



Al Signor Sindaco del Comune di Cesena

Piazza del Popolo 10
47521 Cesena (FC)

Forlì, 27 Dicembre 2013

OGGETTO: "Avviso pubblico per la sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art.11 L. n. 241/1990 e/o dell'art. 18 L.R. n 20/2000 per la realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri"

Con la presente, il sottoscritto **Maurizio Pelliconi** in qualità di Presidente della Cooperativa **COMMERCANTI INDIPENDENTI ASSOCIATI – Soc. Coop.**, con sede in Forlì, Via dei Mercanti n. 3, P.IVA, 00138950407,

premesse:

- che la scrivente società è titolare della residua capacità edificatoria dei Sub Comparti 1 e 2, nonché comproprietaria di parte della capacità edificatoria allocata nel Sub Comparto 4 dell'Area Montefiore;
- che grazie anche ai recenti interventi sulla viabilità ordinaria e al forte legame con la viabilità sovraordinata (in particolare con il rinnovato svincolo della Strada Secante ed il collegamento diretto all'Autostrada A14 di prossima apertura - asse della Gronda-Bretella), l'**Area Montefiore** è stata oggetto di un'importante evoluzione divenendo ancora più "connessa" e allo stesso tempo "centrale e strategica" rispetto al tessuto urbano di Cesena;
- che la nuova connotazione assunta dall'area la identifica prioritariamente come Polarità urbana a vocazione Commerciale e Terziaria;
- che in virtù di tale nuova vocazione l'Area richiede una soluzione urbanistica ed architettonica complessiva il più possibile completa ed integrata, prevedendo anche modifiche all'attuale assetto urbanistico;
- che Commercianti Indipendenti Associati intende promuovere detto sviluppo inserendo all'interno dei lotti di sua proprietà anche complessi/destinazioni immobiliari con funzioni di completamento e servizio per la cittadinanza;
- che Commercianti Indipendenti Associati dispone delle necessarie risorse per promuovere un intervento immobiliare di trasformazione e completamento dell'Area Montefiore che comprenda la realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri in un'area idonea allo scopo, già identificata a margine dell'insediamento commerciale;
- che a fronte della realizzazione e cessione della suddetta opera Commercianti Indipendenti Associati intende promuovere un intervento urbanistico/edilizio che prevede l'ampliamento delle destinazioni commerciali, mediante riconversione di



parte della potenzialità edificatoria direzionale/residenziale residua, nonché mediante il trasferimento dal Sub 4 della propria quota di potenzialità edificatoria residenziale con contestuale cambio di destinazione d'uso in direzionale, così come di seguito meglio specificato nelle quantità e modi;

- che in data 04 Giugno 2013 la scrivente ha protocollato agli atti di codesta rispettabile amministrazione "*Richiesta di avvio procedimento per variante urbanistica riguardante l'Area denominata "Montefiore" in Cesena*", i cui contenuti si intendono integralmente sostituiti dalla presente;

**tutto ciò premesso, il sottoscritto con la presente
PROPONE E CHIEDE**

Che la "**nuova caserma dei Carabinieri**" sia realizzata, con oneri e costi a carico della scrivente, in un lotto idoneo, di sua proprietà, all'interno dell'**Area Montefiore**. La suddetta opera sarà quindi *ceduta/messa a disposizione* dell'ente con le modalità e nei tempi che saranno individuati in sede di accordo con l'Amministrazione Comunale.

A fronte della realizzazione della suddetta opera la scrivente richiede di poter pervenire alla ridefinizione delle destinazioni d'uso della Superficie Utile Lorda ancora da realizzare nei Sub Comparti 1 e 2, eliminando la destinazione residenziale attribuita al comparto con l'ultima variante urbanistica approvata (oltre 5.500 mq) e ridistribuendo gli stessi in *funzioni ed usi* più consoni a completare la connotazione di Polarità urbana a vocazione Commerciale e Terziaria assunta dal Complesso Montefiore. Inoltre al fine di completare l'assetto di progetto così come in seguito meglio descritto si richiede anche il trasferimento della potenzialità edificatoria di proprietà della scrivente allocata nel Sub 4 (1301 mq) con contestuale cambio di destinazione d'uso da residenziale (U1/1) a direzionale (U3/9), nonché l'ulteriore attribuzione al comparto di 1.500 mq di SUL direzionale per le motivazioni in seguito specificate. In sintesi la scrivente propone di convertire la superficie utile attualmente destinata a residenziale in superficie ad uso commerciale e terziario andando quindi a ridefinire la nuova configurazione attuale del Complesso prevedendo, fra l'altro, la trasformazione dell'attuale complesso in un *Centro Commerciale di attrazione di livello inferiore*; per una miglior comprensione della proposta si rimanda alle tavole di progetto ed alle tabelle allegate.

