



## Relazione Finanziaria



## D. Relazione Finanziaria

### D.1 Elementi propedeutici alla strutturazione finanziaria

In armonia con quanto previsto dalla legislazione di riferimento con **delibera n. 50 del 05.02.2003, la Giunta Comunale ha deliberato** di:

- 1) partecipare al bando di cui all'art. 3 del D.M. 27.12.2001, presentando una proposta incentrata sul **Quartiere del Ronzone**, caratterizzato da problematiche ambientali legate all'Eternit e da diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano, quale **prosecuzione di specifica progettazione all'interno del programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio PRUSST** denominato "Piemonte Meridionale: una porta naturale verso l'Europa";
- 2) approvare lo schema di **"Avviso pubblico** per programma sperimentale di edilizia residenziale denominato Programmi innovativi in ambito urbano **"CONTRATTI DI QUARTIERE II"** al fine di coinvolgere partners privati, che concorrano con il Comune alla redazione della proposta, e che garantiscano un loro specifico apporto finanziario all'intera operazione. Tale avviso è stato reso noto a mezzo di manifesti pubblici, affissione all'Albo Pretorio del Comune dal 7.02.2003 al 15.02.2003 e dal 20.02.2003 al 15.03.2003, sul sito web del Comune di Casale Monferrato e per estratto sui giornali "Il Monferrato" e "La Vita Casalese";
- 3) **mettere a disposizione la somma di € 10.000,00**, quale contributo alla redazione della proposta di contratto.

Con deliberazione n.222 del 04.06.2003, la Giunta Comunale ha preso atto che, a seguito della pubblicazione dell'avviso, è pervenuta **una sola proposta** di piano di fattibilità confacente agli obiettivi programmatici posti dall'Amministrazione, presentata dagli operatori esecutivi, associati alla **Consulta Operatori di Edilizia Residenziale della Provincia di Alessandria** (della quale si avvalgono per il loro coordinamento e per tutti gli adempimenti e derivanti dalla partnership), di seguito elencati e denominati "PARTNERS":

- **Agenzia Territoriale per la Casa A.T.C.** con sede in Alessandria, via Piave, 39
- **Uni.Capi - coop. di abitazione a proprietà indivisa** con sede in Alessandria, via U.Rattazzi, 11
- **Impresa Capra Spa** con sede in Spinetta Marengo (AL), via Levata, 6
- **Impresa Geos Srl** con sede in Casale Monferrato (AL), via Grandi, 20
- **Società Aquila d'Oro - coop. arl** con sede in Alessandria, via Gramsci, 59/A

Detti operatori hanno individuato lo studio Sofhtech Energia Tecnologia Ambiente di Torino quale figura professionale volta alla successiva redazione del progetto del Contratto.

Il giorno **1 dicembre 2003**, il Comune di Casale Monferrato ha organizzato una giornata studio realizzando uno **"Scenario Workshop"** affinché i processi decisionali del Contratto di Quartiere II potessero essere condivisi con gli attori della comunità locale che vi hanno partecipato e che proficuamente hanno scambiato idee, punti di vista e loro esperienze.

Alla luce di quanto emerso dal Workshop, il Comune ha emesso un **nuovo Avviso Pubblico** (approvato con delibera della G.C. n.524 del 29.12.2003) finalizzato alla raccolta delle istanze di finanziamento per interventi di edilizia residenziale sovvenzionata nonché agevolata di cui all'art.2 del bando Regionale sopraccitato;

tale avviso è stato reso noto a mezzo di manifesti pubblici, affissione all'Albo Pretorio del Comune dal 12.01.2004 al 11.02.2004, sul sito web del Comune di Casale Monferrato e per estratto sui giornali "Il Monferrato" e "La Vita Casalese".

