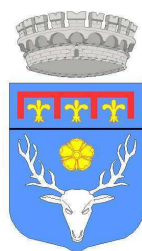


COMUNE DI CALDERARA DI RENO
PROVINCIA DI BOLOGNA



SETTORE IV - GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

UFFICIO TECNICO - SERVIZIO LL.PP. PATRIMONIO MANUTENZIONI, VERDE
VIABILITA'

PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI ERS
E RIQUALIFICAZIONE URBANA RELATIVA AI
BLOCCHI 4/5/6 DELL'INSEDIAMENTO
DENOMINATO "GARIBALDI 2" IN CALDERARA DI RENO.

PROGETTO DEFINITIVO

IL RESPONSABILE DI SETTORE <i>Arch. Andrea Illari</i>	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO <i>Arch. Andrea Illari</i>	IL PROGETTISTA <i>Arch. Andrea Illari</i>
		IL DIRETTORE LAVORI
IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE	IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	I COLLABORATORI <i>Geom. Fabio Cimatti Geom. Giulia Zambelli Geom. Massimo Rodolfi Dott. Diolaiti Andrea Ing. Laura Cuscito Ing. Patrizia Goldoni</i>

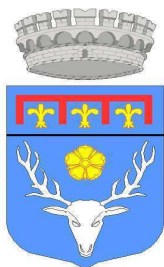
RELAZIONE GENERALE

TAV.

A

DATA:

Aprile 2016



COMUNE DI CALDERARA DI RENO

PROVINCIA DI BOLOGNA

Settore Governo e Sviluppo del Territorio

INDICE

1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO	2
2. CONSISTENZA IMMOBILIARE BLOCCHI 4, 5 E 6	3
3. CONSISTENZA IMMOBILIARE DELLO STOCK EDILIZIO DI PROPRIETA' COMUNALE A DISPOSIZIONE PER LE PERMUTE E LE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE TEMPORANEE	3
4. INQUADRAMENTO PLANIMETRICO	4
5. QUADRO ECONOMICO E VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE	4
6. CONCLUSIONI.....	6

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il Comune di Calderara di Reno, a partire ormai dal 1997, ha avviato un processo di recupero e riqualificazione urbanistico-sociale del blocco edificato denominato "GARIBALDI 2", complesso edilizio realizzato negli anni '70 ed adibito, allora, a casa-albergo.

Costituito originariamente da 194 mini alloggi, si è trovato, per anni, in balia di un forte degrado edilizio, sociale e sanitario, derivante da un complesso di concause, tra le quali anche la collocazione urbana, l'uso intensivo, il livello di trascuratezza nella conduzione, che ne hanno esaltato l'isolamento, sotto tutti gli aspetti.

Tutto ciò ha concorso a definire, nel tempo, una condizione di grave e pericoloso degrado, per tutta la zona al contorno del complesso edificato.

Come conseguenza, il Comune, in concerto con la Regione Emilia-Romagna e l'allora Provincia di Bologna, hanno opportunamente condiviso un progetto articolato, volto ad intervenire direttamente, riducendo e possibilmente eliminando il degrado sociale, i problemi in ordine di sicurezza pubblica, consolidatisi nell'area urbana al contorno del blocco edificato del "Garibaldi 2".

Da qui la costituzione di un complessivo intervento di riqualificazione urbana, che nel tempo si è articolato e strutturato per mezzo di successivi e consecutivi accordi di programma, con importanti investimenti pubblici, tutti orientati al recupero edilizio del comparto edificato

Attualmente lo stato dell'arte rileva i primi due blocchi su fronte strada già ristrutturati e destinati ad ERP (n. 37 alloggi), il blocco 3, fronte strada, in fase di ristrutturazione, con conclusione dei lavori, su base contrattuale, per il 31 gennaio 2016.

