

Relazione tecnica

Criteri per la definizione del contributo economico dovuto nel caso di trasferimento dell'obbligo realizzativo e di gestione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

giugno 2025

Indice

1. Premessa.....	1
2. Criteri per la definizione del contributo economico.....	2
Quantificazione dei canoni ventennali.....	2
Durata temporale - n.....	2
Saggio di interesse - r.....	2
Annualità - a.....	2
Canoni ventennali - C20.....	4
Oneri di gestione.....	6
3. Quantificazione del contributo economico dovuto nel caso di trasferimento dell'obbligo realizzativo e di gestione della quota ERS.....	8
Distribuzione spaziale dei corrispettivi.....	9
Specifiche per il trasferimento dell'obbligo realizzativo nel caso di funzioni A2 e B1 ad uso studentato.....	11
4. Quantificazione del contributo economico dovuto nel caso di rinuncia alla sola gestione della quota ERS.....	12

1. Premessa

La variante al Piano Urbanistico Generale (PUG), approvata con delibera di Consiglio Comunale PG 803390/2024 ed entrata in vigore il 4 dicembre 2024 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 370 dell'Avviso di avvenuta approvazione, ha introdotto alcune novità in riferimento alle modalità di realizzazione e gestione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Nello specifico, con l'Azione 2.1b della Disciplina del Piano, rivolta a favorire l'aumento di offerta abitativa sociale, sono state introdotte le seguenti diverse possibilità:

1. **realizzazione e gestione della quota ERS:** il soggetto promotore dell'intervento si impegna a realizzare e gestire tutta la quota ERS;
2. **rinuncia alla gestione della quota ERS:** il soggetto promotore dell'intervento si impegna a realizzare la quota ERS ma convenziona con il Comune la sua gestione; Il Comune si fa garante del sistema di gestione ricevendo un corrispettivo come *property and community management fee* da parte del soggetto promotore dell'intervento;
3. **trasferimento dell'obbligo realizzativo e di gestione della quota ERS:** il soggetto promotore dell'intervento, previa valutazione preliminare di cui al Regolamento Edilizio (RE) - art. 8 p.to 2.4, trasferisce l'obbligo realizzativo, corrispondendo al Comune un contributo economico che ne consenta la realizzazione e la gestione su altro lotto; il volume corrispondente alla quota ERS trasferita potrà essere realizzato come edilizia libera, aggiuntiva rispetto al limite di densità massima;
4. **permuta in luogo dell'obbligo realizzativo:** esclusivamente per interventi di Addensamento e sostituzione urbana, in fase di negoziazione è possibile valutare l'eventuale sostenibilità della permuta di alloggi esistenti o di terreni sui quali insista un volume esistente, previa verifica legata agli interventi di bonifica necessari. La permuta è ammissibile solo in luogo dell'obbligo realizzativo; il soggetto promotore dovrà altresì rinunciare alla gestione, corrispondendo al Comune il corrispettivo come *property and community management fee*, di cui al precedente punto 2.

La medesima Azione specifica che il corrispettivo dovuto per il **trasferimento dell'obbligo realizzativo**, da quantificare tramite apposita delibera di Giunta Comunale, dovrà essere commisurato a:

- a) **l'esigenza di soddisfare la domanda abitativa in locazione calmierata** per la durata di anni venti, con canoni determinati secondo la tariffa base e media dell'Accordo Territoriale in materia di locazione concordata per tempo vigente – in analoghe zone del territorio in edifici messi a disposizione dal Comune;
- b) **il costo per la realizzazione e per la gestione** (*property and community management fee*) degli alloggi che il Comune metterà a disposizione dei cittadini per la locazione calmierata sostitutiva di quella non realizzata negli interventi che hanno trasferito l'obbligo, realizzando interventi su aree di proprietà comunale.

La presente relazione tecnica contribuisce alla declinazione di tali parametri, al fine di definire il contributo economico dovuto nel caso di trasferimento dell'obbligo realizzativo e di gestione della quota ERS nelle differenti zone del Comune di Bologna e il contributo economico dovuto nel caso di rinuncia alla sola gestione. Al fine di garantire un'analisi accurata dei parametri considerati, non disponendo l'Ufficio di piano delle competenze stabilite dalla legge, il Comune si è avvalso del supporto di professionalità esterne con specifiche competenze in ambito economico.

