

LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL CENTRO DI PIANORO



Area prima dell'intervento



Progetto di riqualificazione

Per moltissimi anni (la discussione si può dire abbia avuto inizio negli anni '80) le Giunte comunali di Pianoro, paese di circa 17.000 abitanti della provincia di Bologna, si sono poste il problema di come recuperare e riqualificare una importante parte del centro del Capoluogo.

Tale area, costituita da una edilizia residenziale pubblica di basso livello sia qualitativo

che architettonico, fu costruita nell'immediato dopoguerra per dare alloggi agli sfollati ed ai senza casa, in proprietà in larga parte del Ministero delle Finanze e per la residuale di piccoli privati e Comune.

In tutto 13 edifici per complessivi 112 appartamenti, ampie aree demaniali inutilizzate e degradate, un parcheggio e di un giardino pubblico (superficie territoriale mq 33.000).

Il piano regolatore del 2000 ha previsto lo strumento del piano di riqualificazione e nel 2002, dopo cinque anni di procedure e trattative con il Ministero, l'Amministrazione Comunale di Pianoro ha acquisito gli edifici residenziali e per 387.000 euro ha acquistato le aree demaniali. Nel 2003 ha raggiunto l'accordo con i privati dopo aver avviato procedure espropriative e concordato in via bonaria la permuta dei loro alloggi con altrettante unità immobiliari nuove all'interno del comparto.

- L'obiettivo perseguito dal piano -

- abbattimento di tutto l'esistente;
- ricostruzione degli alloggi pubblici per l'affitto
- ulteriori 9 alloggi e circa mq. 1.000 di commerciale destinati alla vendita sul mercato libero;
- realizzazione di una piazza centrale, con aree verdi e pedonali chiuse al traffico veicolare di connessione con l'intero paese;
- parcheggi pubblici interrati e di superficie e rifacimento di tutte le urbanizzazioni primarie ormai obsolete compresi i sottoservizi;
- un centro diurno per anziani, una sala polivalente per incontri e riunioni e spazi da adibire ad uffici pubblici;
- un'edilizia di buona qualità architettonica fondata sul risparmio energetico (solare, fotovoltaico) sul recupero e il riuso delle acque piovane e sull'utilizzo di materiale ecocompatibile, ecc.

- Dall'ideazione alla realizzazione -

Valutate:

- **la complessità dell'intervento;**
- **la capacità operativa del Comune di Pianoro;**
- **la necessità di conoscere e influire sui meccanismi di mercato per le vendite delle quote di edilizia libera;**
- **lo scarso potere contrattuale sul mercato finanziario;**
- **la inesistente propensione al rischio di impresa degli apparati pubblici, seppure minima in questo caso;**
- **la necessità di avere partner in grado di supplire alle carenze;**
- **la decisa volontà di non fare sfuggire al controllo pubblico il perseguimento di tutti gli obiettivi fondamentali del piano;**

si è determinato di scegliere lo strumento della Società di Trasformazione Urbana .

Le Società di Trasformazione Urbana (STU) sono state introdotte dall'art. 17, comma 59 della Legge 127/97 (poi integralmente trasposto nell'art. 120 del D.Lgs. 267/00), che ha riconosciuto, per la prima volta, ai Comuni e alle città metropolitane la possibilità di costituire società per azioni con cui dar vita ad interventi di trasformazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; la Legge 166/02 ha poi ampliato l'ambito di intervento estendendolo agli immobili, oltre che alle aree.

Tali società, aperte alla partecipazione di privati da scegliere tramite procedure ad evidenza pubblica, provvedono alla progettazione degli interventi, all'acquisizione delle

aree, nonché alla trasformazione e commercializzazione delle stesse.

E' uno strumento che, a differenza dei bandi tradizionali, permette un governo diretto, da parte dei Comuni, sulla realizzazione di programmi complessi ed una partecipazione alla valorizzazione economica delle aree che ne deriva. Il tutto non avviene traendo vantaggi a scapito dei privati, ma assieme a questi.

In questo senso, vi è una valorizzazione sia del ruolo dei soggetti pubblici che di quelli privati: il Comune come protagonista di queste trasformazioni, il privato sia in qualità di cofinanziatore che in qualità di imprese di costruzione, riducendo il rischio di avere finanziatori senza capacità d'impresa o impresa senza capacità di finanziamenti.

