

**TRIBUNALE DI FORLÌ
SEZIONE FALLIMENTARE**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 17/2016

LOMBARDI & BRIGANTI S.R.L. COSTRUZIONI EDILI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott.ssa Barbara Tampieri

LIQUIDATRICE: Rag. Antonella Danesi

PERIZIA ESTIMATIVA INTEGRATIVA BENI IMMOBILI

**Il C.T.U.
Dott. Arch. Gian Luigi Aprile**



INDICE

1. INTRODUZIONE.....	3
1.1. PREMESSA.....	3
1.2. SCOPO DELLA STIMA, CRITERIO ESTIMATIVO E METODOLOGIE UTILIZZATE.....	5
2. TERRENI – VIA ROVERSANO – CESENA (FC).....	7
2.1. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE.....	7
2.2. IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	10
2.3. NOTIZIE STORICHE E PROVENIENZA.....	11
2.4. GRAVAMI E SERVITÙ.....	13
2.5. DATI URBANISTICI.....	16
2.6. VECCHIE PREVISIONI URBANISTICHE (DECADUTE).....	16
2.7. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE.....	17
2.8. STIMA DEL BENE.....	21
2.9. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	21
2.10. CRITERI DI STIMA.....	22
2.11. VALUTAZIONE DEL BENE.....	23
2.12. CONCLUSIONI.....	24
3. TERRENI – VIA CARLO FARINI – CESENA (FC).....	25
3.1. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE.....	25
3.2. IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	27
3.3. NOTIZIE STORICHE E PROVENIENZA.....	27
3.4. GRAVAMI E SERVITÙ.....	28
3.5. DATI URBANISTICI.....	30
3.6. PREVISIONI URBANISTICHE PREGRESSE.....	30
3.7. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE.....	35
3.8. STIMA DEL BENE.....	38
3.9. CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	38
3.10. CRITERI DI STIMA.....	40
3.11. VALUTAZIONE DEL BENE.....	40
3.12. CONCLUSIONI.....	44
4. ELENCO ALLEGATI.....	46

1. INTRODUZIONE

1.1. Premessa

La presente perizia estimativa integrativa alla precedente del 2017 si è resa necessaria, per sopraggiunte nuove previsioni urbanistiche che interessano il territorio del comune di Cesena.

I Consigli comunali di Cesena e Montiano, rispettivamente il 23 Settembre 2021 con Delibera n° 76 ed il 24 Settembre 2021 con Delibera n° 25, hanno **assunto** la proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale intercomunale previsto dalla Legge Regionale 24/2017.

Le delibere consiliari sono diventate esecutive il 26 Ottobre 2021 e pertanto da quella data decorrono le misure di salvaguardia: questo significa che gli interventi edilizi che verranno proposti dai privati nel territorio dei due comuni dovranno essere conformi al Piano Regolatore vigente e non contrastare con il Piano assunto.

Questa disposizione, prevista dalla legge urbanistica, ha lo scopo di evitare che, nel periodo intercorrente tra l'assunzione e l'approvazione definitiva del piano urbanistico, il rilascio e la presentazione di titoli che consentono attività edificatorie o comunque di trasformazione del territorio possano compromettere l'assetto urbanistico previsto dal nuovo strumento urbanistico, non ancora approvato.

Per la formazione del nuovo piano la legge urbanistica regionale prevede tre passaggi amministrativi: **assunzione, adozione, approvazione** in luogo dei due (adozione ed approvazione) che la normativa precedente indicava.

L'avviso di avvenuta assunzione del Piano è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione il 27 Ottobre e contestualmente all'albo dei due comuni e della Provincia di Forlì - Cesena.

La proposta di Piano è stata depositata in forma cartacea presso i due Comuni ed è, anche, stata consultabile informaticamente. Dal 27 ottobre fino al 27 Dicembre 2021 chiunque poteva presentare osservazioni.

L'Ufficio di Piano ha provveduto ad esaminare le osservazioni pervenute nei termini di deposito al fine di valutare il loro accoglimento o meno, predisponendo le relative valutazioni in modo da consentire la formulazione delle controdeduzioni da parte dei Consigli Comunali.

I due Consigli Comunali si sono espressi nel merito per **adottare** il Piano (il Comune di Cesena con la seduta del 07/04/2022). La Delibera di Consiglio Comunale di Cesena n° 23 del 07/04/2022 è stata pubblicata nell'Albo Pretorio il 26/04/2022 e sarà esecutiva dal 06/05/2022. Con questa delibera, quindi, sono state controdedotte

le osservazioni dando atto alle modifiche degli elaborati del PUG stesso, ed è stato adottato il PUG dando atto che dalla data di esecutività della delibera di C.C. il *regime di salvaguardia* rispetto all'adozione del PUG sarà efficace; il PUG sarà inviato al Comitato Urbanistico provinciale per essere esaminato.

L'ultima tappa del percorso prevede - dopo l'esame da parte del Comitato urbanistico - l'approvazione nei rispettivi Consigli Comunali.

Il piano (PUG) comprende diverse tipologie di documenti/elaborati costitutivi (parte dei quali è stata modificata in seguito all'accoglimento delle osservazioni):

- Il Quadro conoscitivo formato da relazioni ed elaborati grafici che descrivono varie componenti del territorio interessato, suddivise per i due comuni.
- La tavola che individua il perimetro del territorio urbanizzato, definito secondo le indicazioni contenute all'art 32 della legge regionale 24/2017.

La perimetrazione è effettuata con riferimento alla data di entrata in vigore della legge stessa, ovvero al 01 gennaio 2018. La tavola è unica e rappresenta il territorio di entrambi i comuni.

- Ricognizione dei vincoli, con particolare approfondimento degli ambiti soggetti a vincolo di tutela paesaggistica e definizione cartografica delle aree del territorio dei due comuni che presentano limitazioni alle trasformazioni di natura edilizia ed urbanistica per la presenza di vincoli di varia natura.

Fra questi elaborati sono compresi quelli attinenti il rischio sismico.

- La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, comprendente una relazione, tre tavole di sintesi e due tavole di assetto strategico, di cui una specifica riguardante i centri storici dei due comuni.

Si tratta del principale riferimento per le trasformazioni future di Cesena e Montiano che contiene obiettivi ed indirizzi e le condizioni generali per le politiche urbane e territoriali perseguite dal Piano e che costituiscono il quadro di riferimento anche per gli accordi operativi pubblico-privati e per i piani attuativi di iniziativa pubblica di sviluppo e trasformazione del territorio.

- Le tavole della trasformabilità in cui trovano indicazione le varie tipologie di tessuti urbani. La lettura congiunta di tavole, strategia e norme consente di individuare i possibili interventi di trasformazione sulle varie parti del territorio

- Le tavole delle dotazioni territoriali, suddivise per quartiere, in cui sono rappresentati gli spazi pubblici esistenti e le funzioni in atto sugli stessi

- Le tavole specifiche sui centri storici. Anche in questo caso la lettura coordinata fra tavole, strategia e norme consente di definire gli interventi ammissibili sugli immobili dei centri storici

- Le norme, contenenti la disciplina di intervento nelle varie parti del territorio

- La valutazione di sostenibilità ambientale strategica (VAS/VALSAT), documento che contiene elementi di valutazione degli effetti che il piano determina sulle componenti ambientali ed individua indicatori per il monitoraggio.

- La valutazione di incidenza riguardante i due siti di interesse comunitario presenti sul territorio di Cesena (rio Cuneo e rio Mattero). Si tratta di un procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano, programma, progetto, intervento od attività (P/P/P/I/A) che possa avere incidenze significative su un sito o proposto sito della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso.

È stato inoltre pubblicato un estratto del regolamento edilizio contenente alcune definizioni utili alla comprensione delle norme (anche questo oggetto di modifica in seguito alle controdeduzioni effettuate per le osservazioni presentate).

Il Comune di Cesena ed il Comune di Montiano sono dotati di regolamenti edilizi che continueranno ad applicarsi fino all'approvazione definitiva del piano urbanistico generale. A quella data verrà approvato un nuovo regolamento - unico per i due comuni - coerente con il PUG.

1.2. Scopo della stima, criterio estimativo e metodologie utilizzate

Scopo della valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in regime di libero mercato, per una possibile alienazione, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano

Per quanto descritto nel paragrafo precedente, è chiaro che, ad oggi, nel Comune di Cesena si sta assistendo ad una rivoluzione della pianificazione urbanistica che rende nuovo l'approccio alla valutazione e alla stima degli immobili e soprattutto dei terreni edificabili e non edificabili.

Quindi

- visto l'attuale nuovo scenario delle previsioni urbanistiche Comunali in via di approvazione del nuovo Piano;

- visti i nuovi strumenti di attuazione e contrattazione pubblico/privato introdotti dalle recenti Leggi Regionali di settore, che non permettono una chiara definizione delle potenzialità edificatorie dei terreni;

bisogna segnalare la reale difficoltà di effettuare un confronto con precedenti compravendite di immobili con stessa/nuova destinazione urbanistica, tenendo ben

presente l'attuale congiuntura economica, che condiziona il settore immobiliare, soprattutto in seguito all'aumento dei costi dei materiali.

Si ritiene corretto, comunque, applicare il criterio di stima sintetico comparativo, ancorato ai prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili o assimilabili, tenendo fermi i principi dell'estimo, principi logici e di metodo che regolano e consentono una motivata ed oggettiva formulazione del giudizio di stima, tenendo sempre presente quel rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Alla base della stima verranno poste: la conoscenza dello stato del bene verificando gli aspetti urbanistico-edilizi e tecnico amministrativi, le caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso, i gravami e gli impegni sottoscritti o da sottoscrivere, la sua ubicazione, le richieste di mercato e quant'altro utile nel caso specifico.

Le indagini di mercato sono state effettuate nella zona presso operatori specializzati nel settore immobiliare e sulla scorta dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

2. TERRENI – VIA ROVERSANO – CESENA (FC)

2.1. Descrizione e ubicazione del bene

Si tratta di terreni in piccola parte edificabili posti in via Roversano, strada parallela al fiume Savio, adiacente al centro storico del Comune di Cesena, a meno di un chilometro da Piazza del Popolo. I terreni sono divisi in due parti da via Roversano: una a ovest, compresa tra la stessa strada e il Fiume; l'altra ad est di via Roversano ai piedi della Collina. Al centro di questa porzione, in posizione baricentrica, è collocato un immobile, di altra proprietà, con edificio e area pertinenziale esterna.



