



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **08/10/2015** - delibera n. **103**

OGGETTO: PROGETTO NOVELLO - ACQUISIZIONE AREE E ADESIONE AL FONDO IMMOBILIARE.

L'anno (2015), il mese di OTTOBRE, il giorno OTTO, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **SIMONE ZIGNANI - Presidente Consiglio Comunale**
Assiste il **Vice Segretario dott. GABRIELE GUALDI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
LUCCHI PAOLO	P	MOLARI CATERINA	P
BIGUZZI LEONARDO	P	PULLINI ANDREA	P
BRACCI FEDERICO	P	ROSSI ENRICO	P
CAPPONCINI CLAUDIO	P	ROSSINI FILIPPO	P
CASALI MARCO	P	ROSSO GIORGIO GUSTAVO	P
CASTELLUCCI SEBASTIANO	P	SANTERO CHIARA	P
CECCARONI DAVIDE	P	SPINELLI STEFANO	P
D'ALTRI SILVIA	P	VALLETTA VITTORIO	P
FORMICA DOMENICO	P	VENTURI STEFANIA	P
GUIDUZZI NATASCIA	P	ZIGNANI SIMONE	P
IACOVELLA MASSIMILIANO	P	ZOFFOLI GILBERTO	P
MAGNANI LUCA	P	ZUCCATELLI GIUSEPPE	P
MAZZONI CRISTINA	P		

Presenti: n. 25 - Assenti: n. 0

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

LUCA MAGNANI
DAVIDE CECCARONI
VITTORIO VALLETTA

Sono presenti gli Assessori:

CARLO BATTISTINI - SIMONA BENEDETTI - CHRISTIAN CASTORRI - TOMMASO DIONIGI -
FRANCESCA LUCCHI - ORAZIO MORETTI

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Cesena rientra fra i Comuni identificati dal CIPE ad alta "tensione abitativa", (Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/2/2004);
- gli elementi che influenzano la domanda abitativa tradizionale sono stati oggetto di cambiamenti strutturali , con un forte aumento del disagio abitativo causato da diversi fattori fra cui difficoltà a sostenere i costi delle abitazioni, evoluzione delle dinamiche sociali (famiglie monoparentali o monoreddito, studenti fuori sede, anziani, ecc.);
- gli elevati prezzi di mercato e la riduzione del potere di acquisto delle famiglie, fortemente acuita dalla crisi finanziaria in atto, hanno determinato l'incremento della domanda di alloggi in locazione o acquisto a prezzi calmierati;
- il fabbisogno abitativo, oltre alle fasce meno abbienti della popolazione, riguarda anche quelle medio basse che, pur non possedendo i requisiti d' accesso all'edilizia residenziale pubblica, non riescono a sostenere i costi per l'acquisto in proprietà dell'abitazione o a sopportare l'elevata incidenza del canone di locazione sul reddito familiare;
- in questo contesto l'amministrazione comunale, pur gravata da forti vincoli di spesa, intende attivare progetti mirati all'incremento di alloggi sociali (Social Housing);

RICHIAMATI:

- la delibera di Consiglio Comunale n.109 del 10.7.2008 con cui è stata approvata la costituzione della società di trasformazione urbana Novello SpA ai sensi dell'art.120 del DLgs. 267/2000 per l'attuazione delle previsioni urbanistiche di cui al Programma di Riquilificazione Urbana denominato PRU Novello, nonché per la progettazione, realizzazione e commercializzazione di quanto previsto nel citato PRU, che si sviluppa su 5 comparti, ivi comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la sua completa attuazione;
- il Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena in data 06.02.2012 con cui è stato approvato l'Accordo di Programma denominato Novello riguardante la trasformazione, attuabile per stralci funzionali, del territorio urbano compreso nel PRU medesimo e sviluppato in circa 27 ettari, posto lungo l'asse ferroviario Bologna-Ancona con previsione di realizzare - fra l'altro - una quota consistente di alloggi di edilizia sociale;
- la delibera di Consiglio Comunale n.38 del 10/05/2012 con la quale è stato stabilito:
 - di autorizzare la STU Novello ad avviare l'iter per la costituzione di un Fondo locale immobiliare per la realizzazione di un progetto complesso che comprende una parte del PRU Novello denominata comparto 1 ed alcune altre aree destinate ad ERS, stabilendo i requisiti minimi che il fondo avrebbe dovuto prevedere;
 - di autorizzare l'acquisizione, all'interno del comparto 1 del PRU Novello, delle aree di proprietà Rete Ferroviaria Italiana e Sapro per complessivi mq 22.075- necessari al completamento del PRU ma da non conferire al fondo;

