

## ALLEGATO A) RETTIFICATO

[Testo coordinato con le rettifiche di cui all'avviso pubblicato su GURI 130 del 07/11/2012]

### INFORMAZIONI SUL LOTTO

Oggetto dell'apporto in natura da parte del Comune di Cesena è l'Area ricadente all'interno del **Comparto 1** del Programma di Riqualificazione Urbana "Novello" oltre talune superfici di perequazione extra Comparto come di seguito meglio descritte.

Il Lotto oggetto di investimento da parte del Fondo è così sinteticamente rappresentato:

PROPRIETARIO	SUP.UTILE LORDA/mq	NOTE
Comune di Cesena	31.135	Aree di proprietà
Privato	1.507	Aree suscettibile di apporto al Fondo da soggetto privato
Privato	3.712	Aree di perequazione extra Comparto da acquisire da parte del Comune
TOTALE	36.354	

Il progetto urbano Novello si configura come Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) ai sensi della L.R. Emilia Romagna n. 19/98

Nel luglio 2008 è stata costituita la STU, che è temporaneamente a totale partecipazione del Comune di Cesena nella fase di progettazione e approvazione dell'intervento. Il progetto urbanistico, approvato mediante Accordo di programma in variante al PRG, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000, Accordo sottoscritto in data 04.01.2012 e approvato con decreto del Presidente della provincia di Forlì Cesena pubblicato sul BUR del 15 febbraio 2012, è articolato in 5 comparti di intervento, che hanno una loro autonomia operativa, ma partecipano insieme alla realizzazione delle opere comuni di rilievo urbano (il parco lineare sopra la secante, la nuova sistemazione della piazza antistante la stazione e degli spazi aperti del campus scolastico, la riqualificazione dei sottopassi pedonali, due parcheggi pubblici in struttura, gli interventi sulla viabilità esterna al comparto e l'interramento di un tronco di elettrodotto).

I comparti 1 e 5 sono di proprietà totale o prevalente del Comune di Cesena (anche acquisendo alcune aree ferroviarie dismesse), mentre i comparti 2, 3, e 4 sono di proprietà privata, e parteciperanno pro quota alla realizzazione delle opere comuni del PRU.

I singoli comparti potranno essere attuati autonomamente con specifiche convenzioni urbanistiche, mentre per le opere comuni si stipulerà una seconda convenzione. Dopo la stipula delle singole convenzioni è necessaria la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, che sarà affidata dai diversi promotori sotto il coordinamento della STU, che si farà direttamente carico della progettazione e realizzazione delle opere comuni.

Le convenzioni prevedono la possibilità di realizzare contestualmente le opere edilizie e di urbanizzazione, dopo il rilascio dei relativi permessi di costruire.

Il Programma, quindi, in coerenza con l'art.53 del PRG del Comune di Cesena persegue attraverso la riqualificazione delle Aree dismesse, l'arricchimento della dotazione di servizi, l'implementazione delle dotazioni infrastrutturali, la realizzazione di un'offerta terziaria e commerciale e di un'offerta abitativa, in

parte convenzionata sia per la vendita che per la locazione a termine.

La proposta comprende anche 3.712 mq di SUL residenziale destinata ad ERS collocati all'interno di comparti perequativi sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo già approvato o in corso di approvazione in varie parti della città. La disponibilità di tali aree ERS è subordinata alla loro cessione al Comune da parte delle proprietà a seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica di comparto. Saranno conferiti al Fondo i lotti che si renderanno disponibili per primi.

Al fine quindi di razionalizzare le offerte delle SGR partecipanti e permettere una formulazione omogenea del **business plan**, così come richiesto dal Disciplinare di gara (allegato sub B), sono stati assunti convenzionalmente i seguenti parametri:

Destinazione	Sup.Utile lorda (S.U.L.)	Sup.Commerciale (S.C.)
Residenziale libero Mercato	12.093	17.068
Residenziale "sociale"	16.177	23.001
Residenze universitarie	2.000	2.843
Commercio	4.661	7.012
Terziario	1.423	2.045
<b>Totale Superfici</b>	<b>36.354</b>	<b>51.969</b>

	Alloggi
Residenziale libero Mercato	147
Residenziale sociale	233
Residenze universitarie	70
<b>TOTALE ALLOGGI</b>	<b>450</b>