Gli obiettivi alla base della costituzione di una STU sono quindi di tre tipi:

- **coinvolgere, in un quadro di rigoroso governo pubblico del territorio, un adeguato livello di risorse private**
- **attivare un modello operativo ad hoc in grado di esaltare le sinergie tra pubblico e privato riducendo al minimo i rischi di tale collaborazione**
- **semplificare gli aspetti burocratici, amministrativi e gestionali connessi ad operazioni di trasformazione e riqualificazione urbana**

La costituzione avviene con delibera del consiglio comunale, che individua anche l'ambito dell'intervento di trasformazione; la regolamentazione dei rapporti tra gli enti costitutori e la società di trasformazione urbana è affidata ad una convenzione urbanistica contenente, a pena di nullità, gli obblighi ed i diritti delle parti.

Nel maggio del 2004 si è quindi costituita la STU "Pianoro Centro S.p.A." fra il Comune di Pianoro e Acer Bologna della Provincia di Bologna, con capitale sociale iniziale di euro 9.431.000 costituito da immobili, denaro e valori immateriali (progettazione) con quote societarie per il Comune pari a 79% e per ACER 21%.

Nel settembre 2005, con un bando ad evidenza pubblica, sono stati selezionati due soci privati obbligatori per legge (Edil Cri Spa e Ages Strade Spa) che sono entrati a far parte della compagine sociale attraverso un aumento di capitale di 2 milioni di euro ad essi riservato.

Oggi il capitale sociale della Società, interamente versato, ammonta a 14.094.000 euro, con la partecipazione pubblica pari al 85,81% (Comune di Pianoro 78,60% e Acer Bologna 7,21%) e la privata pari al 14,19% (Edil Cri Spa 10,64% e Ages Strade Spa 3,55%).

La Società ha per oggetto la promozione della trasformazione urbana del centro di Pianoro attraverso la realizzazione di tutti gli interventi necessari per dare compiuta attuazione al Programma di riqualificazione Urbana "Pianoro Centro".

A tal fine, promuove ogni utile iniziativa per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti previsti.

Per il perseguimento dell'oggetto sociale, la Società provvede:

- all'acquisizione delle aree e degli immobili interessati dall'intervento di riqualificazione secondo le modalità stabilite dalle norme vigenti
- alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana del comparto
- alla commercializzazione e gestione degli immobili, delle opere e delle strutture realizzate

Le modalità attuative del programma di riqualificazione sono state definite con Accordo di Programma (ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 19/98 e dell'art. 40 della L.R. 20/00) sottoscritto in data 24.06.2004 tra Regione Emilia Romagna, Provincia di Bologna, Comune di Pianoro, Azienda Casa Emilia Romagna e Pianoro Centro Spa.

La struttura operativa della Società è piuttosto snella, con un Consiglio di Amministrazione di 4 membri, di cui 3 in rappresentanza del capitale pubblico e 1 di quello privato.

Non ha una sede propria nè personale alle proprie dipendenze, ma utilizza, mediante specifica convenzione per prestazioni di servizi, i locali e la struttura del Comune. Per reperire le risorse tecniche, logistiche ed umane per l'espletamento degli adempimenti societari si avvale di contratti di collaborazione legale, fiscale e progettuali.

Il piano industriale della Società è di circa 45 milioni di euro.

La natura delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione della riqualificazione urbana è molteplice:

1) i soci pubblici mediante sottoscrizione di capitale sociale iniziale di 9.431.000 euro, di cui:

Comune di Pianoro :

- conferimento immobili	7.698.00
- conferimento progetto definitivo edifici pubblici	405.000
- conferimento di denaro	312.000

Acer Bologna :

- finanziamento L.R. 560/93	1.016.000
-----------------------------	-----------

2) i soci privati hanno conferito al momento dell'ingresso in Società 2.000.000 di euro, e garantiscono la copertura degli interessi dovuti all'indebitamento per appositi mutui

3) il Comune di Pianoro devolve in aumento di capitale sociale a sè riservato gli eventuali finanziamenti ottenuti dalla Regione Emilia Romagna o da altri enti

