

Rimigliano: quale maggior guadagno si vuol garantire al privato e perché?



L'INCHIESTA DEL FORUM DI SAN VINCENZO

Abbiamo una Amministrazione che scrive e adotta un Piano Strutturale prima e un Regolamento Urbanistico poi, gonfiando in modo spropositato le volumetrie di un'area. Nella Tenuta di Rimigliano risultano al più 9.500 mq da poter convertire in civile abitazione, come siano diventati 17.000 è un mistero all'italiana. Gravissimo ma dobbiamo aggiungerci che:

- tale piano urbanistico, ritenuto inconsistente e lacunoso dalla Regione, è costato un 260.000€ di incarichi e consulenze esterne.
- L'area in questione è quella di maggior pregio per il Comune di San Vincenzo, Rimigliano la cui previsione di destinazione a parco non è stata attuata in quarant'anni.
- La pianificazione di Rimigliano è stata slegata da quella dell'intero territorio comunale e spezzettata a seconda delle diverse proprietà delle aree.

Vogliamo fare due conti facili facili e vedere cosa significa poter ristrutturare 7.500 mq a fini residenziali in più di quelli che abbiamo? Premesso che allo stato attuale è molto difficile prevedere l'evoluzione del mercato immobiliare e qualsiasi costruzione può rimanere anni senza compratore, al momento in cui l'Amministrazione concepì il piano, una stima plausibile per la vendita di quegli appartamenti si aggirava sui 5.000€ al metro quadro anche considerando le edificazioni realizzate al Cason di Tavole.

Ristrutturare 7.500 mq a fini agricoli, mantenendo tettoie e stalle, avrebbe significato un valore di mercato molto basso. Certamente un'azienda agricola ha un valore diverso se le pertinenze sono in buono stato o sono in rovina ma siamo certi di non far torto a nessuno se ipotizziamo un maggior valore di 750 € al metro quadro tale realizzazione (5.600.000€ totali). La quotazione per la civile abitazione porta ad una stima di 37 milioni e mezzo ovvero 32 milioni in più di quanto sarebbe stato logico attendersi.

Per farla breve se il Comune avesse misurato bene i volumi esistenti il giro d'affari (ricavo ovviamente, non guadagno) sarebbe stato di 9.500 mq*5.000 €/mq per un totale di 47milioni e mezzo più cinque milioni e mezzo di maggior valore per la ristrutturazione delle tettoie e annessi. Invece il Comune ha preso per buona la stima dei 17.000 mq il che significa $17.000\text{mq} \times 5.000\text{€/mq} = 85.000.000$ di euro, il tutto ovviamente al netto dell'albergone di 6.000 mq di nuova edificazione.

Queste cifre testimoniano anche come sia più che remunerativo il solo recupero del patrimonio edilizio esistente senza nessuna nuova edificazione, considerando che oltre alle costruzioni, la Tenuta di Rimigliano è un parco agricolo di 560 ettari ovvero 5.600.000 mq.

Le valutazioni sono contestabili? Non importa. Non ci interessa quanto è bravo il privato a guadagnare, il

proprietario fa il gioco suo, ovvio che tiri la corda. Il punto è che un'Amministrazione, abdicando al suo ruolo di vigilanza, controllo e programmazione, permette ad un privato di raddoppiare il volume d'affari. Perché mai lo fa?

Nicola Bertini e Maurizio Viliani
per il Forum del Centrosinistra per San Vincenzo

Commento ai grafici

Talvolta è utile schematizzare per estrapolare alcuni dati nascosti alla prima analisi.

Quel che colpisce dalle tabelle sopra riportato non è tanto e solo il volume d'affari che lievita a dismisura con la Variante al Regolamento Urbanistico adottato. Si nota immediatamente come il controvalore del patrimonio edilizio opportunamente ristrutturato e messo a reddito con stretto vincolo agricolo nella Tenuta di Rimigliano darebbe una remunerazione assolutamente ampia al capitale investito.