Con determina dirigenziale n.23 del 08.03.2004, si è preso atto che, a seguito della pubblicazione dell'avviso, è pervenuta **una sola proposta di finanziamento**, presentata dagli operatori esecutivi, associati alla Consulta Operatori di Edilizia Residenziale della Provincia di Alessandria, di seguito elencati:

- Agenzia Territoriale per la Casa A.T.C. con sede in Alessandria, via Piave, 39
- Uni.Capi - coop. Di abitazione a proprietà indivisa con sede in Alessandria, via U.Rattazzi, 11
- Impresa Capra Spa con sede in Spinetta Marengo (AL), via Levata, 6
- Impresa Geos Srl con sede in Casale Monferrato (AL), via Grandi, 20
- Società Aquila d'Oro - coop. arl con sede in Alessandria, via Gramsci, 59/A

Con deliberazione n.444 del 13.11.2003, la Giunta Comunale ha nominato l'**arch. Simona Cane** funzionario del settore PUT, **responsabile del "Contratto di quartiere II"** con funzione di coordinamento delle opportune iniziative per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, nonché funzionario di riferimento, nelle diverse fasi procedurali, nei rapporti con la Direzione generale dell'edilizia residenziale e delle politiche abitative, e con la Regione Piemonte, sotto la direzione dell'Ing. Roberto Martinotti dirigente del Settore P.U.T., nonché ha individuato lo staff necessario alla gestione del programma di lavoro ed i servizi dell'ASL21 per la definizione dei contenuti sociali del Contratto.

Nell'ambito del maggior coinvolgimento possibile dei soggetti pubblici e privati, il Comune di Casale Monferrato ha organizzato in data **3 marzo 2004 una ulteriore giornata di lavoro denominata "Design Atelier"** finalizzata alla selezione e messa a punto delle proposte, idee e punti di vista scaturiti dallo scenario Workshop tenutosi in data 01.12.2003, e successivamente in collaborazione con detti operatori pubblici e privati, sono state selezionate le proposte di intervento da inserire nel progetto di contratto.

A conferma della bontà della **scelta** eseguita dall'Amministrazione Comunale di individuare il **quartiere del Ronzone quale area da inserire nella proposta di contratto**, si elencano le iniziative già in essere per la sua riqualificazione ambientale, urbanistico ed edilizia:

- localizzazione interventi per **opere di urbanizzazione primaria di risanamento e di sistemazione del suolo per renderlo idoneo agli insediamenti** (interventi 8.24 di elenco **PRUSST**) e **recupero ambientale della fascia fluviale urbana del fiume Po** (intervento 8.25 di elenco **PRUSST**), individuati all'interno del programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio - P.R.U.S.S.T. del Piemonte meridionale " (ex D.M. Ministero dei LL.PP.08/10/1998 e successive integrazioni e modificazioni);
- **intervento di bonifica ambientale integrale dell'ex stabilimento Eternit** di via Oggero in corso di attuazione individuato all'interno del **programma triennale di tutela ambientale (P.T.T.A.** ex legge 137/97 e finanziato DGR 64-13494 del 4.11.1996 e successive modificazioni);

La strategicità e l'importanza di intervenire all'interno del quartiere Ronzone per il recupero del degrado ambientale esistente è ulteriormente confermata dall'**individuazione di Casale Monferrato all'interno del "Programma nazionale di bonifica e ripristino ambientale"** con la localizzazione di un sito contaminato da bonificare di interesse nazionale (**ex L.426/98**); il bando regionale "Contratti di

Quartiere II" considera di particolare evidenza le emergenze ambientali individuate all'interno della proposta di contratto attribuendo specifico punteggio (art.9 comma 2 lett.t) e condizioni di ammissibilità della proposta [art.6 comma 3 lett.B) punto 3];

**Gli uffici comunali**, in collaborazione con:

- i partners associati alla Consulta Operatori di Edilizia Residenziale della Provincia di Alessandria:
  - Agenzia Territoriale per la Casa A.T.C.
  - Uni.Capi – coop. di abitazione a proprietà indivisa
  - Impresa Capra Spa
  - Impresa Geos Srl
  - Società Aquila d'Oro – coop. arl
- unitamente a:
  - Aziende Municipalizzate di Casale Monferrato,
  - Consorzio Casalese per lo Smaltimento Rifiuti - COSMO,
  - ASL 21 di Casale Monferrato,
  - studio Softech.