- di prevedere, nel caso di costituzione del Fondo locale immobiliare, il conferimento allo stesso anche in tempi successivi, delle aree di proprietà comunale inerenti al comparto 1 del PRU Novello;
- la delibera di Giunta Comunale n.192 del 19/06/2012, con la quale sono stati approvati i criteri per la selezione da parte di STU Novello Spa, di una Società di Gestione del Risparmio per la gestione del fondo immobiliare chiuso finalizzato alla realizzazione di housing sociale nel comparto 1 succitato;
- la delibera di Giunta comunale n 242 del 5.11.2014 con la quale è stata approvata - secondo gli elaborati presentati dalla STU Novello - la variante al Programma di Riqualificazione Urbana Novello riguardante la suddivisione del comparto 1 in due sub- comparti autonomi(1A e 1B), necessaria al fine di anticipare e rendere autonoma la realizzazione degli interventi di edilizia sociale, compresi nel subcomparto 1a costituito per massima parte da aree di proprietà del Comune;
- la delibera di Giunta Comunale n.216 del 15.09.2015, dichiarata immediatamente eseguibile ,con la quale è stata adottata variante alle norme di Attuazione del PRU di adeguamento alle norme dello strumento urbanistico comunale con riguardo alle dotazioni di parcheggi privati dell'edilizia residenziale sociale;

CONSIDERATO che:

- la STU Novello SPA ha avviato in data 03.09.2012 la procedura di evidenza pubblica per la selezione di una Società di gestione del Risparmio mediante pubblicazione di apposito bando di gara;
- la gara è stata aggiudicata a Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. con sede a Roma, con la quale è stato stipulato il relativo contratto in data 19/02/2013;
- in esecuzione di tale contratto la società Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., ha presentato a Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR. proposta formale di investimento finalizzata all'avvio della istruttoria per l'accesso alle risorse stanziare dal Fondo investimenti per l'Abitare (F.I.A.);
- Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR si è espressa favorevolmente rispetto alle ipotesi di costituzione del Fondo prospettate, ma a seguito del mutamento di alcune condizioni originariamente previste, si è reso necessario riformulare il piano economico-finanziario e Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. ha pertanto avviato un intenso processo di revisione del business plan e delle modalità di costituzione del Fondo;
- Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. ha trasmesso, in data 18/2/2015, con nota Prot. n.14184, contestualmente al Comune e a Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR, la documentazione relativa alla nuova ipotesi di costituzione del Fondo;
- l'art.4 del contratto per la strutturazione, costituzione e gestione del Fondo immobiliare Novello sottoscritto in data 19/02/2013 sopra richiamato, prevede che *“le informazioni di carattere tecnico, economico e finanziario relative al progetto PRU Novello oggetto del bando di gara, nonché eventuali tempistiche, potranno subire variazioni in relazione alla definizione dell'iter concessorio, nonché alla rimodulazione delle ipotesi economico-finanziarie poste al suo fondamento”*;

- al fine di valutare il permanere dell'interesse pubblico sotteso alla costituzione del Fondo immobiliare Novello ed eventualmente proporre al Consiglio Comunale l'approvazione della nuova proposta di business plan, la Giunta comunale, con propria deliberazione 36 del 18/2/2015, ha stabilito di avviare l'istruttoria per l'esame della documentazione presentata da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. relativa alla costituzione del Fondo immobiliare Novello, incaricando per la stessa, ciascuno per quanto di competenza, i dirigenti dei settori Entrate Tributarie e Servizi Economico Finanziari, Governo del Territorio, Servizi Amministrativi e Patrimonio ed Edilizia Pubblica, coordinati dal Segretario Generale;
- a seguito dell'istruttoria effettuata dai Settori competenti, con nota prot. 36494/351 del 30/4/2015 sono state trasmesse a Fabrica Immobiliare Sgr Spa e a Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR Spa, oltre che alla STU Novello Spa le osservazioni emerse e sono stati richiesti i necessari chiarimenti ed approfondimenti peraltro esplicitati nel corso di vari incontri fra i rappresentanti e i tecnici di Fabrica immobiliare Sgr ed i dirigenti dei settori coinvolti nell'istruttoria tecnica, coordinati dal Segretario Generale;
- Fabrica Immobiliare SGR S.p.A ha risposto con nota prot. 53239 del 15/6/2015, integrata con nota prot. 72208 del 25/08/2015 fornendo i chiarimenti richiesti;
- la Banca di Cesena Credito Cooperativo ha comunicato a Fabrica immobiliare Sgr l'interesse a partecipare al costituendo Fondo per un importo di € 500.000 e a erogare mutui per gli acquirenti degli immobili;
- Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR ha comunicato a Fabrica Immobiliare SGR di avere positivamente valutato la proposta di investimento nel Fondo Immobiliare chiuso di Social Housing "Novello", con una sottoscrizione di quote fino ad un importo massimo di 42,7 milioni di euro, subordinato alla effettiva sottoscrizione da parte del Comune di Cesena di quote di classe A del Fondo attraverso l'apporto delle aree comprese nel Comparto 1A del PRU ed alla effettiva sottoscrizione da parte della Banca di Cesena o di altro soggetto di natura privata di quote di classe B del Fondo per cassa per almeno 0,5 milioni;