2. Criteri per la definizione del contributo economico

Una prima stima del contributo economico da corrispondere per il trasferimento dell'obbligo realizzativo, commisurato ai canoni di locazione ventennali incrementati degli oneri di gestione, è stata effettuata nel corso del 2023, tra l'assunzione della proposta di variante al PUG e la sua successiva adozione. Il contributo è stato stimato pari a:

$$C_{OT} = C_{20} \times (1 + O_G)$$

Dove:

C_{OT} è il contributo economico per l'obbligo trasferito;

C_{20} sono i canoni ventennali della locazione calmierata;

O_G sono gli oneri di gestione.

Quantificazione dei canoni ventennali

I canoni ventennali C_{20} sono pari all'accumulazione iniziale di annualità costanti, posticipate e limitate in regime di interesse composto:

$$C_{20} = A_i = a \times \frac{q^n - 1}{r \times q^n}$$

Dove:

A_i è l'accumulazione iniziale, ottenibile riferendo le annualità all'anno zero del periodo;

a è l'annualità;

n è la durata temporale, ovvero il numero di annualità;

r è il saggio di interesse;

q , pari a $1 + r$, è il montante unitario, ovvero un capitale unitario con i relativi interessi maturati nel corso di un anno.

Si procede quindi di seguito con la definizione dei parametri: n - durata temporale; r - saggio di interesse; a - annualità.

Durata temporale - n

La durata della locazione calmierata viene considerata pari ad **anni 20**, periodo temporale minimo fissato dalla Disciplina del Piano.

Saggio di interesse - r

Il saggio di interesse viene considerato pari al **5%**, corrispondente al **tasso di interesse legale** indicato dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) del 13 dicembre 2022, applicabile a partire dal 1 gennaio 2023, dunque il tasso vigente al momento della predisposizione della presente stima.

Annualità - a

Trattandosi di Edilizia Residenziale convenzionata in locazione, per determinare il valore economico di una annualità è necessario fare riferimento all'**Accordo per i contratti di locazione a canone concordato** a sostegno delle politiche abitative. L'Accordo vigente al momento della prima

elaborazione della presente stima e applicabile sul territorio metropolitano di Bologna, siglato dalle Organizzazioni provinciali dei proprietari e degli inquilini, è entrato in vigore in data 1 agosto 2022. Il valore del canone concordato è determinato all'interno dell'Accordo, in funzione di ubicazione, numero di vani e caratteristiche dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne l'**ubicazione** il territorio comunale di Bologna (ad alta tensione abitativa) è diviso in 3 aree omogenee:

- a1) Zona di pregio;
- a2) Zona A;
- a3) Zona B.

La suddivisione del territorio in aree omogenee è consultabile tramite le mappe disponibili online sul sito del Comune di Bologna >>.

Con riferimento al **numero di vani** si assume un alloggio di “taglio medio”, ovvero un trilocale.

Dato che la presente relazione fa riferimento ad interventi di nuova realizzazione, per le **caratteristiche dell'unità immobiliare** si assume di ricadere in fascia massima (sono presenti almeno 7 dei parametri individuati dall'Accordo).

Zona	N. vani	> 7 elementi		4/7 elementi		< 4 elementi	
		max €/mq/anno	min €/mq/anno	max €/mq/anno	min €/mq/anno	max €/mq/anno	min €/mq/anno
Pregio	Mono	158,00	103,00	147,00	95,00	132,00	86,00
Pregio	2	138,00	90,00	127,00	83,00	115,00	75,00
Pregio	3	120,00	78,00	110,00	72,00	100,00	65,00
Pregio	4	109,00	74,00	100,00	68,00	91,00	62,00
Pregio	5	98,00	67,00	90,00	62,00	82,00	56,00
Pregio	Oltre 5	88,00	60,00	81,00	55,00	73,00	50,00
A	Mono	132,00	86,00	117,00	77,00	108,00	71,00
A	2	114,00	75,00	102,00	67,00	94,00	61,00
A	3	100,00	65,00	89,00	58,00	82,00	53,00
A	4	91,00	62,00	81,00	55,00	74,00	51,00
A	5	82,00	56,00	73,00	50,00	67,00	46,00
A	Oltre 5	73,00	50,00	66,00	46,00	60,00	41,00
B	Mono	110,00	72,00	101,00	66,00	92,00	60,00
B	2	96,00	63,00	88,00	58,00	81,00	52,00
B	3	84,00	54,00	76,00	50,00	70,00	45,00
B	4	76,00	52,00	70,00	48,00	63,00	44,00
B	5	69,00	47,00	63,00	44,00	57,00	39,00
B	Oltre 5	62,00	42,00	57,00	38,00	51,00	36,00

