoro		1.000		350		35	10,5	396	395.500
Nuova piazza della stazione	Opera extra-comparto		3.000						
Connessione Stazione FS - via Maestri del Lavoro	Opera extra-comparto	70							
Totale Via Maestri del Lavoro									3.802.450
Totale INTERVENTI SULLA MOBILITA'									22.351.840



Elaborazione grafica: Arup Italia

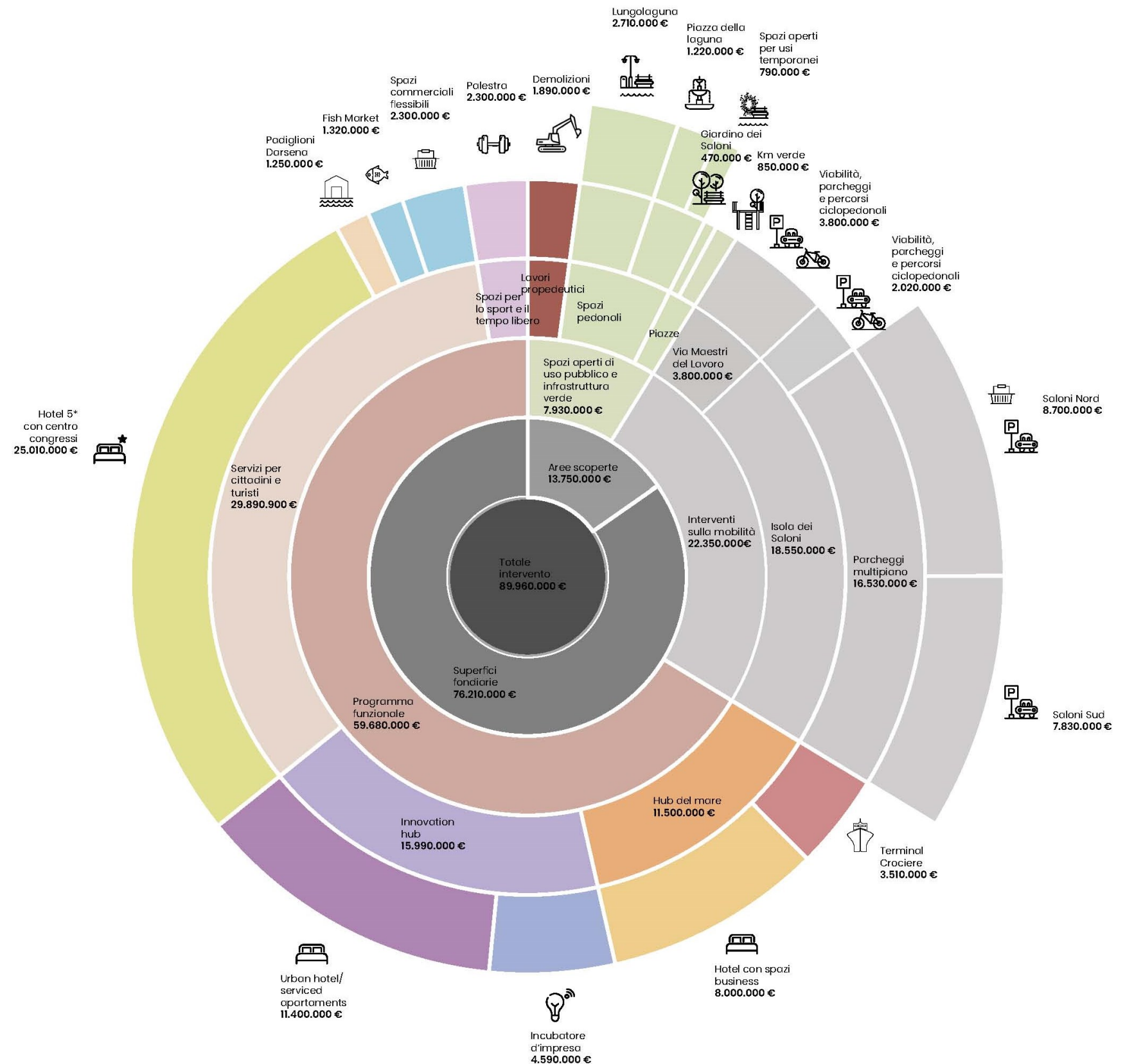
Stima dell'investimento complessivo

La stima parametrica dei costi di trasformazione ha condotto ad un investimento complessivo pari a circa **90 milioni di euro**.