VISTI:

- la nuova proposta progettuale relativa alla costituzione del fondo, allegata alla presente deliberazione sotto la lettera A) a farne parte integrante e sostanziale completa di business plan;
- il regolamento di gestione del fondo;

DATO ATTO CHE la deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 10/5/2012 prevedeva i seguenti requisiti minimi per la costituzione del Fondo:

- la partecipazione diretta del Comune mediante sottoscrizione di quote a fronte dell'apporto delle aree di sua proprietà, conformemente alle destinazioni d'uso previste;
- la complessiva sostenibilità economica-finanziaria del Fondo in termini di equity sottoscritto e di capitale di debito mediante una o più delle seguenti possibilità:

- la sottoscrizione di equity per cassa da parte di altri investitori istituzionali e/o privati;
- la partecipazione/ sottoscrizione da parte del FIA di quote del fondo per un importo massimo attualmente pari al 40% dell'equity ;
- la possibilità, per altri proprietari privati di aree localizzate nel Comune di Cesena, di partecipare al fondo mediante sottoscrizione di quote in natura;
- l'attivazione di una leva finanziaria fino al massimo del 60% degli attivi del fondo immobiliare;
- la suddivisione del patrimonio del fondo in categorie/classi di quote i cui diritti patrimoniali permettano di raggiungere i diversi obiettivi dei potenziali investitori:
 - per il Comune di Cesena il diritto al rimborso di capitale in via privilegiata ed alla distribuzione di proventi nella misura minima dell'inflazione annua oltre eventuali rendimenti di over performance;
 - per il FIA e soggetti equiparabili quali Enti pubblici locali od altri investitori etici, il diritto al rimborso del capitale ed alla distribuzione di proventi in via privilegiata nella misura minima del 3% oltre l'inflazione annua ed oltre al maggior rendimento derivante dallo sviluppo delle destinazioni "non sociali";
 - per altri investitori qualificati, il diritto al rimborso del capitale ed alla distribuzione di proventi secondo il rendimento complessivo del Fondo, tenendo conto dei criteri di distribuzione e dei privilegi di cui sopra;

DATO ATTO inoltre che la medesima deliberazione prevedeva, nel caso di costituzione del Fondo locale immobiliare, il conferimento allo stesso anche in tempi successivi:

- delle aree di proprietà comunale per mq. 48.146 di superficie territoriale e mq. 31.135 di SUL inerenti al comparto 1 del PRU Novello,
- delle aree ERS nelle AT residenziali ipotizzati in mq. 10.130 di superficie territoriale massima, precisando che l'attuazione delle previsioni relative ai lotti ERS nelle Aree di trasformazione citate è subordinata alla cessione dei terreni da parte delle proprietà private da effettuarsi nei tempi previsti dal vigente Regolamento edilizio;

RILEVATO che rispetto a tali previsioni, nella nuova proposta progettuale:

- il perimetro di investimento coincide con il comparto 1A del PRU come identificato nella variante approvata con deliberazione di G.C. n. 242 del 5.11.2014 in cui è prevista la realizzazione della superficie Utile Lorda di mq. 31.020 oltre a mq. 3712 di SUL da realizzare su terreni compresi in altri comparti destinata ad Edilizia residenziale sociale ;
- l'iniziativa prevede la costruzione di alloggi sociali oltre ad una quota di unità immobiliari a destinazione commerciale utili all'insediamento residenziale;
- è prevista la partecipazione diretta del Comune di Cesena, mediante sottoscrizione di quote a fronte dell'apporto delle aree di sua proprietà, conformemente alle destinazioni d'uso previste, e delle aree

ex SAPRO S.p.A. e RFI-FS interne al comparto 1A del PRU, aree resesi funzionali alla realizzazione dell'intervento, la cui acquisizione rimane in carico al Comune;

- è confermata la complessiva sostenibilità economica-finanziaria del Fondo in termini di equity sottoscritto mediante:
 - la sottoscrizione di equity per cassa da parte di altri investitori e nello specifico della Banca di Cesena Credito Cooperativo che ha comunicato a Fabbrica immobiliare Sgr l'interesse a partecipare al costituendo Fondo per un importo di € 500.000;
 - la sottoscrizione da parte del FIA di quote del fondo per un importo massimo attualmente pari all'80% dell'equity (a fronte del 40% inizialmente previsto); l'elevato investimento da parte del FIA consente di avere la necessaria liquidità senza ricorrere al capitale di debito e senza quindi dovere attivare leva finanziaria evitando oneri finanziari;
 - la possibilità, per altri proprietari privati di aree localizzate nel Comune di Cesena, di partecipare al fondo mediante sottoscrizione di quote in natura, tuttavia anche in assenza di tale conferimento l'operazione può essere portata a termine;
- sono stati rivisti i rendimenti delle classi di quote come segue:

