

Studio Arch. BRACCI via Borsellino 4 Ponsacco 0587732741
Studio Arch. SORDI&CHIARUGI via Bagnaia 7/a Ponsacco 0587731149
Studio Geom. BENDINELLI&CAROTI v.le Rimembranza 13 Ponsacco 0587731755

PONSACCO PIANO DI LOTTIZZAZIONE Pa10



Studio Arch. BRACCI via Borsellino 4 Ponsacco 0587732741
Studio Arch. SORDI&CHIARUGI via Bagnaia 7/a Ponsacco 0587731149
Studio Geom. BENDINELLI&CAROTI v.le Rimembranza 13 Ponsacco 0587731755

SOTENIBILITA' ECONOMICA DEL PA10
- punto 4 della nota integrativa prot. 0013595 del 16.10.2013 -

Premessa

I conteggi che seguono sono necessari ad individuare la soglia minima di *sostenibilità* economica dell'intera operazione urbanistica. Preme innanzitutto verificare se l'ammontare delle spese, pari al capitale investito, sottratto al ricavo presunto permette una fruttuosità almeno del 20% che, al lordo delle tassazioni, è oggi individuata come limite minimo di validazione di un qualsiasi *business plan*.

Dobbiamo ricordare che chi investe denaro assume rischi ben più ampi di chi svolge lavoro conto terzi e per questo pretende compensazione dei rischi con una diversa e ben più alta remuneratività, l'esempio è così chiaro che non necessita di ulteriori approfondimenti.

Nelle valutazioni economiche che seguono è da ricordare che in presenza di gravami urbanizzatori eccessivi il ricorso alla compensazione dei costi di urbanizzazione attraverso lo scomputo sul tabellare della secondaria diviene un'azione non voluttuaria bensì necessaria ed oggettiva a perseguire i pubblici interessi insiti nell'intervento.

Considerazioni sul valore delle aree non urbanizzate

Il valore delle aree incluse nel PA/10 è stimato dal Comune di Ponsacco, ai fini IMU, in € 70,00/mq senza distinzione tra spazi pubblici (viari o di standards) e spazi privati rivendibili.

Tale valore è preso a riferimento anche nella determinazione delle somme occorrenti per l'acquisizione delle aree necessarie all'attuazione del PA10, anche se oggi è sicuramente sovrastimato per l'assenza di domanda.

Ciò è dimostrato da tutte le operazioni urbanistiche (PA), anche di piccola entità, programmate dal RU e che ad oggi non hanno avuto un inizio lavori, non inganna la recente corsa alla presentazione dei piani attuativi essendo generata dalla scadenza dello S.U. tesa ad evitare la disciplina delle aree non pianificate LRT 1/2005.

Se oggi, nel breve periodo, un proprietario volesse davvero monetizzare la propria area PA10 dovrebbe collocarla sul mercato ad un prezzo inferiore a € 50,00/mq, col rischio comunque di vedersi proporre dall'operatore, restio ad anticipare denaro, un corrispettivo in permuta con la promessa di consegna di "cosa futura", disciplinata dall'art. ... del CC.

Anche entro tale scenario l'imprenditore sarebbe proiettato e mosso verso una interpretazione positiva del mercato, scommettendo su una ripresa immobiliare delle vendite e su un *trend* che porti a chiarezze operative oggi assenti.

Se così non fosse l'asticella del rischio non giustificherebbe l'investimento bensì lo stallo in attesa di migliori condizioni e non pochi propendono per quest'ultimo.

Considerazioni sulla perequazione e incentivazione del PA10

Il PA10 è stato concepito prima della crisi economica, in fase di piena "bolla edilizia", quando l'offerta e la domanda di mercato rendevano fluido lo scambio dei beni.

L'operazione è stata modellata su equilibri e su parametri che di fatto oggi risultano profondamente mutati, la fattibilità va per questo letta, adeguata e rapportata ad esigenze ben diverse da quelle originariamente individuate, ed anche i principi informatori del piano attivati sull'originaria perequazione tra potenzialità edificatoria ed opere di urbanizzazione non è più positivamente sorretta dai condizionamenti dell'attuale mercato.

L'operazione che, in validità del vigente RU, ha portato il Comune all'acquisizione, bonaria, dell'area destinata al tratto nord della via di scorrimento di aggancio a via di Nassiriya non è stata certamente concepita in funzione di una sua valorizzazione basata sui diritti edificatori bensì per facilitare la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico.

Se l'area stradale, F. 11 part. 1282, non fosse stata acquisita dal Comune i proprietari d'origine avrebbero dovuto sottostare alla logica del piano attuativo partecipando attivamente all'urbanizzazione e alle edificazioni ottenendo per questo precisi "diritti edificatori", in tal senso la posizione del Comune è oggi ben diversa, è già proprietario del futuro tratto di strada che comunque gli sarebbe stato ceduto ed urbanizzato, ed a questo i lottizzanti non intendono assolutamente sottrarsi, fino al punto di valutare e riconoscere al Comune i costi sostenuti con la procedura di bonaria acquisizione.

Per tutte queste considerazioni è rinnovata l'esigenza di valutare i gravami urbanizzatori e le eventuali compensazioni con scomputi tabellari della secondaria secondo i concetti di fruttuosità avanti enunciati, desunti dai conteggi risultanti dal business plan allegato.

Studio Arch. BRACCI via Borsellino 4 Ponsacco 0587732741
Studio Arch. SORDI&CHIARUGI via Bagnaia 7/a Ponsacco 0587731149
Studio Geom. BENDINELLI&CAROTI v.le Rimembranza 13 Ponsacco 0587731755

Il businnes plan allegato dimostra che la fruttuosità è contenuta in un 10% del capitale investito e l'importo dell'intera secondaria incide sul capitale investito per il 4,9%, ciò vuol dire che scomputando l'intera secondaria la fruttuosità dell'operazione urbanistica sale al 14,9% notevolmente inferiore al limite minimo su ipotizzato pari al 20%.

Ritenendo improponibile avanzare al Comune uno scomputo integrale della secondaria, si conferma la necessità di accedere almeno ad uno scomputo pari al 50% della stessa, rimanendo in obbligo agli attuatori altre forme di contenimento dei costi così da avvicinare la fruttuosità dell'intervento alla soglia minima individuata (20%).

Il Gruppo Tecnico di lavoro

Arch. Fabrizio Bracci

Arch. Rossana Sordi

Geom. Nino Caroti

Geom. Stefano Bendinelli