Intervento	Investimento complessivo
	[b] [euro]
PROGRAMMA FUNZIONALE	
Totale PROGRAMMA FUNZIONALE (escluso Terminal esistente)	59.675.663
SPAZI APERTI DI USO PUBBLICO E INFRASTRUTTURA VERDE	
Totale SPAZI APERTI	7.934.860
INTERVENTI SULLA MOBILITA'	
Totale INTERVENTI SULLA MOBILITA'	22.351.840
TOTALE INVESTIMENTO PER RIQUALIFICAZIONE WATERFRONT CHIOGGIA	89.962.363

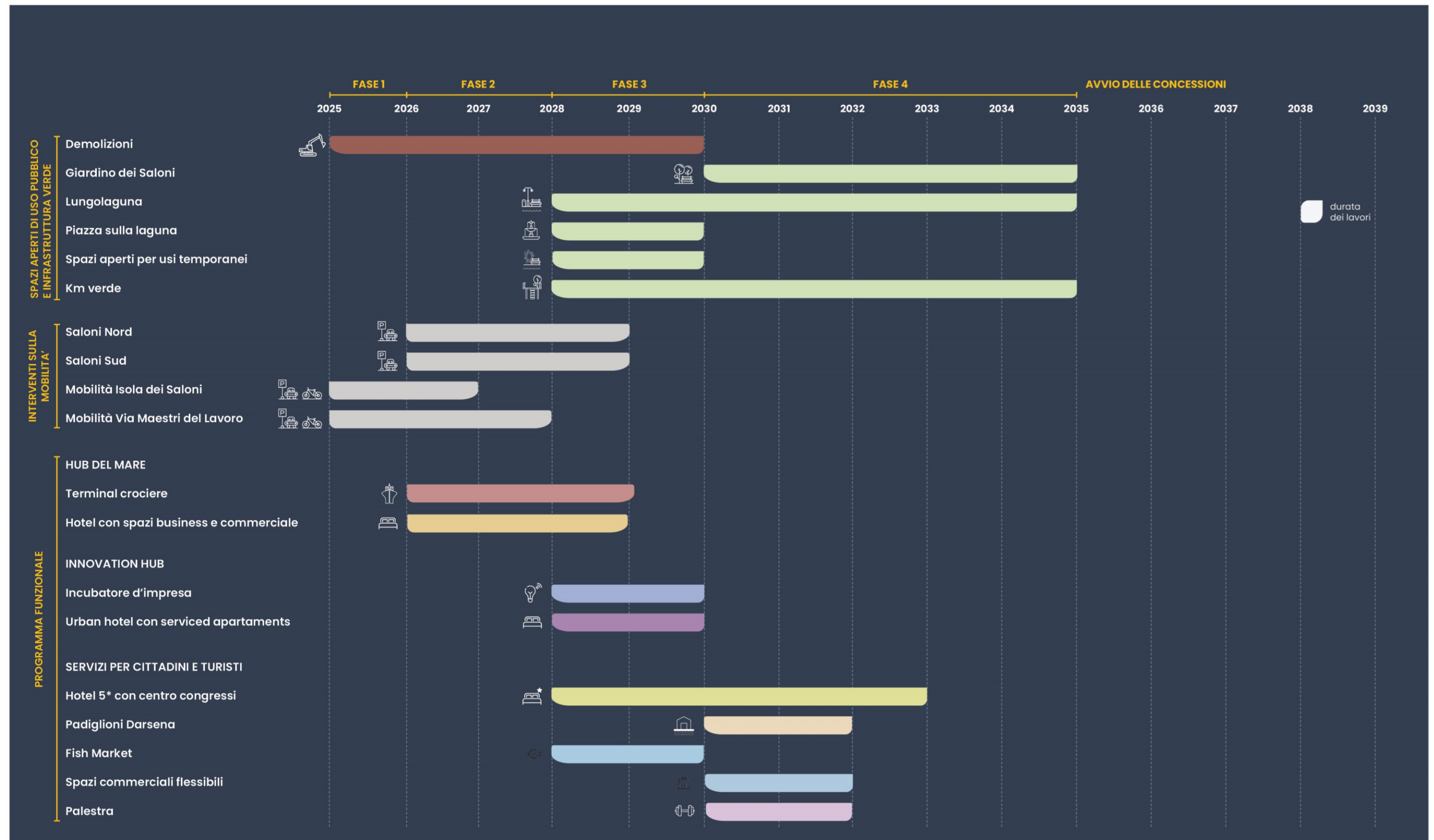
n.b. L'importo indicato è al netto dell'IVA ed esclude l'investimento necessario per la realizzazione delle opere marittime.

