



COMUNE
DI BOLOGNA

dipartimento riqualificazione urbana
settore piani e progetti urbanistici

PROGRAMMA PER LA QUALIFICAZIONE URBANA Variante al Piano Operativo Comunale vigente

Relazione di accompagnamento agli accordi e alle schede

3 marzo 2014

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AGLI ACCORDI E ALLE SCHEDE PER L'APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI ACCORDO CON I PROPONENTI

1. Gli obiettivi, il percorso procedurale e i contenuti degli Accordi

Tra gli orientamenti strategici che caratterizzano le scelte del PSC è individuata la "priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana", che si articola in due linee d'azione: interventi di riordino urbanistico e interventi (di minori dimensioni) di qualificazione diffusa. Gli interventi di riordino urbanistico sono pensati per le parti di città individuate come "Ambiti da riqualificare", mentre gli interventi di qualificazione diffusa sono pensati prioritariamente per gli "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa". Il RUE, in coerenza con il PSC, ha assunto l'obiettivo di miglioramento della qualità diffusa del territorio comunale, dal punto di vista urbano ed ambientale, incentivando interventi urbanistici ed edilizi che perseguono l'efficienza energetica, il risparmio delle risorse idriche e la permeabilità dei suoli quali scelte cardine sulle quali impostare nuove strategie di trasformazione urbana ed edilizia.

L'Amministrazione comunale, in coerenza con le linee programmatiche di mandato 2011-2016, nelle quali si è evidenziato come le opportunità di crescita siano da ricercare nella riqualificazione urbanistica ed edilizia del patrimonio esistente e nella rigenerazione delle aree dismesse e sottoutilizzate, ha inteso promuovere la riqualificazione della città attraverso l'elaborazione di uno specifico Programma per la promozione della qualità diffusa del territorio urbano strutturato, anche con la volontà di contribuire al rilancio di investimenti diffusi sul territorio sostenendo l'occupazione nell'edilizia e nell'indotto.

Nello specifico, l'Amministrazione comunale, attraverso il Programma per la qualificazione urbana, intende perseguire i seguenti obiettivi:

- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica finalizzati ad un minor consumo di suolo, alla riduzione dell'impermeabilizzazione, al risparmio energetico e alla sicurezza degli edifici esistenti, favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni;
- promuovere la rigenerazione di aree con immobili dismessi nel Territorio urbano strutturato;
- indirizzare l'intervento dei privati verso la riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, l'incremento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate alla qualificazione e alla produzione di edilizia sociale.

Il Consiglio Comunale, con delibera n. 135 del 21 marzo 2012, ha approvato gli indirizzi e le procedure di presentazione, da parte di soggetti privati e pubblici, di manifestazioni di interesse ad interventi da comprendere nel Programma suddetto.

Il 26 marzo 2012 è stato pubblicato l'"Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse da comprendere nel "Programma per la qualificazione urbana", preordinato a variante al Piano Operativo Comunale".

In esito all'avviso, la cui scadenza è stata fissata al 9 maggio 2012, e poi prorogata fino al 31 maggio, sono pervenute presso il Dipartimento Riqualificazione Urbana 109 "manifestazioni di interesse". Dell'esito della raccolta è stata informata la Conferenza dei Presidenti di Quartiere, in data 19 luglio e la VIII Commissione Consiliare in data 25 luglio.

Le "manifestazioni", compatibilmente con quanto richiesto dall'Avviso, contenevano una prima descrizione della proposta di carattere progettuale per il recupero delle aree

dismesse, che comprendeva la localizzazione dell'immobile e i dati descrittivi del soggetto proponente. La maggior parte delle proposte aveva per oggetto il recupero di aree dismesse, mentre in alcuni casi le domande riguardavano l'adeguamento di attrezzature (art. 45 Rue).

Con deliberazione consiliare n. 351 del 18 dicembre 2012 è stata avviata una seconda fase del percorso: il Consiglio ha valutato la conformità di 56 "manifestazioni d'interesse" agli indirizzi formulati dalla delibera 135/2012 e ha approvato un Documento guida per la redazione del POC per la qualificazione diffusa del territorio urbanizzato.