Inquadramento Urbano

I terreni confinano ad ovest con il Fiume Savio; a sud (in prossimità della via Roversano) con un tessuto urbano consolidato a carattere residenziale e sulla parte restante con aree libere collinari; anche a nord confina con un tessuto urbano consolidato principalmente residenziale. Da segnalare a nord la presenza di una struttura di vendita alimentare (Supermercato). Ad est confina con aree coloinari.

I terreni, essendo alle pendici della collina, sono in lieve pendenza costante, ad eccezione della parte più a est che, attraverso un pendio più accentuato, si raccordano alla collina vera e propria. Rispetto a via Roversano i terreni, sia per la parte ad est che quella ad ovest, sono posti ad una quota altimetrica più alta; i margini lungo la strada sono caratterizzati dalla presenza di una scarpata inerbita.

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano coltivati (lavorati e seminati); da segnalare, nel quadrante nord della zona ad ovest di via Roversano, la presenza di una fascia di filari di alberi da frutto, di vecchio impianto, disposti parallelamente alla stessa. Il pendio-scarpata a ridosso della collina è ricoperto di vegetazione (con alberi e arbusti) con carattere spontaneo e naturalistico.

I confini dell'area (per i quali, al sottoscritto, non è stato richiesto di effettuare una verifica topografica con relativo picchettamento), ad esclusione dei lati confinanti con la strada e con alcuni con lotti edificati, non sono facilmente individuabili sul posto, visto l'orografia del terreno e lo stato "naturale" di alcune porzioni poste ad ovest.



Foto aerea



Veduta dall'alto da ovest



Veduta dall'alto da sud

2.2. **Identificativi catastali**

Si riporta di seguito un prospetto con gli identificativi catastali degli immobili oggetto della valutazione, intestati a "Lombardi e Briganti srl". con sede in Cesena, C.F./P.I. 00123530404, **piena proprietà**, censito in comune di Cesena (Codice C573):

Catasto	Foglio	Particella	Superficie mq
Terreni	147	60	2177
Terreni	147	98	3427
Terreni	147	99	837
Terreni	147	103	325
Terreni	147	104	80
Terreni	147	105	92
Terreni	147	107	563
Terreni	147	246	600
Terreni	147	410	301
Terreni	147	561	267
Terreni	147	608	5175
Terreni	147	614	1680
Terreni	147	615	1600
Terreni	147	617	3100
Terreni	147	618	3043
Terreni	147	619	2640
Terreni	147	2613	5910
Terreni	147	2615	1281
Terreni	147	2617	496
Terreni	147	2619	918
Terreni	147	2621	2640
Terreni	147	2623	2332
TOTALE SUPERFICIE			39484 mq

[Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione catastale ALLEGATO 2A_DOC. CATASTALE]

2.3. Notizie storiche e provenienza

- Atto divisione notaio Alfredo D'Ausilio del 06/12/2013, repertorio 142789, Art. 12945/2013 trascritto a Forlì il 18/12/2013 Art. 12.945 fra la società Lombardi & Briganti Srl (proprietà $\frac{3}{4}$ – tre quarti) e la società Progeim srl (proprietà $\frac{1}{4}$ – un quarto) con il quale scioglievano la comproprietà di alcuni beni, assegnando a titolo di suddivisione irrevocabile alla società Lombardi & Briganti srl, fra gli altri beni, l'intera proprietà del terreno identificato al C.T. del Comune di Cesena al Foglio 147 Particelle 60, 98, 99, 103, 104, 105, 107, 246, 410, 608, 614, 615, 617, 618, 619, 2613, 2615, 2617, 2621 e 2623.

Da segnalare: al momento della sottoscrizione dell'atto sopra menzionato, il PRG prevedeva che molte delle aree oggetto di suddivisione rientravano in un comparto da assoggettare a Piano urbanistico Attuativo (PUA); in dettagli rientravano nell' "Area di Trasformazione di Valorizzazione Paesaggistica Ambientale" (ai sensi dell'Art. 48 delle NdA del PRG) – 01/02 AT6. Per questo motivo, nell'articolo secondo venivano stabiliti, tra gli altri accordi, i patti per eventuale progettazione, attuazione, termini per la presentazione della richiesta di PUA (unitario), di suddivisione degli oneri per l'edificazione sulle singole porzioni di nuova proprietà.

Dalla data del 06/12/2013 il PRG è variato e ha trasformato le previsioni per la trasformazione di queste aree, sottoponendole a "Permesso di costruire con prescrizioni" (Art. 27 delle NdA del PRG). Quindi le pattuizioni contenute nell'atto del 06/12/2013 sopra descritto, a parere dello scrivente, sono da ritenersi superate. Le nuove previsioni del PRG hanno suddiviso in due aree che possono essere trasformate separatamente, sia come tempistiche che come prescrizioni: la prima area, interamente di proprietà della Lombardi e Briganti Srl oggetto di questa stima, può attuarsi separatamente dall'altra area che ha terreni di proprietà della Lombardi e Briganti e altri della Società Progeim.

- Con "Verbale di Assemblea Straordinaria" del 20/06/2013 Dott. Marcello Porfiri Notaio in Cesena del 20/06/2013 Rep. n. 2.082 fascicolo n. 1004, registrato a Cesena il 03/07/2013 al n. 4548 Serie 1T, registro delle imprese di Forlì-Cesena, Prot. n. 29644 REA n. 91725 Depositato per l'iscrizione il 03-07-2013, la Soc. "Lombardi & Briganti - S.p.A. Costruzioni Edili", (P.IVA 00123530404) viene trasformata in società a responsabilità limitata, assumendo la denominazione "Lombardi & Briganti - S.r.l. Costruzioni Edili" (mantenuta la sede in Cesena via Portofino, 12 e mantenuti il Codice Fiscale e la P.IVA 00123530404), sono stati volturati gli immobili elencati nell'atto sopra descritto.

- Con atto di compravendita del Dott. Roberto Scotto di Clemente di Cesena del 31/10/2000, Rep. n' 4.900 trascritto a Forlì il 02/11/2000 Articoli 9620 -9621-9622, con il quale la Società Lombardi & Briganti s.p.a. Costruzioni Edili e la Società Progeim s.r.l., acquistavano dai signori Cutrì Vittorio, Cutrì Mario, Arcangeli Clotilde, Cutrì Maria Teresa e Cutrì Luigi l'intera proprietà, per la quota di $\frac{3}{4}$ la prima e per la quota di $\frac{1}{4}$ la seconda, l'intera proprietà dell'appezzamento di terreno censito al **C.T.** del Comune di Cesena al Foglio 147 Particelle 60, 94, 96, 98, 99, 103, 104, 105, 107, 246, 410, 561, 608, 609, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 2456, 2457.

NB: Con frazionamento del 08/10/2013, n. 100832.1/2013, in atti dal 08/10/2013 (protocollo n' F00100832):

- la particella 94 di mq. 6.000 veniva soppressa originando la particella 2613 di mq. 5.910 e la particella 2614 (quest'ultima con variazione del 08/10/2013 n. 100832.1/2013 veniva unita alla particella 2556);

- la particella 96 di mq. 1.307 veniva soppressa originando la particella 2615 di mq. 1.281 e la particella 2616 (quest'ultima con variazione del 08/10/2013 n. 100832.1/2013 veniva unita alla particella 2556);

- la particella 2457 di mq. 2.660 veniva soppressa originando la particella 2623 di mq. 2.332 e la particella 2624 (quest'ultima con variazione del 08/10/2013 n. 100832.1/2013 veniva unita alla particella 2556);

- la particella 2456 di mq. 2.910 veniva soppressa originando la particella 2621 di mq. 2.640 e la particella 2622 (quest'ultima con variazione del 08/10/2013 n. 100832.1/2013 veniva unita alla particella 2556);

- la particella 609 di mq. 590 veniva soppressa originando la particella 2617 di mq. 496 e la particella 2618 (quest'ultima con variazione del 08/10/2013 n. 100832.1/2013 veniva unita alla particella 2556);

- la particella 616 di mq. 1230, con frazionamento dell'08/10/2013 n. 100832.1/2013, veniva frazionata dando origine alle particelle 2619 di mq. 918 e 2620, quest'ultima veniva unita alla particella 2556.

2.4. Gravami e servitù

- Servitù perpetua di passaggio redatta dal Notaio Francesco D'Avossa del 20/11/2015, rep. 5354/3957 trascritta a Forlì il 10/12/2015 Art. 12.074 fra la Società Lombardi & Briganti srl costruzioni edili e il sig. Montalti Michele.

Con il medesimo atto si costituiva per il transito sia pedonale che carrabile a carico della striscia di terreno che attraversa le Particelle 2621 e 608 del Foglio 147 del Catasto Terreni del Comune di Cesena a favore della Particella 2256 Ente Urbano di mq. 2.221 del Foglio 147 del Catasto Terreni del Comune di Cesena nonché censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 147 con la Particella 2256 Subalterno 8, corte (Bene Comune Non Censibile) a tutte le unità del fabbricato soprastante, servitù di attraversamento con le linee interrato delle utenze acqua e gas, già presenti in loco, a fianco dell'originario viale dell'ex casa colonica (ora il viale è stato smantellato).

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. Porfiri Antonio di Cesena del 14/11/1994 Rep. n. 102007 trascritta a Forlì il 15/12/1994 Art. 9.348 fra l'Enel Società per azioni e i signori Reboa Adele, Cutrì Mario, Vittorio e Francesco Antonio relativamente al terreno identificato al CT del Comune di Cesena al Foglio 147 Particelle 98, 614 e 615. Con il medesimo atto veniva concessa all'Enel servitù di elettrodotto.