Il grafico a fianco, da leggere partendo dal nucleo centrale e procedendo verso l'esterno, visualizza la progressiva specificazione del programma funzionale nelle destinazioni in cui si articola e, insieme, l'impegno economico richiesto dalla realizzazione di ciascuna funzione rispetto alle altre e quindi anche rispetto al programma funzionale nel suo complesso.

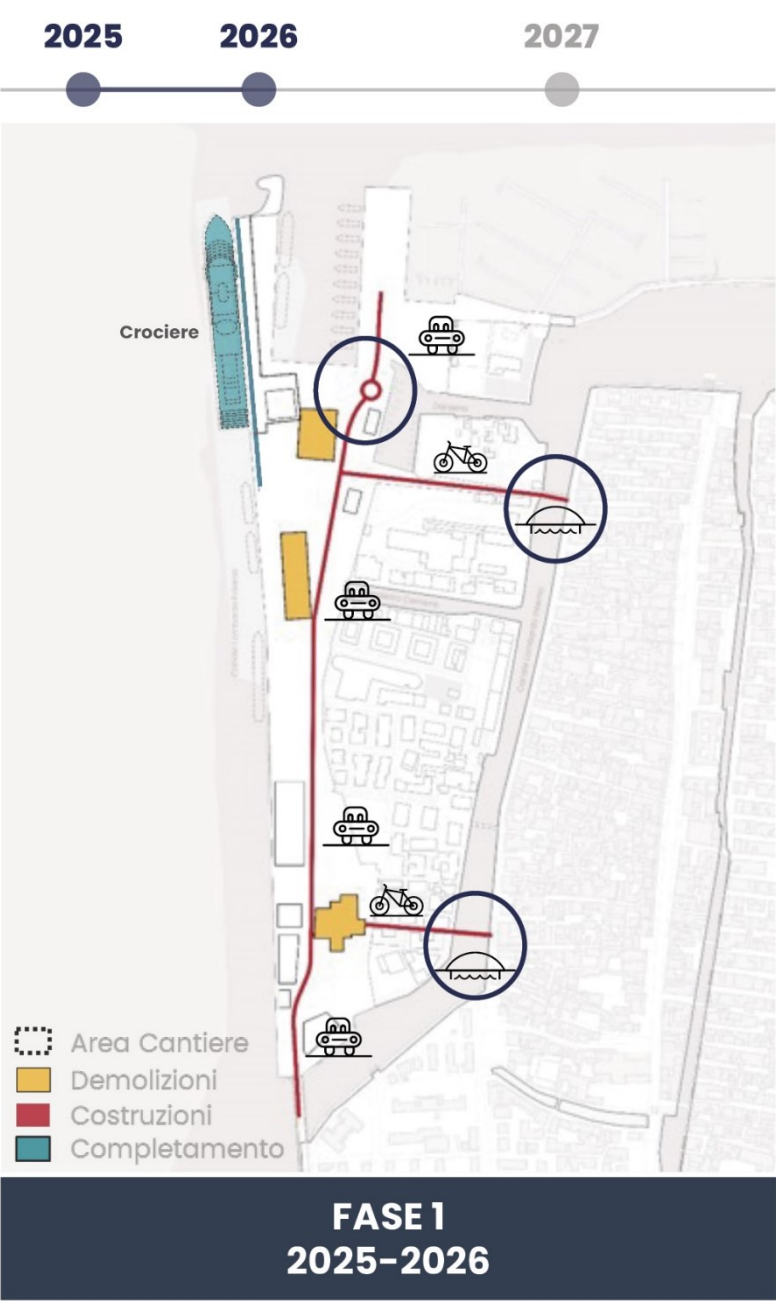


Sviluppo nel tempo

Cronoprogramma



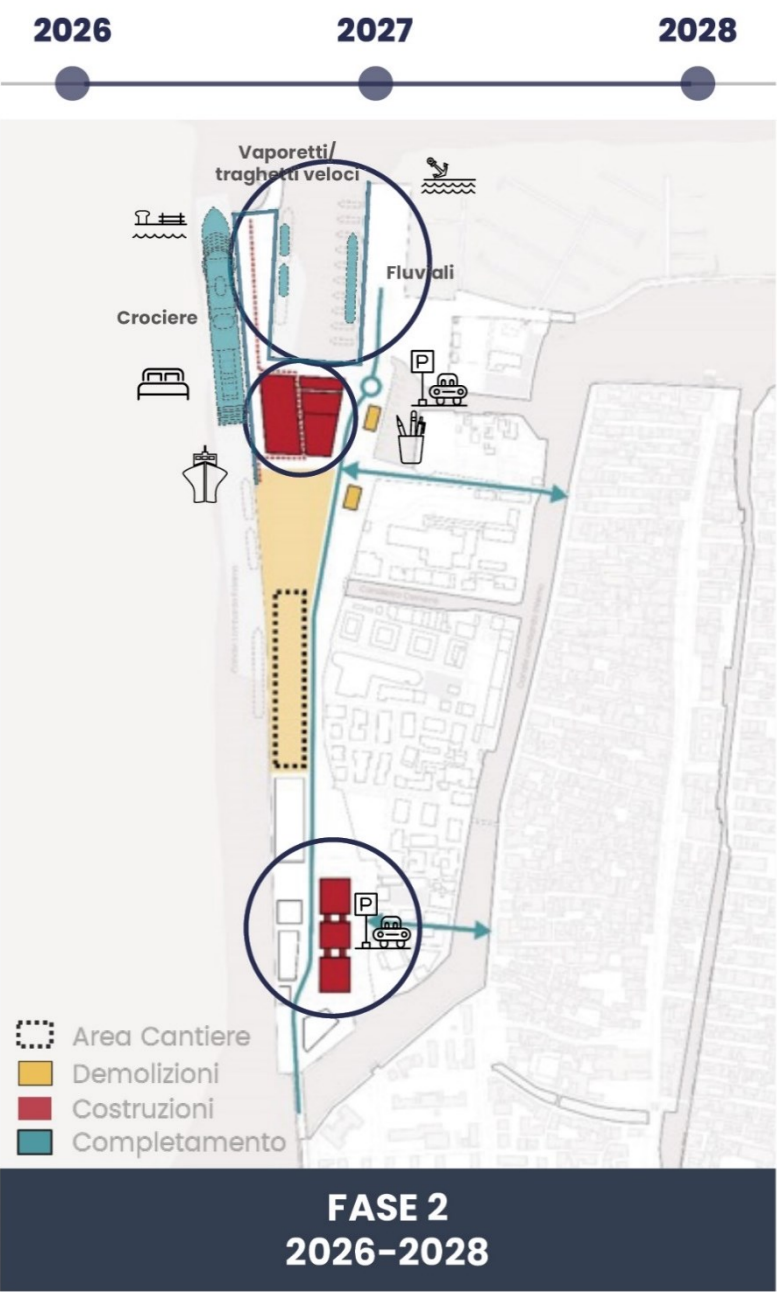
Fase 1 | 2025– 2026 (Interventi, Investimenti, Soggetti interessati)



- mantenimento attracco navi da crociere
- demolizione dei fabbricati 900, HOLCIM, 906, 908 e 909
- costruzione del nuovo asse viabilistico
- rotonda zona Saline
- ponti ciclopedonali

Intervento	Destinazione	Investimento complessivo	Soggetti interessati	Concessione
[b] [euro]				
SPAZI APERTI DI USO PUBBLICO E INFRASTRUTTURA VERDE				
Lavori propedeutici				
Demolizioni - Fase 1		762.750	- Autorità di Sistema Portuale	NO
INTERVENTI SULLA MOBILITA'				
ISOLA DEI SALONI				
Altri interventi sulla mobilità nell'Isola dei Saloni		2.017.050	- Autorità di Sistema Portuale ' - Comune di Chioggia	NO
VIA MAESTRI DEL LAVORO				
Interventi sulla mobilità Via Maestri del Lavoro		3.802.450	- Autorità di Sistema Portuale - Comune di Chioggia	NO
TOTALE INVESTIMENTO PER RIQUALIFICAZIONE WATERFRONT CHIOGGIA - FASE 1		6.582.250		