Nell'ambito del complesso dei blocchi 4, 5 e 6, oggetto della presente relazione, l'indirizzo assunto dal Comune, anche in base ai principi deliberati dal Consiglio Comunale con relativa delibera n° 77 dell'11 dicembre 2014, è quello della delocalizzazione dei nuclei familiari residenti utilizzando lo stock abitativo di proprietà dell'amministrazione comunale, utilizzando gli strumenti della permuta e della concessione amministrativa a tempo determinato, per un periodo di 18 mesi.

Tale attività di delocalizzazione è orientata nel dare una risposta ai soggetti residenti, con particolare attenzione alle fasce deboli che vedono la presenza di minori nella componente del nucleo familiare, attivando comunque la procedura dell'esproprio per pubblica utilità per l'intero immobile non ancora di proprietà del Comune..

Ad immobile libero si procederà con la demolizione del corpo di fabbrica e conseguente ridestinazione degli spazi esterni, attualmente condominiali e del vecchio sedime del fabbricato demolito, ricavando in parte un'area da destinare per usi collettivi sportivi (privati o pubblici) collegata alle limitrofe aree già con tale destinazione, ed in parte un'altra area, quella più a ridosso dei blocchi su via Garibaldi già ristrutturati, lasciandola come

spazio condominiale. La fascia esistente attualmente destinata a parcheggi privati, presente sul lato est della stecca da demolire, resterà destinata a parcheggio, ma di uso pubblico.

L'intervento così prospettato, oltre ad incidere sensibilmente meno dal punto di vista economico rispetto ad un'ipotesi di ristrutturazione edilizia simile a quella già completata o in corso di realizzazione nei blocchi su strada, ricondurrà il contesto edilizio ad una densità sicuramente molto più sostenibile dal punto di vista sociale ed urbano.

CONSISTENZA IMMOBILIARE BLOCCHI 4, 5 E 6

Attualmente i blocchi 4, 5 e 6 contano n. 86 alloggi, oltre ad un piano interrato coperto ad uso parcheggio autoveicoli.

Delle 86 unità residenziali n° 65 risultano ancora occupate da residenti, di cui una parte già trasferiti, attraverso accordi volontari in case parcheggio messe a disposizione gratuitamente dall'A.C., ed i restanti n° 21 sono già di proprietà dell'amministrazione comunale.

