



COMUNE DI CAMPOGALLIANO

NUOVO COMPARTO ZUCCHINI

ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DOT_N 20.40, DOT_N 25.37 e ANS 26.34 DEL VIGENTE PSC, AI SENSI DEGLI ART. 4 E 38 DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017

Progetto opere di urbanizzazione:



ingegneri riuniti
Ingegneria Architettura Ambiente

Ing. Federico Salardi

VALSAT e Sintesi non tecnica



Dott. Pierluigi Dallari

Progetto urbano:

Arch. Riccardo Giacobazzi

Arch. Valentina Prati

Progetto architettonico:



Arch. Ilaria Fangareggi

CARTELLA DOCUMENTI DI CARATTERE GENERALE

ELABORATO RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA

CODIFICA ELABORATO

XX_RT08

PREMESSA

La proposta di Accordo Operativo sugli abiti 20.40, 25.37 e 26.34 del vigente PSC, sotto il profilo degli impatti economici e finanziari, assume le seguenti caratteristiche:

- rispetto delle previsioni del piano strutturale con la rinuncia della proprietà alla quota di superficie utile destinata a Commercio a favore della sola destinazione residenziale
- valorizzazione di un comparto privato attraverso la realizzazione di 96 alloggi, ricavati attraverso il proporzionamento dell'edificabilità dell'intero ambito 26.34 alle superfici delle singole proprietà
- individuazione di un comparto pubblico destinato all'ERS con medesima edificabilità e geometria di quello privato, da cedere gratuitamente al Comune
- individuazione delle opere di urbanizzazione interne ai due comparti nell'ambito 26.34 (poste a carico rispettivamente del privato e del Comune) e di quelle esterne e generali il cui costo sarà da attribuire in parti uguali
- scomputo del costo delle opere di urbanizzazione realizzate dal privato dagli Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria previsti dalle norme in vigore.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il costo di realizzazione delle opere pubbliche ammonta complessivamente a 2.833.000 €. ed è così articolato:

- 1) Opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria interne ad ogni comparto: 852.500 €.
- 2) Opere pubbliche di urbanizzazione primaria e viabilità esterne ai due sub-comparti e collocate negli ambiti 20.40 e 25.37: connessione stradale con via Vecchi e via Albone 745.000 €.
- 3) Opere pubbliche di urbanizzazione secondaria esterne ai comparti, ampliamento parco della Montagnola, verde pubblico, ciclabili ecc. 383.000 €.

Il soggetto attuatore realizzerà pertanto opere di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolando quelle interne al comparto privato ed il 50% di quelle esterne, per un valore complessivo pari a 1.416.500 euro.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Sono stati considerati i nuovi parametri definiti con delibera del Cons. Reg. n. 186/2018, attraverso l'utilizzo dell'applicativo messo a disposizione dalla Regione Emilia Romagna, ottenendo il seguente risultato:

| | |
|-------------------------|--------------|
| Oneri di U1 | 479.167,44 |
| Oneri di U2 | 620.099,04 |
| Sommano | 1.099.266,48 |
| Quota Costo Costruzione | 595.612,64 |

Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare è quindi superiore all'onere dovuto e pertanto saranno totalmente scomutate

Il Comune dovrà inoltre eseguire in proprio o riconoscere al soggetto attuatore la quota del 50% del costo delle urbanizzazioni generali esterne necessarie all'attuazione dei due comparti pari ad euro 564.000 e l'indennità di esproprio della quota del 60% dell'area del comparto pubblico ceduto al Comune ai sensi dell'art. 100.27.30 delle Norme Coordinate PSC/RUE, valore scaturente da perizia da affidare a terzi indipendenti.

CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI L'intervento sarà articolato in tre stralci, come da disegno allegato:

1° stralcio: realizzazione dell'accesso da via O. Vecchi, del primo tratto della viabilità esterna N-S fino al punto di accesso al comparto privato e primo tratto dell'asse E/O di pertinenza; realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie ad un primo lotto attuativo consistente in 10 case a schiera e due palazzine di 7 alloggi ciascuna per un totale di 24 abitazioni. Lo stralcio sarà completato entro 3 anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

2° stralcio: realizzazione del secondo stralcio delle opere di urbanizzazioni primaria interne al comparto e di urbanizzazione secondaria esterne fino al completamento della quota pari al (24+32) /96 delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore. Realizzazione di 4 palazzine da 8 alloggi per un totale di 32 abitazioni. Lo stralcio sarà completato entro 6 anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

3° stralcio: completamento dell'intervento con la realizzazione dei rimanenti 40 alloggi (2 palazzine da 8, due da 7 e 10 case a schiera). Realizzazione della quota del 50% delle opere di urbanizzazione generali corrispondenti al 100% di quelle spettanti all'attuatore privato. Il 3° stralcio si concluderà entro 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Le modalità e le tempistiche attuative delle Opere di urbanizzazione potranno subire modifiche in funzione di differenti accordi integrativi intervenuti tra le parti.

