Città di Castel Maggiore
(Bologna)
4° Settore Edilizia ed Urbanistica
Servizio Urbanistica
Tel.051/63.86.713/768 Fax 051/63.86.877 - sue@comune.castel-maggiore.bo.it

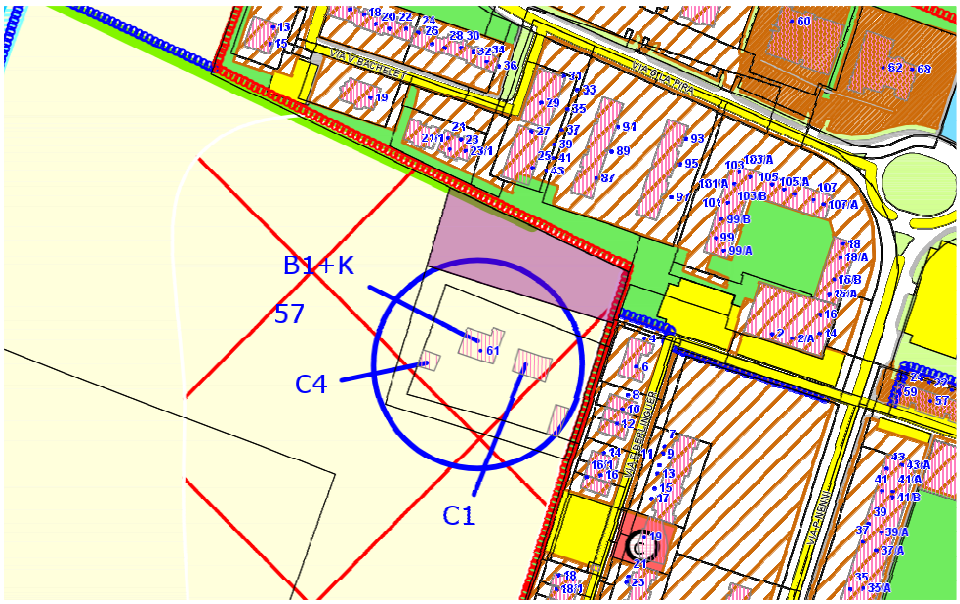
Castel Maggiore, 17/02/2016
Prot. n. 0003860/2016
Y:\CM\Tecnico\4-EDU\Urbanistica\Accordi art. 18\Art.18 Bonora Via Lirone\DELIBERA DI GIUNTA\Istruttoria 09022016 all.A.doc

OGGETTO: Istanza di inserimento di parte dell'Ambito 3 nel 1° POC – Proprietà EDILBO Sas

Premesse: Richiamate le istruttorie di pari oggetto prot. n. 2019 del 28/1/2016 e prot. n. 2215 del 29/1/2016, in seguito al passaggio in Giunta nella seduta del 29/01/2016, sono state richieste alcune rettifiche della proposta di Delibera n.17/2016 relative alle specifiche degli obiettivi programmatici del quinquennio di efficacia del 1° POC e la modifica della percentuale da applicare ai sensi dell'art.17 comma 1 lett. g della L.133/2014 (Sblocca Italia), passando dal 50% precedentemente applicato, al 55%.
La discussione in Giunta ha riguardato anche le tematiche di coerenza politica tra l'ipotesi di accordo in oggetto e l'indirizzo programmatico di mandato, volto al contenimento di suolo. Già a fine mandato scorso, con una comunicazione del Sindaco e della Giunta al Consiglio Comunale, era stato indicato alle successive "compagini amministrative", come obiettivo strategico, l'obiettivo della riduzione attraverso Variante al PSC del dimensionamento del vigente strumento.
Considerato che la particolare natura interstiziale della porzione di areale n.3 di cui trattasi, all'interno di un tessuto di recente edificazione, e la quantità davvero esigua di capacità edificatoria richiesta (443 mq di SU) consentono di far attuare l'espansione in progetto anche senza particolari valutazioni di coerenza urbanistica con lo strumento di pianificazione generale e rinviando alla Valsat del POC la verifica delle eventuali minime mitigazioni necessarie per garantire la piena sostenibilità infrastrutturale delle previsioni; l'area, infatti, di complessivi mq 5500 circa di Superficie Territoriale, si presenta in condizioni di pressoché totale urbanizzazione, in un contesto che, alla luce degli interventi di recupero della corte ex rurale in corso di ultimazione, si sostanzia come se fosse, di fatto, un ambito consolidato.
Dato atto che la presente quantificazione degli importi perequativi non si deve ritenere strettamente vincolante per future valutazioni in quanto le ridotte dimensioni della porzione di areale n.3 di cui trattasi, la sua ubicazione interstiziale a ridosso di un tessuto di recente edificazione e lo stato di area già urbanizzata lo rendono un caso peculiare all'interno del territorio comunale.