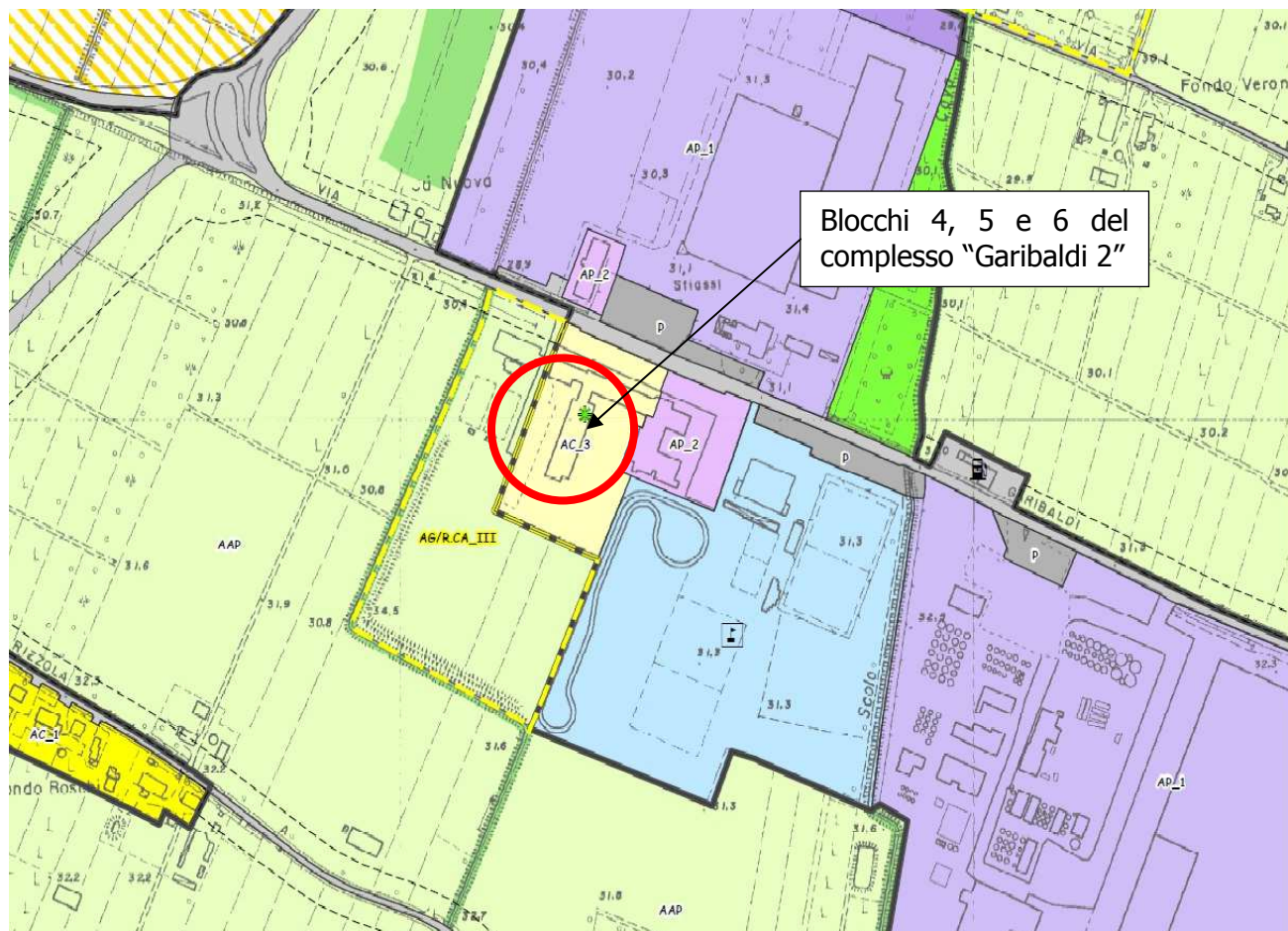
CONSISTENZA IMMOBILIARE DELLO STOCK EDILIZIO DI PROPRIETÀ COMUNALE A DISPOSIZIONE PER LE PERMUTE E PER LE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE TEMPORANEE

Al fine di garantire la possibilità di permuta e/o la concessione amministrativa temporanea ai nuclei residenti, si ipotizza la messa a disposizione dello stock immobiliare di alloggi già di proprietà comunale, così composta: nella parte del blocco 3 in fase di ristrutturazione, erano previsti n° **22 alloggi**, seppure con disponibilità in tempi differiti, legata alla conclusione dei lavori di ristrutturazione; nel complesso residenziale di via del Bracciante 1, di n° **11 alloggi** (di cui n° 1 già permutato), 10 autorimesse e 13 posti auto; in via XI Settembre di n. **10 alloggi** e 12 posti auto (in parte già occupati da nuclei familiari provenienti dai blocchi 4, 5 e 6 in oggetto, per 3 dei quali sono già in corso trattative per la possibile cessione tramite permuta immobiliare; via Roma n° 113 di n° **4 alloggi**; via Costa di n° **3 alloggi**, 10 autorimesse e 11 posti auto, per i quali si è già perfezionata la procedura di permuta; Complessivamente sono presenti n. 50 alloggi di proprietà comunale, dei quali 4 già permutati, 3 con l'ipotesi di permuta in fase di definizione, 20 autorimesse e 36 posti auto.

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le consistenze e i valori di mercato degli alloggi, autorimesse e posti auto a disposizione, così come valorizzate nell'ambito della delibera di Consiglio Comunale n° 77 dell'11 dicembre 2014.

Nel caso di permuta con alloggi comunali di dimensioni maggiori rispetto all'alloggio in proprietà privata sito nei blocchi 4/5/6, si verrà a determinare una differenza di valore da conguagliare in sede di stipula attraverso un piano di ammortamento anche trentennale, regolamentato e garantito all'interno del contratto di permuta stesso.