Classe	Destinatari	Rendimento target
A	Comune di Cesena in qualità di promotore	nessun rendimento
B	Fondo investimento per l'abitare/investitori per cassa*	ISTAT + 2,5%
C	Investitori istituzionali con approccio etico al fondo	ISTAT +1%
D	Investitori qualificati non rientranti nelle suddette categorie (regione)	ISTAT

*le quote di classe B sono divise in classe B1 (FIA) e classe B2 (altri investitori)

- nonché i privilegi, sia in relazione alla distribuzione dei proventi che ai rimborsi come segue:

Privilegio nella distribuzione dei proventi

Il seguente prospetto rappresenta i criteri per la distribuzione dei proventi; eventuali overperformance rispetto al rendimento target delle diverse classi di quote verranno distribuite in misura proporzionale alle quote sottoscritte:

Classe	Destinatari	Privilegio
A	Comune di Cesena in qualità di promotore	non attribuito
B	Fondo investimento per l'abitare/investitori per cassa ISTAT + 2,5%	1°
C	Investitori istituzionali con approccio etico al fondo ISTAT +1%	2°
D	Investitori qualificati non rientranti nelle suddette categorie (regione) ISTAT	3°

Rimborsi parziali proquota

Il seguente prospetto rappresenta i criteri relativi ai rimborsi parziali pro quota nel corso della gestione del Fondo fino al 95% del capitale versato, la parte restante viene rimborsata in proporzione ai rispettivi valori residui di sottoscrizione

Classe	Criterio	Privilegio
A	Fino al 95% del capitale sottoscritto	2°
B	In via prioritaria fino al 95% del capitale sottoscritto	1°
C	Fino al 95% del capitale sottoscritto	3°
D	Fino al 95% del capitale sottoscritto	4°

Liquidazione

La ripartizione degli attivi in sede di liquidazione avviene secondo l'ordine che segue:

- le quote di classe B vengono rimborsate in via prioritaria fino a concorrenza del relativo rendimento target
- le quote di classe A, C e D vengono quindi rimborsate in relazione ai relativi valori residui di sottoscrizione
- gli attivi eccedenti vengono ripartiti secondo il prospetto di seguito riportato

Classe	Privilegio nella distribuzione	
A		2°
B	ISTAT + 2,5%	1°
C	ISTAT + 1%	3°
D	ISTAT	4°

Eventuali importi che dovessero eccedere (overperformance) verranno ripartiti tra i sottoscrittori in proporzione all'ammontare del valore di mercato delle unità residue invendute.

In sede di liquidazione la SGR avrà la facoltà di assegnare in natura dei beni del Fondo ai quotisti che ne facessero richiesta; tale impegno include l'obbligo di effettuare conguagli in denaro qualora il controvalore delle quote da liquidare in natura fosse inferiore al valore di mercato delle unità residue invendute.

DATO ATTO inoltre che:

1. nel comparto 1 A del PRU Novello, che delinea il perimetro dell'investimento, è previsto che tutti gli appartamenti da realizzare siano destinati al social housing, essendo eliminata la quota di alloggi a libero mercato mentre è mantenuta la previsione di superfici commerciali per una quota di circa il 13% della Superficie Utile Lorda ammissibile;
2. per meglio gestire l'eventuale rischio di invenduto l'ipotesi progettuale prevede che il comparto 1A del PRU Novello sia attuato in tre unità minime di intervento (UMI) in cui complessivamente è definita la realizzazione di circa 342 nuovi alloggi di cui 91 per la locazione per 15 anni, 99 per la locazione per 10 anni, 27 per l'affitto riscatto e 125 per la vendita convenzionata. Il programma attuativo prevede lo sviluppo dell'insediamento a partire dalla UMI1, contigua con l'attuale tessuto urbanizzato della città; l'ipotesi minima di realizzazione da prendere in considerazione è quella del completamento della sola prima fase con annesse tutte le urbanizzazioni, da garantire alla stipula della convenzione con fideiussione. Ciascuna fase realizzativa sarà avviata solo a valle di una risposta positiva del mercato. Inoltre solo dopo essere giunti ad un sostanziale successo nella commercializzazione della prima UMI il fondo avvierà la commercializzazione della seconda UMI.;