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. Porfiri Antonio di Cesena del 01/09/1987 Rep. n. 50882 trascritta a Forlì il 23/09/1987 Art. 5.769 fra l'Enel Società per azioni e i signori Reboa Adele, Cutrì Mario, Vittorio e Francesco Antonio relativamente al terreno identificato al CT del Comune di Cesena al Foglio 147 Particella 491 (oggi, fra le altre, particelle 608, 614, 615, etc.. oggetto di stima). Con il medesimo atto veniva concessa all'Enel servitù di elettrodotto.

Nell'atto di divisione Art. 12945 del 2013 all'articolo Quarto, oltre alle servitù sopra elencate, veniva indicata **una ulteriore servitù di acquedotto a favore dell'AMGA - Azienda Municipalizzata Gas - Acquedotto di Cesena, con sede in Cesena.**

Si tratta di tubazioni di acquedotto che sono state posate dalla Azienda Municipalità Gas-Acquedotto del Comune di Cesena dopo un accordo sottoscritto, con scrittura privata, nel 1995 tra la stessa AMGA e quelli che erano allora i proprietari dei

terreni. Ad oggi, queste tubazioni sono in gestione dalla società *Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A.*. Tale servitù era stata menzionata, anche, nell'atto di compravendita, sopra citato, del Dott. Roberto Scotto di Clemente di Cesena del 31/10/2000.

L'acquedotto corre parallelamente a via Roversano alle pendici della collina nelle aree poste ad est, e le tubazioni dovrebbero essere state posate ad una profondità di circa 2 metri dal piano di campagna.

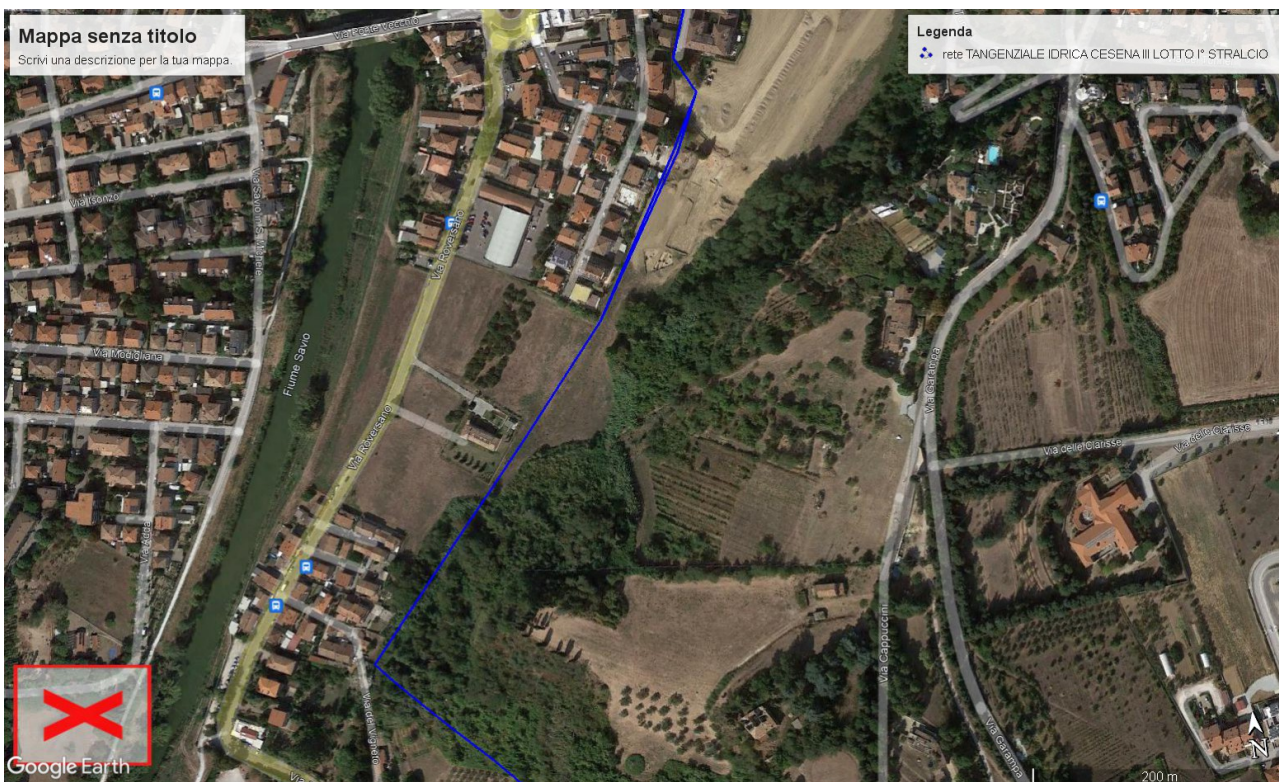
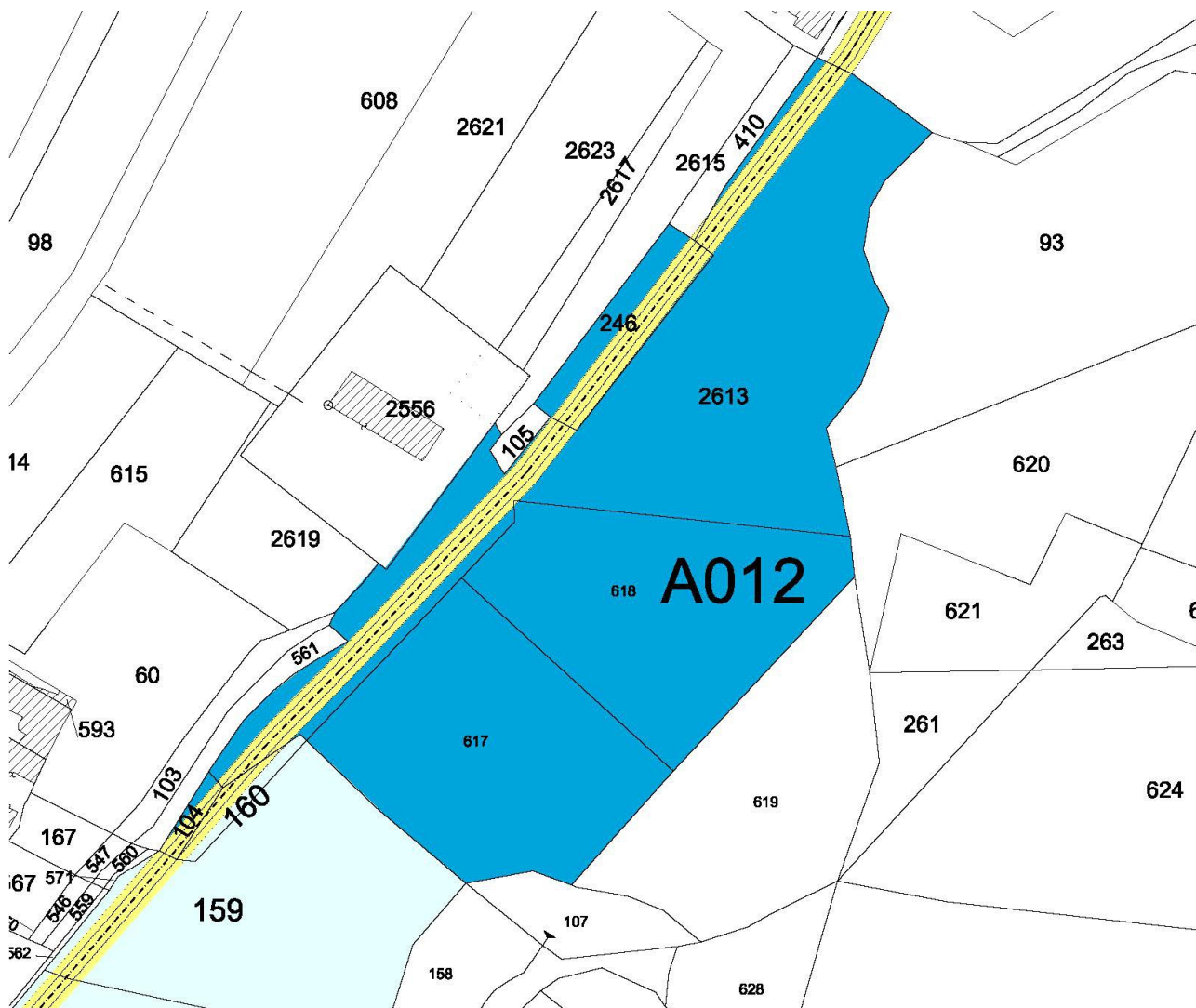


Foto aerea: in BLU il tracciato delle condotte dell'Acquedotto Pubblico

Si riporta di seguito un prospetto con i soli identificativi catastali degli immobili coinvolti dal passaggio delle tubazioni dell'acquedotto pubblico, intestati a "Lombardi e Briganti srl", con sede in Cesena, C.F./P.I. 00123530404, **piena proprietà**, censito in comune di Cesena (Codice C573):

Catasto	Foglio	Particella
Terreni	147	104
Terreni	147	246
Terreni	147	617
Terreni	147	618
Terreni	147	2613



In giallo il tracciato della condotta acquedotto e in azzurro scuro le particelle coinvolte dall'attraversamento della stessa condotta

Dalla scrittura privata del 1995 si evince che "La concedente" (vecchi proprietari dei terreni), costituendo in favore dell'AMGA la predetta servitù con scrittura privata, si obbligava tra l'altro a "non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà, come sopra identificati, a distanza inferiore di m. 3,00 dall'asse delle tubazioni nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione delle profondità di posa delle tubazioni".

Si segnala che, ad oggi, non è stato stipulato un atto pubblico per la regolarizzazione della scrittura privata del 1995, affinché la stessa possa essere trascritta in Conservatoria.

2.5. DATI URBANISTICI

Come descritto in premessa, il Comune di Cesena ha assunto prima e poi adottato il nuovo Piano Urbanistico (PUG) che, in attesa dell'espletamento dell'iter amministrativo e normativo che condurrà all'Approvazione, coesiste con il precedente Piano Regolatore Generale: *"questo significa che gli interventi edilizi che verranno proposti dai privati nel territorio comunale dovranno essere conformi al Piano regolatore vigente e non contrastare con il piano adottato"*.