A seguito di questa deliberazione i 56 soggetti che avevano presentato le manifestazioni di interesse nel febbraio 2013 sono stati invitati a un incontro alla presenza dell'Assessore all'Urbanistica e dei Presidenti dei Quartieri interessati per confermare il proprio interesse e presentare una proposta progettuale per la riqualificazione. Nove dei proponenti non si sono presentati agli incontri, rinunciando così a proseguire, mentre altri sette hanno deciso di non presentare proposte progettuali entro il termine fissato per il 15 aprile 2013.

La documentazione tecnica presentata ha consentito di svolgere un'istruttoria sulle caratteristiche urbanistiche e sulla compatibilità ambientale delle 40 proposte rimaste (comprendente anche delle due proposte presentate a seguito della riapertura dei termini del bando, decisa dal Consiglio con delibera n. 95 del 4 marzo 2013 e valutate ammissibili), che ha portato ad un confronto tecnico in seguito al quale sono stati presentati dai proponenti gli elaborati integrativi necessari a chiudere l'istruttoria (scadenza il 30 settembre 2013). Anche dell'esito di questa seconda fase sono state informate la VIII Commissione Consiliare in data 20 novembre 2013 e la Conferenza dei Presidenti di Quartiere, in data 19 dicembre 2013. Alla fine del processo istruttorio, poiché 5 proponenti hanno deciso di entrare nel prossimo POC e 7 proposte sono state diniegate, si è arrivati al numero di 28 proposte considerate attuabili, per un totale di 32 aree interessate.

Il passo successivo è stato la messa a punto degli accordi con i quali i soggetti proponenti e il Comune sanciscono una serie di impegni reciproci al fine di arrivare all'attuazione di quanto proposto e valutato.

L'art. 18 della L.R. 20/2000 prevede infatti che "gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione (...)".

La firma dell'Accordo chiude quindi la fase di confronto tra soggetti privati e Amministrazione finalizzata all'inserimento nel vigente POC degli interventi che formano il Programma per la qualificazione urbana, definendone le ragioni di rilevante interesse pubblico, coerentemente con il percorso avviato dal Consiglio nel marzo 2012.

Alla fine dell'iter valutativo, tenendo conto che per due proposte, in considerazione dell'esiguità dell'intervento, si è deciso di non procedere alla firma di un accordo e per una terza l'accordo sarà firmato in un secondo momento, per le restanti 29 proposte si è giunti alla predisposizione di 21 accordi complessivi (dal momento che alcuni fanno riferimento a più aree).

Gli accordi, approvati dalla Giunta e redatti a norma del suddetto art. 18 della L.R. 20/2000 (nonché dell'art. 11 della L. 241/1990), saranno stipulati nella forma di scrittura privata.

I contenuti degli Accordi sono così riassumibili:

- oggetto dell'Accordo è l'attuazione dell'intervento urbanistico di riqualificazione urbana, compiutamente descritto nei suoi aspetti quantitativi e qualitativi nella scheda normativa e nelle planimetrie allegate all'Accordo;
- il soggetto attuatore si impegna ad accettare i contenuti della scheda normativa; a stipulare con il Comune una convenzione, relativa alla realizzazione di dotazioni territoriali e di alloggi di edilizia sociale, se dovuti (ovvero alla monetizzazione di questi obblighi), prima della presentazione del titolo edilizio necessario alla realizzazione delle opere private; a presentare il proprio progetto nelle modalità indicate dalla scheda normativa entro i cinque anni di validità del POC (ovvero entro termini più stretti nel caso di interventi all'interno di "Ambiti da riqualificare");
- il Comune si impegna ad inserire nel POC le schede normative concordate e a supportare il soggetto attuatore nello sviluppo della progettazione, anche confrontandosi prima della presentazione dei progetti;
- vengono poi presi in esame gli aspetti inerenti le conseguenze di inadempienze, le spese, i richiami normativi e definito il soggetto competente per eventuali controversie.

