Ozzano dell'Emilia, 18 gennaio 2016

- Al Sindaco del Comune di Ozzano dell'Emilia Luca Lelli
- Alla Resp. Servizio Assetto del Territorio Geom. Maura Tassinari

OGGETTO: Revisione generale del POC del Comune di Ozzano dell'Emilia – Formulazione della proposta di rimodulazione del contenuto dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritta tra gli Attuatori e il Comune di Ozzano dell'Emilia il 15/06/2011 per l'attuazione del Comparto ANS_C2.1 ed in seguito acceduto al POC attualmente vigente; presentazione integrazione alla proposta protocollata il 29/09/2015

Premessa

Con la delibera di indirizzi approvata dalla Giunta comunale n. 44 del 09/06/2014 il Comune di Ozzano dell'Emilia riconosceva che lo stallo nell'attuazione delle previsioni del POC vigente, sia per gli interventi di riqualificazione che di trasformazione urbana, era dovuto alla avversa situazione economica ed alla crisi del mercato immobiliare.

La medesima delibera dava atto che gli operatori tutti, sottoscrittori degli art. 18 prodromici al POC, consideravano, e tuttora considerano, che gli oneri a carico dei soggetti Attuatori previsti dai medesimi Accordi non siano più sostenibili in conseguenza alle mutate condizioni di mercato.

Al fine pertanto di conferire nuovo impulso ai progetti di trasformazione urbanistica, la medesima delibera riconosceva la sfavorevole congiuntura economica (che peraltro alla data odierna, rispetto al 2014, non pare essere affatto superata) evidenziando la preoccupazione che la stagnazione degli investimenti privati indicati dal POC possa significativamente incidere sull'attuazione degli importanti obiettivi della "Città pubblica" in esso previsti.

La medesima delibera si concludeva con il mandato al Servizio Urbanistica di "effettuare una accurata ricognizione delle previsioni della pianificazione operativa indagandone più approfonditamente le ragioni della mancata attuazione al fine di confermare e/o rideterminare i contenuti degli accordi con i privati con l'obiettivo di ridare slancio all'iniziativa imprenditoriale nel settore immobiliare e permettere, così, il raggiungimento degli obiettivi di rilevante interesse per la comunità locale sottesi alla pianificazione operativa e provvedere alla predisposizione degli atti di variazione della strumentazione urbanistica conseguenti, qualora necessari".

Con la presentazione della proposta avvenuta il 30/09/2015, della quale la presente ne integra i contenuti, i soggetti Attuatori (tutti) dell'ANS_C2.1, già firmatari dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 15/06/2011 e successivamente trasfuso nel POC attualmente vigente del Comune di Ozzano dell'Emilia, hanno manifestato l'intenzione di aderire alla lettera pervenuta via PEC Classifica 2015/DA0.06.01/43 (di seguito anche definita, per brevità, "Lettera invito"), formulando le seguenti proposte modificative.

Preliminarmente a ciò si rammenta che la società Dossia s.r.l., soggetto sottoscrittore dell'Accordo del 15/06/2011, è stata fusa per incorporazione con la società Sucina s.r.l. in data 11/11/2011 Rogito Notaio Santoro di Bologna.

Con riferimento alla Lettera invito pervenuta dal Comune di Ozzano dell'Emilia si precisa che la presente relazione assume il valore di:

- Relazione contenente la descrizione dei contenuti della proposta di rimodulazione dell'accordo con riferimento all'Accordo già sottoscritto in data 15/06/2011 ed agli obiettivi e alle condizioni definite dal PSC e dal POC vigenti per l'ambito oggetto di proposta, contenente le caratteristiche e la dimensione degli interventi proposti, gli usi previsti, le relazioni con il contesto ambientale e territoriale e le caratteristiche sociali degli interventi;
- Relazione sui contenuti ed entità degli interventi di pubblica utilità per i quali i proponenti dichiarano la disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune;
- Indicazione di massima delle tipologie edilizie di progetto ed altezze orientative degli edifici.

Allegata alla presente relazione sono inseriti gli elaborati relativi all'assetto urbanistico proposto in scala 1:1.000 contenenti lo schema di viabilità e dei

principali percorsi pedonali e ciclabili, la dislocazione di massima dell'edificazione, la dislocazione degli spazi ed attrezzature collettive e delle principali dotazioni territoriali (verde e parcheggi), distinti in:

- Allegato 2: Master Plan del Comparto;
- Allegato 3: Tabella di ripartizione dei diritti edificatori.

