

**SELEZIONE PROPOSTE PER LA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART.11 DELLA L.241/1990 E/O DELL'ART. 18 L.R. EMILIA ROMAGNA N. 20/2000 PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA CASERMA DEI CARABINIERI.  
Verbale dei lavori della commissione giudicatrice – Seduta del 28.02.2014**

In data 28.02.2014 presso gli uffici del Settore Programmazione Urbanistica, Piazza Giudazzi, alle ore 9,30 circa si apre la seconda seduta della commissione per l'esame delle proposte pervenute all'Amministrazione Comunale a seguito della pubblicazione dell'avviso per la selezione di cui all'oggetto.  
Sono presenti i componenti della commissione

- Emanuela Antoniaci, dirigente ad interim del Settore Programmazione Urbanistica, Presidente;
- Gualtiero Bernabini, dirigente del Settore Edilizia Pubblica ,componente;
- Antonella Faggiani , componente esterno;

ed è presente con funzioni di segretario verbalizzante Maria Chiara Magalotti, funzionario del Settore Programmazione Urbanistica.

La commissione prende atto che le due ditte partecipanti alla selezione sono state convocate rispettivamente con nota PGN 0016679/2014 del 24.02.2014 – Soc.Venezia s.r.l. e con nota PGN 0016700/2014 del 24.02.2014 - COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI Società Cooperativa.

Le convocazioni sono state inviate per pec con esito favorevole di ricevuata del sistema informatico. La commissione continua nell'approfondimento della documentazione presentata dalla ditta COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI Società Cooperativa e, in particolare, del Rapporto di valutazione del complesso commerciale Montefiore e terreno pertinenziale elaborato da CBRE Valuation S.p.a. di Milano.

Alle ore 10,30 circa viene ricevuto il signor Belletti Agostino legale rappresentante della Soc. Venezia srl, il quale fornisce le seguenti precisazioni rispetto alla nota inviata in data 30.12.2013. Disponendo di locali sfitti in via Togliatti – Corfù all'interno del complesso denominato Cesena 2000, con la comunicazione riteneva di proporli in affitto alla amministrazione comunale, con la disponibilità a renderli idonei ad ospitare la Caserma. La commissione chiede se in luogo di un contratto di locazione la ditta possa essere disponibile a contratti di diversa tipologia, anche con controparte urbanistica , tali da consentire l'acquisizione dei locali a costo zero per l'Amministrazione. Il signor Belletti segnala di non avere disponibilità in tal senso.

Alle ore 10.50 circa il signor Belletti viene congedato.

La commissione si confronta ulteriormente sui vari aspetti della proposta di COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI Società Cooperativa sia quelli riguardanti la progettazione dell'edificio Caserma sia per quelli riguardanti la valutazione economica .

Alle ore 12.00 vengono ricevuti i signori Luca Panzavolta e Romeo Godoli in rappresentanza di COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI Società Cooperativa, Delio Corbara , Mauro Valdinosi, Paolino Batani in qualità tecnici progettisti dell'intervento urbanistico-edilizio e redattori degli elaborati progettuali della Caserma, allegati alla proposta presentata in data 30.12.2013.

Durante l'incontro si affrontano alcuni aspetti per i quali appaiono necessari approfondimenti .

- La richiesta di trasferire dal sub- comparto 4 la capacità edificatoria di mq. 1301 prevedendone la modifica di destinazione da residenziale a terziario incide anche sulla posizione di terzi , in quanto il sub- comparto in oggetto non comprende solo aree di proprietà del soggetto proponente
- L'edificio caserma proposto è stimato a corpo : si ritiene opportuno un computo di massima con un maggiore dettaglio rispetto ai materiali previsti

- Si rilevano alcune incongruenze fra il documento che costituisce la proposta ed il documento di valutazione

A seguito dell'esame della documentazione inviata dalle ditte e dell'incontro con i proponenti in data odierna la commissione esprime le seguenti valutazioni, facendo riferimento ai parametri contenuti nell'avviso :

*“A)Valutazione dei benefici in termini di opere pubbliche*

*Le proposte dovranno contenere l'offerta di realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri e saranno valutate in base alla qualità dell'edificio proposto e ad eventuali ulteriori opere pubbliche proposte a servizio dell'insediamento o della città.”*

1. La proposta della ditta Venezia srl non contiene alcuna offerta per la realizzazione della Caserma né di altre opere pubbliche , non è pertanto valutabile il beneficio in termini di opere pubbliche.