Gli Accordi disciplinano poi particolari fattispecie relative ai casi nei quali il POC opera trasferimenti di volumetria tra le aree interessate, della medesima o di differenti proprietà.

Le schede normative contengono una descrizione dell'intervento (stato di fatto delle aree e assetto urbanistico previsto), fissano i carichi insediativi in maniera vincolante (il volume massimo consentito nelle aree è un parametro vincolante mentre le superfici utili, le altezze massime e l'indice di permeabilità sono parametri non vincolanti, riferiti alla proposta progettuale esaminata e immediatamente realizzabili senza ulteriori verifiche di compatibilità urbanistica), le destinazioni d'uso, le dotazioni territoriali e le dotazioni di edilizia residenziale sociale da realizzare o monetizzare, le misure per la sostenibilità degli interventi (secondo le componenti: aria, rumore, acqua, suolo e sottosuolo, rifiuti, energia, elettromagnetismo, verde e spazio pubblico, mobilità) e le modalità di attuazione (strumento diretto – permesso di costruire ovvero segnalazione certificata di inizio attività, oppure indiretto – piano urbanistico attuativo, e necessità o meno di convenzionamento degli interventi).

Agli Accordi, oltre alle schede normative, vengono allegate una planimetria dell'area di intervento, una planimetria catastale delle aree oggetto di intervento e la dichiarazione dei proprietari relativa alla disponibilità delle aree.

2. Sintesi delle proposte

Le aree interessate da possibili cambiamenti in relazione al Programma per la qualificazione urbana sono 32, così articolate rispetto ai quartieri:

- Borgo Panigale: 3
- Navile: 11
- Porto: 3
- Reno: 3
- San Donato: 1
- San Vitale: 7
- Saragozza: 2
- Savena: 2

La maggior concentrazione nei due quartieri di Navile e San Vitale si spiega con l'alta

presenza di aree produttive, più o meno dismesse, che presentano potenzialità di recupero. Tali quartieri sono infatti caratterizzati da vaste superfici edificate che il PSC ha riconosciuto come Ambiti da riqualificare o come Ambiti consolidati di qualificazione diffusa, cioè le principali tipologie di ambito per i quali si è pensato di promuovere il Programma suddetto.

Le tipologie di proposte d'intervento pervenute si possono suddividere nel modo seguente:

- 1.** proposte di qualificazione diffusa, costituite da interventi di sostituzione di usi e attività preesistenti (28 interventi per un totale di 112.375 mq di Superficie utile);
- 2.** proposte di adeguamento/ampliamento di attrezzature (3 interventi per un totale di 4.650 mq di Superficie utile);
- 3.** intervento di via Larga/via dell'Industria, variazione di una previsione già contenuta nel Poc vigente, per un totale di 8.270 mq di Superficie utile);

Le proposte di qualificazione diffusa sono costituite da interventi di sostituzione di edifici che ospitavano attività e usi, prevalentemente produttivi o commerciali, oggi dismessi.

Le trasformazioni che riguardano le attrezzature sono tre proposte molto disomogenee tra loro, per l'intrinseca natura delle attrezzature coinvolte, e sono relative alla rifunzionalizzazione di un centro sportivo multidisciplinare, alla riorganizzazione e adeguamento impiantistico di una clinica ospedaliera e ad un piccolissimo ampliamento di una scuola secondaria superiore.

La proposta relativa ad una variazione del Poc vigente è l'intervento di Via Larga/Via dell'Industria. Questo comparto era già pianificato dal PRG come "Zona integrata di settore - R5.7a via Larga", ed era stato inserito nel Poc vigente. Allo stato attuale il lotto si presenta come un'area ad uso agricolo ma sulla quale esistono già capacità edificatorie acquisite. La proposta, rispetto alla capacità edificatoria acquisita e attuabile tramite il Poc vigente (che recepiva un precedente Piano particolareggiato depositato), risulta nel complesso migliorativa dal punto di vista ambientale, in quanto dovrà soddisfare requisiti ambientali più elevati, in particolare per i temi energia e risparmio idrico, ed inoltre non prevede più gli usi residenziali, considerati non adeguati nel contesto.