3. sono stati rivisti costi e ricavi: a seguito di un'analisi di mercato realizzata da Nomisma Spa, principale società di consulenza italiana nel settore, è stato ridotto il prezzo per la locazione da 6 €/mq previsti nel bando a 5,5 €/mq; il costo di costruzione è stato stimato in € 1085 a mq. di SUL in seguito ad analisi tecnica su progetti preliminari effettuata da Jacobs, leader mondiale nei servizi di project management e engineering (il valore è al netto della voce imprevidi e stimato sull'ipotesi tecnica di non utilizzare un general contractor, ma di appaltare separatamente per tipologia di lavorazione);

4. il D.L. 6.7.2011 n. 98 recante disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria (convertito in legge con modificazioni dall'art. 1 comma 1 della Legge 15.07.2011, n. 111), prevede all'art. 1-ter che *“a decorrere dal 1° gennaio 2014, al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuino operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente.”*

5. l'area di proprietà comunale, che genera una SUL pari a 25.106 mq, è stata oggetto di perizia giurata che ne ha attualizzato il valore, in considerazione delle mutate condizioni economiche e sociali complessive in un forbice da 300 a 400 euro il mq;

6. la partecipazione del Comune si sostanzia nell'impegno al conferimento al Fondo delle aree di sua proprietà oltre a un importo di € 2.000.000 destinato all'acquisto delle aree Ex SAPRO e RFI – FS e per la differenza quale contributo finalizzato alla riduzione dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, utile all'abbattimento dei costi complessivi dell'opera e quindi dei costi per l'utenza;

7. le aree del comparto 1A, da acquisire e conferire al Fondo, sono oggetto di esame da parte della Agenzia del Demanio per la necessaria attestazione di congruità del prezzo di acquisto, stimato in € 125.550 per l'area ex SAPRO SpA (con una SUL di mq 844 circa) e in € 1.000.000 per l'area RFI-FS (con una SUL di circa 5.070 mq), entrambe al netto delle imposte;

8. le commissioni della SGR sono in diminuzione rispetto a quanto accettato in fase di aggiudicazione della gara:

- Commissione SGR annuale 0,725% dell'attivo
- Commissione per la gestione ed il coordinamento, 1,70% delle capex
- Commissione di successo: 0.85% dell'equity sottoscritto escluse le quote di classe B eccedenti il 40% del totale delle sottoscrizioni
- Commissioni banca depositaria: compresa nelle commissioni SGR

9. nell'ipotesi in cui il fondo realizzi soltanto la prima fase di sviluppo, la commissione SGR annua di gestione, definita dal regolamento del Fondo come il minore tra l'importo di euro 262.500, soggetto a rivalutazione annuale sulla base dell'indice ISTAT FOI, e l'1,50% del totale delle attività del Fondo al netto delle plusvalenze/minusvalenze non realizzate, sarà inferiore al caso del completo sviluppo del Comparto 1A. Analogo discorso può essere effettuato per la commissione di sviluppo che è direttamente proporzionale all'attività di costruzione realizzata. Si evidenzia inoltre che una delle prerogative previste nel regolamento di gestione dei fondi immobiliari, attribuite ai quotisti in sede assembleare, è il diritto di sostituire la società di

gestione. In alcuni casi (es. atti dolosi o gravemente colposi, violazione dello scopo del fondo o dei principi etici..) la sostituzione avverrà senza riconoscere alcuna indennità alla SGR;

10. i costi ipotizzati per la gestione del fondo, oltre alle commissioni di cui al punto 7, sono i seguenti:

Società revisione	Euro 10.000,00 a certificazione
Comitato consultivo	Euro 7.000,00 annuo
Esperto indipendente	Euro 15.000,00 annuo
Start up comunità sociale	Euro 400.000 circa
Spese legali	Euro 15.000 annui
Altre spese	Euro 25.000 annui
Due diligence (legale, di mercato, ambientale e tecnica) e contratti (ad eccezione di regolamento)	Euro 85.000
Esperto indipendente	Euro 15.000
Oneri notarili	Euro 25.000

11. con il supporto dell'advisor tecnico sociale, saranno coordinate le migliori risorse disponibili per individuare il gestore sociale degli interventi. Attualmente il fondo non ha ancora individuato il soggetto idoneo; a tale scopo verrà effettuata una procedura di selezione nel rispetto delle relative procedure di Fabbrica Immobiliare SGR. Nell'ambito di tale procedura si valuteranno i possibili fornitori di servizi relativi alla locazione, la vendita e la gestione, attualmente operanti sul territorio di Cesena;

VALUTATI i rischi che possono derivare dall'investimento nel Fondo, illustrati in dettaglio nella proposta progettuale in apposito e specifico capitolo, derivanti dalla natura di Fondo riservato, non soggetto al controllo della Banca d'Italia, dall'attuale contesto politico economico europeo, dalla non agevole liquidità dei beni immobili, dall'orizzonte di lungo termine dell'investimento;