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO



Estratto del RUE (Tav. 3)

5. QUADRO ECONOMICO INTERVENTO E VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE

L'intervento viene complessivamente stimato in € 3'500'000.00, dei quali : 1) **una prima fase operativa**, che vedrà impiegate le risorse disponibili per portare a compimento la procedura di acquisizione dell'immobile in oggetto, mediante la procedura di esproprio e/o permuta, e una prima parte di oneri destinati ad attività operative e lavori preordinati a favorire l'immissione in possesso degli alloggi, che importa a complessivi € 2'600'000.00; 2) **una seconda fase operativa**, che vedrà eventualmente proseguire e completare l'attività di liberazione degli alloggi, attivare la progettazione esecutiva e la conseguente attivazione delle procedure di appalto per la demolizione dell'immobile con la sistemazione finale delle aree esterne, che importa i restanti € 900'000.00, secondo il quadro di seguito riportato :

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

via Garibaldi 2 – blocchi 4, 5 E 6

QUADRO ECONOMICO INTERVENTO

1) FASE OPERATIVA ESPROPRI-PERMUTE			
1.a)	Acquisizione aree o Immobili con procedura di esproprio e/o permute ed attività operative e lavori preordinati a favorire l'immissione in possesso degli alloggi	€ 2'600'000,00	€ 2'600'000,00
2) FASE OPERATIVA LAVORI			
2a) <u>COSTO DELLE OPERE DI DEMOLIZIONE E SISTEMAZIONE AREA AL NETTO DELL'I.V.A.</u>			
2a.1)	LAVORI demolizione blocchi 4-5-6 (di cui € 30.000,00 per sistemazioni esterne)	€ 696'244,23	
2a.2)	Importo per attuazione dei piani di sicurezza (non soggetto a ribasso)	€ 22'000,00	
	2 a) TOTALE OPERE :	€ 718'244,23	
2b) <u>SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</u>			
2b.1)	Spese tecniche per progettazione esecutiva ,D.L., sicurezza	€ 45'000,00	
2b.2)	Lavori in economia ed imprevisti, bonifiche ambientali (IVA inclusa)	€ 30'351,35	
2b.3)	Rilievi, accertamenti ed indagini	€ 7.000,00	
2b.4)	Spese per accertamenti e collaudi	€ 12.000,00	
2b.5)	I.V.A. 10%: su lavori a)	€ 71.824,42	
2b.6)	I.V.A. 22%: su 2b.1)+2b.3)+2b.5)	€ 14.080,00	
2b.7)	Spese per gara appalto	€ 1'500,00	
	2b) TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE € :	€ 181.755,77	
	Sommano OPERE E LAVORI	€ 900.000,00	€ 900.000,00
		TOTALE GENERALE :	€ 3'500'000.00

Oltre ai costi diretti dell'intervento così come evidenziati nella tabella precedente si devono tenere conto degli aspetti economici – patrimoniali indotti dall'operazione legati alle permute previste.

Si dovrà tenere inoltre conto dei valori dei beni espropriati che , se pur demoliti, restano in capo all'A.C. in forma di capacità edificatoria che potrà poi essere rimessa in gioco prevedendone l'atterraggio in aree successivamente individuate.

Nella tabella di seguito si riportano i riepiloghi dei valori citati.

descrizione	n° unita alloggi	valore complessivo cespiti
Valore immobili già di proprietà pubblica blocchi 4, 5 e 6 (compresi n° 65 posti auto)+3 permutate in fase di definizione	21+3	€888'420,00
Valore immobili di proprietà pubblica blocchi 3 ristrutturato	22	€ 2'743'825,00
Valore immobili prop.pubblica via del Bracciate (di cui n° 1 già permutato)(compresi 10 autorimesse e 13 posti auto)	10+1	€ 2'044'900,00
Valore immobili prop. pubblica via 11 Settembre (di cui n° 3 possibili permutate)(compresi 12 posti auto)	10	€ 1'471'000,00
Valore immobili prop. pubblica via A. Costa (di cui 3 già permutati)(compresi 11 posti auto, di cui 2 permutati)	3	€ 352'500,00
Valore immobili prop. pubblica via Roma, 113	3	€ 292'062,50
Valore capacità edificatoria dei blocchi 4, 5 e 6 da trasferire (circa il 30% del valore immobili)	86	€ 1'087'644,00