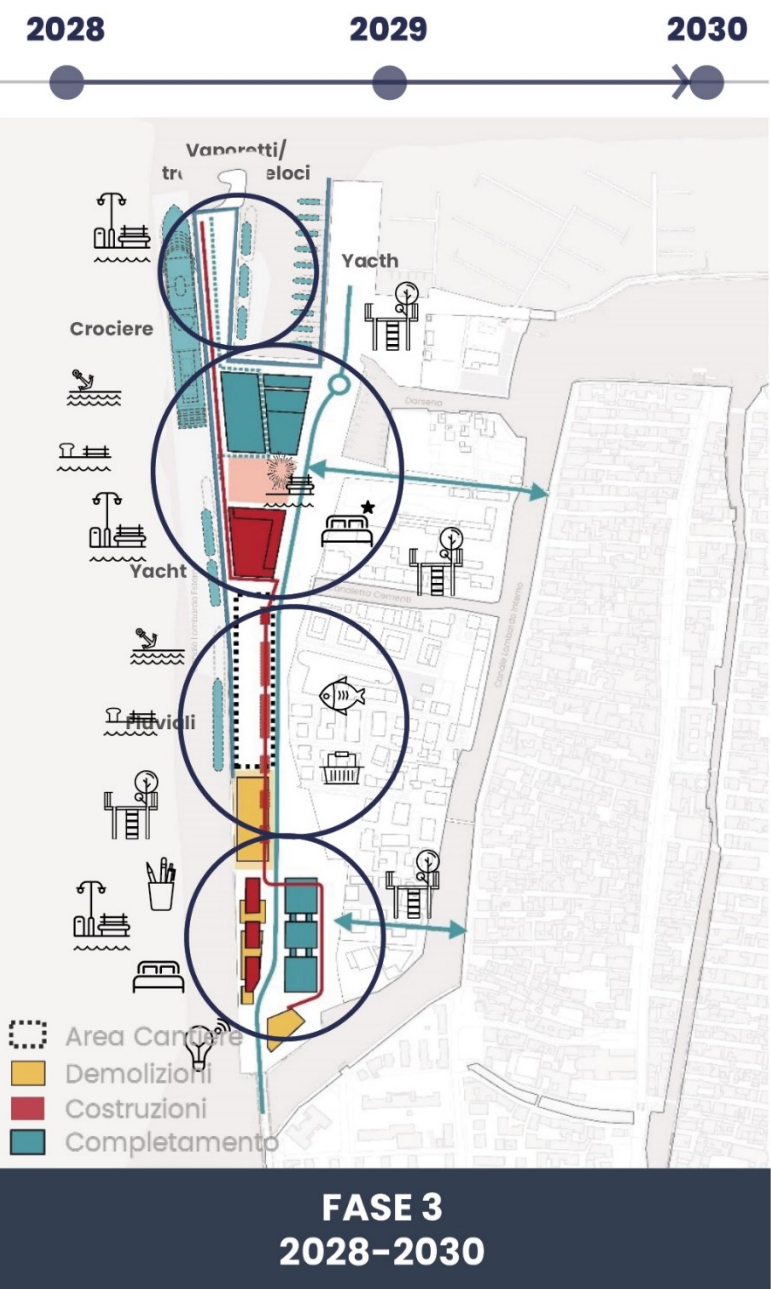
Fase 2 | 2026 – 2028 (Interventi, Investimenti, Soggetti interessati)



- attracco fluviali
- 2 attracchi collegamenti veloci per Venezia
- demolizione dei fabbricati 901, 903, 904, 905, 907, 910, 911, 912
- urbanistica tattica e usi temporanei
- costruzione parcheggio Saloni Nord
- costruzione parcheggio Saloni Sud
- costruzione hub del mare con hotel, spazi commerciali e uffici
- ampliamento e nuova copertura terminal crociere