Allo stesso tempo, bisogna affermare che, per i terreni in oggetto, risultano decadute le precedenti previsioni del PRG 2000; questo è dovuto alla mancata presentazione ed ottenimento del Piano Attuativo/Titolo Edilizio (nello specifico Permesso di Costruire con Prescrizioni) e sottoscrizione della apposita Convenzione.

2.6. Vecchie previsioni urbanistiche (decadute)

Il P.R.G. 2000 del Comune di Cesena, prevedeva che i terreni ricadessero:

- nella ZONA B – RESIDENZIALE PARZIALMENTE O TOTALEMENTE EDIFICATA della "Città consolidata" e precisamente nel **"Tessuto dell'espansione anni 60-70"** definito dall'Art. 34 delle N.d.A. del P.R.G.
- nella ZONA E – AGRICOLA del "territorio rurale" e precisamente nell' **"Ambito della collina di valore ambientale"** definito dall'Art. 68 delle N.d.A. del P.R.G.
- nella ZONA F/G – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE E DI QUARTIERE del "sistema dei servizi e della qualità ambientale" e precisamente nell' **"Verde pubblico, territoriale e di quartiere"** definito dagli Art. 55 e 56 delle N.d.A. del P.R.G. E **"Parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico"** definito dall'Art. 56 delle N.d.A. del P.R.G.
- **"Infrastrutture per la viabilità"** definito dall'Art. 58 delle N.d.A. del P.R.G.
- Gran parte dei terreni ricadono all'interno del perimetro **"Permesso di costruire con prescrizioni"** definito dall'Art. 27 delle N.d.A. del P.R.G. (Vedi Prescrizione n. 244 dell'allegato 11 degli Allegati Normativi – PS 1 - del PRG)
- **"Aree di riequilibrio ecologico"** definito dall'Art. 71.01 delle N.d.A. del P.R.G.
- **"Zone di crinale e di fondovalle"** definite dall'Art. 20b PTCP e dall'Art. 75 delle N.d.A. del P.R.G.
- **"Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità"** definite dall'Art. 26 PTCP e dall'Art. 74 delle N.d.A. del P.R.G. - **Frane Quiescenti**
- **"Limite collinare"** definite dall'Art. 9 PTCP

Nota: Il "Permesso di costruire con prescrizioni", come previsto dall'art. 27 delle N.d.A del P.R.G, sarebbe dovuto essere corredato e assoggettato ad apposita convenzione che avrebbe dovuto contenere le opportune indicazioni finalizzate alla realizzazione diretta e alla eventuale manutenzione da parte dei concessionari, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o delle misure di ambientazione o mitigazione degli interventi.

Nel caso specifico gran parte dei terreni dovevano rispettare e realizzare, per la parte loro riguardante, i contenuti della prescrizione n. 244 di cui dell'*allegato 11 degli Allegati Normativi - PS 1 del PRG*

2.7. Nuove previsioni urbanistiche

Il nuovo Piano Urbanistico Generale non prevede più un Permesso di Costruire con Prescrizioni per la trasformazione/attuazione della gran parte dei terreni; oggi, molti dei terreni, sono stati "declassati" a terreni agricoli: "territorio rurale di collina".

Di seguito, sono descritte le destinazioni urbanistiche previste dal nuovo PUG:

Per i terreni identificati con le particelle sotto elencate

Catasto	Foglio	Particella	Superficie mq
Terreni	147	60	2177
Terreni	147	103	325
Terreni	147	104	80
Terreni	147	105	92
Terreni	147	107	563
Terreni	147	246	600
Terreni	147	410	301
Terreni	147	561	267
Terreni	147	608	5175
Terreni	147	614	1680
Terreni	147	615	1600
Terreni	147	617	3100
Terreni	147	618	3043
Terreni	147	619	2640
Terreni	147	2613	5910
Terreni	147	2615	1281
Terreni	147	2617	496
Terreni	147	2619	918
Terreni	147	2621	2640
Terreni	147	2623	2332
TOTALE SUPERFICIE			35220 mq

il nuovo PUG prevede la seguente destinazione: **"Territorio Rurale, Zona Agricola di Collina"** art. 7.2.3 delle Norme.

Per i terreni identificati con le particelle sotto elencate

Catasto	Foglio	Particella	Superficie mq
Terreni	147	98	3427
Terreni	147	99	837
TOTALE SUPERFICIE			4264 mq

il nuovo PUG prevede la seguente destinazione: **"Città Pubblica, tessuti specializzati terziari pubblici"** parte VI art. 6.3 delle Norme.

Da segnalare però che una piccolissima porzione della particella 99 è inserita in **"tessuti residenziali: tessuti bassa densità"** art. 5.8.3 delle Norme.

Si tratta di una striscia di terreno di circa 50 mq (con le giuste approssimazioni dovute alla scala di rappresentazione degli elaborati del nuovo PUG in scala 1:10.000) confinante a sud con area cortilizia di lotto edificato.

Per questo frustolo di terreno, confrontando planimetrie catastali con cartografia urbanistica e stato dei luoghi, si segnala un possibile disallineamento dei confini. Si ribadisce che l'incarico del sottoscritto non prevede la verifica topografica dei confini.

[Per maggiori informazioni sulle nuove previsioni urbanistiche del PUG si rimanda all'ALLEGATO 2B_TAVOLA PUG TRASFORMABILITÀ]

Per quanto riguarda la destinazione "Città Pubblica, tessuti specializzati terziari pubblici" parte VI art. 6.3 delle Norme, prevista per le particelle 98 e 99 (sottratta della superficie di 50 mq relativamente alla destinazione "tessuti residenziali: tessuti bassa densità" art. 5.8.3 delle Norme) per un totale di circa 4.214 mq si segnala quanto previsto nell'art. 5.10 "Tessuti specializzati di servizio" delle norme che si riporta di seguito:

ART. 5.10 TESSUTI SPECIALIZZATI DI SERVIZIO

STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici specialistici d3 adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico. Costituiscono riferimento per il progetto della Città pubblica.

REGOLE

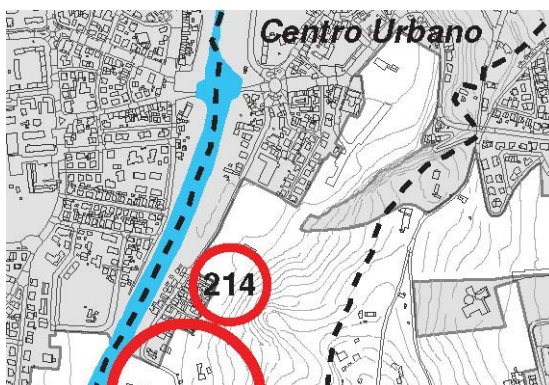
2. Nei tessuti urbani specializzati di servizio sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa	
	a1 abitazioni, bed and breakfast (se presente)	(Cu B)
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu M)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere	(Cu A)
	b2 spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6 impianti di distribuzione carburanti (se presenti e compatibili);	(Cu M)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)

3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 6,70 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 16,00
3. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. Nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g1, da attuarsi tramite PdC convenzionato, di edifici direzionali pubblici e privati d3 e d4.

Per questi terreni, in data 23/12/2021, è stata presentata un'osservazione al Piano Urbanistico Generale. Con l'osservazione si chiedeva (si riporta sinteticamente), "la possibilità di mantenere l'edificabilità dell'area, più per beneficio pubblico (collegamento ciclo-pedonale città-parchi-fiume-borgata) che per quello privato, visto che, essendo l'attuale società proprietaria in concordato, ne beneficavano solo i creditori.



Individuazione Osservazioni cartografiche

Tale osservazione, che ha assunto il protocollo n° 214, non è stata accolta come risulta anche dalla delibera di Consiglio Comunale del 7 Aprile 2022.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

<div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px; text-align: center; border-radius: 5px;">Osservazione</div> <div style="background-color: #ADD8E6; padding: 10px; text-align: center; border-radius: 10px; font-size: 24px; font-weight: bold;">214</div>	<div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px; text-align: center; border-radius: 5px;">Protocollo</div> <div style="background-color: #ADD8E6; padding: 5px; border-radius: 5px;"> <p style="margin: 0;">Comune: Cesena</p> <p style="margin: 0;">N: 2021/185394 data: 27-12-2021</p> </div>
<div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px; text-align: center; border-radius: 5px;">Immobile di riferimento</div> <div style="background-color: #ADD8E6; padding: 5px; border-radius: 5px;"> <p style="margin: 0;">Comune: CESENA</p> <p style="margin: 0;">Indirizzo: via Roversano</p> <p style="margin: 0;">Identificato al Catasto: Foglio: 147 Part: 60, 98, 99, 103, 104, 105, 107, 246, 410, 561, 608, 614, 615, 617, 618, 619, 2613, 2615, 2617, 2619, 2621, 2623.</p> </div>	
<div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px; text-align: center; border-radius: 5px;">Oggetto osservazione</div> <p style="margin: 0;">Cartografia Tessuti</p>	
<div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px; text-align: center; border-radius: 5px;">Sintesi della richiesta</div> <p style="margin: 0;">Chiede il mantenimento della edificabilità del PRG su area lungo Via Roversano</p>	
<div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px; text-align: center; border-radius: 5px;">Valutazione</div> <p style="margin: 0; font-size: 0.8em;">L'area era soggetta a PdC convenzionato n 244 nel PRG 2000, non attuato. Con l'applicazione dell'art. 32 inerente la definizione del Territorio Urbanizzato l'area ineditificata non possiede le caratteristiche l' suo inserimento nel relativo perimetro. Non accoglibile</p>	
<div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px; text-align: center; border-radius: 5px;">Esito</div> <p style="margin: 0;">Non Accolta</p>	
<div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px; text-align: center; border-radius: 5px;">Codice criterio</div> <p style="margin: 0;">NA1</p>	
<div style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px; text-align: center; border-radius: 5px;">Elaborati modificati</div>	

Scheda Istruttoria Osservazione

2.8. STIMA DEL BENE

2.9. Consistenza immobiliare

I terreni, da catasto, hanno una superficie complessiva di: 39.484,00 mq

Ribadendo che le previsioni urbanistiche del PRG 2000 sono superate, ad oggi si può affermare che, da nuovo PUG i terreni sono suddivisi e qualificati nelle seguenti destinazioni urbanistiche:

- A) **"Territorio Rurale, Zona Agricola di Collina"** art. 7.2.3 delle Norme, per una superficie catastale di circa 35.220 mq
- B) **"Città Pubblica, tessuti specializzati terziari pubblici"** parte VI art. 6.3 delle Norme per una superficie catastale di circa 4.214 mq
- C) **"Tessuti Residenziali: tessuti bassa densità"** art. 5.8.3 delle Norme, per una superficie di circa 50 mq

Il nuovo PUG non stabilisce indici di edificabilità diretti per le singole destinazioni urbanistiche da assoggettare a piani attuativi. L'eventuale trasformabilità, attuazione, edificazione e le relative quantità edilizie sono rimandate e saranno stabilite con gli strumenti e le modalità che il Piano e la normativa prevedono, nel rispetto del principio della Perequazione Urbanistica.