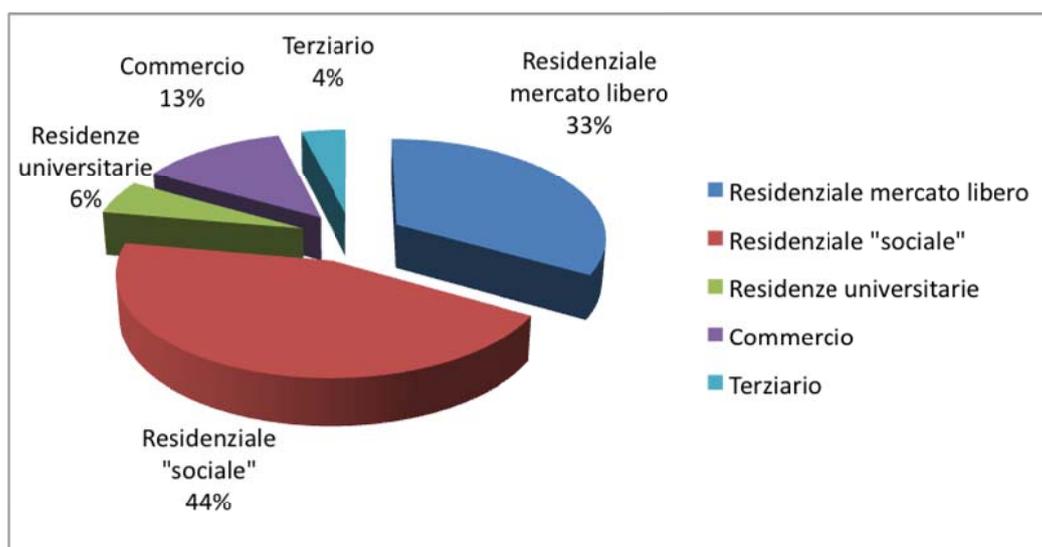
  

Voci di Costo	€/mq SUL	€/mq S.C.	Note
1 Area (in apporto al Fondo)	359,16	251,24	Valori medi da applicare a tutte le superfici
2 Urbanizzazioni Primarie, Secondarie ed Opere di Interesse	363,70	254,42	Valori medi da applicare a tutte le superfici

	generale di competenza del Comparto			
3	Contributo Costo Costruzione	35,00		Esente il residenziale sociale
4	Costo di Costruzione			
4.01	Residenziale		1.000,00	
4.02	Commercio		900,00	
4.03	Terziario		950,00	
5	<u>Spese tecniche e accessorie pari al 10%*</u>			<u>Da calcolarsi sul solo Costo di Costruzione per le superfici attinenti il Comparto 1 novello; da calcolarsi sul costo di costruzione comprensivo delle OOUU per le superfici di ERS fuori dal Comparto Novello</u>
6	Costi commerciali			
7	Oneri finanziari			
8	Vari ed imprevisti			

\*La percentuale prevista comprende anche l'importo di € 119.716 quota parte dei costi sostenuti dalla STU Novello nella fase di progettazione urbanistica dell'intervento, che pertanto dovranno essere rimborsanti dal Fondo Immobiliare se costituito.

*N.b. Le voci di costo non indicate saranno oggetto di quantificazione da parte dei Partecipanti e contribuiranno alla formazione del punteggio relativo all'offerta tecnica di cui al Disciplinare di Gara; il Costo di Costruzione è anch'esso suscettibile di variazioni migliorative da parte dei Partecipanti in sede di presentazione del **Business Plan** del Fondo, se propriamente documentato. Gli edifici dovranno rispettare almeno la classe energetica B+.*



	Voci di Ricavi	€/Alloggio	€/mq S.C.	Note
1	Affitto Res.sociale		6,00	mq/mese
2	Affitto Res.universitarie	300,00		Mese
3	Vendita Res.sociale		1.850,00	all'anno 1, +Riv.Istat FOI
4	Vendita libero Mercato			
4.01	Residenziale		2.300,00	
4.02	Commercio		2.300,00	
4.03	Terziario		2.300,00	

*L'affitto della destinazione residenziale sociale deve essere assunto per un periodo **minimo di 10 anni**.*

#### Quadro Riassuntivo:

	Mq. Sul	Mq. Sc	Valore area	U1 + extra	Contr.C . C.	Costo di costruzione €/MQ Sc	Spese tecn. amministr. 10%
			€/MQ SUL	€/MQ SUL	€/MQ SUL		
			400	388	35		
				150		1000/950/900	
Residenza mercato	12.093	17.068			423.255	17.068.000	
Residenza ERS	12.465	17.723			-	17.723.000	
<b>Totale residenziale</b>	<b>24.558</b>	<b>34.791</b>			<b>423.255</b>	<b>34.791.000</b>	
Residenza univers.	2.000	2.843			-	2.700.850	
Commercio	2.981	4.485			104.335	4.036.155	
Commercio alimentare	1.680	2.527			58.800	2.274.653	
Terziario diffuso	1.423	2.045			49.805	1.942.750	
<b>Totale non residenz.</b>	<b>8.084</b>	<b>11.900</b>				<b>10.954.408</b>	
<b>Totale comparto</b>	<b>32.642</b>	<b>46.691</b>	<b>13.056.800</b>	<b>12.665.096</b>	<b>636.195</b>	<b>45.745.408</b>	<b>4.574.541</b>
ERS in comparti esterni	3.712	5.278	000	556.800	-	5.278.000	583.480
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>36.354</b>	<b>51.969</b>	<b>13.056.800</b>	<b>13.221.896</b>	<b>636.195</b>	<b>51.023.408</b>	<b>5.158.021</b>

VALORI MEDI	€/MQ SUL	€/MQ S.C.
Aree	359,157	251,242
Opere U1+extra	363,699	254,419