



La cessione di IMMOBILI ex AMCM al raggruppamento temporaneo di impresa RTI CMB Alcune (parecchie) domande

Il 4 aprile scorso il consiglio comunale ha approvato il “*programma di riqualificazione urbana*” (PRU) sul complesso ex AMCM, di proprietà del Comune di Modena.

Sua parte integrante è lo “*schema di contratto di partenariato pubblico-privato*”, che prevede e regola la cessione al raggruppamento temporaneo di imprese RTI CMB di edifici e aree edificabili comprese nel complesso, per un’estensione di circa ventimila metri quadrati.

Sugli immobili destinati alla cessione il PRU prevede circa 64 abitazioni, una media struttura di vendita, uffici, ristorazione, per un totale di 8.750 metri quadrati di superficie utile (cioè di pavimento interno).

Per la loro alienazione è stata applicata la *Procedura competitiva con negoziazione* regolata dall'articolo 62 del Codice dei contratti pubblici. Alla gara ha partecipato un solo concorrente, cioè il raggruppamento temporaneo di imprese capeggiato dalla CMB, Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi (ovvero RTI CMB) che ha presentato offerta vincolante nel gennaio 2018.

Con deliberazione n. 52 del 12 luglio 2018 il consiglio comunale ha autorizzato *il trasferimento della proprietà... quale cessione di immobili in cambio di opere, degli immobili in proprietà del Comune di Modena* facenti parte del complesso ex AMCM.

In riferimento al *contratto di partenariato pubblico-privato* il PRU comprende il quadro economico, presentato al comune il 25 gennaio 2018, che quantifica i rapporti economici (unito qui in Appendice).



Qual è il valore degli immobili che vanno a RTI CMB?

Nella parte a fondo rosa del *Quadro economico* (presentato il 25 gennaio 2018) appare che RTI CMB valuta in 5.735.000 euro gli immobili che il comune dovrebbe cederle in cambio di opere.

È vero?

Nelle controdeduzioni all'osservazione presentata al PRU da Italia Nostra è detto che il Servizio Patrimonio del Comune di Modena ha comunicato con nota del 20 marzo 2019 (cioè una decina di giorni prima dell'approvazione consiliare) di valutare i cespiti immobiliari in cessione *intorno a euro 5.641.738*, cioè 93.262 euro al di sotto dell'offerta RTI CMB.

È vero?

Però dalla medesima fonte risulta che il Collegio dei Periti del Servizio Patrimonio, nelle sedute del 27 febbraio 2019 e del 14 marzo 2019 aveva definito il valore totale dei cespiti in € 8.214.750,00, poi diminuito di oltre due milioni e mezzo nella settimana seguente, con la comunicazione del 20 marzo.

È vero?

Il consiglio comunale aveva quindi approvato la cessione già dal luglio scorso, e adottato il PRU a dicembre, senza avere idea di quanto valessero gli immobili da cedere a RTI CMB.

È vero?

Applicando però il regolamento comunale ufficiale¹ per gli estimi, anche questo formato e aggiornato dal Collegio dei Periti del Servizio Patrimonio, il valore risulta non meno di 12.272.369 euro.

È vero?

RTI CMB pagherebbe gli immobili meno di metà del valore che il comune dovrebbe determinare a norma del suo stesso regolamento, cioè oltre sei milioni e mezzo di euro in meno.

È vero?

¹ Da undici anni il Comune si è dotato di un regolamento per stimare il valore degli immobili, ultimamente aggiornato nel 2016. Quando un proprietario chiede una variante o una deroga, vengono determinati i valori del suo immobile prima e dopo il provvedimento, applicando il regolamento: se vuole procedere deve impegnarsi a versare al comune metà dell'incremento di valore così calcolato.

Dalla *Ricognizione dello stato di attuazione del PRG* presentata dal Comune nel maggio 2018, risulta che 26 privati hanno accettato di versare al comune un importo complessivo di quasi otto milioni di euro, corrispondenti a metà del maggior valore loro apportato da varianti urbanistiche, calcolato in conformità a quel regolamento.



Qual è il valore delle opere pubbliche offerte da RTI CMB?

