



COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA

(Provincia di Modena)

Area Gestione del Territorio

Servizio Urbanistica - Edilizia

Prot. gen. 2903

Concordia, li 17/03/2014

OGGETTO: Delocalizzazione volume Centro Storico proprietà Mambrini.

RELAZIONE TECNICA

In data 05/03/2014, con prot. 2512, il sig. Mambrini Bernardo ha formalizzato l'interesse ad addivenire alla sottoscrizione di un accordo con questa Amministrazione, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, finalizzato al recupero degli immobili di proprietà e alla delocalizzazione della superficie produttiva demolita, posti in via Della Pace, nel centro storico del paese, inquadrabile come una delle azioni strategiche componenti il PDR.

Il trasferimento del volume produttivo, ad oggi incongruo per il tessuto urbano storico, è da considerarsi sicuramente un'azione positiva per la rivitalizzazione del centro.

A seguito degli incontri tenutisi tra proprietà ed Ente, è emersa la possibilità di delocalizzare il volume in oggetto all'interno dell'area posta in ambito APC1 "Intervento Reggiani", inserita nel POC approvato, ed individuata al Fg. 30 mapp. 823, che diverrà di proprietà comunale in virtù dell'accordo sottoscritto con i sig.ri Reggiani.

L'ambito consolidato prevede la realizzazione di attività produttive (APC.1), così come individuate dalle NTA del PSC e dal RUE.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alle funzioni residenziali residenza (R.1) nella misura massima di mq. 150 di Sc (Superficie Complessiva) per ogni attività, sono quelle produttive, manifatturiere, ricettive, terziarie e commerciali.

I parametri urbanistico/edilizi essenziali di sfruttamento delle aree prevedono:

- a) Sf minima: mq. 1000;
- b) U.f. max= 0,60 mq/mq;
- c) Altezza max (H) = mt 15,00;
- d) Rapporto di copertura Q = Q esistente (in caso di interventi di recupero senza incremento della Q); Q = 60 % della Sf (in caso di nuova costruzione NC o AM, anche a seguito di demolizione D);
- g) Tipo di intervento: diretto

La superficie fondiaria prevista in cessione al Comune di Concordia s/S. è pari a mq 3.500, pertanto la potenzialità edificatoria che si renderà disponibile sarà di mq 2.100,00 di Sc.

La proprietà Mambrini, nella sua proposta di stipula di art. 18 L.R. 20/2000, prospetta di delocalizzare parte dei 1.449,20 mq demoliti, indicando in totali mq 1.231,23 la Sc da far atterrare nell'area

sopra descritta, a seguito di cessione da parte del Comune ad indice zero, senza obbligo di pagamento di oneri e di realizzazione di spazi collettivi.

Alla luce di quanto sopra descritto, pare opportuno sottoporre alla Giunta Municipale il quadro delle possibilità percorribili, al fine di rendere concretizzabile l'azione di delocalizzazione prevista dal PDR.

Sostanzialmente, in base ai contenuti avanzati dal sig. Mambrini e alle opzioni deducibili dagli strumenti urbanistici e dall'accordo POC sottoscritto, si ipotizzano i seguenti tre scenari:

1) CESSIONE AREA EQUIVALENTE CON INDICE ZERO

Mambrini delocalizza mq 1.231,23 di Sc su di una superficie fondiaria idonea ad ospitare tale nuovo volume.

Proporzionalmente, in virtù dell'indice sopra esposto, l'area cedibile dovrebbe avere dimensioni pari a mq 2.053,00, arrotondabili a mq 2.100,00.

Così facendo si determinerebbe quanto di seguito schematizzato:

- a) Mq 2.100,00 c.ca di terreno ceduto a Mambrini con indice zero ad un valore da stimare tra quello agricolo e quello edificabile, pari a c.c.a €/mq 43,00.
- b) Mq 1.400,00 di superficie fondiaria residua di proprietà comunale, disponibile per attività edificatoria quantificabile in mq 840 di Sc., avente valore pari a c.c.a €/mq 79,00.
- c) Mq 1.260,00 di Sc, quale edificabilità residua del lotto ceduto alla proprietà Mambrini, spendibile da parte del Comune di Concordia s/S. su altre aree produttive appartenenti alla medesima tipologia di ambito.

2) CESSIONE AREA COMPLESSIVA CON INDICE ZERO

Mambrini delocalizza mq 1.231,23 di Sc su tutta la superficie di proprietà comunale, ceduta ad indice zero.

Così facendo si determinerebbe quanto di seguito schematizzato:

- a) Mq 3.500,00 di terreno ceduto a Mambrini con indice zero ad un valore da stimare tra quello agricolo e quello edificabile, pari a c.c.a €/mq 43,00.
- b) Mq 2.100,00 di Sc spendibile e/o alienabile da parte del Comune di Concordia s/S. su altre aree produttive appartenenti alla medesima tipologia di ambito.