**hanno provveduto a formulare la "Proposta di Programma del Contratto di Quartiere II"** per la partecipazione al Bando Regionale che, come da **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.182 DEL 08/04/2004** prevede:

**A.** un ambito di riferimento socio-economico individuato con il distretto residenziale DR6 "Ronzone" della superficie territoriale di mq. 584.000 circa;

**B.** i seguenti **interventi oggetto di richiesta di finanziamento pubblico o di finanziamento comunale** il tutto meglio precisato negli specifici allegati di detta Deliberazione (A0, A1, A2a, A2b, A3, A4, A5a, A5b, A5c, A6, A7) quale parte integrante della stessa ed elaborati tecnici di cui al successivo punto 2. del deliberato (la terminologia usata per individuare le aree oggetto di intervento fa riferimento a quella adottata dal P.R.G.C. vigente):

1. sub-ambito 2F (superficie territoriale complessiva mq. 37.575) per intervento recupero di area in corso bonifica ambientale per grave e comprovato inquinamento del sito (ex Eternit) con la realizzazione di parco piantumato e attrezzato (*intervento C1*);
2. area di intervento per opere di urbanizzazione primaria mediante la riqualificazione della rete viaria di via XX Settembre e via Oggero con l'inserimento di pista ciclabile, ridefinizione delle carreggiate, dei marciapiedi e aiuola alberata ed illuminazione pubblica (*intervento C2* sez.a e sez.b);
3. aree di intervento per opere di urbanizzazione secondaria e per servizi pubblici così individuate:
  - Csr 22 (superficie area mq. 5.940) per la realizzazione di un nuovo impianto polivalente di asilo nido-scuola materna di tre sezioni con quote di edilizia sperimentale (*intervento C3*);
  - Csr 3 per il recupero funzionale di edificio di proprietà comunale di antico impianto architettonicamente meritevole di conservazione (ex centrale di sollevamento delle acque del vicino canale irriguo) da destinare a centro di quartiere polifunzionale (*intervento C7*) le cui confinanti aree per parcheggio sono in corso di realizzazione con interventi finanziati dal Comune;
  - area (superficie area mq. 50.000 circa) lungo il fiume Po occupata da impianti sportivi, pista ciclabile e parcheggi da riqualificare mediante la

sistemazione delle pavimentazioni e integrazione funzionali alla sosta pedonale (panchine) e illuminazione pubblica per aumentare la sicurezza degli utenti (*intervento C4*);

4. sub-ambito 2A (superficie territoriale complessiva mq. 36.990 di cui mq. 15.284 destinati alla nuova edificazione) lungo via Oggero per nuova edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata convenzionata, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica diretti alla demolizione e sostituzione di impianti produttivi dismessi, modificazione dei lotti e della rete stradale. E' prevista la realizzazione di 5 edifici residenziali plurifamiliari con quote di edilizia sperimentale (*intervento C5*);
5. area di intervento per il recupero organico dell'immobile denominato "Caserma Solaro" di v.le Lungo Po 2 angolo via XX Settembre 11 di proprietà comunale, destinato ad ERP sovvenzionata gestito dall'ATC di Alessandria, con quote di edilizia sperimentale (*intervento C6*);
6. area di intervento di via XX Settembre destinata alla riqualificazione estetica e percettiva delle facciate degli edifici privati prospettanti sulla via pubblica mediante l'utilizzo di cofinanziamento comunale.

**La Proposta di Programma è conforme al Piano Regolatore Generale**

**Comunale** approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989 n. 93-29164 e successive varianti e, ai sensi dell'art. 21.6 delle N.d.A, gli interventi previsti possono essere realizzati, senza approvazione di ulteriori piani urbanistici esecutivi, mediante rilascio di singolo titolo edilizio previa sottoscrizione di apposita convenzione per la cessione obbligatoria delle aree per infrastrutture e servizi pubblici, in quanto il P.R.G.C. delimita appositi ambiti e relativi subambiti di intervento all'interno dei quali fornisce specifiche schede-norma e schede-progetto aventi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'art.38 della L.R.56/77.

La Proposta prevede la **Bozza di Statuto per Agenzia di Contratto** sotto forma di Consorzio, diretta al coordinamento generale e l'espletamento delle attività e azioni dirette all'attuazione degli interventi previsti nel programma del Contratto.