Con la presente istruttoria si sostituiscono integralmente i contenuti delle precedenti, prot. n. 2019 del 28/1/2016 e prot. n. 2215 del 29/1/2016.

Proprietari: Fg.8 M.le 950 proprietà EDILBO di Bonora Claudio & C S.a.s.



PSC e RUE vigenti - Fg. 8 Mapp. 950 ricade in:
PSC
- Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)
- UdP locale 3

RUE
- Ambiti di potenziale localizzazione nuovi insediamenti urbani
- Ambiti periurbani della conurbazione bolognese

Descrizione dell'intervento: l'attuazione di parte dell'ambito di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C) n. 3, mediante la realizzazione di un unico lotto edificabile, a fronte della realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di un'area di mq. 1200 circa (compresa all'interno del M.le 950 del Fg.8) attrezzata ad "Orti pubblici", e della realizzazione di un Servizio di manutenzione straordinaria alle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere all'interno del quale l'area in questione è inserita.
Contestualmente il soggetto attuatore si impegna, inoltre, entro il 30.06.2016, a spostare la viabilità di accesso al comparto in un punto diverso da quello previsto dal Permesso di Costruire rilasciato in data 23.11.2011 prot. 26806, in modo da garantire maggiore sicurezza alla circolazione di pedoni, ciclisti ed automobilisti.
La Polizia Municipale in data 12/6/2015 (Prot. Unione n.24920/2015, ns prot. 2010 del 27/01/2016) si è espressa suggerendo lo spostamento dell'accesso veicolare ai civici 23 e 25 di Via Bachelet dal parcheggio del Conad di Via Berlinguer in quanto l'accesso previsto dal Permesso di Costruire presenta criticità creando pericoli per gli utenti della strada e per pedoni e ciclisti che transitano sulla pista ciclopedonale.

La proposta di EDILBO prevede una SU ad uso residenziale di 443 mq.

Città di Castel Maggiore - via Matteotti, 10 - 40013 Castel Maggiore (BO)
Partita I.V.A. 00524081205 - Codice Fiscale 00819880378

Uso di progetto: 443 mq ad uso residenziale. La capacità edificatoria è calcolata tenendo valido l'indice perequativo di 0,08 mq/mq prevista dall'art.33 del PSC sui soli mappali liberi 950 e 898 del Fg.8 che hanno una superficie territoriale complessiva di 5536 mq. 5536x0.08=442,88 mq di SU che costituisce il Diritto Edificatorio assegnato al privato.
Il PSC prevederebbe un DE pari allo 0,08 mq/mq assegnato al pubblico, che l'Amministrazione decide di non utilizzare a favore della realizzazione degli orti in coerenza con l'obiettivo di diminuire il consumo di suolo agricolo.

Vincoli presenti: //

Dotazioni territoriali: Ai sensi dell'art.25.2 del PSC: "*Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico)"*
Da una verifica tecnica la zona risulta sufficientemente servita da dotazioni territoriali, confina infatti con aree inserite in "Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)" che, come descritti dall'art.23 del PSC "*Comprendono innanzitutto gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Comprendono inoltre aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).*
Compete, comunque, alla Valsat, in sede di POC, verificare se risulta necessario reperire parcheggi pubblici e verde o se sarà, invece, possibile monetizzare le dotazioni.

CONCLUSIONE:
1) L'interesse pubblico consiste nella cessione al Comune di un'area di mq. 1200 (compresa all'interno del M.le 950 del Fg.8) attrezzata ad "Orti pubblici" e nella manutenzione straordinaria alle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere all'interno del quale l'area in questione è inserita;

2) L'art. 17, comma 1 lett. g della L.133/2014 (Sblocca Italia) prevede che "*L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*
a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;
d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte

Città di Castel Maggiore - via Matteotti, 10 - 40013 Castel Maggiore (BO)
Partita I.V.A. 00524081205 - Codice Fiscale 00819880378

privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche».