Gli Accordi Operativi sono i principali strumenti attuativi; il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG..

Di seguito un estratto delle Norme del nuovo PUG:

Art. 4.4.2 Accordi operativi

REGOLE

1. Gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990.

2. L'accordo operativo si compone dei seguenti elaborati:

a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato

l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017;

b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;

c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;

d) il documento di VAS/Valsat dell'accordo operativo, di cui alla LR 24/2017 art. 18, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.

2.10. Criteri di stima

Il sottoscritto Perito estimatore, considerate le finalità dell'incarico volte a definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti e documenti Tecnico-Urbanistici, alla stima secondo i criteri di seguito descritti.

Si è ritenuto di considerare il valore dell'immobile determinato dalla vocazione intrinseca dello stesso in rapporto alla propria consistenza immobiliare e alle nuove destinazioni urbanistiche e alle relative potenzialità.

A tal fine, nonostante le "novità delle previsioni Urbanistiche del nuovo PUG" e le "nuove normative urbanistiche regionali" che non permettono un confronto con pregresse valutazioni e precedenti attività di valutazione, sono stati eseguiti accertamenti di mercato per comprendere l'interesse economico su terreni simili, posti in aree assimilabili a quella in questione, paragonabili anche per dotazioni territoriali, individuando un valore unitario.

2.11. Valutazione del bene

Sulla base di quanto precedentemente esposto si procede alla determinazione del Valore Commerciale.

Ipotesi di stima

A) Superficie a destinazione agricola "**Territorio Rurale, Zona Agricola di Collina**": 35.220 mq

con principale destinazione a seminativo e frutteto, con i relativi abbattimenti legati alla porzione con pendenze maggiori, è stato ipotizzato un valore al metro quadro di 3,20 €

ne consegue $A) = 35.220 \text{ mq} \times 3,20 \text{ €/mq} = \mathbf{112.704,00 \text{ euro}}$

B) Superficie a destinazione pubblica "**Città Pubblica, tessuti specializzati terziari pubblici**": 4.214 mq

è stato ipotizzato un valore al metro quadro di 11,00 €

ne consegue $B) = 4.214 \text{ mq} \times 11,00 \text{ €/mq} = \mathbf{46.354,00 \text{ euro}}$

C) Superficie a destinazione residenziale "**Tessuti Residenziali: tessuti bassa densità**": 50 mq

è stato ipotizzato un valore al metro quadro di 17,00 €

ne consegue $C) = 50 \text{ mq} \times 17,00 \text{ €/mq} = \mathbf{850,00 \text{ euro}}$

In prima analisi, **il valore dei terreni**, è dato dalla seguente operazione:

$$\begin{aligned} \text{Valore} &= A)+B)+C) = 112.704,00 \text{ €} + 46.354,00 \text{ €} + 850,00 \text{ €} = \\ &= \mathbf{159.908,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Considerando che i terreni oggetto della presente:

- sono in posizione limitrofa al centro storico della città,

– sono adiacenti al territorio urbanizzato e parzialmente inclusi nello stesso perimetro,

visto:

- l'elevato valore ambientale e paesaggistico dei terreni per la parte a est (verso la collina) e per la parte ad ovest (verso il Fiume Savio)
- i servizi presenti e i collegamenti stradali

constatato che i terreni potranno in futuro essere trasformati con Accordi Operativi, che hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi applicando il principio della perequazione urbanistica (definita all'Art. 4.2) e l'indice di premialità (vedi art. 4.2.3 e successivi), il sottoscritto ritiene di applicare un incremento percentuale del 35% al valore sopra individuato:

Applicando l'incremento al primo valore sopra individuato, il **valore dei terreni** è dato dalla seguente operazione:

$$159,908,00 \text{ €} + 35\% = 159,908,00 \text{ €} + 55.967,80 \text{ €} = \mathbf{215.875,80 \text{ €}}$$

2.12. CONCLUSIONI

Dalle valutazioni effettuate precedentemente risulta:

$$\text{Valore} = 215.875,80 \text{ €}$$

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha ritenuto di determinare **per i terreni siti a Cesena in via Roversano, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano il seguente valore** (per prudenzialità è stato ulteriormente arrotondato per difetto il valore sopra indicato):

210.000,00 €
(duecentoquindicimila/00 Euro)



Foto aerea

I terreni si presentano lavorati e i confini sono ben riconoscibili su tutti i lati. Lungo il fronte su via Farini è presente una scarpata che raccorda il salto di quota con la strada; i terreni sono infatti ad una quota più alta.



Veduta dall'alto da sud

3.2. Identificativi catastali

Si riporta di seguito un prospetto con gli identificativi catastali degli immobili oggetto della valutazione, intestati a "Lombardi e Briganti srl". con sede in Cesena, C.F./P.I. 00123530404, **piena proprietà**, censito in comune di Cesena (Codice C573):

Catasto	Foglio	Particella	Indirizzo	Superficie (mq)
Terreni	107	1063	Via	2.926
Terreni	107	1069	Via	4.264
Terreni	107	1070	Via	1.713
Terreni	107	1074	Via	295
TOTALE				9.198

[Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione catastale - ALLEGATO 3A_DOC. CATASTALE.]

3.3. Notizie storiche e provenienza

- atto "Verbale di Assemblea Straordinaria" del 20/06/2013 Dott. Marcello Porfiri di Cesena Rep. N°2.082 fascicolo n° 1004, registrato a Cesena il 03/07/2013 al n° 4548 Serie 1T registro delle imprese di Forlì-Cesena Prot. N° 29644 REA n. 91725 il 03/07/2013, la Società "Lombardi & Briganti s.p.a. Costruzioni Edili", con sede a

Cesena via Portofino, 12 (P.IVA 00123530404) viene trasformata in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione "Lombardi & Briganti s.r.l. Costruzioni Edili", mantenuta la sede in Cesena via Portofino, 12 e mantenuti il Codice Fiscale e la P. IVA 00123530404.

Con il medesimo atto la Lombardi & Briganti s.r.l. Costruzioni Edili diveniva proprietaria, fra gli altri beni, dell'intera proprietà degli immobili censiti al C.T. del Comune di Cesena al Foglio 107 particelle 1063, 1069, 1070 e 1074.

- Atto di compravendita del Dottor Roberto Scotto di Clemente, Notaio in Cesena, del 21/03/2000, Repertorio n. 4616 Raccolta n. 1545, registrato a Cesena il 05/04/2000 al n. 1013/1V, Trascritto a Forlì il 24/03/2000 Reg. Gen. 3980 Art. 2703, la "Lombardi & Briganti S.P.A. - Costruzioni Edili" con sede a Cesena in via Portofino 12, acquistava dai Signori Savelli Alessandro, Battistini Mauro e Fagioli Ornella, l'intera proprietà di appezzamento di terreno, senza alcun fabbricato, per un totale di mq 9.198 circa, distinto al Catasto Terreni del comune di Cesena al Foglio 107 particelle 1063, 1069, 1070 e 1074.

- quanto in oggetto dell'atto del 21/03/2000 sopra citato, è pervenuto a Savelli Alessandro, in ragione di ½ (un mezzo), ed ai coniugi in comunione legale dei beni Battistini Mauro e Fagioli Ornella, in ragione della rimanente quota di ½ (un mezzo), in virtù di acquisto fatto con atto di compravendita del Dottor Roberto Scotto di Clemente, Notaio in Cesena, del 16/12/1994, Repertorio 2505/608, registrato a Cesena il 03/01/1995 al n. 38 e Trascritto a Forlì il 22/12/1994 all'Art. 9561.

3.4. Gravami e servitù

- Servitù di elettrodotto trascritta a Forlì il 09/08/1983 art. 5872 fra i signori Nori Maria Silvia e Canestri Trotti Luisa e l'Ente Nazionale per l'energia Elettrica Enel riguardante i terreni distinti al CT del Comune di Cesena al Foglio 107 Particelle 35 (oggi part. 1069), 59 e 126 (oggi part. 1070).

Con il medesimo atto veniva costituita a favore dell'Enel servitù di elettrodotto relativa alla linea cab. "Cicagna cab. Rio Laghetto" a 15 Kv di tensione nominale costituita da n' 1 cavi a 3 conduttori per una percorrenza di mt. 90 misurati sulla linea. La striscia di terreno interessata è coassiale alla linea ed è larga complessivamente mt. 2,50 in senso normale all'asse della linea stessa

- Con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. Porfiri Antonio di Cesena del 19/10/1995 Rep. n. 107060, trascritto a Forlì il 06/11/1995 Art. 9335 fra i signori Savelli Alessandro, Fagioli Ornella, Battistini Mauro e l'Enel Società per azioni veniva istituita servitù di elettrodotto sul terreno identificato al CT del Comune di Cesena al Foglio 107 Particella 1069.

3.5. DATI URBANISTICI

Come descritto in premessa, il Comune di Cesena ha assunto e poi adottato il nuovo Piano Urbanistico (PUG) che, in attesa dell'iter Amministrativo e normativo che condurrà all'Approvazione, coesiste con il precedente Piano Regolatore Generale: *"questo significa che gli interventi edilizi che verranno proposti dai privati nel territorio comunale dovranno essere conformi al Piano regolatore vigente e non contrastare con il piano adottato"*.

