

La S.T.U.: una società a maggioranza pubblica!

La società ha come scopo sociale, preordinato e concordato in convenzione, la trasformazione urbanistica dell'area. Tanti i vantaggi di questo assetto societario:

il **marginale di guadagno**, alla fine dell'operazione, verrà **diviso** percentualmente tra il **pubblico 51%** e il **privato 49%**. Quello pubblico potrà essere reinvestito in diversi modi: acquisto di immobili da adibire a scopi sociali, a servizi socio-assistenziali, alla riduzione delle volumetrie o altro ancora.

le **volumetrie** ammesse sono quelle strettamente necessarie a garantire la "redditività e sostenibilità dell'operazione immobiliare".

la STU è uno strumento che assomma in sé l'efficacia e l'efficienza dello strumento privatistico con le finalità pubbliche (garantite dalla maggioranza del capitale sociale detenuto nelle mani del comune per il 51%).

l'intera operazione - dalla progettazione, alla costruzione e realizzazione degli immobili privati e pubblici, alla vendita degli stessi - è soggetta a controllo pubblico.

la necessità di procedere parzialmente ad una bonifica dell'area, permette il diretto controllo pubblico dell'operazione .

Al primo posto le opere pubbliche!

In presenza di una lottizzazione, la legge prevede che per ogni metro cubo costruito si debba cedere al comune una percentuale per la realizzazione di aree verdi, parcheggi, strade o altro ancora. Negli ultimi anni le Amministrazioni comunali, preferiscono affidarsi al privato per realizzare queste opere pubbliche (strade, campi di calcio, piscine, rotatorie, ecc.) ottimizzando tempi e costi. Il privato ottiene un aumento delle volumetrie, i cittadini nuove strutture che restano proprietà del Comune.

La cessione delle opere pubbliche da parte della STU, fatte le debite proporzioni, è ben al disopra di quelle normalmente previste nelle lottizzazioni fin qui eseguite.