3) In attesa che la Regione adegui i criteri di calcolo degli Oneri di Urbanizzazione e recepisca i principi perequativi introdotti dall'art.17 comma 1 lett. g della L.133/2014 (Sblocca Italia), si procede nella valutazione del beneficio pubblico assumendo il 50% come limite inferiore della quota di contributo straordinario spettante al Comune.

Occorre pertanto valutare il valore dell'edificabilità che verrebbe ceduta al soggetto attuatore in analogia a quanto valutato ai fini IMU:

$$\frac{Va = (Vf - \sum C) =}{(1+r)\ n}$$

Dove:

Va : Valore attuale dell'area

Vf : Sulla base della quotazione immobiliare valori OMI anno 2015 semestre 1 per zona centrale/capoluogo e fraz. primo maggio stato conservativo ottimo, valore di mercato che può variare tra un valore minimo di € 2.300,00 e massimo € 2.700,00. Assunto pari a € 2.300,00/mq S.L.V. sulla base della aleatorietà dei tempi di approvazione del POC.

Of : oneri finanziari 5%

C/c : costo di costruzione 1.300,00 Euro

∑C: C/c + U1 (costo presunto delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto e degli oneri di urbanizzazione primaria comunque da versare) **+ U2** (oneri di urbanizzazione secondaria) **+ Ccc/D+S** (Costo di Costruzione o contributo per il trattamento - smaltimento rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e contributo per sistemazione luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S") + **Md** (Mediazioni di Acquisto e di vendita) + **Of** (oneri finanziari) = **1.300,00 + 260,00** + **42,95** (61,85/1,44) + **59,29** + **95,00 + 5% tot** = **1.757,24 + (1.757,24 * 5%) = 1.845,10 Euro**

r : 5%

n :2 anni

per cui:

$$\frac{Va = (2.300{,}00 - 1.845{,}10) =}{(1+0.05)^{2}}\ 413{,}54\ €/mq\ SLV$$

Riportando il costo al mq sulla base della SU:

413,54 €/mq SLV x 1,44 = **595,49 €/mq Su**

Città di Castel Maggiore - via Matteotti, 10 - 40013 Castel Maggiore (BO)
Partita I.V.A. 00524081205 - Codice Fiscale 00819880378

Moltiplicando per la capacità edificatoria richiesta (443 mq di SU):

595,49x443= 263.802,07 Euro, approssimato in **264.000,00**.

Ai sensi dell'art. 17 della L.133/2014 risulta pertanto che al Comune sotto forma di aree, opere o servizi pertinenti quella determinata area dovrà essere corrisposto un importo complessivo non inferiore a € 132.000,00.

Per il caso di specie trattandosi di aree di nuova edificazione, anche se appartenenti ad un ambito di saturazione, l'Amministrazione Comunale decide di applicare il 55% di quota pubblica, pertanto il Contributo straordinario ammonta a **€ 145.200,00**.

Il Computo metrico allegato alla proposta del privato (prot. n. 1386 del 19/1/2016) costituisce parametro di massima per avere un'idea dell'ordine di grandezza dell'importo costituito da aree, opere e servizi che il privato deve cedere al Comune in cambio del diritto edificatorio.

Si può indicativamente considerare che gli importi possono corrispondere a:

valore venale dell'area da cedere al Comune (circa 30.000,00 €);

valore delle opere da realizzare (circa 70.000,00 €);

importo del Servizio di manutenzione straordinaria alla pista ciclabile presente ai confini dell'area (circa 45.200,00 €).

Si rimanda la verifica puntuale (che verrà effettuata congiuntamente al Servizio LL.PP) a seguito dell'approvazione del POC, in occasione della presentazione da parte del privato, del progetto esecutivo, per accertarsi che l'importo da corrispondere al Comune pari a € 145.200,00 venga totalmente corrisposto.

Per il valore dell'area da cedere al Comune si rimanda ad una stima analitica oppure ad una delibera relativa ai valori delle aree edificabili.

Viste le ridotte dimensioni della porzione di areale n.3 di cui trattasi e la sua ubicazione interstiziale a ridosso di un tessuto di recente edificazione che lo rendono un caso peculiare all'interno del territorio comunale la presente quantificazione degli importi perequativi non si deve ritenere strettamente vincolante per future valutazioni.

Ing. Carlo Mario Piacquadio

Responsabile 4° Settore

(Documento firmato digitalmente)

Città di Castel Maggiore - via Matteotti, 10 - 40013 Castel Maggiore (BO)
Partita I.V.A. 00524081205 - Codice Fiscale 00819880378