2. La proposta della COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI Società Cooperativa prevede la costruzione della Caserma dei Carabinieri in area compresa entro il comparto “MONTEFIORE” in luogo della prevista torre a destinazione residenziale introdotta nel Piano Integrato con la variante approvata in data 24.01.2011 con Del.C.C. n.26 . Dalla documentazione presentata - i cui elaborati comprendono planimetria , piante dei vari piani e prospetti oltre che rendering a colori da vari punti di vista, si rileva che l'edificio progettato, connotato da una pianta compatta distribuita intorno ad corte centrale, è posto al termine di un percorso longitudinale al comparto, quale chiusura ottica della prospettiva verso il viadotto Kennedy. Il volume si differenzia in due corpi : uno a due piani in cui sono distribuite le funzioni generali ed uno a pianta quadrata, distribuito su quattro piani, in cui si concentrano gli alloggi di servizio del personale. La compattezza del volume e la sua posizione isolata nel contesto, circondata da aree per viabilità e verde, contribuisce a dare risalto alla funzione pubblica dell'edificio e ad enfatizzarne il ruolo di presidio alla sicurezza sul territorio.

La prossimità al centro urbano e la connessione diretta alla rete della mobilità pubblica di tipo urbano, l'accessibilità al sistema viario e ciclo-pedonale rendono coerente la proposta con gli indirizzi espressi dall'avviso.

Seppure la rappresentazione grafica sia prodotta a livello di progetto preliminare, alla scala 1:500 e 1:200, è possibile verificare che le funzioni contemplate sono coerenti con i “Parametri dimensionali orientativi per la progettazione di infrastrutture tipo “ del Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri dell'ottobre 2010, che costituiscono le vigenti linee guida di riferimento .I parametri sono riferibili al reparto denominato “compagnia”.

La realizzazione senza alcun onere finanziario a carico del Comune consente un incremento patrimoniale per l'Ente .

Gli elaborati contengono anche specifiche di massima rispetto alla struttura, prevedendo che la progettazione strutturale debba rispettare i parametri di cui alla classe IV come previsto nelle Norme Tecniche per le costruzioni 2008 di cui al D.M. 14-1-2008, punto 2.4.2 costruzioni con funzioni pubbliche strategiche; il progetto prevede fondazioni profonde su pali, plinti e travi di coronamento in c.a., solaio P.T. in c.a. parzialmente prefabbricato; inserimento di isolatori sismici; struttura in elevazione e solai in ferro.

L'edificio si sviluppa in pianta con una forma quadrata irregolare con corte interna a blocchi giuntati,,l'organismo è costituito da 4 blocchi aventi n° di livelli differenziati a seconda della funzione e fino ad un n° massimo di 1+ 4 fuori terra.

Sono inoltre indicate e descritte - con approfondimento da progetto preliminare - le reti di scarico delle acque bianche e nera, la rete di distribuzione acqua, gas e teleriscaldamento, la dotazione degli impianti meccanici, la rete elettrica a media e bassa tensione, nonché dell'illuminazione pubblica oltre alla rete di telecomunicazione e cablaggio in collegamento con le infrastrutture del comparto di recente realizzazione.

La breve descrizione degli impianti è corredata da schemi distributivi planimetrici.

Gli elementi descrittivi del sistema costruttivo e degli impianti non sono accompagnati da computi metrici di massima che sostengano in modo più puntuale la stima del valore di produzione dell'immobile, effettuata unicamente a corpo. Non sono inoltre indicati i materiali che si prevede di utilizzare per le finiture interne ed esterne .

Si ritiene che tali carenze debbano essere integrate, presentando anche almeno una sezione, al fine da poter valutare compiutamente la qualità dell'edificio finito e verificare la congruità del valore a corpo stimato rispetto alle scelte sui materiali .

*“B) Valutazione dei benefici di riqualificazione urbanistica*

*Accertata la compatibilità della modifica proposta, verrà valutato il beneficio in termini di rifunzionalizzazione di aree dismesse o con funzioni incongrue rispetto al contesto, di potenziamento del sistema dei servizi, di addensamento urbano e di valorizzazione ambientale.”*

1. La proposta della ditta Venezia srl non è valutabile in termini di benefici di riqualificazione urbanistica in quanto non contiene elementi di trasformazione del contesto attuale .