Tab. 1 - Valori di locazione a canone concordato per il Comune di Bologna vigente dal 1 agosto 2022, di cui all'allegato A1 dell'Accordo per i contratti di locazione a canone concordato

Per la successiva elaborazione si assumono quindi i seguenti valori medi di locazione per le 3 zone omogenee:

- Zona di pregio: 99,00 €/mq/anno;
- Zona A: 82,50 €/mq/anno;
- Zona B: 69,00 €/mq/anno.

Si specifica che la superficie considerata dall'Accordo è la **Superficie catastale**.

Canoni ventennali - C_{20}

Stanto quanto sopra descritto, quindi che:

- il tasso di interesse r è pari al 5%;
- la durata della locazione n è pari a 20 anni;

si procede calcolando l'ammontare dei canoni ventennali per le tre zone omogenee.

	Canone concordato medio a €/mq/anno	Valore dei canoni ventennali C_{20} €/mq
Zona di pregio	99,00	1.234,00
Zona A	82,50	1.028,00
Zona B	69,00	860,00

Tab. 2 - Stima dei canoni ventennali di locazione calmierata per mq di superficie catastale

Ai sensi dell'Accordo per i contratti di locazione a canone concordato - art. 5, la superficie di riferimento è quella catastale: "Nel caso in cui sulla visura catastale attuale non sia indicata la superficie si considera, esclusivamente al 100%, quella interna dell'unità immobiliare (con esclusione di balconi, terrazze, cantine, soppalchi non accatastati ed altri accessori), misurata su pianta catastale, [...] in ogni caso da muro a muro esclusi i muri esterni e compresi tramezzi interni e con esclusione delle porzioni di altezza inferiori a cm. 160".

Si considerano inoltre le seguenti superfici:

- autorimessa in uso esclusivo nella misura del 50%;
- posto auto esclusivo nella misura del 20%;
- terrazza o balcone ad uso esclusivo se superiore a 10 mq nella misura del 10%;
- area verde esclusiva se superiore a 10 mq nella misura del 10%.

Tuttavia, per l'applicazione della disciplina edilizia ed urbanistica risulta maggiormente funzionale l'utilizzo dei parametri di **Superficie totale** e **Superficie utile**, per la cui definizione si rimanda alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui all'Allegato II alla D.G.R. n. 922/2017 >>. Invece per comprendere la collocazione all'interno del mercato delle compravendite immobiliari si utilizza maggiormente la **Superficie commerciale**, come determinata dai criteri descritti dall'Agenzia delle Entrate all'interno dell'Allegato 3 al Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare >>.

In relazione alle definizioni e ai criteri sopra menzionati, sono state analizzate le consistenze che caratterizzano superficie catastale (come definita dall'Accordo per i contratti di locazione a canone concordato), totale, utile e commerciale (Tab. 3). Tali consistenze sono state quindi applicate ad un alloggio-tipo di 80 mq (Tab. 4) al fine di determinare i fattori di conversione tra le diverse superfici (Tab. 5), utili ai fini della presente trattazione.

	Superficie Catastale*	Superficie Totale	Superficie Utile	Superficie Commerciale
Muri perimetrali	○	●	○	●
Muri interni	●	●	○	●
Locali principali delle unità immobiliari	●	●	●	●
Parti comuni (spazi distributivi, ecc.)	○	●	○	○
Balconi e terrazze	○	○	○	◐
Cantine	○	●	○	◐
Autorimesse	◐	●	○	◐
Corselli di manovra	○	●	○	○
Aree scoperte di uso esclusivo	◐	○	○	◐
Aree scoperte di uso comune	○	○	○	○

* secondo la definizione dell'Accordo per i contratti di locazione a canone concordato entrato in vigore dal 1 agosto 2022

Tab. 3 - Consistenze per la definizione di superficie catastale, totale, utile, commerciale