Intervento	Destinazione		Investimento complessivo	Soggetti interessati	Concessione
			[b] [euro]		
PROGRAMMA FUNZIONALE					
Hub del Mare					
Terminal Crociere / Salotto urbano	Funzioni portuali	Esistente	3.508.650	- Venezia Terminal Passeggeri SpA	SI
		Ampliamento			
Hotel con spazi business e commerciale	Commerciale	7.995.045	- Privati operatori nei segmenti immobiliari commerciale e ricettivo	SI	
	Ricettivo				
SPAZI APERTI DI USO PUBBLICO E INFRASTRUTTURA VERDE					
Lavori propedeutici					
Demolizioni – Fase 2			56.500	- Autorità di Sistema Portuale	NO
INTERVENTI SULLA MOBILITA'					
ISOLA DEI SALONI					
- Saloni nord	Parcheggio Multipiano	8.701.440	- Privati operatori nel settore mobilità urbana	SI	
	Velo Hub				
	Vertiporto				
- Saloni sud	Parcheggio Multipiano	7.830.900	- Privati operatori nel settore mobilità urbana	SI	
	Tetto verde fruibile				
TOTALE INVESTIMENTO PER RIQUALIFICAZIONE WATERFRONT CHIOGGIA – FASE 2			28.092.535		

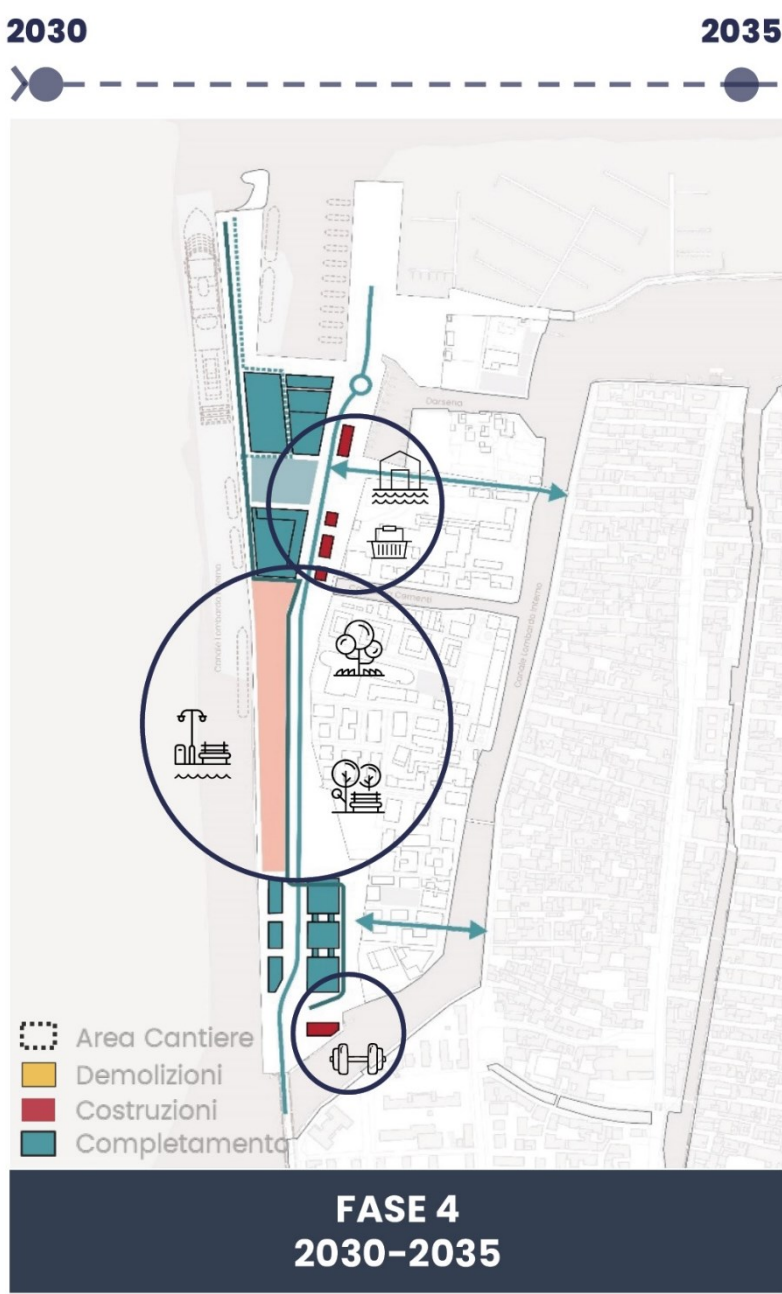
Fase 3 | 2028 – 2030 (Interventi, Investimenti, Soggetti interessati)