2. La proposta di variante della COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI Società Cooperativa determina una modifica della connotazione del comparto Montefiore che, con l'eliminazione della destinazione residenziale all'interno dei sub-comparti 1 e 2 , si configura in maniera più netta come polo di servizi ad ampio spettro: commerciali, alla persona, uffici pubblici e per la sicurezza. La modifica appare coerente con la posizione urbana del comparto, direttamente collegato alla secante e alla viabilità primaria, in particolare alla nuova strada di collegamento al casello autostradale. Le condizioni eterogenee del contesto non rappresentano elementi ostativi, viceversa si può ipotizzare che il nuovo polo funzionale diventi propulsore di ulteriori trasformazioni principalmente nella direzione della riqualificazione dell'esistente.

L'inserimento dell'edificio pubblico contribuisce ad accentuare il ruolo del polo di servizi a dimensione urbana.

Si ritiene pertanto che la proposta modifica della destinazione d'uso sia compatibile con il tessuto urbano contermina, in coerenza con le indicazioni contenute nell'avviso.

Deve essere invece approfondito l'aspetto legato al trasferimento della capacità edificatoria di m.1301 dal sub –comparto 4 ai sub-comparti 1-2 in considerazione del fatto che il sub-comparto 4 comprende aree di proprietà di altri soggetti ed il trasferimento dell'edificabilità ne comporterebbe la modifica del progetto urbanistico .

*“C) Valutazione del beneficio economico*

*Verrà valutato l'equilibrio fra benefici pubblici e privati privilegiando le proposte in cui si ravvisi un maggior favore per l'Ente pubblico, tenendo conto dell'incremento di valore proposto per gli immobili privati”.*

La valutazione del beneficio economico delle proposte pervenute, coerentemente alle indicazioni contenute nel bando, è finalizzata a valutare l'esistenza di un adeguato equilibrio fra benefici pubblici e privati generati dalla proposta presentata. Il criterio sulla base del quale viene sviluppata la valutazione è l'incremento di valore di cui godono gli immobili in ragione dei contenuti urbanistici e progettuali della stessa.

Le proposte vengono valutate nelle seguenti prospettive:

- Fondatezza e appropriatezza della metodologia di valutazione adottata;
- Congruità delle ipotesi e dei dati economici alla base delle valutazioni;
- Percorribilità e trasparenza della valutazione.

La prima proposta( ditta Venezia srl ) non presenta sufficienti elementi descrittivi, progettuali e gestionali per pervenire ad una valutazione, anche di massima. Di essa quindi non è possibile esprimere una valutazione circa il beneficio economico sotteso.

La seconda proposta( Commercianti Indipendenti Assocaiti) invece presenta contenuti ed elaborati tali da procedere ad una valutazione. In particolare, i contenuti rilevanti sono desunti dal testo della lettera/proposta e dal rapporto di valutazione elaborato per conto del Proponente da CBReValuation spa.

La proposta si caratterizza per i seguenti contenuti economicamente rilevanti:

- il cambio di destinazione d'uso della capacità edificatoria già riconosciuta dal PI 2011 (oltre 5.500 mq da residenziale a commerciale/direzionale);

- il trasferimento di capacità edificatoria tra stralci e contestuale cambio di destinazione d'uso (1.300 mq da residenziale a direzionale);
- il riconoscimento ex novo di capacità edificatorie (+1.500 mq direzionale).

La metodologia di valutazione impiegata per la stima dei benefici economici pubblici e privati è finalizzata a dimostrare che l'aumento di valore indotto dalla proposta (beneficio privato) equivale al costo di produzione della caserma (beneficio pubblico) a carico del Proponente.

L'aumento di valore è rappresentato dalla differenza tra il valore di mercato del complesso immobiliare attuale e quello esito del progetto presentato e formalmente:

Beneficio privato = V pi variante - V pi approvato

Le fasi della valutazione sono quindi tre:

1.1 La valutazione del Valore di mercato del PI approvato (Valore scenario 1)

1.2 La valutazione del valore di mercato della Variante proposta (Valore scenario 2)

1.3 La stima del valore di produzione della Caserma

### 1.1 La valutazione del Valore di mercato del PI approvato

Il valore dello scenario 1 è la somma di due componenti:

- Valore di mercato del centro commerciale esistente
- Il valore di mercato della Sul residua.

Il valore di mercato del centro commerciale esistente, di recente costruzione (2006), ammonta a 28.800.000 euro. Assumendo una superficie utile lorda di circa 19.000 mq il valore unitario ammonta a circa 1.500 euro/mq di superficie lorda (e circa 2.070 euro/mq di GLA (gross leasable area).