4) contrazione di mutuo di euro 7.500.000 per la realizzazione dell'edilizia pubblica, con garanzia di apposita lettera di patronage rilasciata dai soci pubblici, che ha permesso alla Società di ottenere un ottimo finanziamento al costo Euribor 6 m + 0,30

5) fido di conto corrente per euro 5.000.000 per la realizzazione dell'edilizia libera, (Lotto C) con garanzia da parte dei soci privati al costo Euribor 6 m + 0,58

6) contrazione di mutuo di euro 14.000.000 per la realizzazione dell'edilizia libera (Lotti D - A) al costo Euribor 6 m + 1,65

7) proventi derivanti dalla vendita dell'edilizia libera per un totale complessivo di 8360 mq di Su

- La situazione attuale -

Gli alloggi di proprietà pubblica sono edificati secondo le procedure dell'appalto integrato, così come previsto dalla Legge Merloni; per la parte di edilizia libera e le urbanizzazioni, la STU instaura dialoghi competitivi fra diverse imprese costruttrici.

Edilizia pubblica

E' stata sottoscritta apposita convenzione con Acer Bologna, con definizione delle stazione appaltante, direzione lavori, responsabile unico del procedimento, collaudatore e commissione giudicatrice.

Il primo lotto (Lotto B) per l'affitto a canone sociale, composto da 56 appartamenti e 44 autorimesse, è completamente realizzato e consegnato agli assegnatari da settembre 2007; nello stesso insediamento è stato poi realizzato come da progetto un centro diurno per anziani, luogo di aggregazione e socializzazione per persone anziane autosufficienti, coinvolgendole in attività di animazione.

Il secondo lotto (Lotto E) per l'affitto a canone contenuto, che prevede la

realizzazione di 36 appartamenti, 48 autorimesse, una sala polivalente e spazi pubblici per attività d'ufficio e commerciali per circa 500 mq. è ormai terminato: la fine lavori è prevista per il prossimo aprile con consegna degli alloggi agli utenti entro il mese di luglio.



Edifici Lotto "B"

Edilizia privata

Destinata anche alla vendita calmierata, è costituita da 94 alloggi, di cui 22 case unifamiliari e 10 negozi, nonché da tutte le opere di urbanizzazione non ricomprese nell'appalto integrato (strade, illuminazione, fognature, piazze, zone pedonali e aree a verde pubblico, parcheggi).

Per l'affidamento della progettazione di dettaglio delle opere previste è stato sottoscritto un accordo quadro con i soci privati della Società, Edil Cri Spa e Ages Strade Spa, ai quali è stata anche affidata, in considerazione sia del rapporto fiduciario che della oggettiva esperienza e conoscenza del potenziale mercato locale, l'intermediazione per le vendite del realizzato.

In questo modo si provvede alla piena valorizzazione delle capacità tecniche ed imprenditoriali del socio privato, che potrà avvenire sia nella individuazione delle soluzioni operative più idonee al perseguimento dei fini sociali, sia nella valutazione delle migliori opportunità presumibili nel mercato.

Completata la progettazione, la Società procede ad un dialogo competitivo e alla valutazione comparativa delle soluzioni che si prospettano, instaurando un dialogo concorrenziale a cui possono partecipare anche i soci privati.

Il primo lotto (Lotto C), per la realizzazione di 42 alloggi, 47 autorimesse e 9 negozi è completamente realizzato.

In sua adiacenza è stata realizzata una nuova piazza, destinata ad essere il fulcro degli incontri, l'area del mercato.

Le vendite, dopo averne determinato criteri e costi conformi agli obiettivi iniziali, stanno riscontrando gradimento e interesse, con collocazione sul mercato di quasi la totalità del lotto.

A novembre 2009 hanno avuto inizio i lavori di realizzazione del secondo lotto (Lotto D)

per 30 alloggi con relative autorimesse e 650 mq commerciali.

Il terzo lotto (Lotto A) per 22 case unifamiliari è in fase di progettazione, con inizio lavori previsto entro il corrente anno.



Edifici Lotto "C"

Urbanizzazioni

Per le urbanizzazioni, oltre alle opere collegate ai lotti su indicati, sono stati realizzati un nuovo parcheggio pubblico a due piani, di cui uno interrato, che ospita 83 posti auto (40 coperti e 4 per portatori di handicap) e un ulteriore parcheggio pubblico a servizio delle scuole e della biblioteca.