Di seguito si dettaglia la proposta in funzione dei singoli contenuti.

A) Opere pubbliche – valutazione dei benefici per l'Amministrazione Pubblica

Al fine di pervenire alla concretizzazione dell'intervento privato proposto, la scrivente si rende disponibile a realizzare come da bando la Nuova caserma dei Carabinieri. In particolare la Scrivente propone la realizzazione di un edificio che assolve alle funzioni direzionali, residenziale ed autorimesse per complessivi **mq 3.423**. Il progetto della



Caserma di seguito allegato (allegato - book grafico e progettuale), elaborato sulla base del disciplinare tecnico dell'Arma dei Carabinieri, è idoneo ad assolvere sia le funzioni direzionali di Comando e presidio del territorio, sia quelle di rapporto con il tessuto urbano ed i cittadini: questo in particolar modo grazie alla posizione, strategica e centrale, individuata per l'insediamento.

Il tutto sarà infatti realizzato su un lotto di c.a. mq 3.933 situato nell'Area Montefiore verso il Viadotto Kennedy, in posizione totalmente indipendente e separata dal Centro Commerciale ma immediatamente individuabile al pubblico, a poco più di mt. 500 dall'ingresso della secante, dallo Stadio e dall'ingresso dalla bretella di collegamento al Casello Autostradale di Cesena.

L'opera nel suo complesso sarà costituita da:

- a) Zona operativa (sottozona stazione; piano terra): 269 mq
- b) Zona operativa (sottozona nucleo operativo radiomobile; piano terra): 182 mq
- c) Zona logistica (piano terra): 548 mq
- d) Zona servizi (piano terra): 778 mq
- e) Zona operativa (sottozona compagnia; piano primo): 378 mq
- f) Zona alloggi (incluse cantine e posti auto; piani terra-quarto): 1268 mq

Si configurerà pertanto uno stabile con una parte destinata alle operazioni "militari" di due piani fuori terra ed una piccola torre destinata al residenziale (2 appartamenti per piano) per un totale di 5 piani fuori terra compreso di autorimesse.

Rispetto alla precedente valutazione (datata giugno 2013 ed integralmente sostituita dalla presente proposta) il costo stimato per la realizzazione della caserma, al netto dal valore dell'area su cui la stessa sarà insediata, ammonta complessivamente a c.a. **€ 5.200.000** in conseguenza al soddisfacimento delle richieste e specifiche di cui al Disciplinare tecnico fornito dall'Arma. La realizzazione della caserma prevede inoltre ulteriori costi, non quantificati nella cifra di cui sopra, per c.a. 150.000 € necessari alla sistemazione dell'area a verde immediatamente circostante e per la sistemazione/ripristino, ove necessario, della viabilità già realizzata in prossimità della caserma.

Nel complesso quindi, in caso di realizzazione con fondi propri dell'Amministrazione, l'ammontare del costo ammonterebbe a c.a. **6.340.000 €** così ripartiti:

- Acquisto dell'area: 3.933 mq x 150 €/mq = c.a. 590.000€
- Costo di costruzione: 5.200.000€
- Sistemazioni esterne e varie: 150.000€
- Oneri di progettazione: 400.000€

a fronte di un esborso effettivo per la scrivente di c.a. **5.750.000 €** non considerando il valore dell'area già di proprietà e parzialmente ammortizzato.

**B) Intervento privato – valutazione dei benefici di riqualificazione urbanistica**

L'intervento privato richiesto dalla scrivente, dettagliatamente rappresentato nella relazione e nelle tavole e prospetti allegati (allegato - book grafico progettuale) consentirà, a detta della scrivente, il completamento funzionale dell'intero comparto andando ad allineare gli usi e le funzioni con quelli naturalmente suggeriti dalla sua funzione di Polarità urbana a vocazione commerciale e direzionale. L'attuale complesso Commerciale/Direzionale, assumendo a seguito dell'intervento la connotazione di Centro Commerciale di attrazione di livello inferiore, potenzierà la proposta e la capacità attrattiva dell'intera area grazie al recupero di *quote di consumo* ad oggi disperse verso i comuni circostanti dotati di strutture di attrazione di livello superiore. In affiancamento al centro Commerciale, oltre al Distributore Conad e alla succitata Caserma dei Carabinieri, sarà quindi possibile affiancare anche ulteriori servizi per la pubblica utilità andando, ad esempio, a sviluppare ulteriormente la funzione sanitaria già ad oggi presente nel complesso con il CUP ASL (di recente apertura), un centro riabilitativo ortopedico ed un polo diagnostico.