ATTESO che con comunicazione P.g.n. 35490/131 del 16/09/2015, depositata agli atti della presente deliberazione, il Dirigente del Settore Servizi Sociali della Unione dei Comuni Valle del Savio, ha ritenuto indispensabile e indilazionabile procedere alla costituzione di un fondo immobiliare chiuso ad investitori qualificati finalizzato alla realizzazione di Housing Sociale e dunque di nuove abitazioni destinate alla edilizia residenziale sociale;

CONSIDERATO che l'acquisizione delle aree ex SAPRO SpA e RFI - FS, comprese nel comparto 1A del Novello e funzionali alla realizzazione di opere pubbliche è stata stimata rispettivamente in € 125.500 e € 1.000.000, oltre imposte e che la congruità del costo delle acquisizioni deve essere verificata ed attestata dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art.12, comma 1 ter della Legge n.111 del 2011;

TENUTO CONTO, in forza di quanto già evidenziato in premessa al presente atto, che:

- la situazione socio-economica delle famiglie, anche a livello locale, è estremamente precaria a seguito della crisi economica: sono sempre di più le famiglie che non riescono a sostenere i costi dell'abitazione a canone di mercato e che quindi incorrono in procedure di sfratto;
- dalla relazione redatta, valorizzando i dati messi a disposizione del Settore Servizi Sociali del Comune di Cesena e dell'Unione Valle Savio, dalla Fondazione Nazionale Housing Sociale – agli atti della presente deliberazione - emerge con chiarezza l'elevato fabbisogno di edilizia a canoni di affitto calmierato, o comunque significativamente inferiori a quelli di mercato;
- dai dati comunicati dal Tribunale, gli sfratti effettivamente eseguiti nel cesenate, a tutto il 2014, hanno superato il nr. di 400 a fronte di un centinaio del 2010;
- l'emergenza abitativa in cui versano numerose famiglie rappresenta attualmente un grave problema sociale con cui il territorio cesenate, in particolare la Città di Cesena e dunque le Amministrazioni comunali sono chiamate a misurarsi;

EVIDENZIATO che le modifiche proposte si inseriscono pienamente nell'ottica di incrementare il valore sociale dell'operazione, infatti:

- al fine di porre in essere e attuare gli obiettivi di realizzazione di un progetto innovativo di edilizia sociale perseguiti da tempo dal Comune di Cesena, in ragione del mutato contesto di fatto, è stato effettuato un processo di revisione del *business plan* e delle modalità di costituzione del Fondo con lo scopo di evitare la vanificazione delle risorse ad oggi impiegate;
- dall'analisi della nuova documentazione presentata da Fabrica, risulta che l'intervento proposto è migliorativo rispetto all'ipotesi originaria, in quanto:
 - viene proposto di raddoppiare l'offerta di alloggi destinati al *Social Housing* (pari ad una superficie utile lorda di mq 30.071, rispetto ai 16.177 mq originariamente previsti), in piena coerenza con quanto previsto nel D.M. 22 aprile 2008 e con gli obiettivi e le strategie della L. R. Emilia Romagna n. 6 del 30 giugno 2011: viene infatti eliminata l'originaria previsione che consentiva la realizzazione di edilizia libera a favore della sola edilizia sociale, al fine di dare una più ampia e adeguata risposta alle esigenze e al fabbisogno abitativo destinato a quelle categorie di soggetti che le norme in materia individuano con "disagio abitativo";
 - in relazione al rischio derivante dall'investimento al Fondo, nella prima di fase di sviluppo del Comparto 1A del PRU Novello, verrà garantita la realizzazione di circa 10.750 mq di superficie utile lorda destinata all'offerta di circa 100 alloggi sociali e la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione afferenti l'intero comparto 1A. Ne deriva che il Comune di Cesena a fronte del conferimento delle aree - avrà la certezza di avere comunque la disponibilità integrale delle opere di urbanizzazione previste dal PRU nel primo stralcio di intervento al fine di riqualificazione dell'area in questione a cui si aggiunge la possibilità di offrire alla cittadinanza almeno 100 alloggi sociali;
 - vi è quindi un indiscutibile vantaggio per la collettività e un sostanziale bilanciamento dell'equilibrio economico tra il valore delle aree di proprietà comunale apportate al Fondo (valore questo, peraltro, stimato in considerazione della futura, e non attuale, destinazione delle

stesse aree) e il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che verranno realizzate unitamente al completamento della prima fase del Comparto 1A del PRU Novello;

- a ciò si aggiunga che vi è un considerevole incremento della partecipazione e della sottoscrizione di quote del Fondo Novello da parte del Fondo Investimento per l'Abitare per un importo massimo, non più pari al 40% capitale di rischio del Fondo Novello, bensì pari al 80% di detto capitale.