- spostamento attracco fluviali sul Canale Lombardo
- nuovi attracchi per per grandi Yacht
- predisposizione in darsena di uno spazio per attracchi yacht di medie dimensioni
- costruzione km verde
- piazza tra terminal crociere e hotel 5*
- lungolaguna 60%
- completamento edifici fase 2
- costruzione spazi fish market e spazi commerciali
- costruzione hotel 5* e centro congressi
- costruzione Innovation Hub

Intervento	Destinazione	Investimento complessivo	Soggetti interessati	Concessione
		[b] [euro]		
PROGRAMMA FUNZIONALE				
Innovation hub				
Incubatore d'impresa / direzionale / coworking / uffici	Commerciale	4.589.521	- Autorità di Sistema Portuale	SI
	Direzionale per AdSP e altri Enti pubblici		- Privati operatori nei segmenti immobiliari commerciale e direzionale	
	Direzionale privato			
Urban hotel / serviced apartment	Commerciale	11.397.015	- Privati operatori nei segmenti immobiliari commerciale e ricettivo	SI
	Ricettivo			
Servizi per cittadini e turisti				
Hotel 5* con centro congressi	Ricettivo	25.008.230	- Privati operatori nel segmento immobiliare ricettivo - Concessionari già insediati e interessati ad espandersi	SI
Fish market / food and beverage / vendita al dettaglio	Commerciale	1.323.700	- Concessionari già insediati e interessati ad espandersi	SI
Spazi flessibili commerciali	Commerciale	2.301.968	- Privati operatori nel segmento immobiliare ricettivo - Concessionari già insediati e interessati ad espandersi	SI
SPAZI APERTI DI USO PUBBLICO E INFRASTRUTTURA VERDE				
Lavori propedeutici				
Demolizioni - Fase 3		1.073.500	- Autorità di Sistema Portuale	NO
Spazi flessibili per cittadini e turisti - Spazi per lo sport ed il tempo libero				
Lungo laguna		1.627.200	- Autorità di Sistema Portuale	NO
Piazza sulla laguna (Terminal bus)		1.220.400	- Autorità di Sistema Portuale	NO
Spazi aperti per usi temporanei all'aperto		793.260	- Autorità di Sistema Portuale - Venezia Terminal Passeggeri SpA	TEMPORANEA
Kilometro verde		508.500	- Autorità di Sistema Portuale	NO
TOTALE INVESTIMENTO PER RIQUALIFICAZIONE WATERFRONT CHIOGGIA - FASE 3		49.843.293		

Fase 4 | 2030 – 2035 (Interventi, Investimenti, Soggetti interessati)



Intervento	Destinazione	Investimento complessivo	Soggetti interessati	Concessione
		[b] [euro]		
PROGRAMMA FUNZIONALE				
Servizi per cittadini e turisti				
Padiglioni Darsena / rimessaggio / ristorazione / spazi flessibili	Funzioni portuali (commerciale)	1.253.773	- Concessionari già insediati e interessati ad espandersi	SI
	Funzioni portuali (magazzini)			
Spazi per lo sport ed il tempo libero				
Spazi sportivi / Palestra	Servizi di interesse pubblico	2.297.762	- Privati operatori nel settore delle attrezzature sportive	SI
SPAZI APERTI DI USO PUBBLICO E INFRASTRUTTURA VERDE				
Spazi flessibili per cittadini e turisti – Spazi per lo sport ed il tempo libero				
Giardino dei Saloni		468.950	- Autorità di Sistema Portuale	NO
Lungo laguna		1.084.800	- Autorità di Sistema Portuale	NO
Kilometro verde		339.000	- Autorità di Sistema Portuale	NO
TOTALE INVESTIMENTO PER RIQUALIFICAZIONE WATERFRONT CHIOGGIA – FASE 4		5.444.285		



Cecchetto&Associati



ARUP