	Superficie Lorda	Superficie Catastale*		Superficie Totale		Superficie Utile		Superficie Commerciale	
	Superficie [mq]	Quota [%]	Superficie [mq]	Quota [%]	Superficie [mq]	Quota [%]	Superficie [mq]	Quota [%]	Superficie [mq]
Muri perimetrali	12,00	-	-	100%	12,00	-	-	100%	12,00
Muri interni	4,00	100%	4,00	100%	4,00	-	-	100%	4,00
Locali principali delle unità immobiliari	80,00	100%	80,00	100%	80,00	100%	80,00	100%	80,00
Parti comuni (spazi distributivi, ecc.)	4,00	-	-	100%	4,00	-	-	-	-
Balconi e terrazze	8,00	-	-	-	-	-	-	30%	2,40
Cantine	4,00	-	-	100%	4,00	-	-	25%	4,00
Autorimesse	14,40	50%	7,20	100%	14,40	-	-	50%	7,20
Corselli di manovra	9,60	-	-	100%	9,60	-	-	-	-
Aree scoperte di uso esclusivo	-	10%	-	-	-	-	-	10%	-
Aree scoperte di uso comune	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale			91,20		128,00		80,00		106,60

Tab. 4 - Calcolo delle superfici per un alloggio-tipo di 80 mq

		Superficie Catastale	Superficie Totale	Superficie Utile	Superficie Commerciale
		91,20	128,00	80,00	106,60
Superficie Catastale	91,20	1,00	0,71	1,14	0,86
Superficie Totale	128,00	1,40	1,00	1,60	1,20
Superficie Utile	80,00	0,88	0,63	1,00	0,75
Superficie Commerciale	106,60	1,17	0,83	1,33	1,00

Tab. 5 - Fattori di conversione tra le superfici

Nella successiva tabella (Tab. 6) i canoni ventennali di locazione calmierata per mq di superficie catastale vengono convertiti secondo i fattori di conversione identificati:

	Canone ventennale	Fattore di conversione	Canone ventennale	Fattore di conversione	Canone ventennale	Fattore di conversione	Canone ventennale
	$C_{20,SCa}$	F_{ST} $= ST / SCa$	$C_{20,ST}$ $= C_{20,SCa} / F_{ST}$	F_{SU} $= SU / SCa$	$C_{20,SU}$ $= C_{20,SCa} / F_{SU}$	F_{SCo} $= SCo / SCa$	$C_{20,SCo}$ $= C_{20,SCa} / F_{SCo}$
	€/ mq di SCa	-	€/ mq di ST	-	€/ mq di SU	-	€/ mq di SCo
Zona di pregio	1.234,00	1,40	879,23	0,88	1406,76	1,17	1055,73
Zona A	1.028,00	1,40	732,45	0,88	1171,92	1,17	879,49
Zona B	860,00	1,40	612,75	0,88	980,40	1,17	735,76

Tab. 6 - Canoni ventennali di locazione calmierata

Si dà atto che alla data del 2025, rispetto a queste stime formulate nel 2023, sono intervenute le seguenti modifiche:

- è stato siglato un nuovo Accordo per i contratti di locazione a canone concordato **ZZ**, in vigore dal 1 aprile 2024;
- è variato il tasso di interesse legale indicato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF), che ai sensi dell'art. 1284 del Codice Civile può essere modificato annualmente.

Oneri di gestione

Per quantificare il contributo economico dovuto per l'obbligo trasferito è necessario tener conto anche degli oneri di gestione, da cui il soggetto attuatore viene esonerato nel momento in cui trasferisce la gestione ventennale dell'ERS ad un altro soggetto.

Il ruolo svolto dal "gestore sociale" nella conduzione degli immobili riguarda:

- il *property management* relativo agli adempimenti tecnici, amministrativi e fiscali (quali ad esempio assegnazione degli alloggi e stipula dei contratti, controllo del rispetto del regolamento di condominio, gestione e prevenzione di morosità e altre criticità, gestione del turnover, ecc.);

- il *community management* (quali ad esempio le attività di promozione del progetto sociale, di selezione e verifica dei requisiti dei candidati, eventuale attivazione di uno sportello informativo in loco);
- il *facility management* (pianificazione e gestione degli interventi manutentivi oltre che la custodia degli alloggi liberi).

Dall'analisi di business plan relativi a recenti interventi di edilizia residenziale sociale emerge che l'incidenza delle attività di gestione risulta essere dell'ordine del **15%** sui canoni di locazione.