Con il nuovo PUG, bisogna segnalare che i terreni in oggetto, risultano contemporaneamente:

– perimetrati e zonizzati nella loro interezza come **"CITTA' DA RIPIANIFICARE - Aree con piani/progetti in corso di attuazione"** art. 5.13 delle Norme. Questo perimetro e destinazione coincide con il perimetro del PUA 05/13 AT3-AT5 approvato con delibera di Giunta Comunale esecutiva dal 23/01/2012 e convenzionato il 12/12/2013;

– perimetrati, zonizzati e inclusi, parzialmente, come **"CITTA' DA RIGENERARE - Tessuti dismessi degradati"** art 5.12.1 delle Norme.

3.6. Previsioni Urbanistiche pregresse

Nel 2017 gli immobili, come attestato dal Certificato di destinazione Urbanistica del 06/03/2017 a norma del P.R.G. del Comune di Cesena, ricadevano:

nella ZONA C – RESIDENZIALE DESTINATA A NUOVI INSEDIAMENTI della "Città da trasformare" e precisamente **"Area di trasformazione di cintura a destinazione residenziale e di connessione dei margini urbani"** definita dagli Artt. 45 e 47 delle N.d.A. del P.R.G. Comunale, 05/13 AT3-AT5;

inoltre le aree ricadevano nell'ambito di Riqualficazione Urbana (Art. 53 delle N.d.A. del P.R.G. Comunale).

I terreni ricadono, quindi, all'interno di un più ampio comparto per il quale il Piano Urbanistico Attuativo risulta già approvato e convenzionato; di seguito si elencano, in ordine cronologico, tutti gli Atti, Titoli Urbanistici/Edilizi, Convenzioni, Scritture che hanno portato alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica:

– con determinazione dirigenziale n. 2247 del 16/12/2008, le ditte Agricola Giardino S.a.s., Giardino S.r.l., Lombardi & Briganti S.p.a., Battistini Mauro, Fagioli Ornella, Paci Mirka, Paci Piera, Paci Daniele, Barducci Donatella, Evangelisti

Emilia -proprietarie dei terreni siti in località San Mauro, v. Farini e v. Giardino, distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 107, particelle 1226, 1068, 1071, 136, 1148, 1063, 1069, 1070, 1074, 586, 410, 408, 174, 53, 1059, 1060, 1107, e al Foglio n. 123 particelle 2751, 2846 - terreni di superficie catastale complessiva pari a mq. 49.283,00 e di superficie ricadente nel perimetro di comparto pari a mq. 44.719,00 corrispondente al Foglio n. 107 particelle 1226, 1068, 1071, 136parte, 1148, 1063, 1069, 1070, 1074, 586, 410parte, 408parte, 174, 53, 1059, 1060, 1107parte, e al Foglio n. 123 particelle 2751, 2846, sono state autorizzate alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata in oggetto;

- in data 30/12/2008, con pratica P.G. 0059122/2008 del 30/12/2008, Fascicolo: 2010/URB_PUA/47, sono stati presentati al Comune gli elaborati del Piano Attuativo inerente l'urbanizzazione e la realizzazione di edifici con funzioni residenziali compresi nell'Area di Trasformazione di che trattasi, per l'avvio delle procedure di approvazione;

- sono stati ottenuti tutti i pareri dei vari Enti (Provincia, Ausl, ARPA, Hera, Enel ecc...) e Servizi e Settori dell'Amministrazione Comunale, ognuno per le proprie competenze e spettanze;

- - gli elaborati del PUA sono stati depositati alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° D.Lgs. 152/2006 e s.m. i), 01/08/2011 a tutto il 30/08/2011 compreso, e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

- in data 19/12/2011 le Ditte Attuatrici che lo hanno sottoscritto lo schema di convenzione del PUA;

- in data 20/12/2011 con Delibera di Giunta comunale n. 471 veniva approvato il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA), relativo all'Area di Trasformazione AT3-AT5 05/13 in località San Mauro, v. Farini e v. Giardino per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici con funzioni residenziali

- in data 12/12/2013 è stata sottoscritta la Convenzione per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione Residenziale AT3-AT5 05/13 atto del Dott. Marcello Porfiri Notaio in Cesena, Repertorio n° 3.579, Fascicolo n° 1352, Registrato a Cesena il 20/12/2013 al n° 8222 Serie 1T, Trascritto a Forlì il 24/12/2013 art. da 13193 a 13200.

Si riportano di seguito i contenuti della Convenzione ritenuti importanti ai fini della presente relazione di stima:

Art. 2) Oggetto della Convenzione.

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'area di trasformazione residenziale 05/13 AT3-AT5 di cui agli artt. 45 s 47 delle NDA dsl P.R.G. 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante ai diversi proprietari, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici, per E.R.P. e per compensazione aggiuntiva.

Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è complessivamente di mq. 6.707 di Superficie utile lorda (Sul), corrispondente all'uso residenziale U 1/1. È previsto inoltre la realizzazione di un insediamento ERP per una SUL di mq. 1.127 da realizzare su area di compensazione aggiuntiva.

Art. 5) Quantificazione degli standard urbanistici e delle aree extra-standard.

Gli standard urbanistici relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo, compresa l'edilizia residenziale pubblica (ERP), dovuti ai sensi dell'art. 42 delle Norme di attuazione del P.R.G. 2000, vengono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 2.939;
- parcheggi pubblici mq. 1.437;

Inoltre il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata porta ad attuazione:

- le aree di compensazione aggiuntiva agli standard da cedere al Comune a prezzo convenzionale (art.42.08 NDA PRG 2000) pari a mq. 10.376;
- lotto ERP 1.907 mq.

La quantificazione delle aree sopracitate verrà precisata in maniera definitiva in sede di collaudo con il tipo di frazionamento dei terreni.

Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e cessione a prezzo convenzionale delle aree di urbanizzazione extra standard.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV. 8 che in copia debitamente sottoscritta dalle parti e da me Notaio controfirmata, al presente atto si allega sotto la lettera "A"

La "Ditta Attuatrice" si obbliga inoltre per sé e per i suoi aventi diritto, a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva indicate nella stessa TAV. 8 sopracitata ed allegata.

L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è di mq. 10.376 e sono trasferite al Comune. dalla "Ditta Attuatrice" al prezzo convenzionale di Euro 0,01 al mq. al fine di dare piena attuazione al disegno urbanistico complessivo del Piano attuativo in esecuzione delle previsioni del Piano Regolatore Generale. Il prezzo complessivo del trasferimento è pari a € 103,76 e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune.

Art. 7) Aree destinate ad ERP

La "Ditta Attuatrice" si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo a cedere al Comune all'interno delle aree di compensazione aggiuntiva a prezzo convenzionale di Euro 0,01, il lotto destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica di mq. 1.907 secondo il Piano approvato.

Tale cessione costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire delle OO.UU.

Il Comune si impegna a richiedere, tramite bando e successivo impegno convenzionale, il rimborso da parte del futuro assegnatario del lotto ERP, della quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere fuori comparto proporzionate in relazione alla SUL (mq. 1127,00) e indicizzate con l'indice Istat Vita per un importo presunto di Euro 408.469,00 (quattrocentotomilaquattrocentosessantanove/00) - importo comprensivo di spese tecniche, IVA esclusa. A garanzia della fattibilità dell'intervento ERP a prezzi calmierati, l'importo massimo a suo carico non potrà subire incrementi superiori al 10% dell'importo presunto e l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico della "Ditta Attuatrice".

Art. 8) Opere di urbanizzazione primaria.

La "Ditta Attuatrice" si obbliga per sè e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle o-pere di urbanizzazione primaria relative al P.U.A. di cui alla presente convenzione:

- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;*
- a rete fognante, la rete di canalizzazione delle acque meteoriche e i sistemi di laminazione;*
- gli impianti di distribuzione dell'acqua;*
- gli spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;*
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;*
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;*
- le aree verdi;*
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate.*

La "Ditta Attuatrice", inoltre, si obbliga ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione e-sterne al comparto descritte al successivo art. 8 bis e necessarie alla sostenibilità dell'intervento e al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana, nel rispetto delle previsioni del PRG vigente.

La "Ditta Attuatrice" si obbliga pertanto ad eseguire le opere di urbanizzazione in conformità alle anzidette disposizioni anche qualora risultassero difformità tra il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e le disposizioni del Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche.

Art. 8 bis) Opere di urbanizzazione primaria fuori comparto.

Nel rispetto degli impegni previsti dal PRG, tendenti a garantire la sostenibilità degli interventi ed il completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nelle rete urbana, la Ditta Attuatrice, previa autorizzazione da parte del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità quale soggetto consegnatario del bene, ha assunto a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto e più precisamente:

- realizzazione di rete acque bianche, rete acque nere e rete gas, dal perimetro dell'AT fino a Via della Resistenza;*
 - realizzazione rete acque bianche in Via Giardino di San Mauro;*
 - realizzazione di marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali, sul fronte dell'A.T., lungo Via Farini e Via Giardino di San Mauro;*
 - realizzazione di allacciamenti alle reti Telecom, Enel, acquedotto e rete cablata, lungo le vie esistenti adiacenti al comparto,*
- inoltre:*

- realizzazione della rotonda nell'intersezione tra Via Giardino di San Mauro, Via Fogazzaro e Via De Sica, come da previsioni del PPA approvato con deliberazione C.C. n. 204 del 26/04/2004 e s.m.i.

Art. 11) Garanzie.

La "Ditta Attuatrice", ai sensi del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", ha fornito congrua

garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 8 e 8bis.

La fideiussione assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 60% del costo complessivo presunto delle opere comprensivo di IVA di Euro 2.759.409,77 (Euro 2.508.554,34, escluso spese tecniche + IVA al 10%) è risultata di Euro 1.655.645,86 (unmilionesecicentocinquantacinquemilaseicentoquarantacinque virgola ottantasei) (Euro 2.759.409,77 x 60%) salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo; la suddetta fideiussione, identificata con il n. 2030354, è stata rilasciata dalla "COFACE ASSICURAZIONI", ed è stata prima d'ora consegnata al Comune di Cesena.

