



Comune di Bologna

Risposta scritta

Definitivo

Dati dell'Interpellanza

Interpellanza n.	40 / 2015
P.G. n.	106656 / 2015 
Oggetto:	INTERPELLANZA A RISPOSTA SCRITTA SUGLI ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA ALL'INTERNO DEL COMPARTO MERCATO NAVILE , PRESENTATA DALLA CONSIGLIERA SALSI IN DATA 15 APRILE 2015
Gruppo:	GRUPPO MISTO
Consigliere:	SALSI FEDERICA
Direttore:	BRUNI RAFFAELA - SETTORE PATRIMONIO EVANGELISTI FRANCESCO - SETTORE PIANI E PROGETTI URBANISTICI
Assessore:	
Assessore capofila:	PATRIZIA GABELLINI

Dati della Risposta

Data della risposta:	30/04/2015
Autore:	PATRIZIA GABELLINI

Testo:

In riferimento all'interpellanza a risposta scritta sugli alloggi in edilizia convenzionata all'interno del comparto ex Mercato Navile, presentata dalla Consigliera Salsi in data 15 aprile 2015 si riscontra quanto segue.

Il soggetto attuatore Valdadige Sistemi Urbani ha inviato comunicazione al Comune di Bologna - Settore Piani e Progetti Urbanistici in data 06 febbraio 2015 annotata al protocollo generale con n. 33284/2015, relativa a tutti gli alloggi in edilizia convenzionata, anche riguardante gli invenduti, riportante i prezzi degli alloggi a compromesso, le superfici complessive (comprehensive quindi della quota parte delle parti comuni) e i prezzi finali di vendita, che si allega alla presente (allegato 1).

Si informa inoltre per chiarezza, che la convenzione stabilisce il prezzo medio iniziale di cessione degli alloggi (PICA) risultante dal rapporto tra il costo globale dell'intervento ed il numero di mq di superficie complessiva (Sc) effettivamente realizzata: $Sc = Su + 60\% (Snr+Sp)$ dove Su = Superficie Utile, Snr = superficie non residenziale, Sp = superficie parcheggi.

Per l'intervento in oggetto il PICA e' fissato a € 2.828.65/mq.

Il PICA riferito alle caratteristiche qualitative e quantitative di cui alla relazione tecnica, al progetto e alle relative varianti esistenti agli atti del Comune .

E' tenuto dalla somma degli importi relativi al:

1. costo di costruzione
2. costo dell'area
3. oneri di urbanizzazione primaria
4. bonifica
5. oneri di urbanizzazione secondaria
6. spese generali fino al 15% delle voci 1, 2, 3

Il prezzo definitivo al mq di cessione degli alloggi, potrà variare in misura non superiore al 5% (cinque per cento) in più o in meno del prezzo medio sopra determinato, in funzione della posizione di ciascun

alloggio (piano, esposizione, affaccio, ecc.) fermo restando il costo globale dell'intervento. Il prezzo di cessione dei singoli alloggi, sarà aggiornato, per la sola parte relativa al costo di costruzione, all'atto della cessione degli alloggi sulla base:

- delle variazioni dei costi di costruzione, desunte dagli indici mensili nazionali ISTAT, intervenute nel periodo di tempo che va dalla data cui il prezzo stabilito si riferisce, alla data di inizio lavori;
- della revisione prezzi, calcolata tenuto conto di un avanzamento lavori presunto in quote mensili costanti (andamento lineare) per il periodo intercorrente tra l'inizio lavori ed il termine lavori stabilito dal titolo abilitativo o da eventuali proroghe;
- delle variazioni degli indici mensili nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (numeri indici del costo della vita) intervenute nel periodo che va dal termine finale dei lavori, alla data di stipulazione dell'atto pubblico di cessione dell'alloggio e ciò solo nel caso di alloggi per i quali non sia intervenuta l'assegnazione o il compromesso di vendita.

Il prezzo di cessione potrà altresì essere aggiornato sulla base della spesa effettivamente sostenuta per le opere di urbanizzazione risultante da certificato di collaudo formalmente approvato. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, l'attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo di costruzione superiore al 10% rispetto a quello stabilito per il calcolo del PICA. Ciò premesso, da una disamina dal prospetto riepilogativo dei prezzi definitivi di vendita trasmesso dalla Valdadige al Comune (allegato 1), risultano variazioni in aumento del costo di costruzione pari ad una media di circa il 7%. Tale aumento pare legittimo in quanto potrebbe essere riconducibile all'applicazione delle procedure convenzionali sopra esposte oltre che ad eventuali modifiche planimetriche e/o delle forniture di capitolato. Sulla scorta di quanto premesso, in data 15/04/2015 con protocollo n. 106865/2015 (allegato 2) il Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici ha pertanto richiesto integrazioni e chiarimenti a Valdadige Sistemi Urbani al fine di conoscere le puntuali valutazioni effettuate sul singolo alloggio, sulla base delle quali si potrà procedere alla verifica della coerenza con quanto previsto dalla convenzione urbanistica (allegati 3 a, 3 b). In sintesi, al momento della ricezione da parte di Valdadige Sistemi Urbani della comunicazione relativa a tutti gli alloggi di edilizia convenzionata (prospetto riepilogativo dei prezzi definitivi di vendita) l'Amministrazione ha operato il livello di controllo ordinario per questo tipo di atti, riferito cioè alla congruità dell'aumento medio (risultante pari al 7 per cento). A seguito della segnalazione del problema l'AC si è attivata con una richiesta immediata di chiarimenti e integrazioni al fine di poter operare un controllo puntuale, il quale richiede un'indagine specifica con l'acquisizione di dati che sono in possesso della Valdadige. Solo a seguito di risposta da parte di quest'ultima sarà possibile completare la valutazione di coerenza, comunque nell'ambito delle prerogative che gli accordi convenzionali attribuiscono all'Amministrazione.

Allegati:



Allegato_1.pdf



Allegato_2.pdf



Allegato 3 a - Determina PG 6738.2010.pdf



Allegato 3 b - Conv.Valdadige lotto M - rif. Determina PG 6738.2010.pdf