Il combinato disposto della presente relazione e degli Allegati 2 e 3 è in seguito, per brevità, è anche definito "Proposta".

Si precisa che per tutto quanto non modificato per effetto delle proposte modificative seguenti (ndr: Art. 18 sottoscritto ed Allegati 6A e 6B) si fa esplicito riferimento all'Accordo sottoscritto in data 15/06/2011 e/o alla proposta protocollata il 29/09/2015.

Aree oggetto della Proposta

I contenuti della Proposta confermano il margine urbano definito dal POC verso nord in direzione della Circonvallazione by-pass della via Emilia, prevedendo l'inserimento di alcune aree verso ovest, oltre via dell'Ambiente, caratterizzate dalla presenza di un edificio dismesso ed in disuso (ex-Ellegibi, recentemente oggetto di ordinanza comunale per la verifica dello stato delle coperture in fibra di amianto) del quale si prevede la demolizione ed il recupero della volumetria nel rispetto delle regole perequative PSC vigente.

Tale scelta si pone l'obiettivo di connotare l'ambito ANS_C2.1 (ambito di espansione urbana) anche con taluni contenuti di riqualificazione/rigenerazione urbana del tessuto urbanizzabile locale, rimuovendo ab origine le cause di eventuali problemi di carattere ambientale e sanitario, consentendo di avviare la trasformazione urbanistica secondo gli indirizzi del PSC vigente, che zonizza anche l'area dell'ex Ellegibi come ambito urbanizzabile per funzioni urbane, prevedendo nel contempo la demolizione degli edifici esistenti incongrui e dismessi rispetto all'uso produttivo

Vengono inoltre inserite le aree afferenti la realizzazione del nuovo accesso carrabile e relativo tratto di corsello per le residenze di via dell'Ambiente (2.000 mq. circa di ST) al fine di confermare la soluzione viabilistica concordata con il Comune per garantire un nuovo e diverso accesso al nucleo di abitazioni esistenti in conseguenza della realizzazione della Circonvallazione.

Viene infine traslato l'asse di congiunzione della strada di lottizzazione (infrastrutture generali) con la Circonvallazione per una ST complessiva pressochè invariata rispetto al POC vigente.

Indici Perequativi

Innanzitutto si prevede che l'indice perequativo (IP) deputato al ristoro dei diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo vengano rispristinati all'indice di 0,09 di UT (SU/ST espresso in mq./mq.), così come da proposta degli Attuatori selezionata sulla base della procedura di bando pubblico prodromico al POC di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 102/2008, anziché dello 0,0893 di UT.

Si richiede inoltre di attribuire un indice dello 0,04 di UT al mappale 520/parte (oggetto di cessione per la quale l'Allegato 2 ne prevede l'uso a vasca di laminazione per circa 2.000 mq. di ST) ai sensi dell'art. 4.6 comma C del PSC vigente.

Inoltre, prevedendosi la realizzazione e la cessione al demanio pubblico del nuovo accesso carrabile di via dell'Ambiente, si richiede l'applicazione dell'indice perequativo di 0,09 di UT sulle aree occorrenti la sua realizzazione.

Per quanto riguarda le aree inserite nella Proposta afferenti l'ex-Ellebigi, oltre all'indice perequativo di base (0,09 UT), si propone, ai sensi dell'art. 4.6 comma 11, l'applicazione del recupero volumetrico del 60% della SU in quanto trattasi di edificio ad uso diverso da quello abitativo con regolare titolo abilitativo ed in condizioni di usabilità.

Contenuti ed entità degli interventi di pubblica utilità per i quali gli Attuatori dichiarano la disponibilità a stipulare il nuovo Accordo

Come richiamato in premessa, ed in dipendenza delle motivazioni all'uopo citate, l'entità dei contributi perequativi posti a carico degli Attuatori in sede di stipulazione dell'art. 18, sono ad oggi considerati dai medesimi non più sostenibili.

Da ciò ne discende le necessità di cassare detti impegni a carico dell'Attuatore Sucina s.r.l. (€ 500.000 per il potenziamento dell'acquedotto comunale definiti "reti infrastrutturali fuori comparto") attraverso il riconoscimento di un diritto edificatorio pari a 676 mq. di SU per edilizia residenziale libera (Capo secondo dell'art. 18 sottoscritto) parimenti al contributo perequativo di sostenibilità economica a carico degli Attuatori Cerè e Gruppo Bonora (€ 40.000 complessivi) di cui al Capo Primo art. 4 paragrafo III punto 1).