La fideiussione assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria fuori comparto, previste dal PPA, di cui al precedente art. 8 bis, quantificata in base al 60% del costo complessivo presunto delle opere comprensive di IVA, di Euro 79.431,32 (Euro 72.210,29 escluso spese tecniche + IVA al 10%), è risultata di Euro 47.658,79 (quarantasettemilaseicentocinquantotto/79) (Euro 79.431,32 x 60%), salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo; la suddetta fideiussione, identificata con il n. 2030355, è stata rilasciata da "COFACE ASSICURAZIONI" ed è stata prima d'ora consegnata al Comune di Cesena.

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso della fideiussione sono stabilite dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

Art. 12) Oneri di urbanizzazione secondaria.

Si conviene che l'onere di Urbanizzazione Secondaria che la "Ditta Attuatrice", per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere a proprio carico è di Euro 46,27173 per ogni mq. di Superficie Utile prevista dal Piano Urbanistico Attuativo, come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

Secondo il disposto dell'art. 6 delle NdA PRG 2000, la superficie massima costruibile nel PUA è la Sul (Superficie utile lorda) .

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, la Sul prevista (mq. 6.707) è stata ricondotta a Su (Superficie utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: (6.707 mq di Sul – 10%) = 6036,30 mq di Su.

L'effettiva verifica della reale Superficie utile netta corrispondente agli edifici previsti nel PUA e il conseguente conguaglio sul conteggio degli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune, dovrà avvenire prima del rilascio dei titoli abilitativi degli edifici anzidetti.

La cifra risultante dall'applicazione di Euro 46,27173 al mq. di S.U. per mq. 6036,30 di Superficie Utile con funzione residenziale compresa nel P.U.A., ridotta al 70% per interventi localizzati fuori dai centri abitati della pianura, è pari a Euro 195.517,03 (centonovantacinquemilacinquecentodiciassette/03) risultanti da (46,27173 Euro/mq X 6.036,30 mq X 0,70).

Tale cifra può essere scontata fino al 38-40% nel caso di costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti in base al Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 24/11/2005, modificata ed integrata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 26.06.2008. Tale scomputo verrà applicato

al momento del rilascio del Permesso di costruire con la verifica della percentuale di sconto dovuto.

Il versamento dell'onere di U2 viene rateizzato in due quote pari ciascuna al 50% del totale.

L'onere relativo alla 1° quota è stato assolto dalla Ditta Attuatrice mediante versamenti per complessivi Euro 97.758,52 (novantasettilasettecentocinquantotto/52), così suddivisi:

- [OMISSIS]

- quanto a Euro 20.108,93 dalla società "LOMBARDI & BRIGANTI 3.R.L. COSTRUZIONI EDILI", come da quietanza del Servizio di tesoreria della Cassa di Risparmio di Cesena n.7562 del giorno 9 dicembre 2013;

- [OMISSIS]

Art. 15) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.

[OMISSIS]

I progetti degli edifici finalizzati all'ottenimento dei Permessi di costruire devono contenere le soluzioni tecniche previste dal "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 96 del 26/06/2008- necessarie per l'accesso agli incentivi di carattere urbanistico-edilizio (esclusione delle murature perimetrali dal calcolo della SUL e riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria U2). [OMISSIS]

La Legge 11 settembre 2020 n. 120, art 10 comma 4bis prevede che il termine di validità, nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942 n 1150 e dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale sono prorogati di tre anni; di conseguenza la scadenza del PUA è prorogata al 23.01.2025 come previsto dalla Convenzione e quindi a 10 anni + 3 anni dalla data di esecutività della Delibera di approvazione del piano stesso.

3.7. Nuove Previsioni Urbanistiche

Di seguito, sono elencati gli identificativi catastali per i quali il PUG adottato prevede nuove destinazioni urbanistiche:

Catasto	Foglio	Particella	Indirizzo	Superficie (mq)
Terreni	107	1069	Via	4.264
Terreni	107	1070	Via	1.713
Terreni	107	1074	Via	295
TOTALE				6.272

il nuovo PUG prevede la seguente destinazione: **"CITTA' DA RIPIANIFICARE - Aree con piani/progetti in corso di attuazione"** art. 5.13 delle Norme

I terreni confinano con la più ampia area di rigenerazione "ex SACIM", posta sulla via Emilia Ovest, e altre attività dismesse.

[Per maggiori informazioni sulle nuove previsioni urbanistiche del PUG si rimanda all'ALLEGATO 3B_TAVOLA PUG TRASFORMABILITA]

Il nuovo PUG non stabilisce indici di edificabilità diretti per le singole destinazioni urbanistiche da assoggettare a piani attuativi. L'eventuale trasformabilità, attuazione, edificazione e le relative quantità edilizie sono rimandate e saranno stabilite con gli strumenti e le modalità che il Piano e la normativa prevedono, nel rispetto del principio della Perequazione Urbanistica.

Di seguito un estratto delle Norme del nuovo PUG Art. 4.2.1:

- 1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.*
- 2. Il PUG è redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica, di cui definisce criteri, strumenti e modalità di applicazione.*
- 3. Gli accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, gli atti di programmazione negoziata, le trasformazioni urbane soggette a titolo abilitativo convenzionato, gli accordi di programma, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 attuano la perequazione e, nel disciplinare gli interventi da realizzare unitariamente, assicurano un'equa ripartizione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.*

Gli Accordi Operativi sono i principali strumenti attuativi; il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG..

Di seguito un estratto delle Norme del nuovo PUG:

Art. 4.4.2 Accordi operativi

REGOLE

1. *Gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990.*

2. *L'accordo operativo si compone dei seguenti elaborati:*

a) *il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017;*

b) *la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;*

ci) *la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;*

d) *il documento di VAS/Valsat dell'accordo operativo, di cui alla LR 24/2017 art. 18, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.*

Per quanto sopra descritto, si può affermare che, anche nell'ipotesi di decadenza del PUA, i terreni (vedi tabella sopra riportata) potranno ancora essere trasformati ed conservare potenzialità edificatoria, rispettando nuove regole previste dal PUG.

3.8. STIMA DEL BENE

3.9. Consistenza immobiliare

Nonostante le previsioni del nuovo PUG, per quanto sopra detto, il sottoscritto conferma la validità del Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, ribadendo che sulle aree di proprietà della società Lombardi & Briganti Srl – Costruzioni Edili, all'interno del "Lotto 1", è possibile realizzare una Superficie Utile Lorda (SUL) di 1.380 mq, da realizzare su una Superficie Edificabile (Se) di 2.299 mq. Nella restante superficie sono collocate strade, parcheggi pubblici, marciapiedi e collegamenti pedonali, verde di compensazione ambientale aggiuntiva all'interno del quale sono collocate anche le "vasche di laminazione" per garantire l'invarianza idraulica (legata allo smaltimento delle acque meteoriche) da realizzare tramite una depressione nel terreno rimodellando le quote altimetriche dello stesso. Bisogna precisare che la SUL in questione, realizzabile sui terreni di proprietà della Lombardi & Briganti Srl costituisce il 20,57% della SUL realizzabile nell'intero comparto (assoggettato a P.U.A). Questo significa che la SUL di Proprietà contribuisce ai costi per l'attuazione delle previsioni dell'intero piano attuativo in quota proporzionale.

All'interno dell'elaborato del PUA "TAV 23a – schemi tipologici" sono meglio descritti gli edifici previsti da PUA. Sono le tipologie A e B, edifici plurifamiliari, equivalenti come superficie totale e speculari nella disposizione planimetrica. Ogni edificio ha 3 piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre al sottotetto non abitabile.

All'interno di ogni corpo sono ipotizzati 10 alloggi di varie dimensioni dotati di portici e logge esclusive, distribuiti sui tre piani abitabili. Al piano terra, di entrambi i corpi di fabbrica, sono previsto un portico di uso comune e un vano scale con ascensore che collega gli alloggi dei vari piani al piano interrato. Quest'ultimo, che conterrà i posti auto privati, sarà accessibile direttamente da via Farini e occupa planimetricamente una superficie molto ampia, di forma simmetrica posto sotto ad entrambi gli edifici fuori terra. Tutta l'area libera del "lotto 1" sarà ad uso privato, in parte impermeabile e in parte sistemata a giardino.

Riassumendo, le previsioni del PUA per il "lotto 1" e, quindi, per il totale dei due edifici sono:

- Superficie edificabile (Se):	2.299 mq
- Superficie Utile Lorda:	1.380 mq
- Superfici Portici Comuni (no SUL):	214 mq

- Numero Appartamenti sup. > 50 mq di SUL:	12
- Numero Appartamenti sup. < 50 mq di SUL:	8
TOTALE APPARTAMENTI:	20
- Posti auto Privati:	32
- Superficie per parcheggi privati:	482,26 mq

È importante ribadire che, come previsto dal P.U.A. e contenuto anche nelle relative Norme d'Attuazione dello stesso, al momento della presentazione del permesso di costruire degli edifici previsti nel P.U.A. rispettando le finalità e le disposizioni di cui al "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile" approvato con Delibera di C.C. n. 96 del 26/06/2008, i soggetti attuatori possono avvalersi degli incentivi di carattere edilizio-urbanistico ivi previsti: esclusione delle murature perimetrali dal conteggio della Superficie Utile Lorda e conseguente riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria per almeno il 30% dell'importo dovuto.

Di seguito, utilizzando gli elaborati progettuali del PUA, i contenuti delle Norme Tecniche di attuazione dello stesso, i presupposti del "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile" approvato con Delibera di C.C. n. 96 del 26/06/2008, si procede a convertire la SUL realizzabile in Superficie Commerciale, con le giuste approssimazioni e margini di errore dovute all'attuale livello di progettazione.