Basterebbe in questo senso ricordare le sagge parole del Dirigente d'Area Urbanistica Territorio che, riferendosi ad un eventuale esproprio della Tenuta che nessuno peraltro ha mai proposto, ha ipotizzato il costo in 27 milioni di euro. Dunque la cordata imprenditoriale che ha acquistato la Tenuta ha fatto un affarone prendendosela solo il 12% in più del prezzo d'esproprio.

Basterebbe ribadire che nella pianificazione pubblica non deve entrarci il calcolo relativo alla remunerazione del capitale privato ma solo ed esclusivamente l'interesse pubblico.

Se tutto questo no bastasse, parlerebbero le cifre. È bene precisare che per ottenere il valore indicato nelle voci "ristrutturazione" occorre valutare l'investimento iniziale, ma questo deve essere previsto da qualsiasi imprenditore e in ogni caso.

La proposta di recuperare l'intero patrimonio edilizio con una destinazione d'uso alberghiera (modello agriturismo) vincolata all'agricoltura e una destinazione residuale residenziale sempre collegata alle esigenze agricole, sebbene solo abbozzata nel dettaglio, è assolutamente remunerativa anche per il privato.

Detto questo nel dettaglio possiamo facilmente notare come le diverse proposte abbiano diversi approdi sociali, economici e paesaggistici.

Paesaggio ed economia

Tutti concordano sul fatto che l'attività umana e la necessità di operare in termini economici su un territorio determinano il paesaggio. La tenuta di Rimigliano è un meraviglioso esempio dell'intreccio tra fattori economici e paesaggistici. L'analisi dei grafici tuttavia fornisce un dato in più. La ripartizione tra i vari "valori" nei tre progetti accennati conduce a effetti sul territorio e sul paesaggio profondamente differenti. Così come la necessità dell'agricoltura ha spinto alla bonifica leopoldina e i contratti di colonia hanno spinto all'appoderamento, similmente lo stravolgimento dei valori tra agricolo e turistico-residenziale produrranno effetti paesaggistici e territoriali.

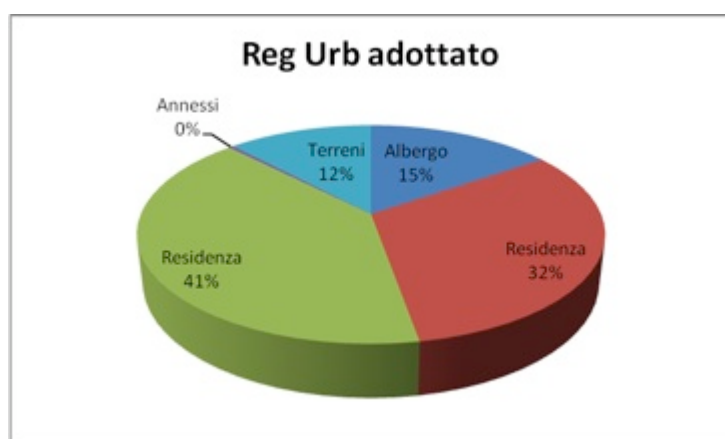
Regolamento Urbanistico adottato dall'Amministrazione

destinazione d'uso	intervento	mq	€/mq	valore
Albergo	nuova costruzione	6'000	3'000	18'000'000
Residenza	nuova costruzione	7'500	5'000	37'500'000
Residenza	ristrutturazione	9'500	5'000	47'500'000
Annessi	ristrutturazione	650	750	487'500
Terreni		5,6 milioni	2.50	14'000'000
Valore totale				€ 117'487'500

La

proposta dell'Amministrazione porta con sé gli ombrelloni sulle spiagge private per sua natura. Al di là dei proclami con la ripartizione dei valori per come è stata proposta, porta ad una incidenza degli annessi agricoli soltanto per lo

0,4% del totale, vale a dire niente. Anche i terreni rappresenterebbero una fonte di reddito e dunque d'interesse del tutto marginale (12%) se paragonate alle **attese** di guadagno derivante dalla vendita delle seconde case. L'albergo non sarebbe molto più presente con appena il 15% del valore complessivo. Ciò che rappresenterebbe ben il 73% del valore è dato dalle residenze. La riproposizione grafica della ripartizione ci aiuta a fissare nella mente lo squilibrio presente nella scelta dell'Amministrazione.