A tale proposito si richiama l'andamento del mercato immobiliare residenziale della zona centrale/capoluogo del Comune di Ozzano dell'Emilia che tra il secondo semestre del 2012 e il primo semestre 2015 (dati Fonte valori OMI Agenzia delle Entrate) ha subito un decremento del valore medio di vendita da € 2.950/mq. SLV (min. 2.770-max. 3.200) a € 1.900/mq. SLV (min. 1.750-max 2.050) pari a – 35%.

I prezzi a €/mq. SLV ad oggi esprimibili dal mercato immobiliare, in altre parole, non consentono agli operatori ulteriori costi od oneri perequativi a carico degli interventi.

Con riferimento ai contributi proposti dagli Attuatori per l'implementazione della Città pubblica vengono invece confermate le seguenti realizzazioni con le nuove modalità di seguito riportate.

1) <u>Realizzazione dell'opera di viabilità costituita dal primo stralcio lotto B della Nuova Circonvallazione (progetto esecutivo e computometrico estimativo di cui agli Allegati 6A e 6B) in seguito anche denominate "infrastrutture strategiche per la mobilità".</u>
   Obiettivo fondamentale del PSC del Comune di Ozzano dell'Emilia, e del medesimo POC approvato, è la realizzazione del by-pass della via Emilia al fine di dirottare il traffico di attraversamento comunale lungo la nuova direttrice stradale. L'attuatore Sucina riconferma pertanto la disponibilità alla sua realizzazione mediante il riconoscimento di un diritto edificatorio in termini di mq. di SU per edilizia residenziale libera. Le mutate condizioni del mercato immobiliare impongono di riconsiderare al valore di € 300/mq. di SU (e non più 740 €/mq. di SU) l'entità della SU complessivamente attribuita in luogo della realizzazione dell'infrastruttura strategica (Capo secondo) quale Diritto edificatorio supplementare ai sensi dell'art. 4.6 comma 7 (vedasi il capitolo "Contenuti ed entità degli interventi di pubblica utilità per i quali gli Attuatori dichiarano la disponibilità a stipulare il nuovo Accordo" per quanto attiene alle motivazioni relativamente al parametro utilizzato €/mq. SU). L'Attuatore Sucina conferma invece le procedure individuate dall'art. 18 sottoscritto (Evidenza pubblica al fine di verificare la sussistenza di operatori in grado di realizzare l'opera a condizioni più vantaggiose per il Comune); in conseguenza di ciò l'obbligo di cessione in capo a Sucina di cedere, in dipendenza dell'esito della procedura ad evidenza pubblica, ai committenti delle infrastrutture strategiche per la mobilità la superficie territoriale afferente le aree destinate

ad ospitare la SU assegnate (6.460,20 mq. distinte ai lotti N1, N2, N3, N4, N5, I1,G1 e H1 di cui all'Allegato 2), avverrà al prezzo così determinato: (911,93-300) X 0,09 X STAS (STAS = 18.000 mq. circa; Capo secondo, art. 4, comma 2).

2) Realizzazione del nuovo accesso carrabile, e relativo tratto di corsello, di via dell'Ambiente (progetto di massima e computometrico estimativo di cui agli Allegati 5A e 5B).

   L'Attuatore Sucina è disponibile, in funzione ed in conseguenza della conferma della disponibilità alla realizzazione delle infrastrutture strategiche per la mobilità, alla sua realizzazione e cessione al Comune mediante il riconoscimento di un diritto edificatorio in termini di mq. di SU per edilizia residenziale libera, in analogia con la proposta di cui al precedente punto 1), per un valore di 300€/mq. di SU (137,91 mq., quale Diritto edificatorio supplementare ai sensi dell'art. 4.6 comma 7). Detta valorizzazione (€ 300/mq. di SU) è coerente con i valori OMI registrati nel primo semestre 2015 dall'Agenzia del Territorio. Conseguentemente occorrerà integrare il Capo secondo del nuovo art. 18 da sottoscriversi.

3) Cessione delle aree afferenti il Polo scolastico e la fascia boscata di Rio Centonara.

