

RELAZIONE SULLA FATTIBILITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA

L'art.30 della LR 20/2000 e ss.mm.ii. prevede al comma 2, lett. f-bis di integrare il Poc con una *“relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché un'agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale”*.

Il presente Poc con valore ed effetti di Pua ai sensi dell'art. 30 - c.4 - LR 20/2000 e ss.mm.ii., disciplina le capacità edificatorie (termine validità del Pip vigente al 19/06/2016), individuate all'art. 20 del Quadro normativo del vigente Psc.

L'attuazione del Poc con valore ed effetti di Pua è subordinata alla sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica che disciplina modalità attuative, tempi e impegni dei soggetti attuatori, in ordine alla realizzazione degli interventi privati e delle dotazioni, infrastrutture e attrezzature pubbliche individuate dal Pua.

Le opere interne ed esterne al comparto Area CAAB, relative alle dotazioni territoriali e alle infrastrutture interne al comparto (A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5), alle infrastrutture extra comparto per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti (A.6), alla segnaletica e cartellonistica (A.7), agli interventi di mitigazione e compensazione individuate come dotazioni ecologiche e ambientali (A.8), saranno realizzate dai soggetti attuatori stessi secondo le seguenti modalità:

- A.1. all'insediamento del complesso di attività previste dal progetto F.I.Co. e al pieno avvio della gestione unitaria del Parco Agroalimentare, secondo quanto definito nelle relazioni allegate all'Accordo;
- A.2. all'adeguamento del sistema delle dotazioni interne al comparto Area CAAB e delle infrastrutture, in particolare della sistemazione della viabilità di accesso all'area CAAB;
- A.3. alla separazione, prima della riconsegna al Comune di Bologna delle aree in cui sono localizzate le dotazioni territoriali, delle reti di raccolta delle acque stradali rendendo indipendente quella a servizio delle aree a parcheggio pubblico da quelle a servizio dei parcheggi privati o comunque pertinenti agli edifici ;
- A.4. alla cessione al Comune di Bologna della tratta fognaria con contestuale servitù a favore del Comune per la manutenzione e gestione del collettore, previo assenso dell'ente gestore;
- A.5. alla realizzazione all'interno del comparto Area CAAB di una rotatoria e di un percorso ciclabile in sede propria, in continuità con il percorso previsto

in direzione nord-sud dal piano attuativo delle Aree Annesse a Sud;

A.6. opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti:

A.6.1. pista ciclabile extra ambito (via Martinetti, via Arriguzzi e viale Fanin), compresi lo spostamento di un impianto semaforico esistente da riposizionare in corrispondenza del futuro ingresso di F.I.Co e la realizzazione di un nuovo impianto in corrispondenza dell'ingresso ciclabile del Business Park, avente un costo stimato di euro 119.819,45 (centodiciannovemila ottocentodiciannove virgola quarantacinque);

A.6.2. adeguamento della prosecuzione di via Santa Caterina di Quarto e di via via Bargello, avente un costo stimato di euro 217.919,70 (duecentodiciassettemila novecentodiciannove virgola settanta).

Le opere di cui al punto A.6.1 saranno realizzate contestualmente all'intervento indicativamente secondo i tempi previsti dal cronoprogramma allegato e saranno prese in carico dal Comune di Bologna, previo collaudo.

Le opere di cui al punto A.6.2, connesse al verificarsi di condizioni insediative oggi non presenti, saranno realizzate al momento in cui tali condizioni dovessero verificarsi sviluppando il quadro insediativo dell'area, ovvero all'attuazione dell'intervento "Ex Asam".

A.7. sono inoltre previste le seguenti opere relative alla segnaletica e alla cartellonistica di esclusiva competenza degli attuatori:

A.7.1. pannelli a messaggio variabile di indirizzamento ai parcheggi su autostrada, tangenziale, strada provinciale e comunale, aventi un costo stimato di euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zerozero);

A.7.2. segnaletica fissa di indirizzamento all'uscita dell'autostrada "Bologna Interporto" e "Bologna Fiera", avente un costo stimato di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zerozero);

A.7.3. segnaletica verticale fissa di indirizzamento lungo la strada comunale, avente un costo stimato di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zerozero);

Le opere di cui ai punti A.7.1, A.7.2, A.7.3 saranno realizzate contestualmente all'intervento.