INDENNIZZI

Il Proponente ritiene doverosa l'applicazione della previsione contenuta nell'art.100.27.30 delle norme coordinate PSC-RUE che prevede la cessione del minimo del 50% della superficie territoriale al Comune per politiche di ERS, prevedendo contemporaneamente che la quota di area che va oltre il 20%, a cessione gratuita, debba essere indennizzata a valori di esproprio.

L'indennità espropriativa, a parere del Proponente, si ottiene moltiplicando la superficie in questione (circa 17.000 mq di territoriale) per un valore unitario che non può ovviamente tener conto dell'edificabilità ipotizzata dalle schede d'ambito del vigente Piano, ma che dovrà considerare pur sempre la prossimità all'abitato e le politiche sugli ambiti periurbani previste dalla l.r. 24/17.

E' poi da considerare che il Proponente, su esplicita richiesta del Comune, rinuncia alla propria quota di edificabilità della S.U. commerciale ammessa dal PSC, corrispondente a circa 1150 mq. E' del tutto evidente che questa dotazione urbana, ritenuta necessaria dal Piano vigente, dovrà essere riconsiderata nell' ambito della formazione del P.U.G.



presumibilmente individuando altre localizzazioni ed attribuendo così maggior valore ad altre aree del territorio comunale, valore certamente condiviso col Comune, nei limiti delle procedure della legge regionale. Il Proponente, ricordando che l'area fu acquisita ai valori di mercato congruenti rispetto alle previsioni urbanistiche ancora (e per poco) vigenti, ritiene necessaria una valutazione comune degli effetti di tale orientamento.

IN CONCLUSIONE IL PROPONENTE RITIENE CHE L'INTENZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI ATTUARE ATTRAVERSO ACCORDO OPERATIVO LE PREVISIONI DEL VIGENTE PSC, AL DI LA' DEL COMPRENSIBILE OBIETTIVO DI OTTENERE LA MASSIMIZZAZIONE DEI PUBBLICI VANTAGGI (AREE PER 96 ALLOGGI E.R.S., CHIUSURA DI UN ANELLO DI VIABILITA' DI RANGO COMUNALE, DOTAZIONI PUBBLICHE, AREE VERDI , RETE CICLABILE, OPERE STRADALI PUNTUALI, ELIMINAZIONE DELLA STRUTTURA COMMERCIALE ECC.) DEBBA ESSERE CONTEMPERATO CON L'ESIGENZA DI SOSTENIBILITA' DELL'OPERAZIONE DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE, SALVAGUARDANDO IL PRINCIPIO DI UN'EQUILIBRATA RIPARTIZIONE DI OBBLIGHI ED OPPORTUNITA'.

CAPACITA' FINANZIARIA DELLA SOCIETA' PROPONENTE (Art. 38 LR 24/2018) La società Zucchini Srl, codice fiscale e partita IVA 02817320365 , è una società immobiliare proprietaria di un'area della superficie di 108.406 mq circa sita in Campogalliano. La società è sostanzialmente inattiva e in attesa di effettuare l'intervento immobiliare avente ad oggetto la riqualificazione dell'area di cui è proprietaria. La società Zucchini appartiene alla società RUKA srl. Di entrambe le società viene allegato l'ultimo bilancio disponibile e la visura camerale. Il valore dell'area di cui la società è proprietaria, alla luce del contesto economico attuale, è largamente superiore al patrimonio netto citato senza, peraltro, stimare compiutamente le valorizzazioni che deriverebbero dagli interventi proposti. Considerato che il patrimonio societario è privo di gravami e di iscrizioni ipotecarie, la società è ampiamente in grado di garantire il sistema bancario per i finanziamenti che si renderà necessario richiedere per l'attuazione del progetto avanzato. Inoltre la società avrà la possibilità di utilizzare i proventi derivanti dalla commercializzazione dei lotti o degli immobili derivanti dalla realizzazione del progetto immobiliare. Tutto ciò in considerazione del fatto che l'intervento proposto si articolerà in due distinte fasi temporali:

- Fase 1 entro cinque anni dalla firma della convenzione urbanistica e
- - Fase 2 entro dieci anni dalla firma della convenzione urbanistica.
- Pertanto sarà possibile per la società pianificare i flussi finanziari utili a supportare la realizzazione del progetto attraverso i tre canali finanziari indicati che si riepilogano:
- - A - Finanziamento bancario accessibile sulla base della situazione patrimoniale della società;
- - B - Apporto dei soci con aumenti di capitale o finanziamenti soci, stante la larga e patrimonializzata compagine sociale attuale
- C - Vendita dei beni realizzati con reinvestimento dei proventi conseguiti nel completamento del progetto stesso

Campogalliano, 30 dicembre 2021

Zucchini Srl