Rispetto agli obiettivi di miglioramento ambientale individuati dalla Giunta comunale nel Documento guida per l'avvio del processo che ha portato alla stesura della presente Variante al POC, tutte le proposte pervenute danno un contributo alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, dal momento che prevedono aree a verde profondo rispetto alle superfici oggi impermeabilizzate nella quasi loro totalità. Allo stesso tempo i nuovi edifici previsti saranno realizzati secondo elevate prestazioni energetiche (bassi consumi e utilizzo di energie rinnovabili), il che contribuirà alla riduzione delle emissioni di CO₂, secondo gli obiettivi del Piano d'azione per l'energia sostenibile (PAES). Anche dal punto di vista della bonifica dei suoli gli interventi proposti diventano interessanti, dal momento che prima di procedere alle trasformazioni proposte dovranno verificare l'eventuale presenza di suoli contaminati dagli usi pregressi e procedere alla necessaria bonifica.

Anche dal punto di vista degli obiettivi di miglioramento delle dotazioni per l'incontro e la partecipazione dei cittadini e degli utenti alla vita pubblica si potranno riscontrare dei significativi miglioramenti. Tutte le proposte infatti migliorano e aumentano la superficie di spazio pubblico, più o meno a servizio diretto dei nuovi usi previsti nelle aree recuperate. Spazio pubblico che va ad integrarsi con il sistema urbano degli spazi già presenti all'intorno dei singoli lotti nelle sue varie accezioni di luoghi per la sosta, slarghi, percorsi pedonali e ciclabili, aree alberate, giardini, parcheggi pubblici ecc. fino ad arrivare al diretto miglioramento di attrezzature, quali si configurano i tre interventi a tal fine proposti e relativi ad un'area sportiva, ad una clinica ospedaliera e

ad una scuola superiore. All'interno di questo gruppo di obiettivi sta infine la realizzazione (ovvero la monetizzazione) di edilizia residenziale sociale, resa obbligatoria per tutti gli interventi che hanno proposto la realizzazione di residenza.

Qualche ulteriore dato di sintesi permette di comprendere la dimensione complessiva dell'operazione che il POC intende avviare.

Rispetto agli usi, sulla base di quanto presentato dai proponenti (che potrebbe cambiare nel corso dei 5 anni di tempo di validità dello strumento urbanistico) sono previsti:

- 36.394 mq ad uso abitativo (corrispondenti a 485 alloggi)
- 21.537 mq ad uso economico-amministrativo
- 28.720 mq ad uso commerciale
- 31.308 mq ad uso ricettivo-ristorativo
- 4.588 mq ad uso ricreativo
- 2.749 mq ad usi sociali

per un totale complessivo di 125.295 mq (corrispondenti a circa 547.950 mc), di cui 2.474 mq sono destinati ad alloggi ERS.

Rispetto alle dotazioni territoriali, i dati sono così riassumibili:

dotazioni territoriali su aree da cedere:

- PU: 19.103 mq
- Verde: 9.120 mq
- altro: 6.746 mq
- TOTALE 34.039 mq

dotazioni da realizzare in altre aree:

- PU: 5.080 mq
- verde: 9.923 mq
- altro: 1.250 mq
- TOTALE 16.253 mq

Poiché una parte delle dotazioni dovute verranno monetizzate, alle aree suddette si dovranno aggiungere una serie di altri interventi che con le suddette monetizzazioni sarà possibile realizzare, in misura proporzionale alle trasformazioni presenti, all'interno dei vari quartieri, e il cui ammontare oggi presumibile è così articolato:

- PU: 5.884.736,00 €
- DT: 4.298.807,00 €
- ERS: 972.668,00 €
- TOTALE 11.156.211,00 €

3. Precisazioni su aspetti normativi

Di seguito si precisano alcuni temi e questioni che consentono di mantenere flessibilità nel tempo e garanzia di trasparenza rispetto alle decisioni individuate dal POC in corso di definizione.