	Superficie Catastale €/ mq di Sca	Superficie Totale €/ mq di ST	Superficie Utile €/ mq di SU	Superficie Commerciale €/ mq di Sco
Zona di pregio	185,00	132,00	211,00	158,00
Zona A	154,00	110,00	176,00	132,00
Zona B	129,00	92,00	147,00	110,00

Tab. 7 - Oneri di gestione per locazioni ventennali

3. Quantificazione del contributo economico dovuto nel caso di trasferimento dell'obbligo realizzativo e di gestione della quota ERS

Richiamando quanto sopra meglio descritto, il contributo economico da corrispondere per il trasferimento dell'obbligo realizzativo, commisurato ai canoni di locazione ventennali incrementati degli oneri di gestione, è pari a

$$C_{OT} = C_{20} \times (1 + O_G)$$

Le quantificazioni del corrispettivo dovuto a seconda della zona vengono sintetizzate come segue:

	Superficie Catastale €/ mq di Sca	Superficie Totale €/ mq di ST	Superficie Utile €/ mq di SU	Superficie Commerciale €/ mq di Sco
Zona di pregio	1419,00	1011,00	1618,00	1214,00
Zona A	1182,00	842,00	1348,00	1011,00
Zona B	989,00	705,00	1127,00	846,00

Tab. 8 - Contributo economico dovuto nel caso di trasferimento dell'obbligo realizzativo di interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

E' stata quindi effettuata una valutazione conclusiva per indagare l'incidenza del contributo economico sopra descritto e quantificato sul valore immobiliare dell'intervento di edilizia libera complessivo. Il procedimento dell'indagine può essere descritto come segue:

1. identificazione di superficie utile e totale e calcolo della corrispondente superficie commerciale;
2. stima del valore immobiliare complessivamente generato dall'intervento, mediante applicazione del valore medio delle abitazioni civili in ottimo stato conservativo secondo l'OMI dell'Agenzia delle Entrate nella zona omogenea in cui ricade l'intervento;
3. stima del contributo economico per la quota di ERS soggetta ad obbligo trasferito, tramite le quantificazioni di cui alla Tab. 8;
4. determinazione della quota di incidenza del contributo economico per l'obbligo trasferito sul valore immobiliare complessivamente generato dall'intervento.

Dalle analisi svolte emerge che, in generale, tali contributi economici non compromettono la fattibilità degli interventi, la quale resta comunque da valutare per lo specifico intervento dal soggetto attuatore.

Rapportando tali valori all'estensione del Territorio urbanizzato identificato dal PUG, all'interno del quale si realizzano la quasi totalità degli interventi per cui è prevista la realizzazione di una quota di ERS, si ha una media ponderata pari a circa **1.200 €/mq SU**, corrispettivo che rappresenta un equilibrio tra i valori delle diverse zone e la loro rilevanza all'interno del Territorio urbanizzato. Utilizzando tale media ponderata, si è delineato il **contributo dovuto nel caso di trasferimento dell'obbligo realizzativo in un intervallo compreso tra 992 €/mq di SU e 1.424 €/mq di SU**.

Distribuzione spaziale dei corrispettivi

Anche a seguito delle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito della Variante al PUG, si è ritenuto di procedere con la **riparametrizzazione del sopracitato range**, non solo rispetto alle 3 zone omogenee previste dall'Accordo territoriale sui canoni concordati, ma anche **rapportandone il valore alle diverse zone OMI**, ossia porzioni di territorio che riflettono aree tendenzialmente omogenee in termini di valori immobiliari.

Tale range è stato graduato sull'intero territorio mediante un criterio di proporzionalità con le diverse zone OMI, per le quali sono stati considerati i valori di mercato medi per abitazioni civili in stato ottimo (secondo semestre 2024). I valori dell'Agenzia delle Entrate sono stati convertiti da metri quadrati catastali in metri quadrati di superficie utile, applicando il coefficiente di proporzione SU/Scatastale = 0,88 (cfr. Tabella 5).

