

## COMUNE DI CESENA

SETTORE **Risorse Patrimoniali e Tributarie**  
SERVIZIO **Patrimonio-Espropri**  
UFFICIO **Patrimonio**

Piazza del Popolo 10 - 47521 Cesena  
Tel: 0547.356.805-285 Fax 0547.356587  
E-mail: patrimonio@comune.cesena.fc.it

AB/ab

Pgn:

I.D. 1591032/131

Cesena 15.06.2012

Oggetto: Relazione di congruità di valore relativo all'area Ex Mercato Ortofrutticolo di Cesena

For. 2010/URB-PRU/000002

Spettabile  
Arch. Edoardo Preger  
Presso Studio Tecnico Associato Preger  
Via dell'Arrigoni, 220  
47522 Cesena

e p.c.  
Settore Programmazione Urbanistica  
Arch. M.C. Magalotti  
SEDE

Si trasmette copia della relazione di congruità di valore relativa all'area dell'Ex Mercato Ortofrutticolo di Cesena, compreso nel comparto 1 del PRU Novello, redatta a cura del Dott. Stefano Sirri su incarico di questa Amministrazione Comunale.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE PO  
DEL SERVIZIO PATRIMONIO-ESPROPRI  
(BertiGeom. Andrea)





**RELAZIONE DI CONGRUITA' DI VALORE  
RELATIVO ALL'AREA EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI  
CESENA, COMPRESO NEL COMPARTO 1 DEL PRU NOVELLO**

Il Comune di Cesena, in data 27 aprile 2012, invitava il sottoscritto a partecipare alla gara ufficiosa (PGN 27019/131) per l'affidamento di un servizio a carattere professionale per la redazione di una PERIZIA DI CONGRUITA' DI VALORE che ora si espone, relativa ad un bene immobile inserito all'interno di un programma di riqualificazione urbana.

Lo scrivente

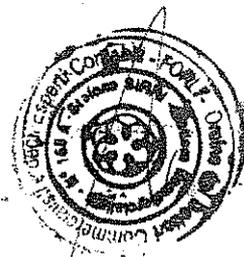
**Dott. Stefano Sirri**

**nato a Cesena il 18/09/1961, Dottore Commercialista, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Forlì-Cesena e Revisore Contabile iscritto al N. 55159 del Registro dei Revisori contabili, con Studio in Cesenatico, Via Negrelli n.28,**

in data 17 maggio 2012, a seguito di aggiudicazione, sottoscriveva la scrittura privata di affidamento dell'incarico, comprendente oltre al presente, anche la redazione di una relazione giurata di stima ex art. 2465 c.c. relativa ad altri beni immobili.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto rende la perizia di congruità di valore, con precisazione che essa fa riferimento alla situazione emergente dalla documentazione tecnica ricevuta dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Cesena e sulla base delle ulteriori indicazioni fornite dalla Società di Trasformazione Urbana STU Novello Spa ed in particolare dai seguenti documenti:

- Lettera di valutazione a metro quadro del terreno oggetto della presente perizia, della STU Novello Spa;



- Relazione generale del PRU, con definizione delle superfici di progetto per destinazione d'uso e dei costi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di compensazione;
- Testo dell'Accordo di programma sottoscritto il 2 Gennaio 2012;
- Studio di pre-fattibilità Aprile 2011;
- Delibera di Giunta n. 162 del 6/05/2011;
- Manifestazione di interesse Maggio 2011
- Risposta di preadesione da parte di CDP Investimenti SGR;
- Delibera del Consiglio Comunale n.38 del 10.05.2012;
- Tabella allegata alla delibera con indicazione delle modifiche alle superfici destinate al programma;
- Tabella con la stima preliminare delle superfici commerciali di progetto.

Preliminarmente si espone l'ambito per il quale la presente perizia di congruità si è resa necessaria.

La STU Novello SPA è la società di trasformazione urbana costituita dal Comune di Cesena per gestire lo sviluppo del Programma di riqualificazione urbana, denominato PRU Novello, che interessa tra le altre, anche l'area dell'ex Mercato Ortofrutticolo di Cesena.