E' stata ultimata la radicale ristrutturazione del giardino pubblico adiacente al parcheggio multipiano: con un percorso pedonale di collegamento al nuovo centro del paese e un sistema di fontane a cascata, sarà dotato di percorsi interni, panchine, area gioco per i bambini con implementazione di specie arboree ed arbustive.



Nuovo parcheggio multipiano

– Alcune riflessioni conclusive –

La STU “Pianoro centro S.p.A.” è nata fortemente capitalizzata e nel conferimento delle immobilizzazioni immateriali si deve considerare anche l’apporto di parte della progettazione che avrebbe potuto rappresentare un forte costo iniziale qualora fosse stato compito suo provvedervi.

Questo ha consentito giungere fino ad ora senza incorrere nel rischio del rifinanziamento delle inevitabili perdite iniziali attraverso l’abbattimento del capitale sociale; anzi, l'anno appena trascorso si è chiuso con un utile di esercizio, vista la pronta operatività dell’azienda che consente di compensare le spese controbilanciate dalle realizzazioni effettuate.

E' importante ribadire la validità del differente approccio giuridico fra affidamento dei lavori con caratteristiche prettamente pubbliche da quello dell’affidamento dell'edilizia da immettere sul mercato libero: l'esperienza in corso infatti ha per il momento dato esiti più che soddisfacenti, riferita sia alla competitività dei costi che alla celerità delle procedure e delle fasi di realizzazione.

Altra considerazione da rilevare è che la STU, con la compagine sociale che la contraddistingue, consente un potere contrattuale nei confronti del sistema finanziario che si eleva a potenza quando si accede al mercato dei capitali.

Basti pensare che il 1° finanziamento erogato dal sistema bancario nel 2005 per un importo di 7.500.000 euro si è attestato al tasso Euribor 6 mesi più uno spread dello 0,30%, ed è da ritenersi ottenuto per tre motivi:

- 1° – bontà e serietà del progetto;
- 2° – credibilità imprenditoriale e solidità finanziaria dei soci privati;
- 3° – lettera di patronage fatta da parte dei soci pubblici

Ciò non di meno, l'ottenimento a settembre 2009 di un terzo finanziamento per una iniziativa immobiliare di svariati milioni di euro ad un tasso più che competitivo (euribor 6 m+ 1,65), in piena crisi economico-finanziaria, è stato possibile grazie alla consistenza patrimoniale della compagine societaria, espressione di un mix pubblico/privato.

Ultima considerazione, non marginale, il sensibile calmieramento ottenuto sui prezzi del mercato immobiliare locale, prima della crisi del comparto immobiliare di fine 2008, dovuto alla competitività dell’offerta delle unità immobiliari costruite dalla STU.

CAPITALE SOCIALE € 14.094.000

CONFERIMENTI SOCIETARI

COMUNE	IMMOBILI	7.698.000	
	PROGETTO	405.000	
	DENARO	312.000	
	CONTRIBUTI REGIONALI	2.663.000	
	TOTALE COMUNE	11.078.000	78,60 %
ACER BOLOGNA		1.016.000	7,21 %
PRIVATI		2.000.000	14,19 %

ALLA FINE DELL'INTERVENTO, NEL 2010, LA SOCIETÀ **CEDE GRATUITAMENTE** AL COMUNE : 92 ALLOGGI, 550 MQ TERZIARIO, OPERE D'URBANIZZAZIONE PER UN VALORE PATRIMONIALE COMPLESSIVO DI € 18.000.000 circa

SI PREVEDE UN UTILE DELLA SOCIETÀ , COSI' COME PREVENTIVATO IN FASE INIZIALE

Considerazioni finali :

SUPERFICIE UTILE DI EDILIZIA LIBERA	MQ 8.380 (60,11%)
SUPERFICIE UTILE DI EDILIZIA PUBBLICA	MQ 5.561 (39,89%)

CON LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE MEDIANTE CONFERIMENTO E NON ACQUISTO DA PARTE DEL SOCIO COMUNE, LA SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO E' STATA RAGGIUNTA CON UN RAPPORTO URBANISTICO 1 A 1,5 CIOE' 1 MQ DI SU DI EDILIZIA PUBBLICA E' FINANZIATO DA 1,5 MQ DI EDILIZIA PRIVATA.