   L'Attuatore Sucina è disponibile ad addivenire alla cessione delle aree afferenti il Polo scolastico e la fascia boscata di Rio Centonara per una ST sensibilmente inferiore rispetto al POC vigente (15.000 mq. circa di ST anziché 25.000 mq.); l'Allegato 2 ne individua peraltro una localizzazione urbanisticamente più consona agli usi ammessi, traslandone le superfici verso nord. Con riferimento agli obiettivi esplicitati dalla Lettera invito, l'Attuatore Sucina si rende disponibile peraltro a consentirne l'uso anche a "struttura coperta per attività sportive (palestra)".

   Si precisa che la fascia boscata del Rio Centonara così come 3.000 mq. circa all'interno del Polo scolastico saranno adibite a verde pubblico ai fini del reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi del RUE vigente derivanti dalla Su attribuita all'intero comparto.

4) Cessione delle aree afferenti le infrastrutture generali.

   Gli Attuatori confermano la disponibilità alla cessione delle aree afferenti le infrastrutture generali (asse stradale di congiungimento della strada di lottizzazione con la nuova Circonvallazione). Al fine di ridurre le spese di urbanizzazione gravanti sul Comparto non direttamente necessarie all'urbanizzazione primaria del medesimo, gli Attuatori non assumono

l'obbligo della sua realizzazione. In funzione del nuovo assetto urbanistico del Comparto l'asse viene traslato ad ovest rispetto alla sua previsione originaria.

5) <u>L'Edilizia Residenziale Sociale.</u>
   La Proposta rispetta le norme del PSC vigenti che riservano all'ERS il 25% del dimensionamento residenziale complessivo. Al fine di contribuire alla sua realizzazione, specie in una fase di mercato particolarmente sensibile rispetto alla necessità di reperire abitazioni a costi contenuti, in considerazione del mix tipologico di riferimento per l'ERS nella Città Metropolitana bolognese (40% convenzionata in proprietà, 40% per l'affitto a breve e medio termine, 20% per l'affitto a lungo termine o per la locazione permanente) gli Attuatori si rendono disponibili a realizzare il 40% di ERS nella forma di edilizia convenzionata in proprietà. Nel Master Plan dell'Allegato 2 sono stati previsti, ai fini ERS, due sub-comparti funzionali (C per l'ERS sotto forma di edilizia convenzionata in proprietà di pertinenza degli Attuatori e B per l'ERS di pertinenza comunale); in detta ipotesi gli Attuatori si rendono disponibili alla cessione al Comune dei lotti B1, B2, B3, B4 e B5. Per la realizzazione di mq. di SU di ERS di modesta entità gli Attuatori richiedono di potere realizzare la loro quota anche all'interno dei lotti fondiari dedicati all'edilizia residenziale libera.
   In alternativa a quanto sopra proposto, considerando di primaria importanza la realizzazione di quote significative della dotazione territoriale ERS, gli Attuatori richiedono l'applicazione di un ulteriore indice di 0,03 di UT, così come previsto dalle norme del PSC vigente all'art. 4.6 comma 6 lettera a), vincolato alla realizzazione di edilizia convenzionata in proprietà.

Si ribadisce inoltre la disponibilità alla cessione al Comune di quanto proposto nell'art. 18 sottoscritto relativamente a:

- Aree per la realizzazione del primo stralcio lotto B della nuova Circonvallazione;
- Aree per il completamento della nuova Circonvallazione nel tratto tra via dell'Ambiente e via Olmatello;
- Area per la sistemazione dell'area di manovra di via Olmatello;
- Area per il bacino di irrigazione;
- Area ad uso oasi felina.

Oltre a ciò gli Attuatori si impegnano, come da prassi, alla cessione di tutti gli standard urbanistici (strade, parcheggi pubblici e verde) di cui all'Allegato 2; si

precisa che il disegno urbanistico del Comparto è stato redatto conformemente alle disposizioni del PSC e del RUE vigenti con riferimento alle dotazioni territoriali.

Indirizzi planivolumetrici della Proposta

Il nuovo Master Plan redatto dagli Attuatori si sforza di interpretare una fase del mercato immobiliare non più ispirata ad una logica puramente quantitativa ed incrementale, nella quale l'esigenza di contenere i costi delle urbanizzazioni primarie, di addivenire ad un attuazione per sub-comparti autonomi e funzionali insieme alla qualità urbanistica ed edilizia dell'edificato di progetto, diventa non più una scelta, ma una necessità.