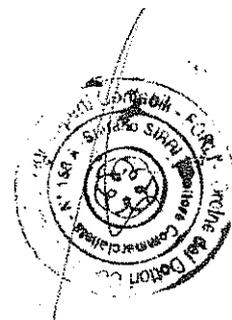


Il PRU è stato approvato in data 04/01/2012, con la sottoscrizione dell'Accordo di programma definitivo fra il Comune di Cesena, la Provincia di Forlì-Cesena, la S.T.U. Novello Spa e le proprietà VICO, CILS e SAIS. Con tale atto sono stati approvati la variante al PRG e il progetto di Piano Urbanistico Attuativo che consentirà di trasformare circa 27 ettari di territorio urbano posto lungo la ferrovia, ex zona produttiva dismessa, prevedendo la realizzazione di una superficie utile lorda di mq. 86.250 di cui mq. 52.536 per la residenza e mq. 33.714 per commercio e terziario. Entro questa previsione, una quota significativa di alloggi di edilizia sociale sarà realizzata nel *COMPARTO I*.

La presente perizia di congruità si è resa necessaria per procedere nella gara per la selezione della S.G.R. che dovrà costituire il Fondo immobiliare chiuso "Novello", riservato ad investitori qualificati.

A tal fine si richiamano i documenti fondamentali e i dati aggiornati di progetto:

1. il Consorzio Nazionale Casa Qualità, su incarico della STU Novello Spa, ha formulato uno studio di pre-fattibilità (completato nell'aprile 2011) per la strutturazione di un Fondo Immobiliare per lo sviluppo edilizio del *COMPARTO 1* del PRU Novello, che prevede anche il coinvolgimento di aree di trasformazione residenziali esterne al PRU, collocate in vari ambiti della città. La Giunta comunale di Cesena ha preso atto di tale studio con delibera N. 162 del 6/5/2011 ed ha autorizzato il Sindaco a presentare a CDP Investment S.G.R. (Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti Spa), la relativa "Manifestazione di interesse" per la partecipazione del PRU Novello *COMPARTO 1* al sistema integrato dei Fondi Immobiliari, di cui al DPCM del 16 Luglio 2009 per l'incremento del patrimonio di alloggi sociali.
2. La CDP Investimenti SGR, con nota prot. CDPIN/P/611/11, ha comunicato un sostanziale interesse da parte del Fondo Immobiliare per l'Abitare (FIA).
3. Il Consiglio Comunale di Cesena, con atto n 38 del 10.05.2012, ha quindi deliberato di autorizzare la STU NOVELLO Spa 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 I* e alcune altre aree destinate ad ERS, collocate all'interno delle Aree di Trasformazione residenziali, i cui Piani Urbanistici Attuativi sono approvati o in corso di approvazione, con le seguenti superfici:
  - proprietà comunale mq. 48.146 di superficie territoriale e mq.31.135 di SUL inserita nel comparto 1 del PRU NOVELLO;
  - AREE ERS NELLE AT RESIDENZIALI: mq.10.130 di superficie territoriale massima per una superficie lorda minima di mq.3.712, 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;

Nella delibera sono anche stabiliti i seguenti requisiti minimi del fondo, risultanti dalla manifestazione di interesse:

- 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 economico - 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 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.

Nella delibera si precisa anche che le quantità edificatorie previste nella sopracitata manifestazione di interesse risultano lievemente modificate in seguito a successivi accordi con le altre proprietà coinvolte.

La modifica delle superfici da inserire nel programma proposto per il bando, non comporta differenze sostanziali nel valore determinato nello studio stesso.

E' stato inoltre segnalato che il calcolo delle superfici commerciali è basato su un progetto urbanistico, che sarà precisato in dettaglio in sede di progettazione edilizia definitiva.

Su tali basi il sottoscritto svolge le seguenti considerazioni:

**- a - di metodo**

la determinazione del valore, così come operata, sulla base dello studio di prefattibilità del consorzio Casa Qualità citato, appare fondata su un processo che considera in modo equilibrato i vari fattori.