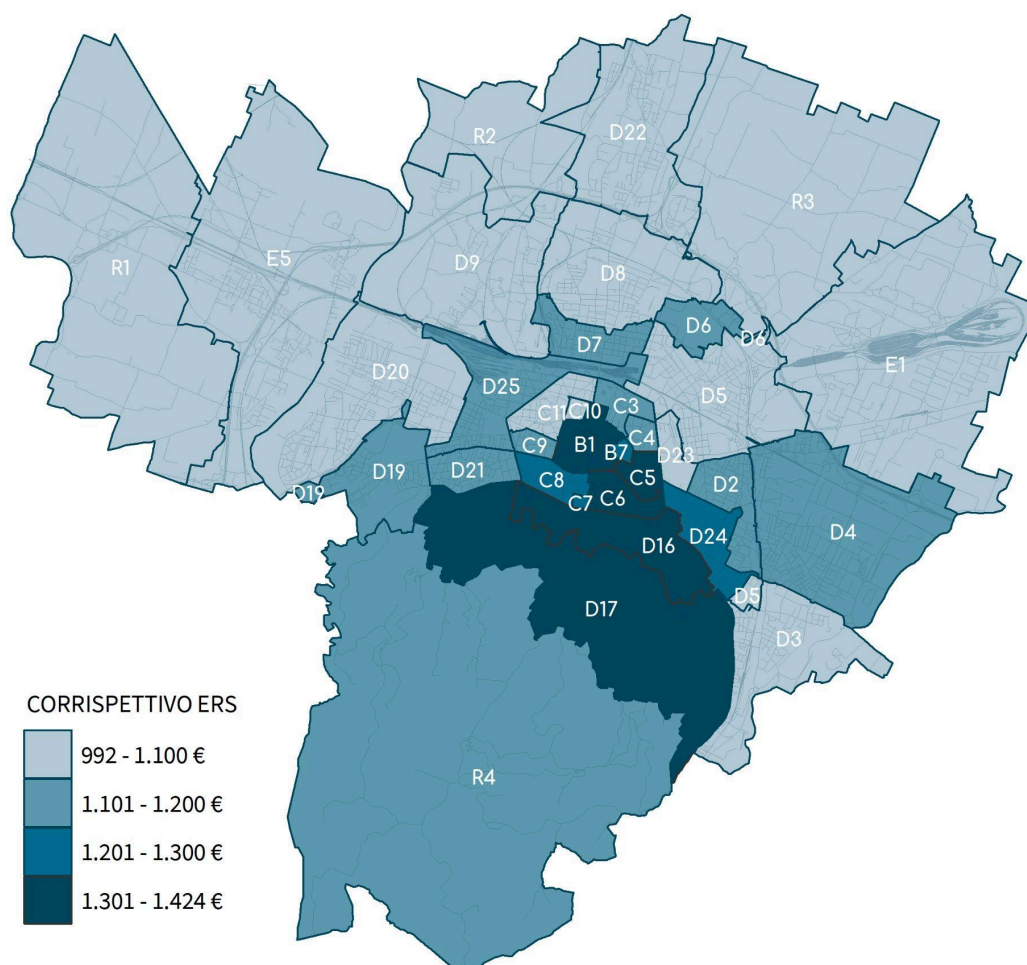
In assenza di valori OMI per abitazioni civili in stato ottimo è stato fatto riferimento al Borsino Immobiliare, database di rilevamento ed aggregazione di dati immobiliari relativi a compravendite registrate, facendo riferimento ai valori medi per le abitazioni in stabili di 1° fascia. Tali valori sono stati convertiti da metri quadrati commerciali in metri quadrati di superficie utile, applicando il coefficiente di proporzione SU/Scommerciale = 0,75 (cfr. Tabella 5).

I corrispettivi ottenuti sono i seguenti:

Zona OMI	Fascia	Denominazione	Corrispettivo [€/mq SU]
B1	Centrale	Centro Storico	1.360,00
B7	Centrale	Zamboni - Casteltialto - Aldrovandi - San Vitale	1.296,00
C3	Semicentrale	Irnerio Centotrecento Moline Righi P.zza Otto Agosto Indipendenza V.li Masini e Pichat	1.147,00
C4	Semicentrale	Centotrecento Irnerio P.zza di Porta San Donato V.le Filopanti San Vitale Petroni	1.179,00
C5	Semicentrale	San Vitale - Viale Ercolani - Piazza Carducci - Dante - Santo Stefano - Guerrazzi - Piazza Aldrovandi	1.339,00
C6	Semicentrale	Quartiere Galvani: Santo Stefano - P.zza di Porta S. Stefano - Viali Gozzadini E Panzacchi - Savenella Tovaglie - D'Azeglio	1.424,00
C7	Semicentrale	Quartiere Galvani Mura di Porta Castiglione: D'Azeglio - Tovaglie Savenella - Mura di Porta Castiglione	1.285,00
C8	Semicentrale	Quartiere Malpighi Saragozza: Sant'Isaia - Viali Pepoli Aldini - D'Azeglio Barberia	1.221,00
C9	Semicentrale	Quartiere Malpighi: S.Felice - Grada - Vicini - S.Isaia - S.Francesco - Malpighi	1.189,00
C10	Semicentrale	Quartiere Marconi Porto: Mille - Galliera - Riva Reno - Marconi	1.083,00
C11	Semicentrale	Quartiere Marconi: S. Felice - Grada - Vicini - Pietramellara - Indipendenza - Falegnami - Galliera - Mille - Marconi	1.088,00
D2	Periferica	San Vitale	1.115,00
D3	Periferica	San Ruffillo Est	1.093,00
D4	Periferica	Mazzini - Fossolo	1.104,00
D5	Periferica	San Donato	997,00
D6	Periferica	Fiera	1.191,00
D7	Periferica	Matteotti - P.zza Unità	1.104,00