Come corrispettivo dei fabbricati e dell'edificabilità nell'ex AMCM il raggruppamento RTI CMB si impegna a realizzare a proprie spese opere a vantaggio del comune.

È vero?

Una di queste opere è la palestra del Liceo Sigonio, valutata 2.255.000 euro. Però il comune dovrebbe concorrere con un contributo di due milioni, lasciando a carico di RTI CMB 255mila euro.

È vero?

Un valore di 1.800.000 euro sarebbe pagato in opere da RTI CMB con la *realizzazione delle urbanizzazioni² del comparto ad eccezione delle pertinenze delle funzioni private*. Ma è dal 1967 che le opere di urbanizzazione devono essere realizzate a cura e spese di chi attua gli interventi edilizi, e cedute gratuitamente al comune. Quindi il comune in luogo di un 1.800.000 euro accetterebbe in pagamento opere che normalmente sono fatte e date gratuitamente.

È vero?

Un ulteriore valore di 2.985.000 euro sarebbe corrisposto da RTI CMB in forma di *parcheggi pubblici in seminterrato e a raso sui fronti stradali*. Il PRU prevede 484 posti auto complessivi, ma di questi 356 sono a servizio dei fabbricati residenziali, commerciali e per uffici che saranno realizzati o convertiti da RTI CMB. In altre parole, sono destinati all'utilizzo da parte di chi andrà a risiedere, lavorare o fare spese nell'ex AMCM. E per legge e per norma questa dotazione di parcheggi è interamente a carico del privato attuatore, cioè sempre RTI CMB.

È vero?

Sarebbero quindi 134 i posti auto aggiuntivi a quelli obbligatori e gratuiti. Però una trentina sono già esistenti su suolo pubblico a bordo strada, e il PRU si limita a confermarli. Quindi il comune riconoscerebbe un valore di 2.985.000 euro a un centinaio di posti auto, cioè un prezzo di quasi trentamila euro ciascuno. E al posto dei circa 450 posti auto disponibili oggi nell'area ex AMCM, a disposizione della generalità del pubblico (cioè non destinati o riservati al servizio della struttura di vendita, degli uffici o delle residenze) ne resterebbe un centinaio.

È vero?

Un'ultima quota di pagamento avverrebbe con lo spostamento della grande cabina elettrica e la deviazione del canale Pradella, valutati 665mila euro. Si tratta però di opere che in sé non hanno alcun interesse pubblico, previste solo perché strettamente funzionali al programma edificatorio progettato da RTI CMB.

È vero?

Deducendo le opere comunque dovute gratuitamente, e le opere esclusivamente di pertinenza dell'edificazione privata il valore complessivo delle opere offerte da RTI CMB in pagamento degli immobili ex AMCM sembra non arrivare a un milione di euro: cioè 255mila euro per la palestra e (a tariffa ufficiale di monetizzazione³) 400mila euro per i 100 posti auto aggiuntivi al minimo obbligatorio.

È vero?

² Le opere di urbanizzazione primaria per legge comprendono strade e piazze, pedonali e piste ciclabili, fognature, parcheggi, reti di distribuzione di energia elettrica, acqua e gas, illuminazione pubblica e impianti di telecomunicazioni, verde attrezzato e di arredo.

³ In particolari situazioni le norme di Modena consentono di monetizzare la parte della dotazione obbligatoria di posti auto che non viene realizzata, a un controvalore stimato appunto in 4.000 euro cadauno.