A.8. opere connesse alla sostenibilità ambientale dell'intervento:

A.8.1. rifacimento della pavimentazione stradale della rotatoria Torri e

- dell'accesso all'ambito CAAB con asfalto fonoassorbente, avente un costo stimato di euro 51.462,50 (cinquantunomila quattrocentosessantadue virgola cinquanta);
- A.8.2. rifacimento della pavimentazione stradale di viale Fanin e Via Martinetti con asfalto fonoassorbente, avente un costo stimato di Euro 311.418,70 (trecentoundicimila quattrocentodiciotto virgola settanta);
- A.8.3. localizzazione barriera fonoassorbente su viale Europa, avente un costo stimato di euro 84.955,91 (ottantaquattromila novecentocinquantacinque virgola novantuno);
- A.8.4. trattamento fotocatalitico della pavimentazione dei parcheggi interni all'ambito al comparto Area CAAB, avente un costo stimato di Euro 56.686,50 (cinquantaseimila seicentottantasei virgola cinquanta).
- A.8.5. opere di forestazione interne al comparto Area CAAB, aventi un costo stimato di euro 74.785,20 (settantaquattromila settecentottantacinque virgola venti);
- A.8.6. contributo economico per la forestazione esterna al comparto Area CAAB, avente un costo stimato di euro 117.000,00 (centodiciassettemila virgola zerozero);

Le opere connesse alla sostenibilità ambientale di cui ai punti A.8.1, A.8.3, A.8.4 e A.8.5 saranno realizzate contestualmente all'intervento, indicativamente secondo i tempi previste dal cronoprogramma allegato.

Le opere connesse alla sostenibilità ambientale di cui al punto A.8.2, conseguenti al verificarsi di condizioni insediative oggi non presenti, saranno realizzate al momento in cui tali condizioni dovessero verificarsi, ovvero al rilascio del primo Permesso di Costruire residenziale del Piano Urbanistico Attuativo "Aree Annesse Sud".

Per le opere connesse alla sostenibilità ambientale di cui al punto A.8.6 sarà corrisposto al Comune di Bologna l'importo per la realizzazione pari a Euro 117.000 tramite l'adesione al progetto "GAIA - Forestazione urbana" e la sottoscrizione del relativo Protocollo d'intesa tra con il Comune di Bologna.

- A.9. alla progettazione e realizzazione degli interventi e opere di compensazione necessari al fine del raggiungimento di elevate dotazioni e prestazioni ecologico ambientali, secondo quanto definito dal Ptcp in materia di insediamenti commerciali, anche adottando soluzioni alternative rispetto a quanto riportato nelle Linee Guida di cui all'Allegato N dell'art. 9.5 del Ptcp, purché valutate in sede di Conferenza dei Servizi per il rilascio dell'autorizzazione commerciale adeguate e di equivalente efficacia;

- A.10. alla predisposizione e attuazione del programma di comunicazione previsto dalla normativa del Psc di Bologna per gli interventi significativi di trasformazione urbanistica;

Per le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo si applicheranno, ove richiesto, le disposizioni di legge vigenti in materia di opere pubbliche (Codice dei contratti D.Lgs 163/06 e ss.mm.ii.).

Come individuato negli elaborati del Pua, l'attuazione delle previsioni edificatorie potrà avvenire per fasi successivamente alla realizzazione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo, a partire dalla rifunzionalizzazione dell'attuale Mercato come sede di F.I.Co. (Fabbrica Italiana Contadina), che via via saranno attuati e in relazione alla tempistica descritta in precedenza.

L'arco temporale attuativo previsto è di 10 anni.

I tempi, le risorse e i soggetti che si prenderanno carico dell'attuazione dell'intervento sono chiaramente indicati nei vari elaborati del progetto e, in particolare: nella Relazione illustrativa, nelle Norme tecniche di attuazione, nell'Accordo di Programma e nello schema di Convenzione.