Si verrà pertanto a prospettare un insediamento bilanciato e funzionale, attrattivo per i cittadini di Cesena in virtù della pluralità di offerte/soluzioni disponibili (funzione in parte già svolta), nonché nei confronti dei Comuni limitrofi grazie al nuovo taglio che assumerà l'insediamento commerciale ed alle funzioni di completamento che saranno possibili in virtù dell'ampliamento stesso. Il nuovo Centro Commerciale Montefiore, che ospiterà una grande struttura alimentare (ampliamento dell'attuale), diverse medie strutture del settore non alimentare ed una pluralità di esercizi di vicinato potrà così contrastare, almeno in parte, le azioni di potenziamento in corso del principale attrattore fuori bacino, il Romagna Center, che si sta attualmente già ampliando.

C) Intervento privato vs Opere Pubbliche compensative – valutazione del beneficio economico.

La valutazione in oggetto prevede il confronto fra il costo stimato per la realizzazione delle opere pubbliche compensative (di cui al precedente punto A) ed il maggior valore che la scrivente otterrebbe dalla realizzazione dell'intervento privato proposto. Detta seconda valorizzazione può essere effettuata andando a determinare il "maggior valore", rispetto a quello attuale, che l'area/complesso immobiliare andrà ad assumere a seguito dell'approvazione e realizzazione del progetto.

In particolare la determinazione del maggior valore che assumerà l'area è stato determinato paragonando il valore di mercato di quanto ad oggi già realizzato e della potenzialità residua ancora disponibile con il valore di mercato finale del progetto proposto (ampliamento complesso commerciale e insediamento ulteriori unità immobiliari). Di seguito si riporta una tabella di sintesi dei due scenari con esplicitate le



destinazioni d'uso, le superfici lorde e le superfici di vendita in entrambi gli scenari; tale tabellina è il punto di partenza per la valutazione economica dei due scenari.

AREA MONTEFIORE - PROPOSTA DICEMBRE 2013									
VARIANTE APPROVATA - FEBBRAIO 2011				PROPOSTA ACCORDO DI PROGRAMMA - DICEMBRE 2013				DIFFERENZA	
Uso	Descrizione	SUL	SV	Uso	Descrizione	SUL	SV	Uso	DELTA SV
U3/1	Esercizi di vicinato (sv < 250 mq)	1.817,00	1.397,00	U3/1	Esercizi di vicinato (sv < 250 mq)	2.976,00	2.322,00	U3/1	1.159,00
U3/2	Medio Piccola str. NON alimentare (OVS)	1.637,00	1.314,50	U3/2	Medio Piccola str. NON alimentare (A)	1.086,00	900,00	U3/2	1.855,00
U3/3	Medio Grande str. Alimentare (CONAD)	3.789,00	2.500,00	U3/2	Medio Piccola str. NON alimentare (B)	1.390,00	1.200,00	U3/2	1.855,00
	Medio Grande str. NON Alim. (MARCO POLO)	2.088,00	1.685,50		Medio Piccola str. NON alimentare (C)	1.016,00	800,00		U3/3
U3/4	Grande str. Alimentare	NON PRESENTE		U3/3	Medio Grande str. Alimentare	NON PIU' PRESENTE		U3/3	-2.500,00
U3/5	Pubblici esercizi	561,00	-	U3/3	Medio Grande str. NON alim. (MARCO POLO)	1.900,00	1.600,00	U3/3	-186,00
	Ristorante Casa Colonica	509,00	-		U3/4	Grande Struttura Alimentare (CONAD)	5.877,00	4.000,00	U3/4
U3/6	Terziario diffuso (compresa edicola - 1° stralcio)	1.186,00	-	U3/4	Pubblici esercizi	1.690,00	-	U3/5	1.129,00
	Distributore carburanti	33,00	-		U3/5	Ristorante Casa Colonica	509,00	-	U3/5
U3/9	Direzionale	13.791,00	-	U3/6	Terziario diffuso (compresa edicola - 1° stralcio)	1.998,00	-	U3/6	812,00
U4/2	Deposito - ampliamento corpo 7	447,00	-	U3/6	Distributore carburanti	33,00	-	U3/6	0,00
U1/1	Residenziale	5.644,00	-	U3/9	Direzionale	15.712,00	-	U3/9	1.921,00
				U4/2	Deposito - ampliamento corpo 7	NON PIU' PRESENTE		U4/2	-447,00
U1/1	Residenziale	5.644,00	-	U1/1	Residenziale	NON PIU' PRESENTE		U1/1	-5.644,00
TOTALE		31.502,00	6.897,00	TOTALE		34.197,00	10.822,00	TOTALE	2.685,00