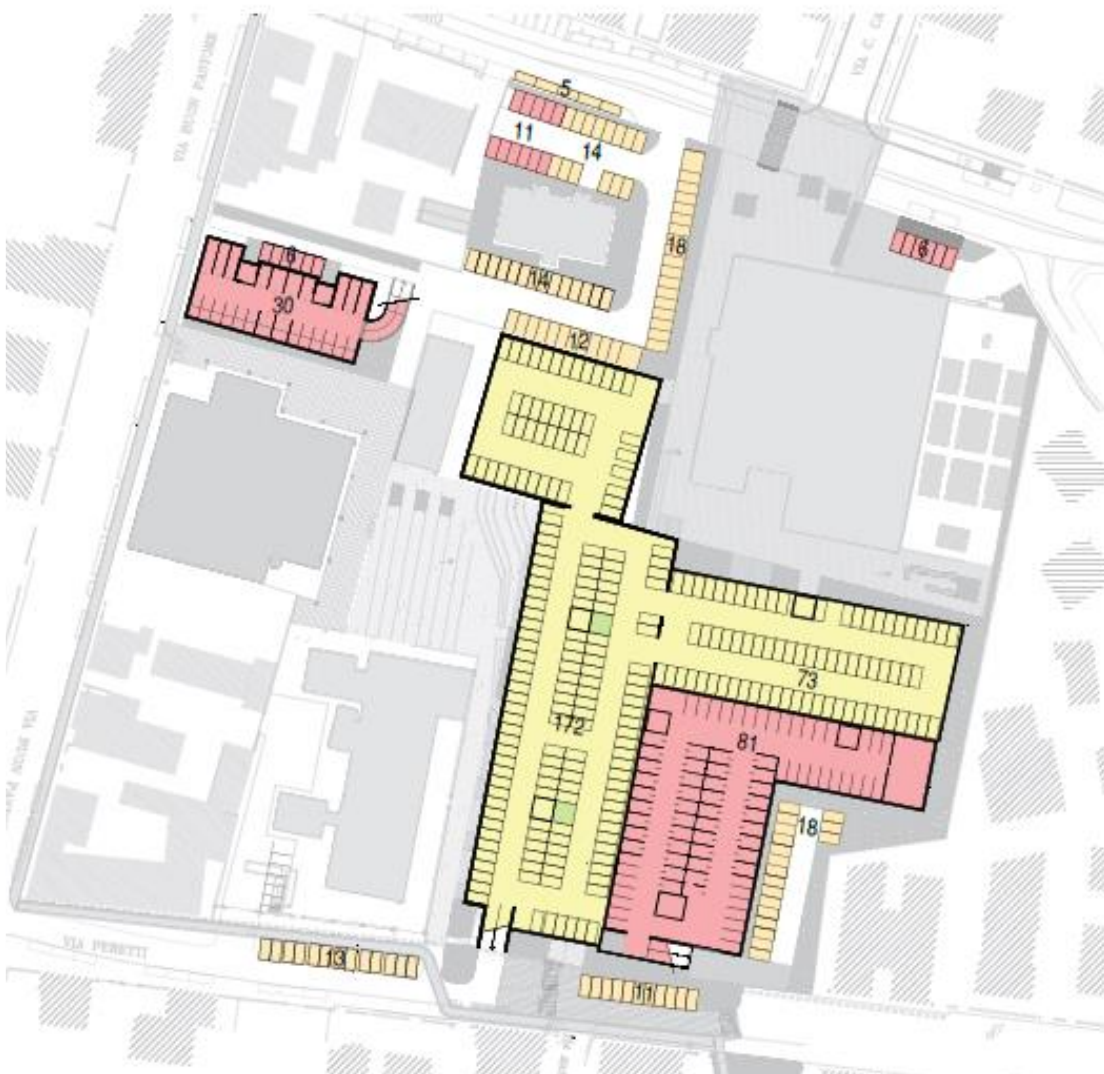


COMUNE DI MODENA - AREA EX AMCM
 QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA
OFFERTA DEL 25/01/2018

IL RTI OFFRE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:		STIMA VALORI (€)
* SPOSTAMENTO CABINA ELETTRICA AMO E RELATIVI CAVI		€ 335.000,00
* REALIZZAZIONE PALESTRA PER SCUOLA SUPERIORE COMPRESA PARTE POSTI AUTO		€ 2.255.000,00
*PARCHEGGI PUBBLICI IN SEMINTERRATO E A RASO SUI FRONTI STRADALI		€ 2.985.000,00
*REALIZZAZIONE URBANIZZAZIONI DEL COMPARTO AD ECCEZIONE DELLE PERTINENZE DELLE FUNZIONI PRIVATE		
* RIORDINO DEI TRATTI STRADALI IN CORRISPONDENZA DEI CONFINI DEL COMPARTO SU VIALE BUON PASTORE, VIA CARLO SIGONIO E VIA PERETTI;		
* HUB INTERMODALE BUS-BICICLETTE ALL'INGRESSO DELL'AREA SU VIALE SIGONIO		€ 1.800.000,00
* RIQUALIFICAZIONE E REALIZZAZIONE DI 4 PIAZZE E DEGLI SPAZI PUBBLICI IN GENERALE		
* VERDE PUBBLICO E ARREDO URBANO, PERCORSI PEDONALI E CICLABILI;		
*SPOSTAMENTO CANALE PRADELLA;		€ 300.000,00
		€ 7.675.000,00
ALTRI ONERI A CARICO DELL'OFFERENTE:		
* ONERI DELLA SICUREZZA;		
*SPESE PER ATTIVITA' TECNICHE RELATIVE ALLA PROGETTAZIONE, COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE, DIREZIONE LAVORI, ASSISTENZA AI COLLAUDI;		€ 600.000,00
* RILIEVI, ACCATASTAMENTI, CERTIFICATI ENERGETICI;		
* ONERI DI BONIFICA BELLICA E ARCHEOLOGIA (RISCHIO VALUTATO IN BASE AI DOCUMENTI POSTI A BASE DI GARA)		
* QUOTA MASSIMA DI ONERI DI BONIFICA AMBIENTALE PARI A €500.0000		€ 500.000,00
		TOTALE: € 8.775.000,00
IL RTI OFFERENTE CHIEDE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:		
ALLA FIRMA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA, SECONDO TEMPI CONCORDATI CHE PREVEDANO UNA REALIZZAZIONE PER STRALCI:		