D8	Periferica	Bolognina Arcoveggio	997,00
D9	Periferica	Marco Polo - Pescara	1.051,00
D16	Periferica	Pedecollinare	1.349,00
D17	Periferica	Pedecollinare e Semicollinare	1.307,00
D19	Periferica	Stadio Funivia	1.136,00
D20	Periferica	Saffi Santa Viola Barca	1.072,00
D21	Periferica	Andrea Costa Saragozza	1.136,00
D22	Periferica	Corticella	1.003,00
D23	Periferica	V.le Filopanti - Massarenti - Zanolini - Stazione S. Vitale	1.083,00
D24	Periferica	Murri	1.232,00
D25	Periferica	Stazione - Viale Filopanti - Via Del Chiù	1.104,00
E1	Suburbana	Roveri - Pilastro	992,00
E5	Suburbana	Borgo Panigale- Birra- Casteldebole	992,00
R1	Extraurbana	Agricola Nord Ovest	1.065,00
R2	Extraurbana	Agricola Nord	997,00
R3	Extraurbana	Agricola Nord Est	1.016,00
R4	Extraurbana	Agricola Sud	1.167,00

Tab. 9 - Contributo economico dovuto nel caso di trasferimento dell'obbligo realizzativo e di gestione della quota ERS [€/mq SU] per zona OMI



Specifiche per il trasferimento dell'obbligo realizzativo nel caso di funzioni A2 e B1 ad uso studentato

Per interventi che prevedono l'insediamento di **funzioni residenziali A2 e turistico ricettive B1** (assimilabile ad uso studentato) la Variante al PUG ha previsto delle quote di ERS dovute non inferiori al 10% o al 15% dei posti letto realizzati, a seconda dei casi previsti dalla Disciplina del Piano - Azione 2.1b. Tale dimensionamento è derivato da un modello di valutazione economica basato sulla premessa che il valore immobiliare generato dall'intervento fosse ridotto in misura corrispondente all'onere richiesto per il "trasferimento" dell'obbligo di realizzazione di una quota di alloggi ERS in un intervento che preveda l'insediamento di funzioni residenziali A1 e turistico ricettive B3.

Pertanto, nel caso di insediamento di **funzioni residenziali A2 e turistico ricettive B1** (assimilabile ad uso studentato) per cui è prevista una quota ERS in termini di posti letto, **il valore del corrispettivo dovuto per l'eventuale trasferimento dell'obbligo realizzativo è il medesimo di quello previsto per le funzioni residenziali A1 e turistico ricettive B3.**

4. Quantificazione del contributo economico dovuto nel caso di rinuncia alla sola gestione della quota ERS

Per quanto riguarda la rinuncia alla sola gestione della quota ERS nel caso di interventi che prevedono l'insediamento di funzioni residenziali A1 e turistico ricettive B3, è previsto che il soggetto promotore dell'intervento si impegni a realizzare la quota ERS ma ne convenzioni con il Comune la gestione. Come dettagliato al Capitolo 2 relativamente agli oneri di gestione, l'incidenza delle attività di gestione risulta essere dell'ordine del **15% sui canoni di locazione**. Pertanto, considerandone il valor medio, il contributo dovuto nel caso di rinuncia alla gestione della quota ERS è definito pari **178,00 €/mq SU**.

Tali oneri corrispondono al *property and community management fee*, mentre il facility management (pianificazione e gestione degli interventi manutentivi oltre che la custodia degli alloggi liberi) rimane comunque in capo al soggetto promotore dell'intervento.