**D.2. Strutturazione finanziaria complessiva**

**La Proposta di Programma richiede un finanziamento di risorse pubbliche**

- per un **ammontare complessivo di € 9.823.266,29**
  - di cui € 3.919.361 (pari al 39,90 % del totale dei finanziamenti) per le **opere di urbanizzazione**
  - ed € 5.903.905,29 (pari al 60,10% del totale dei finanziamenti) per **interventi residenziali ed annesse urbanizzazioni**,

**Cui si aggiungono € 1.328.500\* quali risorse proprie messe a disposizione dal Comune** al netto delle somme derivanti dal contributo di costruzione afferenti gli interventi previsti nella proposta di programma riversati all'interno del programma stesso;

**Sulla parte destinata ad interventi residenziali ed annesse urbanizzazioni**, riserva una quota di **€ 1.266.846,87 per interventi di natura sperimentale**, nel rispetto dell'art.1 comma 4 e art.3 comma 2 del bando di gara regionale;

Preevede una quota di **contributi di edilizia agevolata** di cui all'art.2 comma 3° lett.a) del bando Regionale (Geos e Uni.Capi) di **€ 1.984.352,67** pari al 50% del

costo convenzionale del relativo intervento. Il contributo richiesto **comprende anche una quota pari a € 96.010,85 per qualità e innovazione** introdotte nel sistema e nella tecnologia costruttiva riconducibili alla sperimentazione, oltre alla quota finanziata pari a € 375.000,00.

Prevede un **apporto di risorse private per complessivi € 6.793.908,57**.

\*Le risorse finanziarie disposte dal Comune sul Contratto di Quartiere includeranno anche gli Oneri di Urbanizzazione che ammontano a 450.000 Euro, concorrendo al complessivo ammontare di 1.778.500 Euro inserito nella apposita tabella della Regione Piemonte.

### ***D.3. Organizzazione delle fonti di finanziamento e coinvolgimento del settore privato***

#### ***D.3.1. Organizzazione delle fonti di finanziamento***

La predisposizione del piano finanziario per il Contratto di Quartiere di Alessandria è stata effettuata sulla base della seguente assunzione:

- la programmazione comunale è unica, indipendentemente dall'origine delle risorse finanziarie e degli operatori deputati alla realizzazione degli interventi.

Il Contratto di Quartiere è infatti finanziato con fondi del Ministero per le Infrastrutture e con il cofinanziamento regionale, ma è da intendere anche come strumento di coordinamento e concentrazione delle numerose risorse pubbliche e private che sono attivabili in questo momento sul territorio.

Le modalità con cui il Comune opererà il trasferimento delle risorse finanziarie ai beneficiari finali degli interventi previsti dal Contratto di Quartiere, ove non previste dalle vigenti disposizioni normative o dalle procedure di attuazione, saranno disciplinate negli atti di concessione dei finanziamenti accordati.

#### ***D.3.2. Coinvolgimento del settore privato***

Le risorse private già attivate con il programma riguardano investimenti nel settore delle costruzioni e ambientali. Il Comune, nell'utilizzo delle risorse pubbliche disponibili con il Contratto di Quartiere, assume come criterio di fondo quello di cercare il coinvolgimento del capitale privato come fonte di cofinanziamento del programma e come risposta alle aspettative di mix funzionale più volte espresse nelle fasi di consultazione che hanno contraddistinto la predisposizione della proposta di Contratto.

Il Comune perseguirà, nella filosofia di utilizzo dei fondi nazionali, lo sviluppo di forme di partenariato "pubblico-privato", relativamente alla realizzazione, al finanziamento e alla gestione di infrastrutture pubbliche ed alla gestione di strutture di servizio.

Il quadro normativo, comunitario e nazionale e l'indirizzo del Comune rendono concretamente avviabili queste operazioni. In tale ambito le procedure da definire a livello di misura prevedono il coinvolgimento dei privati nel pieno rispetto delle normative nazionali e comunitarie.

#### ***D.4. Tabelle finanziarie***

Le risorse finanziarie complessive per la realizzazione del Contratto di Quartiere ammontano nel complesso a 24.524.500,59 Euro.

Tali risorse sono state valutate sulla base di una stima dei costi ammissibili per ciascun intervento e misura.

Tenuto conto dei fabbisogni di intervento accertati, delle priorità individuate e delle finalità assunte a base della strategia è stata definita la ripartizione delle risorse pubbliche disponibili per gli interventi prioritari. I risultati sono riportati nei prospetti e nelle tabelle che seguono.