3) CESSIONE AREA PARZIALMENTE AD INDICE ZERO

Mambrini chiede di poter delocalizzare mq 1.231,23 di Sc su tutta la superficie fondiaria disponibile, acquistandola parte con indice zero e parte con indice di zona.

Proporzionalmente, in virtù dell'indice sopra esposto, l'area cedibile ad indice zero, direttamente collegata alla superficie delocalizzata, dovrebbe essere pari a mq 2.053,00, arrotondabili a mq 2.100,00.

Così facendo si determinerebbe quanto di seguito schematizzato:

- a) Mq 2.100,00 c.ca di terreno ceduto a Mambrini con indice zero, ad un valore da stimare tra quello agricolo e quello edificabile, pari a c.c.a €/mq 43,00.
- b) Mq 1.400,00 di terreno ceduto a Mambrini con indice di edificabilità pari a mq/mq 0,60, ad un valore pari a c.c.a €/mq 79,00.
- c) Mq 1.260,00 di Sc spendibile e/o alienabile da parte del Comune di Concordia s/S. su altre aree produttive appartenenti alla medesima tipologia di ambito.

Le tre soluzioni sopra esposte si concretizzerebbero nei seguenti scenari economici:

1) CESSIONE AREA EQUIVALENTE CON INDICE ZERO

- a) $Mq\ 2.100,00 \times €/mq\ 43,00 = €. 90.300,00$ da corrispondere a questo Ente da parte Mambrini.
- b) $Mq\ 1.400,00$ di superficie fondiaria in proprietà comunale, disponibile per attività edificatoria quantificabile in mq 840 di Sc, per un valore di mercato pari a $Mq\ 1.400 \times €/mq\ 79 = €. 110.600,00$.
- c) $Mq\ 1.260,00$ di diritti edificatori in proprietà di questo Ente, alienabili a terzi per un valore presunto di $Sc\ mq\ 1.260 \times €/mq\ 36 = €. 45.360,00$.

2) CESSIONE AREA COMPLESSIVA CON INDICE ZERO

- a) $Mq\ 3.500,00 \times €/mq\ 43,00 = €. 150.500,00$ da corrispondere a questo Ente, da parte Mambrini, per l'acquisto di area priva di indice edificatorio.
- b) $Mq\ 2.100,00 \times €/mq\ 36,00 = €. 75.600,00$ di diritti edificatori, alienabili a terzi.

3) CESSIONE AREA PARZIALMENTE AD INDICE ZERO

- a) $Mq\ 2.100,00 \times €/mq\ 43,00 = €. 90.300,00$ da corrispondere a questo Ente, da parte Mambrini, per l'acquisto di area priva di indice edificatorio.
- b) $Mq\ 1.400,00 \times €/mq\ 79,00 = €. 110.600,00$ da corrispondere a questo Ente, da parte Mambrini, per l'alienazione di terreno edificabile
- c) $Mq\ 1.260,00$ di diritti edificatori in proprietà di questo Ente, alienabili a terzi per un valore presunto di $Sc\ mq\ 1.260 \times €/mq\ 36 = €. 45.360,00$.

Prevedendo che la RER, nel breve termine, ammetta a contributo l'acquisto delle aree edificabili utilizzate per la delocalizzazione dei volumi demoliti a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, e che tale finanziamento possa quantificarsi in misura pari al 30% del costo dell'intervento ammesso a contributo di cui all'ordinanza 86/2012, è ipotizzabile che il sig. Mambrini si trovi nella condizione di acquistare un'area idonea a tale scopo, per un valore complessivo pari a €. 166.000.

Il valore così stimato è la quota parte del 30% del possibile contributo assentibile alla proprietà, per la ricostruzione di mq. 1.231,23. Si sottolinea che, ad oggi, non vi sono elementi puntuali che possano permetterci di valutare se l'entità calcolata sia effettivamente spendibile in pura percentuale sul contributo, o se detto importo debba essere assoggettato ad ulteriori ed eventuali condizioni.

E' evidente come le soluzioni 1) e 2) favorirebbero la definizione di un accordo per la delocalizzazione, in quanto vedrebbero a carico dell'organo regionale l'intero importo riferito all'acquisto dell'area, mentre la soluzione 3) implicherebbe un investimento diretto della proprietà pari a c.c.a €. 35.000,00.

Nella speranza di aver chiaramente ed esaurientemente esposto le possibili vie percorribili al fine di addivenire ad un accordo con la proprietà Mambrini che permetta il concretizzarsi delle azioni di rivitalizzazione e ripresa del territorio comunale colpito dal sisma, resto a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento si rendesse necessario.

LA RESPONSABILE

DEL SETTORE URBANISTICA

Clara Borsati