CONSIDERATO INOLTRE che:

a. la realizzazione del comparto 1a del Programma di Riqualificazione Urbana Novello attraverso la costituzione di un Fondo immobiliare chiuso, avvalendosi del Sistema integrato dei Fondi Immobiliari di cui al DPCM 16.07.2009 - Piano Nazionale di edilizia abitativa - consente di rispondere al fabbisogno di una fascia di popolazione con redditi medio bassi che, pur non possedendo i requisiti d'accesso all'edilizia residenziale pubblica, non riesce a sostenere i costi per l'acquisto in proprietà dell'abitazione o a sopportare l'elevata incidenza del canone di locazione sul reddito familiare;

b. la realizzazione dell'intervento riconsegna alla città un'ampia porzione di territorio oggi dismessa dalle sue funzioni originarie, attraverso la rigenerazione di un tessuto degradato che prende le mosse dai valori depositati nel corso del tempo, primariamente dal valore dell'abitare per la comunità;

c. il primo stralcio di intervento del PRU - avvio della realizzazione di un progetto urbano qualificato e qualificante - assume il ruolo di "quartiere guida" per la rigenerazione di un'area strategica posta a ridosso della città consolidata;

d.

RITENUTO che per tutti i motivi sopra evidenziati, permanga l'interesse pubblico alla partecipazione del Comune al Fondo;

DATO INOLTRE ATTO che la succitata deliberazione di consiglio comunale 38/2012 prevedeva che, in caso di esito positivo della procedura per la costituzione del Fondo Immobiliare, si sarebbe provveduto alla modifica della Convenzione in essere con la STU NOVELLO S.p.A nonché alla stipula della convenzione urbanistica ed edilizia tra l'Amministrazione comunale e la Società di Gestione del Risparmio aggiudicataria;

CONSIDERATO che con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 26/3/2015 si è stabilito di avviare l'iter per la liquidazione della STU Novello e che l'assemblea straordinaria della STU Novello Spa in data 26 giugno 2015 ha deliberato lo scioglimento anticipato della società e la sua messa in liquidazione;

RITENUTO pertanto opportuno precisare che tutte le funzioni residue previste in capo alla STU saranno prese in carico dal Comune ed assegnate con apposito successivo atto;

DATO ATTO che la spesa di euro 2.000.000,00 per l'acquisizione delle aree da RFI-FS e dell'area Ex SAPRO da conferire al Fondo ed il contributo alle opere di urbanizzazione dell'area Novello è prevista al capitolo 66200/01 del Bilancio 2015;

DATO ATTO inoltre che la Regione Emilia Romagna ha dimostrato interesse ad intervenire finanziando la realizzazione di opere pubbliche previste dal PRU interne al comparto 1A, con la finalità di alleggerire i costi di urbanizzazione dell'area e la conseguente riduzione dei prezzi di vendita e di locazione degli alloggi;

CONSIDERATO che l'art. 16 del regolamento di gestione del Fondo prevede l'Istituzione di un Advisory Committee con funzione consultiva e di controllo nei limiti delle competenze ad esso attribuite, composto da cinque membri di cui uno designato dal Comune di Cesena, nella persona del Sindaco;

ACQUISITO il parere dell'Organo di Revisione, in atti;

VISTI i pareri favorevoli dei Dirigenti dei settori Entrate Tributarie e Servizi Economico Finanziari, Governo del Territorio, Servizi Amministrativi e Patrimonio ed Edilizia Pubblica, nonché del Segretario Generale e del Dirigente del Settore Servizi Sociali, attualmente in capo all'Unione dei Comuni Valle del Savio;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 D.Lgs n. 267-2000;

Esaminata in 1^a e 2^a Commissione congiunte il 28.9.2015, come da copia del verbale in atti;

Udita la discussione, di cui copia in atti; nel corso della stessa esce la consigliera Molari per cui risultano 24 presenti; nel corso della discussione si assenta il Presidente Zignani e assume la Presidenza di seduta il Vice Presidente Formica, quindi prima della votazione rientra il Presidente Zignani e riassume la Presidenza;

Il capogruppo Valletta presenta un emendamento, di cui copia in atti, e come da verbale di trascrizione surrichiamato;

Richiamato il parere tecnico relativo espresso dal Dirigente del settore Ragioneria, come da copia del verbale surrichiamato;

La votazione dell'emendamento registra il seguente esito:

consiglieri presenti: 24 votanti: 16

- astenuti: 8 (Capponcini, Guiduzzi, Iacovella, Rosso/Mov. 5 Stelle Cesena – Casali, Formica, Spinelli, Zoffoli/
Libera Cesena)

- contrari: 15 (PD)

- favorevoli: 1 (Cesena Siamo Noi)

L'emendamento non risulta approvato.