2.1 Definizioni tecniche

Le definizioni tecniche utilizzate (Vt, Su, Hf, Ip) fanno riferimento alle "definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia", di cui all'Allegato A della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 279/2010, la cui applicazione è obbligatoria dal 28 gennaio 2014, per quanto disposto dalla L.R. 15/2013. L'utilizzazione di queste definizioni non comporta la necessità di impiegare parametri di conversione rispetto alle definizioni già presenti nel Rue, utilizzate nella fase di confronto con i proponenti.

2.2 Parametri urbanistici vincolanti e modificabili: flessibilità attuativa

Le schede normative definiscono i parametri, gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso che il POC fissa per ogni intervento, precisando quali parametri siano "vincolanti" e quali siano invece legati alle specifiche condizioni di sostenibilità dei progetti valutati. I progetti valutati sono immediatamente attuabili nelle modalità stabilite dalle schede (ovvero rispettando i "parametri di sostenibilità" indicati nelle stesse).

Qualora, al momento dell'attuazione dell'intervento, il soggetto attuatore, intendesse optare per una diversa quantificazione dei parametri o volesse introdurre altri usi, è ammessa la sola variazione dei parametri non vincolanti e degli usi purché consentiti dal RUE per l'Ambito all'interno del quale è localizzato l'intervento. Tali modifiche potranno essere proposte con la presentazione di una richiesta di Valutazione preventiva di un nuovo progetto che consenta all'Amministrazione di effettuare la Valutazione di sostenibilità specifica per l'intervento che si intende attuare, in riferimento ai nuovi parametri e alle nuove destinazioni d'uso, in maniera analoga a quanto fatto in occasione della stesura del presente POC. In ogni caso la dotazioni territoriali individuate nella scheda normativa non potranno essere diminuite.

L'applicazione di questo dispositivo normativo consente flessibilità nell'attuazione del POC, evitando il ricorso a varianti necessario nel caso di valore vincolante di tutti i parametri stabiliti.

2.3 Indicazioni relative alla realizzazione e alla monetizzazione di dotazioni territoriali

Ciascun intervento compreso nel Poc, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

1. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo; le "infrastrutture per l'urbanizzazione" da realizzare sono indicate nelle schede;
2. di provvedere alla corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002, salvo riduzioni dovute alla realizzazione di dotazioni territoriali a scomputo dei contributi concessori dovuti, secondo quanto disposto dalla apposita convenzione;
3. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nelle qualità e quantità indicate dalle Schede, ovvero alla loro monetizzazione; il Poc ha stabilito in quali casi la monetizzazione è consentita, valutando la priorità di procedere all'ammodernamento e alla riqualificazione delle dotazioni esistenti, mettendo l'onere di questi interventi in capo all'attuatore delle trasformazioni, che se ne è assunto l'obbligo attraverso gli Accordi preliminari all'adozione del Poc.

2.4 Coordinamento tra Poc e Rue

Considerato il fatto che è in corso di redazione, parallelamente al POC, una variante al RUE, il Comune garantirà la piena attuabilità delle previsioni del POC, che rimarranno valide fino alla scadenza del suo periodo di validità.

4. Le dotazioni di Edilizia residenziale sociale (Ers): tipologia degli interventi e monetizzazione

Il "Documento guida per la redazione di un Piano operativo comunale per la qualificazione diffusa del territorio urbanizzato", ha individuato, tra gli obiettivi

generali per gli interventi, quello della produzione di edilizia residenziale sociale. Il documento stabiliva alcune indicazioni generali secondo le quali l'intervento di qualificazione: *"per la parte finalizzata all'uso abitativo, deve offrire la disponibilità di alloggi per la realizzazione di politiche di edilizia residenziale sociale, ovvero di alloggi destinati a dare risposta alla domanda espressa dalle fasce di popolazione con minore capacità economica, in una misura minima del 15% della superficie utile realizzata, con misura minima dell'alloggio pari a 45 mq. Gli alloggi devono essere destinati a locazione, con canoni che non possono superare quelli medi stabiliti dagli Accordi Territoriali in materia di locazione concordata, senza l'applicazione delle maggiorazioni ammesse dall'Accordo stesso per particolari condizioni locative. I requisiti dei soggetti aventi diritto all'accesso alla locazione verranno stabiliti dal Comune"*. Si prevedeva inoltre che il POC potesse stabilire, come consentito dall'art. A-6 ter della L.R. 20/2000, che la realizzazione degli alloggi fosse *"sostituita da un contributo finalizzato alla realizzazione di alloggi ers"*.