Si precisa che gli importi sotto indicati hanno valore indicativo e che le fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi potranno essere aumentate o diminuite in relazione all'effettivo costo dei singoli interventi a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo. I soggetti attuatori saranno comunque tenuti ad effettuare gli interventi senza diritto di alcuno scomputo qualora il costo risultasse superiore a quello stimato e senza dover effettuare alcun conguaglio qualora il costo effettivo risultasse inferiore a quello preventivato.

progetto F.I.Co. - Schema quadro economico			
OPERE INTERVENTO		importo €	%
1	costi di costruzione	€ 24.000.000,00	89,9%
2	contributo sul costo di costruzione	€ -	0,0%
3	oneri di urbanizzazione	€ 1.812.468,54	6,8%
4	sistemazione parcheggio ex Floro	€ 176.807,94	0,7%
5	sistemazione piazzali e viabilità interna	€ 379.315,90	1,4%
6	nuova pista ciclabile	€ 58.246,22	0,2%
7	aree verdi di progetto	€ 64.933,74	0,2%
8	modifiche e integrazioni impianti illuminazione pubblica	€ 200.000,00	1%
Sub- totale 1		€ 26.691.772,34	
SOFT COST		importo €	%
9	consulenze, progettazioni, spese tecniche, promozione dell'iniziativa (7%)	€ 1.868.424,06	45,2%
10	project management (5,5%)	€ 1.468.047,48	35,5%
11	commercializzazione (3%)	€ 800.753,17	19,4%
Sub- totale 2		€ 4.137.224,71	
ALTRO		importo €	%
12	oneri finanziari (4%)	€ 165.488,99	1,6%
13	varie e imprevisti (3%)	€ 124.116,74	1,2%
14	allestimenti ed arredi	€ 10.000.000,00	97,2%
Sub- totale 3		€ 10.289.605,73	
Totale COSTI FICO		€ 41.118.602,78	

opere interne al comparto Area CAAB		importo (euro)
A.2	parcheggio est NAM	247.002,09
A.2	ampliamento piazzale nord NAM	347.400,62
A.2	segnaletica orizzontale viabilità	29.818,07
A.2	risistemazione piazzale esterno alla barriera	205.658,47
A.2	cordoli/new jersey di separazione flussi	123.317,73
A.5	nuova pista ciclabile	58.246,22
A.2	aree verdi di progetto	64.933,74
A.2	parcheggi florovivaistico (drenante)	176.807,94
A.2	manutenzione attuali parcheggi pubblici drenanti	50.339,70
A.2	modifiche e integrazioni impianti illuminazione pubblica	200.000,00
totale opere		1.503.524,58

opere esterne al comparto Area CAAB		importo (euro)
A.6.1	pista ciclabile extra ambito (via Martinetti, via Arriguzzi e viale Fanin), compresi lo spostamento di un impianto semaforico esistente da riposizionare in corrispondenza del futuro ingresso di FICo e la realizzazione di un nuovo impianto in corrispondenza dell'ingresso ciclabile del Business Park.	119.819,45
A.6.2	adeguamento via S. Caterina di Quarto e via Bargello, esclusi i sottoservizi e opere accessorie	217.919,70
	totale	337.739,15
A.7.1	pannelli a messaggio variabile di indirizzamento ai parcheggi su autostrada, tangenziale, strada provinciale e comunale	450.000,00
A.7.2	segnaletica fissa di indirizzamento all'uscita dell'autostrada "Bologna Interporto" e "Bologna Fiera"	25.000,00
A.7.3	segnaletica verticale fissa di indirizzamento lungo la strada comunale,	25.000,00
	totale	500.000,00
A.8.1	rifacimento della pavimentazione stradale della rotatoria Torri e dell'accesso all'ambito CAAB con asfalto fonoassorbente	192.662,50
A.8.2	rifacimento pavimentazione stradale tratto rotatoria Torri e tratto rotatoria Torri - via Martinetti con asfalto fonoassorbente	118.756,20
A.8.2	rifacimento asfalto tratto rotatoria Torri - accesso CAAB con asfalto fonoassorbente	51.462,50
A.8.3	localizzazione barriera fonoassorbente su viale Europa	84.955,91
A.8.4	trattamento fotocatalitico della pavimentazione dei parcheggi interni all'ambito al comparto Area CAAB	74.785,20
A.8.5	opere di forestazione interne al comparto Area CAAB	56.686,50
A.8.6	contributo economico per la forestazione esterna al comparto Area CAAB	117.000,00
	totale	696.308,81
	totale opere	1.534.047,96