

LA SOCIETA'

La STU come strumento innovativo per la realizzazione del PRU

La complessità degli interventi di riqualificazione delle aree urbane esistenti ed i problemi posti dalla loro realizzazione, hanno portato all'introduzione nella legislazione urbanistica di strumenti di intervento più evoluti rispetto ai tradizionali piani attuativi dei piani regolatori generali.

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.

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 contenente, a pena di nullità, gli obblighi ed i diritti delle parti: tale accordo ha la funzione di assicurare standard minimi di servizi, e permette agli enti locali azionisti di inserire forme di tutela diverse ed ulteriori rispetto a quelle contenute nell'atto costitutivo e nello statuto, sempre al fine di assicurare il soddisfacimento degli interessi pubblici.

La STU si dovrà tendenzialmente occupare della fase progettuale dell'esecuzione degli interventi e della commercializzazione dei manufatti, anche attraverso soggetti terzi ai quali affiderà la realizzazione di dette fasi o di singole opere.

Si tratta quindi di un strumento che, a differenza dei bandi tradizionali, permette all'ente locale una partecipazione diretta, consentendo di passare dalla disponibilità di strumenti di piano a quella della loro attuazione.

L'operazione di trasformazione urbana viene a collocarsi tra la pianificazione urbanistica e l'attività edilizia, e pertanto nella ricostruzione normativa di riferimento essa va incardinata nel coacervo tra le problematiche edilizie, i lavori pubblici, sulle norme degli espropri nonché la pianificazione urbanistica

La STU è uno strumento che, a differenza dei bandi tradizionali, permette un governo diretto, da parte dei Comuni, sulla realizzazione di programmi complessi come è quello di Pianoro 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, l'Acer come strumento tecnico dei Comuni, i privati sia in qualità di cofinanziatori che in qualità di imprese di costruzione: riducendo il rischio di avere finanziatori senza capacità d'impresa o impresa senza capacità di finanziamenti.

La Pianoro Centro Spa – STU

La “Pianoro Centro Spa-Società di trasformazione Urbana”, prima STU a vedere la luce nel territorio provinciale bolognese, si è costituita il 19 maggio 2004 per iniziativa degli enti pubblici Comune di Pianoro ed Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna.

In seguito a bando ad evidenza pubblica a livello europeo, il 16.09.2005 la compagine sociale è stata allargata ai soci privati previsti per legge, per una partecipazione pari ad Euro 2.000.000.

Vincitrici della selezione, temporaneamente associate fra loro sono risultate le Ditte Edil Cri Spa di Pianoro (Bo) ed Ages Strade Spa di Castenaso (Bo).

Il capitale sociale, interamente versato, è attualmente di Euro 12.967.000, con la partecipazione pubblica pari al 84,57% (Comune di Pianoro 76,74 e Acer Bologna 7.83) e la privata pari a 15,43% (Edil Cri Spa 11,57 e Ages Strade Spa 3,86%).

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, da 1 a 7.e potrà anche negoziare, a richiesta delle proprietà private interessate, le più opportune modalità, anche di carattere economico-finanziario e/o mediante conferimento delle loro proprietà, per consentire il loro ingresso nella compagine sociale.

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

L’ambito di edilizia pubblica, per un totale di n. 108 alloggi e relative opere di urbanizzazione, sarà realizzato secondo le procedure dell’appalto integrato.

L’edilizia libera, con attività commerciali e terziarie per un totale di 8360 mq di superficie utile nonchè le opere di urbanizzazione non ricomprese nell’appalto integrato per un totale di circa 5.000.000 di euro, saranno invece realizzati dalla Società stessa.

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.

L’Associazione Nazionale delle Società di Trasformazione Urbana (ASTUR)

Il 18.11.2005, in occasione dell’evento di marketing Urbano Urbanpromo 2005, si è costituita l’Associazione Nazionale delle Società di Trasformazione Urbana.

Soci fondatori sono le seguenti STU:

- Bagnolifutura Spa di Napoli
- Città Giovani e Innovazione Spa – Salerno
- Porta Sud Spa - Bergamo
- Pianoro Centro Spa – Pianoro (Bo)
- Via Nuova Trento Spa – Macerata

L'Associazione, con sede in Roma, promuove e persegue l'obiettivo di coordinare, uniformare e sviluppare l'attività delle Società di Trasformazione Urbana costituite ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267/2000, nonché degli altri organismi ed istituti di partenariato pubblico-privato operanti nell'ambito delle riqualificazioni/trasformazioni urbane.

A tale scopo, ed al fine di agevolare l'uso delle Società di Trasformazione Urbana e più in generale delle forme di partenariato pubblico-privato per l'attuazione dei progetti complessi di riqualificazione/trasformazione urbana, l'Associazione, anche attraverso i suoi associati, può prestare la sua consulenza e collaborazione alle Amministrazioni Pubbliche nello studio e nella soluzione dei problemi relativi ai rapporti di partenariato pubblico-privato in tale ambito.

L'Associazione potrà procedere anche a pubblicazioni periodiche o occasionali.