Per questo motivo sono state ridotte all'indispensabile le opere di urbanizzazione primaria configurando un'unica dorsale principale (composta dal collegamento viario tra via Maltoni e le infrastrutture generali, il tombamento del Rio Marzano e la fascia verde ad ovest) dalla quale dipartono sub-comparti autonomi e funzionali che svincolano i lotti edificabili privati e l'ERS.

Sempre in questa logica, il progetto proposto rileva la non necessità di realizzare le due rotatorie previste dal precedente Master Plan (la prima su via Maltoni e la seconda in corrispondenza dello svincolo tra la dorsale principale con le infrastrutture generali).

Anche allo scopo di consentire un attuazione del Comparto più flessibile, gli Attuatori richiedono che gli usi consentiti nel sub-comparto funzionale P possano essere, oltre agli usi commerciali e terziari, anche quelli dell'edilizia residenziale libera (1.900 mq. di SU).

Unitamente a ciò la Proposta individua la necessità di ipotizzare indici di Utilizzazione Fondiaria più contenuti rispetto al precedente Master Plan (0,4 di UF, conformi al disposto dell'art. 5.6 comma 7 del PSC) al fine di individuare soluzioni progettuali tipologiche che orientativamente non superino i 4 piani max di altezza, più inclini ad intercettare i bisogni e le aspettative della comunità locale specie in questa fase di crisi del mercato immobiliare.

L'altezza massima dei tipi edilizi è così orientativamente indicata (max 4 piani) ad eccezione del sub-comparto B e C (ERS) per i quali si prevedono indici fondiari più densi (comunque entro lo 0,6 di UF) per un edificazione di max 6 piani.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie si prevedono edifici sia a torre che in linea con orientativamente massimo 4 alloggi per ogni piano con piano interrato ad uso cantine e autorimesse.

Le coperture potranno essere piane o a falde per l'eventuale piano sottotetto ad uso privato.

Sarà privilegiato il doppio affacciamento e l'utilizzo di loggiati a rientrare o a sporgere al fine di fornire una adeguata schermatura solare.

Si precisa infine che la Proposta presentata è conforme agli artt. 4.6, 4.7 e 5.6 del PSC vigente, così come richiesto dalla Lettera invito.

Impegni reciproci per l'attuazione del comparto

In seguito alla necessità di rendere attuabile l'intervento nelle mutate condizioni del contesto immobiliare occorre ridefinire gli impegni degli Attuatori e del Comune con riferimento all'art. 18 sottoscritto (Capo I artt. 4 e 5, Capo II) come segue:

- Sottoscrizione del nuovo art. 18 e contestuale restituzione della fidejussione prestata da Sucina di € 750.000 (già scaduta) a garanzia della realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria;
- Adozione del POC entro 90 gg. dalla sottoscrizione del nuovo art. 18;
- Approvazione del POC entro 180 gg. dall'adozione;
- Presentazione del PUA entro 150 gg. dall'approvazione del POC;
- Approvazione del PUA entro 180 gg. dalla presentazione del medesimo;
- Entro 30 gg. dall'approvazione del PUA emanazione dell'avviso pubblico (Evidenza pubblica) al fine di individuare il soggetto attuatore delle infrastrutture strategiche per la mobilità (Circonvallazione); affidamento dei lavori entro la data di sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA;
- Entro 120 gg. dall'approvazione del PUA sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- All'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica cessione di: lotti fondiari di ERS di pertinenza comunale; aree afferenti il polo scolastico e la fascia boscata di Rio Centonara, aree per la realizzazione della Circonvallazione, aree per la manovra di via Olmatello, aree per la vasca di laminazione, arre per bacino irriguo, aree per oasi felina, aree per infrastrutture generali, aree per la realizzazione delle OO.UU. ed aree afferenti i lotti fondiari per la realizzazione della Circonvallazione e

dell'accesso carrabile di via dell'Ambiente (N1, N2, N3, N4, N5, I1, H1 e G1) contestualmente al pagamento delle medesime secondo le modalità e gli importi sopra specificati. La convenzione urbanistica disciplinerà inoltre la previsione di prestare le garanzie fidejussorie pari al 100% delle opere di urbanizzazione primaria al momento del ritiro del PDC delle OO.UU.

Allegati:

- Allegato 2: Master Plan del Comparto;
- Allegato 3: Tabella di ripartizione dei diritti edificatori.

Per conto di Sucina s.r.l. la società incaricata:

Asset & Property Management Consulting s.r.l.