L'incarico per la realizzazione di detta perizia di stima è stato affidato a **CBRE VALUATION S.p.A.** fornitore a livello mondiale di servizi e valutazioni per fondi di investimento, banche e grandi società immobiliari. Le valutazioni, eseguite con metodologia consolidata a livello nazionale e internazionale, rappresentano quindi vere e proprie relazioni di stima. L'esito di tale valutazione, dettagliatamente descritto nel report di CBRE (Allegato - Rapporto di valutazione), è di seguito sintetizzato:

- Scenario approvato (programma integrato 2011) rappresentato dall'attuale insediamento immobiliare e dalla residua potenzialità disponibile. Il Valore di Mercato attuale del Complesso Montefiore, costituito da quanto edificato e dalla potenzialità residua, risulta pari a **Euro 28.800.000**. Tale è il valore che un potenziale investitore potrebbe pagare, ad oggi, l'intero complesso considerando parametri di valutazione in linea con quelli di mercato.
- Scenario accordo in progetto (proposta di modifica di cui al bando): per la determinazione dei costi di costruzione dell'ulteriore porzione immobiliare sono stati utilizzati valori coerenti con le medie di mercato. L'oggetto previsto risulta tuttavia particolarmente complesso e pertanto tale stima risulta prudenziale poiché, ad ogni qual modo, eventuali maggiori oneri di costruzione andranno a "ridurre" il valore finale del bene determinato come differenza tra la capacità reddituale del centro (che rimarrebbe la stessa in quanto legata alle superfici affittabili) ed i maggiori esborsi per la costruzione. Il Valore di Mercato del Centro Commerciale Montefiore ottenuto con la suddetta metodologia di valutazione a seguito dell'intervento di cui alla presente richiesta risulta pari a **Euro 33.200.000**. Tale è il valore che un potenziale investitore potrebbe pagare, a seguito dell'ampliamento, per il Centro Commerciale.

In sintesi pertanto il valore che si può attribuire a detta variante, inteso come beneficio economico che il proponente potrebbe ricavare da un'ipotetica alienazione del bene, ammonta ad **€ 4.400.000** pari cioè alla differenza tra il valore dello scenario approvato e di quello di progetto.



L'ammontare del beneficio economico per la proponente (4.400.000 €) risulta quindi inferiore di rispetto al costo puro di realizzazione della caserma e relativi oneri (5.750.000 € stimati) di c.a. 1.350.000 €. Detto beneficio per l'Amministrazione aumenta ulteriormente fino a oltre 1.900.000 € nel caso in cui si tenga conto, come corretto, del valore dell'area e degli oneri connessi alla realizzazione dell'oggetto "Caserma" (totale costo 6.340.000 €).

Così come anticipato in precedenza, al fine di ricondurre tale "delta valore" entro un limite accettabile, la Scrivente richiede inoltre a codesta Amministrazione che al comparto Montefiore siano attribuiti ulteriori 1.500 mq di SUL direzionale (con valorizzazione pari a c.a. 1.500 x 500 €/mq = 750.000 €) così da ricondurre il **beneficio complessivo teorico** per la scrivente a c.a. 5.150.000 € (4.400.000 + 750.000) a fronte di un beneficio per l'amministrazione di c.a. 6.340.000 € con un delta positivo effettivo di c.a. 1.190.000 € per l'Amministrazione Comunale (+23,1%).

D) Proposta di percorso urbanistico per la realizzazione dell'intervento privato

Allo scopo di pervenire alla configurazione sopra delineata, per quanto concerne l'intervento privato, riteniamo di poter proporre all'Amministrazione di addivenire alla sottoscrizione di un'intesa che, a nostro avviso, potrebbe consistere in un Accordo di Programma che coinvolga tutti i soggetti con competenza nelle materie oggetto dell'accordo stesso ed in particolare Comune di Cesena, Provincia di Forlì-Cesena, Regione Emilia Romagna, Ministero degli Interni per l'Arma dei Carabinieri, etc.

Allegati

A completamento della presente si allegano:

- Book grafico e progettuale: redatto dall'Arch. Delio Corbara che contiene:
 - o Inquadramento generale area Montefiore
 - o Relazione urbanistica intervento
 - o Pianta e prospetti intervento privato proposto
 - o Pianta, prospetti, rendering e relazione tecnica nuova Caserma
- Rapporto di valutazione: redatto da CBRE che contiene le perizie di stima dello scenario approvato e dello scenario proposto a confronto.

Per eventuali chiarimenti o approfondimenti il referente a cui rivolgersi è il dott. Luca Panzavolta (0543 800125) o il dott. Stefano Gavelli (0543 800301). Per eventuali chiarimenti sulle specifiche di progetto il referente è invece l'Arch. Delio Corbara (0547 29589).

Distinti Saluti

Il Presidente e Legale Rappresentante

Maurizio Pelliconi