Tali valori appaiono prudenziali rispetto alle evidenze del mercato (cfr tabella seguente, quotazioni OMI Agenzia delle Entrate attualmente disponibili).

| Negozii                             | Quotazioni (euro/mq) |       |       | Canoni locazione (euro/mq anno) |       |       |
|-------------------------------------|----------------------|-------|-------|---------------------------------|-------|-------|
|                                     | Min                  | Max   | Media | Min                             | Max   | Media |
| B1 Centrale/CENTRO STORICO          | 2.900                | 4.000 | 3.450 |                                 |       |       |
| B2 Centrale/CENTRO URBANO (USATI)   | 2.200                | 3.000 | 2.600 | 127                             | 173   | 150   |
| B2 Quotazioni rettificate sul NUOVO | 2.860                | 3.900 | 3.380 |                                 |       |       |
| Rendimenti                          |                      |       |       | 4,45%                           | 4,43% | 4,44% |

La stima del valore di mercato della Sul residua (non attuata) è invece pari a zero. Gli esiti di questa valutazione presentano diversi livelli di criticità. In primo luogo è altamente improbabile che la capacità edificatoria attualmente riconosciuta dal Piano non valga nulla poichè lo stesso proponente sostiene, nel testo della proposta, che il valore della capacità edificatoria a destinazione terziaria ammonta a 500 euro/mq sul.

Entrando nel merito della valutazione, un elemento di potenziale criticità e per quale si richiede un approfondimento riguarda la stima del valore di mercato del direzionale (immobile realizzato), ovvero i tassi di capitalizzazione impiegati nella valutazione (cfr tabella seguente quotazioni OMI Agenzia delle Entrate attualmente disponibili).

| Uffici                              | Quotazioni (euro/mq) |       |       | Canoni locazione (euro/mq anno) |       |       |
|-------------------------------------|----------------------|-------|-------|---------------------------------|-------|-------|
|                                     | Min                  | Max   | Media | Min                             | Max   | Media |
| B1 Centrale/CENTRO STORICO          | 2.000                | 2.700 | 2.350 |                                 |       |       |
| B2 Centrale/CENTRO URBANO           | 1.750                | 2.100 | 1.925 | 88                              | 113   | 100   |
| B2 Quotazioni rettificate sul NUOVO | 2.275                | 2.730 | 2.503 |                                 |       |       |
| Rendimenti                          |                      |       |       | 3,85%                           | 4,13% | 4,00% |

### 1.2 La valutazione del valore di mercato della Variante proposta (Valore scenario 2)

La stima del Valore dello scenario 2 muove da un approccio corretto ma sconta una scarsa trasparenza nella esplicitazione nel modello DCF dei flussi di reddito generati dal bene, l'utilizzo di alcuni valori per i quali si

richiede un approfondimento e la totale assenza del modello di valutazione della capacità edificatoria direzionale.

Infatti, il valore dello scenario 2 è stimato in due fasi:

- ipotesi di sviluppo dell'ampliamento del Centro commerciale, con lo sfruttamento della capacità edificatoria commerciale (6.098 mq sul);
- stima della edificabilità residua direzionale (6.017 mq)

Per quanto attiene la valutazione relativa all'ampliamento del centro commerciale, si richiede:

- una maggiore trasparenza e percorribilità della stima dei ricavi da locazione del centro commerciale;
- un approfondimento rispetto ai **costi di costruzione del nuovo fabbricato** (1.400 euro/mq) che appare **sovrastimato** in ragione delle evidenze del mercato (cfr. tabella seguente).

| Le evidenze del mercato   | Valori    |   |
|---|-----------|---|
| Costo di costruzione fabbricato destinato a GDO food (4,200 mq) | 1090      | Comparable                                  |
| Costo di costruzione fabbricato destinato a GDO food            | 1100-1200 | Valori forniti da operatori                 |
| Costo di costruzione Ipermercato                                | 986       | Scheda prezziario DEI D5 Centro commerciale |
| Costo di costruzione Negozi in galleria commerciale             | 1276      | Scheda prezziario DEI D5 centro commerciale |

Il valore di mercato della **capacità edificatoria resa commerciale** in variante ammonta a 4.400.000 euro pari a oltre 700 euro/mq di sul (cfr tabella seguente).

| Valore di mercato (euro) | Consistenza (mq SUL) | euro/mq sul |
|--------------------------|----------------------|-------------|
| 4.400.000,00             | 6.098,93             | 721,44      |

Tale valore appare congruo, soprattutto se raffrontato al valore di mercato del nuovo centro commerciale indicato al termine della costruzione (54 milioni di euro) che ammonta a circa 2.150 euro/mq (cfr tabella seguente) e che conduce ad un'incidenza dell'area del 30%.