Sebbene assolutamente da rigettare, sarebbe comunque diversa la ripartizione in caso di corretta valutazione del patrimonio edilizio esistente nella Tenuta.

Regolamento urbanistico con le reali volumetrie convertibili in abitazione

destinazione d'uso	intervento	mq	€/mq	valore
Albergo	nuova costruzione	6'000	3'000	18'000'000
Residenza	ristrutturazione	9'500	5'000	47'500'000
Annessi	ristrutturazione	7'500	750	5'625'000
Terreni		5,6 milioni	2.50	14'000'000
Valore totale				€ 85'125'000

Queste stime, che non sarebbero sufficienti a salvare Rimigliano da un destino omologante, restituiscono tuttavia il quadro di una tenuta agricola non completamente cancellata dalla preponderante valutazione attribuita alla residenza.

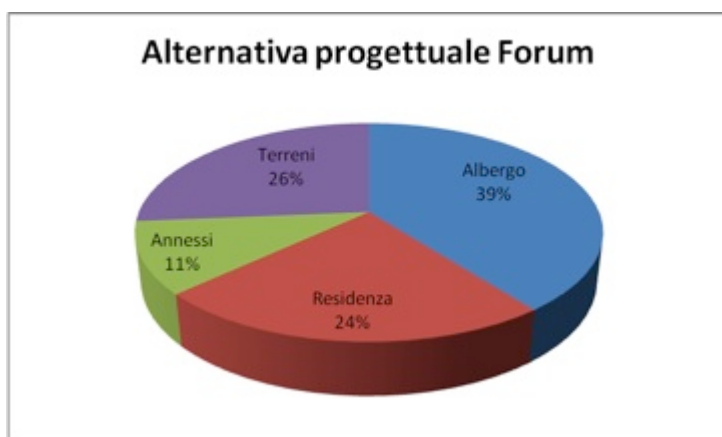


L'incidenza delle seconde case (fare seconde case è comunque sbagliato) passa dal 73 al 56%. Terreni e annessi incidono per quasi un quarto mentre un quinto del valore è coperto dall'albergo.

Infine la proposta progettuale seria. Quella concepita nell'interesse pubblico senza logiche di mercificazione del territorio e senza aumenti di volumetrie.

Ipotesi progettuale alternativa proposta dal Forum

destinazione d'uso	intervento	mq	€/mq	valore
Albergo	ristrutturazione	7'000	3'000	21'000'000
Residenza	ristrutturazione	2'500	5'000	12'500'000
Annessi	ristrutturazione	7'500	750	5'625'000
Terreni		5,6 milioni	2.50	14'000'000
Valore totale				€ 53'125'000



La residenza, comunque in questo caso non assimilabile alla seconda casa, scende sotto un quarto dell'incidenza, ricettività alberghiera e agricoltura (39 e 37%) si spartiscono il resto e diventano finalmente maggioritarie.

Conclusioni

Lasciando da parte ridondanti proclami, solo e soltanto adottando la terza soluzione si può affermare che la scelta di Rimigliano non dilata le urbanizzazioni – come fatto dal progettista – e ancora sempre e solo con la terza via che da tempo immemore proponiamo, è possibile affermare che l'agricoltura è asso portante del piano di Rimigliano

Nicola Bertini e Maurizio Viliani
per il Forum del Centrosinistra per San Vincenzo

Sulla stampa:

[Pubblicato su tzetze.it](http://tzetze.it)