Per un importo complessivo di valorizzazione patrimoniale pari a € 8'880'351.15

6. CONCLUSIONI

L'intervento proposto tende a concludere la riqualificazione del complesso residenziale denominato "Garibaldi 2" con costi diretti pari a € 3'500'000.00, dei quali : a) € 2'600'000.00 per una prima fase operativa finalizzata sostanzialmente nel ; b) € 900'000.00 per un una seconda fase operativa, che vedrà eventualmente proseguire e completare l'attività di liberazione degli alloggi, attivare la progettazione esecutiva e la conseguente attivazione delle procedure di appalto per la demolizione dell'immobile con la sistemazione finale delle aree esterne; i costi complessivi sono da considerare relativamente modesti rispetto ad interventi di ristrutturazione/riqualificazione dei blocchi interessati, nell'ipotesi ci si fosse orientati a realizzare interventi simili a quelli già attuati e in corso nei precedenti blocchi, contenendo pertanto l'impegno di importanti risorse patrimoniali pubbliche, nel quadro dell'attuale contingenza di gravi difficoltà economica generale.

Altro aspetto, della presente scelta, che preme rilevare è quello relativo alla "decompressione" urbanistica dell'area : si riduce di quasi il 50% il numero degli alloggi attualmente presenti nell'area distribuendo la popolazione nei centri abitati del comune, con positive ricadute sociali.

Relativamente al bene comune non censibile individuato al foglio 46 mappale 72 sub 8, si provvederà a trasmettere ai proprietari ed aderenti del Blocco 3 come di seguito elencati (con l'esplicitazione della loro quota millesimale)

ASSOCIAZIONE CULTURALE FRATERNITA	22,54/1000
FRANCO ENZO	3,99/1000
SAVINO PAOLA	3,99/1000
BATEN KAMIL	3,99/1000
BO ING. S.R.L.	7,98/1000
MABROUK NAIMA	3,99/1000
MAXIMCIUC CRISTINA	3,71/1000
PISANI FRANCESCO	3,71/1000
MANOLI CONCETTO LI CALZI DAVIDE LI CALZI ROBERTA	usufruttuario 4,7/1000 nudo proprietario 4,7/1000 nudo proprietario 4,7/1000
SAVALLI GIUSEPPA	5,56/1000
FAROOQ MARYIAM	5,56/1000
AHMED NAVEED	6,33/1000
HOSSAIN KHAN MD ARIF	4,39/1000
PELLEGRINI DINO E ENEA	5,26/1000
FANTASIA ANNA CONCETTA	4,64/1000
SPADONI PIER PAOLO	4,64/1000

la comunicazione della ripermetrazione dell'area condominiale, con l'indicazione che la loro quota millesimale rimane immutata rispetto alla definizione del perimetro dell'area condominiale riferita ai soli Blocchi 1-2-3 indicata nel progetto e riportata di seguito:

ASSOCIAZIONE CULTURALE FRATERNITA	42,77
FRANCO ENZO	7,57
SAVINO PAOLA	7,57
BATEN KAMIL	7,57
BO ING. S.R.L.	15,14
MABROUK NAIMA	7,57
MAXIMCIUC CRISTINA	7,04
PISANI FRANCESCO	7,04
MANOLI CONCETTO LI CALZI DAVIDE LI CALZI ROBERTA	8,92
SAVALLI GIUSEPPA	10,55

FAROOQ MARYIAM	10.55
AHMED NAVEED	12.01
HOSSAIN KHAN MD ARIF	8.33
PELLEGRINI DINO E ENEA	9.98
FANTASIA ANNA CONCETTA	8.80
SPADONI PIER PAOLO	8.80