| Scenario II  |              |
|--|--------------|
| Exit value dell'intero complesso ( al 6 anno )                         | 54.621.000   |
| Misura di consistenza (Sul esistente + sul commerciale della proposta) | 25.339       |
| <b>Valore di mercato unitario</b>                                      | <b>2.156</b> |

L'elemento di maggiore criticità rappresenta invece la capacità edificatoria direzionale che anche nello Scenario 2 è valutata pari a zero. Va evidenziato che nel rapporto di valutazione l'esito della stima è solo evocato ma non è riportata alcuna valutazione. Quindi non è possibile valutare e verificare la congruità degli esiti dichiarati. Tuttavia, anche in assenza di un'esplicitazione della valutazione si rilevano i seguenti elementi:

1. a fronte di un valore indicato dai proponenti di 500 euro/mq la stima giunge ad esiti diversi;

2. nella prospettiva del potenziamento del Complesso Montefiore di Polarità urbana a vocazione commerciale e terziaria, è improbabile che la componente direzionale non assuma maggiore interesse.

### 1.3 La stima del valore di produzione della Caserma

L'ammontare del beneficio pubblico è rappresentato nella forma del costo di produzione della caserma. Il beneficio pubblico è rappresentato dalla somma delle seguenti componenti:

- valore dell'area;
- costo di costruzione;
- spese tecniche.

La tabella seguente riepiloga i dati impiegati dal proponente.

|   |                  |                                 |
|---|------------------|---------------------------------|
| <b>Superficie del fabbricato</b>            | <b>3.423</b>     | <b>mq</b>                       |
| <b>Costo di costruzione totale</b>          | <b>5.200.000</b> | <b>fornito a corpo</b>          |
| Costo parametrico (euro/mq)                 | 1.519            | ns stima                        |
| <b>Sistemazioni esterne</b>                 | <b>150.000</b>   | <b>fornito a corpo</b>          |
| Superficie aree esterne                     | 1.646            | ns stima (superficie lotto -PT) |
| Costo parametrico (euro/mq)                 | 91               |                                 |
| <b>Spese tecniche (oneri progettazione)</b> | <b>400.000</b>   | <b>fornito a corpo</b>          |
| Incidenza % sul costo costruzione           | 7%               | ns stima                        |
| <b>Valore area</b>                          | <b>590.000</b>   | <b>euro</b>                     |
| Superficie lotto                            | 3.933            |                                 |
| Valore unitario (euro/mq lotto)             | 150              |                                 |
| <b>Costo di produzione</b>                  | <b>6.340.000</b> | <b>euro</b>                     |

Rispetto ai valori impiegati si richiama l'attenzione sui seguenti aspetti.

I proponenti evidenziano un «sconto» sul valore dell'area che non viene imputato (mancato costo di circa 150 euro/mq Sul). Tuttavia, poiché l'area viene depurata di ogni capacità edificatoria (trasferita per l'ampliamento del centro commerciale) il suo valore va stimato al netto della potenzialità edificatoria ed essere comparata ad un'area destinata a dotazioni territoriali.

Inoltre, è necessario sviluppare una stima, ancorchè previsionale, di maggiore dettaglio per valutare la congruità del costo di costruzione indicato e degli altri costi.

In sintesi, la proposta si caratterizza per i seguenti elementi.

Il beneficio pubblico è il seguente:

- il costo di produzione della caserma di circa 5.750.000 euro (al netto dell'area);
- un valore della componente fondiaria che richiede un ulteriore approfondimento.

Il beneficio privato ammonta a:

- plusvalore generato dal cambio di destinazione d'uso di una parte della volumetria esistente da residenziale/direzionale a commerciale per complessivi 6.098 mq sul; tale cambio di destinazione d'uso genera un plusvalore di 4.400.000 euro;
- la valorizzazione generata dalle altre richieste di cambio di destinazione d'uso richiedono ulteriori approfondimenti poichè allo stato attuale si rilevano diversi elementi di incongruenza.

Infine, è utile evidenziare la necessità di coerenza, trasparenza e ripercorribilità in merito all'attuazione del residuo, alle richieste di cambio di destinazione d'uso e le contestuali trasformazioni.

Dott.essa Antonella Faggiani  
Arch. Gualtiero Bernabini  
Arch. Emanuela Antoniacci

Segretaria Verbalizzante arch. Maria Chiara Magalotti