Nel corso della redazione del Programma per la qualificazione urbana i proponenti hanno espresso generalmente la preferenza per l'offerta di alloggi in locazione a breve periodo, cioè per un periodo non inferiore a 15 anni, mentre in alcuni casi si sono espressi a favore della possibilità di monetizzare l'obbligo.

Per questa ragione è necessario decidere quale tipo di offerta abitativa favorire (alloggi, contratti, beneficiari..) e quale sia il corrispettivo della monetizzazione dell'onere di locazione degli alloggi.

Relativamente alla prima delle due decisioni, si è optato per considerare, ove non vi fossero altre ipotesi prospettate dai proponenti, che l'offerta di alloggi in locazione a breve periodo, cioè per un periodo non inferiore a 15 anni, fosse quella più opportunamente realizzabile con interventi di riqualificazione di piccola e media dimensione. Sulla base di alcune richieste di proponenti, e con l'accordo dei Presidenti dei Quartieri interessati, si è ritenuto corretto accettare che l'obbligo di locazione di alloggi potesse essere sostituito, a parità di Su, dalla locazione di spazi destinati ad attività di interesse collettivo (in particolare l'educazione dei bambini più piccoli), sempre con l'obbligo di mantenere la locazione per il periodo non inferiore a 15 anni.

Negli Accordi, tra gli impegni in carico al soggetto attuatore sono stati quindi inseriti:

- la destinazione ad ERS di una quota minima del 15% della Su abitativa realizzata da destinare ad una locazione non inferiore a 15 anni, con canoni che non possono superare quelli medi stabiliti dall'Accordo territoriale in materia di locazione concordata (senza l'applicazione delle maggiorazioni ammesse dal suddetto Accordo per particolari condizioni locative), a soggetti che verranno individuati dal Comune; gli alloggi devono avere misura non inferiore a 45 mq di Su, non essere monocali e avere caratteristiche edilizie e tipologiche analoghe a quelle degli altri alloggi realizzati nell'intervento;
- la messa in disponibilità all'assegnazione della quota di alloggi ERS realizzati entro 90 giorni dall'ultimazione dell'intervento.

Per quanto riguarda l'individuazione dei soggetti che potranno accedere alla locazione degli alloggi, si fa riferimento al Regolamento per l'assegnazione e la gestione di alloggi in locazione a canone calmierato, approvato dal Comune di Bologna con deliberazione consiliare n. 215, PG 215823/2007 nella seduta del 10 dicembre 2007. In attuazione di questo Regolamento il Comune approva una graduatoria riferita a cittadine e cittadini che hanno difficoltà a reperire alloggi sul libero mercato, utilizzando, fra l'altro, "alloggi privati messi nella disponibilità indiretta dell'Amministrazione Comunale, mediante apposite convenzioni urbanistiche nelle quali sia prevista la facoltà del Comune di Bologna di individuare i conduttori che

stipuleranno contratti di locazione a canone calmierato con soggetti privati proprietari". Attraverso tale graduatoria, sarà possibile individuare i soggetti aventi diritto per l'assegnazione degli alloggi realizzati. I proprietari potranno avvalersi della Agenzia Metropolitana per l'Affitto (AMA) per la gestione degli alloggi convenzionati.

Relativamente alla seconda decisione, si è prevista la possibilità di monetizzare l'obbligo di locazione, sulla base delle considerazioni di seguito esposte.