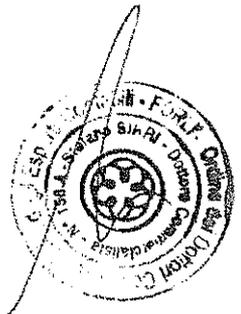
In particolare lo studio parte dalla determinazione dei vari costi da sostenersi per il realizzo dell'operazione, che sono stati forniti dalla STU (valore presunto del terreno, contributo costo di costruzione, opere di urbanizzazione compreso extrastandard, costo di costruzione, spese tecniche ed amministrative, costi commerciali) ponendoli a confronto coi presumibili valori di realizzo ( in vendita o in affitto a seconda dei casi).

Il lavoro appare adeguato ad analizzare le varie dinamiche che intervengono nella realizzazione dell'intervento, nonché il relativo cronoprogramma.

In tale processo è contenuta la determinazione del valore del terreno stimata in 400 €/mq. di S.U.L., il quale trova equilibrio nel quadro economico complessivo, così come è stato predisposto.

L'esame delle singole assunzioni del piano porta alle considerazioni

**- b - di merito**



In particolare fra le assunzioni operate nello studio citato ve ne sono due che, nell'attuale situazione di mercato, presentano un grado di raggiungibilità critico, anche perché previste congiuntamente.

Tali previsioni in particolare riguardano:

- il costo di costruzione, fissato in € 1.000 su mq. commerciale e
- il valore di realizzo fissato in € 2.300 il mq. commerciale (escluso la residenza sociale fissata a 1.850 €/mq.)

La prima delle assunzioni – il costo di costruzione a 1.000 €/mq. – appare un target particolarmente sfidante, anche in considerazione dell'elevato livello degli edifici da costruire, con performance energetiche di rilievo. Esso, tuttavia, potrebbe essere raggiungibile qualora:

- vi sia una forte industrializzazione del processo produttivo;
- l'attuale crisi generale e di settore, spinga le imprese appaltatrici ad accettare commesse con margini molto modesti.

Se la prima condizione può essere raggiungibile, anche in considerazione della notevole mole di lavori da effettuare, che consente un recupero di efficienza nell'industrializzazione del processo, la seconda condizione comporta il protrarsi nel tempo dell'attuale crisi, con conseguente disponibilità delle imprese appaltatrici a remunerazioni allineate ai loro costi, per un considerevole numero di anni; tale previsione appare più ardua da realizzare.

Tale considerazione si collega, peraltro, alla seconda previsione che, ad oggi, appare difficilmente realizzabile, costituita dal valore di realizzo delle vendite pari a 2.300 €/mq. commerciale.

Tale valore, se può apparire raggiungibile in una fase di mercato "normale", appare più difficilmente ipotizzabile in una fase di mercato "stressata" come quella attuale. Se, per contro, sosteniamo che l'articolazione nel tempo dell'intervento consente di prevedere il superamento dell'attuale crisi, con conseguente riallineamento del valore di realizzo al suo potenziale, dovremmo essere conseguenti dal lato dei costi, prevedendo che la "normalizzazione" del mercato si trasferirebbe anche sul costo di realizzo dell'intervento. Cio'

renderebbe piu' difficile il raggiungimento di un target per il costo di costruzione di 1.000 €/mq.

E' vero che una fase di mercato come quella attuale rende difficile fare qualsiasi previsione con un sufficiente grado di precisione e quindi evoluzioni future, anche in senso favorevole, nei due lati della questione, non sono da escludere a priori.

Tuttavia, allo stato attuale, sulla base delle considerazioni sopra svolte, l'attribuzione del valore di 400 €/mq di S.U.L. per il terreno da conferire puo' essere considerato il limite massimo di un range di valore stimabile, che va da 300 a 400 € su mq. di S.U.L.

### **CONCLUSIONI E VALUTAZIONE FINALE**

Il valore del terreno assunto nello studio di pre - fattibilità, oggetto della presente perizia di congruità, definito in 400 €/mq di Superficie utile lorda (Sul) relativamente alle aree comprese nel comparto 1 è considerato congruo in quanto compreso, nel suo limite massimo, all'interno di un range compreso fra 300 € e 400 €/mq. di S.U.L.

Le aree esterne, acquisite in perequazione dal Comune, saranno conferite gratuitamente.

Cesenatico, lì 12 giugno 2012

Dott. Stefano Sirri