La votazione della proposta registra il seguente esito:

consiglieri presenti: 24 votanti: 24

- favorevoli: 15 (PD)

- contrari: 9 (Mov. 5 Stelle Cesena -Cesena Siamo Noi - Libera Cesena)

DELIBERA

- **DI APPROVARE** per le motivazioni di cui in premessa, che espressamente si richiamano:

1. la proposta progettuale predisposta da Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A relativa alla costituzione del Fondo Novello – Fondo comune di investimento immobiliare riservato ad investitori qualificati, per la realizzazione del comparto 1A del PRU NOVELLO con esclusione delle aree ERS descritte nell'allegato C della delibera succitata (allegato A alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale);

2. il regolamento per la gestione del fondo immobiliare (allegato B alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale);
 3. la sottoscrizione delle quote di classe A del Fondo Novello che saranno assegnate al Comune sulla base del valore di conferimento dei beni di cui in premessa;
- **DI ACQUISIRE** le aree ex SAPRO SpA e RFI - FS insistenti nel comparto 1A del PRU Novello, stimate rispettivamente in € 125.550 e € 1.000.000, oltre imposte e subordinatamente alla attestazione di congruità del prezzo da parte della Agenzia del Demanio;
 - **DI CONFERIRE** al fondo le seguenti aree comprese nel comparto 1A del PRU Novello, così come identificate:

A. Aree già di Proprietà del Comune di Cesena

Catasto terreni

Foglio 109 particella 221/parte

Foglio 109 particella 272

Foglio 109 particella 2783/parte

Foglio 109 particella 2784

Foglio 109 particella 2826

Foglio 109 particella 2827

Foglio 109 particella 2828

Foglio 109 particella 2833

Catasto fabbricati

Foglio 109 particelle 221 sub 17, 18, 27, 28, 31, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53/parte,

Foglio 109 particelle 2783/parte,

Foglio 109 particella 2784,

Foglio 109 particella 2826,

Foglio 109 particella 2827

Foglio 109 particella 2828

Foglio 109 particella 2833

B. Area ex S.A.PRO SpA

Catasto terreni

Foglio 110 particella 2002

Catasto fabbricati

Foglio 110 particella 2002 sub 1 e sub 2

C. Area Ferrovie dello Stato/RFI

Catasto terreni

Foglio 109 particella 825

Foglio 110 particella 3062

Foglio 110 particella 3253/parte

Foglio 110 particella 3181
Catasto fabbricati
Foglio 109 particella 825
Foglio 110 particella 3062 sub 1
Foglio 110 particella 3253/parte
Foglio 110 particella 3181

- **DI ACQUISIRE** le aree da RFI - FS funzionali alla realizzazione di opere pubbliche, così come identificate:
Catasto Terreni
Foglio 109 particella 3007
Foglio 109 particella 30/parte
Foglio 110 particella 51/parte
Catasto fabbricati
Foglio 110 particella 51/parte
- **DI CONFERIRE** in tempi successivi aree ERS comprese nelle aree di trasformazione residenziali di iniziativa privata con la precisazione che la relativa attuazione è subordinata alla cessione al Comune dei terreni da parte delle proprietà, fino alla concorrenza di mq. 3.712 di SUL;
- **DI DARE ATTO** che, nel caso in cui Regione Emilia Romagna intervenga finanziando la realizzazione di opere pubbliche previste dal PRU interne al comparto 1A, la riduzione di spesa concorra ad alleggerire i costi di urbanizzazione dell'area ed alla conseguente riduzione dei prezzi di vendita e di locazione degli alloggi;
- **DI DARE ATTO** che la spesa di euro 2.000.000,00 per l'acquisizione delle aree da RFI-FS e dell'area Ex SAPRO da conferire al Fondo ed il contributo alle opere di urbanizzazione dell'area Novello è prevista al capitolo 66200/01 del Bilancio 2015;
- **DI DARE ATTO** che contrariamente a quanto previsto nella delibera consiliare sopra richiamata, le funzioni residuali originariamente previste in capo alla STU NOVELLO Spa saranno assunte dal Comune di Cesena;
- **DI DARE ATTO** che il Dirigente che stipulerà in nome e per conto del Comune, inserirà negli atti pubblici di compravendita, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area, curando la correzione di eventuali

PARERI

(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

MANUELA LUCIA MEI

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

GABRIELE GUALDI

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

EMANUELA ANTONIACCI

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

STEFANO SEVERI

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

GUALTIERO BERNABINI

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

MATTEO GAGGI

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

SEVERI STEFANO

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL VICE SEGRETARIO

SIMONE ZIGNANI

GABRIELE GUALDI

REFERATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno **13 Ottobre 2015** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 13/10/2015

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dall'8/10/2015.

p.c.c. ad uso amministrativo

Cesena, 13/10/2015

Il funzionario incaricato

dr.ssa L. Bolognesi