Nonostante la forte domanda abitativa rilevabile oggi a Bologna, i canoni d'affitto sono in calo del 4-5% all'anno. Tali aggiustamenti sono ancora insufficienti a compensare il calo di potere d'acquisto delle famiglie e i provvedimenti di sfratto per morosità sono in aumento. Il mercato delle locazioni è sottoposto a spinte contrastanti, strettamente collegate alla situazione di stallo che stanno vivendo le compravendite. In questa situazione il mercato dell'edilizia libera, soprattutto quello della locazione, si è progressivamente allineato a quello dell'edilizia convenzionata e i canoni d'affitto sul libero mercato spesso non si scostano in modo significativo da quelli del canone concertato.

La prescrizione, per gli interventi abitativi, di riservare una quota del 15% della Superficie Utile all'ERS in locazione, può essere considerata un deprezzamento del valore dell'immobile, ascrivibile non tanto al canone d'affitto imposto dal bando comunale (sostanzialmente allineato a quelli minimi di mercato), quanto al vincolo che scaturisce dall'obbligo di tenere locati gli alloggi per un periodo non inferiore a 15 anni. Tale deprezzamento può essere assunto come riferimento per la monetizzazione della quota di ERS non realizzata.

In via generale, sulla base di informazioni che si ricavano da analisi del mercato immobiliare (*Consulente immobiliare - Il sole 24 ore*), il deprezzamento del valore dell'immobile locato può essere stimato tra il 15 e il 20% a seconda delle caratteristiche di rischio per il proprietario (particolari condizioni dell'inquilino, danni, morosità...).

Per riferirsi al valore di un immobile libero, attestato da fonti ufficiali, si è fatto riferimento al valore medio dei prezzi di vendita registrati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate per gli edifici abitativi civili in ottime condizioni, nell'ultimo periodo oggi disponibile (primo semestre 2013), differenziato a seconda delle diverse parti della città. Il valore, riferito alla superficie lorda, è stato trasformato in Superficie utile con il parametro di conversione $S_u = S_L/1,5$.

Pertanto per calcolare l'importo delle eventuali monetizzazioni sono stati assunti convenzionalmente i seguenti parametri:

- prezzo di vendita di un immobile libero: desunto dall'Osservatorio, differenziato a seconda della zona di ogni intervento;
- deprezzamento del prezzo di vendita in relazione alla locazione: 20%;
- superficie su cui effettuare il calcolo: Superficie Utile abitativa destinata all'ERS (15% della massima superficie abitativa considerata sostenibile nella Valsat del Poc);

proposta	codice zona OMI	valore minimo €/mq SL	valore massimo €/mq SL	media €/mq SL	valore medio €/mq Su	quota monetizzazione €/mq Su
Via dell'Arcoveggio, 48-48/2	D8	2.400	3.000	2.700	1.800	360
Via del Pontelungo, 7/C	E5	2.300	3.000	2.650	1.767	353
Via Zanardi, 106	D9	2.300	2.700	2.500	1.667	333
Via della Beverara, 37	D9	2.300	2.700	2.500	1.667	333
Via Bosi, 2	D17	4.000	6.000	5.000	3.333	667
Via Trionvirato, 13	E5	2.300	3.000	2.650	1.767	353
Via Manin, 33	D8	2.400	3.000	2.700	1.800	360
Via Libia, 69-71	D5	2.600	3.700	3.150	2.100	420

Via Creti, 22-24 - Via della Liberazione 8-10	D7	2.900	3.500	3.200	2.133	427
Via Rivani, 35/2	D4	2.700	3.500	3.100	2.067	413
Via Marzabotto, 4	D10	2.700	3.600	3.150	2.100	420

I valori sopra indicati sono validi in fase di prima applicazione del POC e sono stati riportati nel testo degli Accordi; poiché però è facoltà dei soggetti attuatori avviare l'intervento nel periodo quinquennale di validità del POC, decidendo al momento della presentazione dei documenti necessari per la stipula della convenzione urbanistica se monetizzare o meno l'obbligo, i valori da utilizzare saranno ricavati dai più recenti indicati da OMI al momento della stipula della convenzione suddetta.

Arch. Francesco Evangelisti