CESSIONE IN PROPRIETA'	*ALIENAZIONE DELLA PALAZZINA SU VIA CARLO SIGONIO PER RECUPERARLA ANCHE DA UN PUNTO DI VISTA SISMICO E DESTINARLA A UFFICI O RESIDENZA;	
	*ALIENAZIONE DELL'EDIFICIO EX OFFICINE FILOVIA (LIBERO DA VINCOLI) FINALIZZATA AL RECUPERO DEL BENE E ALLA SUA COMPLESSIVA RIFUNZIONALIZZAZIONE	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA	* POTENZIALITA' EDIFICATORIA E CESSIONE AREE PER LA REALIZZAZIONE DI 5.740/ 6.290 MQ SU DESTINATI A RESIDENZA (CHE CORRISPONDONO AD UN MASSIMO DI 64 ALLOGGI TOTALI) E 3.000/3.550 MQ S.U. A DIREZIONALE/AMBULATORI/COMMERCIO/RISTORAZIONE	€ 3.600.000,00
		€ 2.135.000,00
A STATO AVANZAMENTO LAVORI DURANTE LA FASE DI REALIZZAZIONE DEI RISPETTIVI LAVORI:		
CONTRIBUTO PUBBLICO	*CONTRIBUTO PUBBLICO DI € 2.000.000 PREVISTO DA BANDO PER LA REALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA SPORTIVA	€ 2.000.000,00
		TOTALE: € 7.735.000,00
ONERI ESCLUSI DALL'OFFERTA:		
*RECUPERO EX ENEL CHE SARA' A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE E NON DEVE COMPORTARE INTRALCI O DANNI ALL'INIZIATIVA IMMOBILIARE;		
* ONERI DI BONIFICA ECCEDENTI RISPETTO AL CONTRIBUTO DA PARTE DEL RTI CMB INSERITO NEL PEF DI €500.000;		
*STUDIO ACUSTICO IMPATTO-CLIMA E MITIGAZIONI AMBIENTALI RISPETTO A FONTI DI EMISSIONE GIA' PRESENTI NEL COMPARTO		

PARCHEGGI

- Parcheggi uso pubblico interrati
TOT. 245 posti auto
- Parcheggi uso pubblico a raso
TOT. 105 posti auto
- Parcheggi uso privato
TOT. 134 posti auto



In sede di approvazione negli elementi costitutivi del PRU è stato inclusa una indicazione del sistema dei parcheggi previsti, assente in adozione.

Per la precisione va detto che i parcheggi qui classificati come *interrati* sono in realtà a livello seminterrato.