Il PUA prevede che dal calcolo della SUL siano esclusi:

- i muri perimetrali
- le autorimesse (dentro i parametri della legge Tognoli)
- i portici
- i sottotetti
- le logge e i balconi

Per quantificare la Superficie Commerciale si prosegue con i seguenti calcoli:

- Sup. comprensiva dei muri = SUL mq 1.380 x 1,15 = **1.587 mq**
(Considerando la tipologia edilizia in questione, edificio plurifamiliare, si può ipotizzare che i muri incidano sulla SUL per un 15%)
- le autorimesse (al 50%) = **321 mq**
- i portici esclusivi (al 30%) = **33 mq**
- i sottotetti (al 25%) = **49 mq**
- le logge e i balconi (al 30%) = **52 mq**

- Giardini esclusivi (in parte al 10% e in parte al 2%) = **100 mq**

Risulta una **Superficie Commerciale di circa 2.142 mq**

3.10. Criteri di stima

Il sottoscritto Perito estimatore, considerate le finalità dell'incarico volte a definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti e documenti Tecnico-Urbanistico, alla stima secondo i criteri di seguito descritti.

Prima ipotesi estimativa

Si è ritenuto di considerare il valore intrinseco dell'immobile determinato dalla vocazione edilizia in rapporto alla propria consistenza. A tal fine sono stati eseguiti accertamenti di mercato per comprendere l'interesse economico su terreni simili, posti in aree assimilabili a quella in questione, paragonabili anche per dotazioni territoriali, individuando un valore unitario.

Seconda ipotesi estimativa

Essendo i terreni inseriti in un Piano Urbanistico Attuativo approvato, si è ritenuto di esaminare la convenzione urbanistica già stipulata; all'interno della stessa sono stabiliti gli obblighi per l'attuatore, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, delle opere di compensazione aggiuntiva, le garanzie finanziarie, i crediti maturabili in virtù della Convenzione.

Successivamente sono stati studiati gli elaborati progettuali del PUA, in particolare le planimetrie delle tipologie edilizie ipotizzate per i terreni in questione; questo per individuare la consistenza delle superfici realizzabili.

Quindi, individuati i dati di cui sopra, si è ritenuto di applicare un criterio "misto" ovvero:

A) analitico per la determinazione dei costi da sostenere per realizzare le opere

B) tecnico-comparativo per l'individuazione dei probabili ricavi alienando gli immobili previsti dall'intervento.

3.11. Valutazione del bene

Sulla base dei criteri precedentemente esposti si procede alla determinazione del Valore Commerciale.

Prima ipotesi di stima

Superficie Utile Lorda realizzabile: 1.380 mq

Tenuto in considerazione la posizione prossima al centro storico, il contesto urbanistico, i servizi presenti e i collegamenti stradali si è ritenuto idoneo un valore unitario pari a 500,00 €/mq di SUL realizzabile.

Il **valore dei terreni prima ipotesi estimativa** è dato dalla seguente operazione:

$$\text{Valore} = \text{SUL Realizzabile} \times \text{Valore unitario} = 1.380 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \\ = \mathbf{690.000,00 \text{ €}}$$

Seconda ipotesi di stima

In una **prima fase** sono stati determinati i costi/obblighi da sostenere come da convenzione urbanistica.

1) Come si desume dall'elaborato "Tav 27 - computo metrico estimativo comprensivo delle opere extra-comparto ad eccezione degli impegni da PPA", compete a tutto il Comparto, quindi a tutti i soggetti attuatori del PUA, la realizzazione delle seguenti opere e i relativi costi:

- Opere stradali e marciapiedi	€ 880.142,00
- Segnaletica Stradale	€ 16.642,00
- Opere aree a verde pubblico	€ 115.956,00
- Illuminazione pubblica	€ 157.398,50
- Fognatura bianca	€ 520.550,00
- Fognatura bianca (FUORI COMPARTO)	€ 35.824,00
- Fognatura nera	€ 268.185,00
- Fognatura nera (FUORI COMPARTO)	€ 48.302,00
- Rete Telecom	€ 43.916,00
- Rete Enel	€ 87.954,00
- Acquedotto	€ 99.900,00
- Impianto Irrigazione	€ 38.854,00
- Gasdotto	€ 85.060,00
- Gasdotto (FUORI COMPARTO)	€ 14.936,00
- Rete cablata	€ 45.747,50
Subtotale	€ 2.459.367,00
Oneri per la sicurezza	€ 49.187,34
TOTALE	€ 2.508.554,34
IVA 10%	€ 2.459.367,00
TOTALE OO.UU. PRIMARIA (compreso IVA)	€ 2.759.409,77

2) Spese tecniche per OO.UU. (con IVA e Contributi) **€ 250.000,00**

3) Come si desume dall'elaborato "Tav 33b - computo metrico estimativo degli impegni da PPA" compete a tutto il Comparto, quindi a tutti i soggetti attuatori del PUA, la realizzazione anche delle seguenti opere e i relativi costi:

- Opere stradali e marciapiedi	€ 54.184,00
- Segnaletica stradale	€ 980,40
- Opere aree a verde	€ 300,00
- Illuminazione pubblica	€ 15.330,00
Subtotale	€ 70.794,40
Oneri per la sicurezza	€ 1.415,89
TOTALE	€ 72.210,29
IVA 10%	€ 7.221,03
TOTALE OO.UU. PRIMARIA da PPA (compreso IVA)	€ 79.431,32

4) Spese tecniche per OO.UU. (con IVA e Contributi) **€ 10.000,00**

5) Oneri di Urbanizzazione Secondaria **€ 195.517,03**

di cui la prima rata pari al 50% già versata; la cifra di spettanza della Lombardi e Briganti riferita alla prima rata (50%) già versata è di € 20.108,93

In **Seconda Fase** sono stati determinati i ricavi ottenibili come da convenzione urbanistica.

6) per cessione di spazi pubblici di compensazione aggiuntiva: **€ 103,76**

7) Rimborso quota OO.UU. da Lotto ERP: **€ 408.469,00**

Essendo la SUL realizzabile sui terreni di proprietà della Lombardi & Briganti Srl costituisce il 20,57% della SUL realizzabile nell'intero comparto, i dati sopra riportati vengono ricalcolati in percentuale

Costi complessivi da Convenzione Urbanistica per OO.UU. primaria interne al comparto, extra-comparto e previsioni Piano Pluriennale d'Attuazione (PPA) =

= 1) + 2) + 3) + 4) + 5) = € 2.759.409,77 + € 250.000,00 + € 79.431,32 + € 10.000,00 + € 195.517,03 = € 3.294.358,09

La quota dei **Costi da Convenzione Urbanistica di competenza per i terreni oggetto di stima** è = € 3.294.358,09 X 20,57% = **€ 677.649,46 (X)**

Ricavi/rimborsi complessivi da Convenzione Urbanistica per cessione terreni e anticipo costi OO.UU. Lotto ERP =

= 6) + 7) = € 103,76 + € 408.469,00 = € 408.572,76

La quota dei **Ricavi/Rimborsi da Convenzione Urbanistica di competenza per i terreni oggetto di stima** è = € 408.572,76 X 20,57% = **€ 84.043,42 (XX)**

Successivamente sono stati ipotizzati i costi per la realizzazione delle opere e degli edifici privati:

Come calcolato precedentemente all'interno del Lotto può essere realizzata una superficie commerciale di circa 2.142 mq

COSTI REALIZZAZIONE

- Costo di costruzione edifici: 2.142 mq x 1.000 €/mq = **€ 2.142.000,00**
- Spese tecniche (8% del costo di costruzione) = **€ 171.360,00**
- Contributo su Costo di Costruzione (a Forfait non avendo un livello di progettazione sufficiente) = **€ 130.000,00**
- Oneri Finanziari e Fidejussori (a forfait) **€ 250.000,00**

RICAVI LORDI DALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI

Considerata la zona e le caratteristiche architettoniche e prestazionali delle Tipologie edilizie progettate è stato ritenuto congruo un prezzo di vendita di 2.200,00 €/mq

- RICAVI LORDI= mq 2.142 x 2.200,00 €/mq = **€ 4.712.400,00**

- SCONTO ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA per realizzazione edifici secondo Disciplinare Edilizia Sostenibile: 35% di 40.217,86 = **€ 14.076,25**

TABELLA RIEPILOGATIVA			
RICAVI		COSTI	
Rimborsi OO.UU	€ 84.043,42	Costi OO.UU.	€ 667.649,46
Vendita Immobili	€ 4.712.400,00	Costi Realizzazione	€ 2.142.000,00
Sconto Op. Urb. Secondaria	€ 14.076,25	Spese tecniche	€ 171.360,00
		Contributo sul C.C.	€ 130.000,00
		Oneri Finanziari e Fidejussori	€ 250.000,00
(A) TOTALE RICAVI	€ 4.810.519,67	(B) TOTALE COSTI	€ 3.371.009,46
RICAVO LORDO ANTE IMPOSTE (A) - (B)		€ 1.439.510,21	

UTILE IMPRESA = 30% di € 1.439.510,21 = **€ 431.853,06**

Il **valore dei terreni seconda ipotesi estimativa** è dato dalla seguente operazione:

$$\begin{aligned} \text{Ricavo Lordo ante imposte} - \text{Utile Impresa} &= \text{€ } 1.439.510,21 - \text{€ } 431.853,06 = \\ &= 1.007.657,15 \text{ €} = \text{arrotondato a } \mathbf{1.007.000,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Considerando che i terreni in oggetto:

- sono in posizione strategica rispetto agli assi stradali di accesso alla città,
- sono inseriti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

visto:

- l'elevata attitudine alla trasformazione urbana in quanto in continuità con aree da rigenerare

constatato che i terreni potranno in futuro essere trasformati con Accordi Operativi o altre forme di attuazione con effetto di piani urbanistici attuativi applicando il principio della perequazione urbanistica (definita all'Art. 4.2) e l'indice di premialità (vedi art. 4.2.3 e successivi), il sottoscritto ritiene di confermare le ipotesi di stima di cui sopra già espresse nel 2017.

3.12. CONCLUSIONI

Dalle valutazioni effettuate precedentemente risulta:

$$\begin{aligned} \text{Valore Prima ipotesi estimativa} &= \\ &= 690.000,00 \text{ €} \\ \text{Valore Seconda ipotesi estimativa} &= \\ &= 1.007.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Confrontando i due valori ed effettuando la media risulta:

$$(690.000,00 \text{ €} + 1.007.000,00 \text{ €}) / 2 = 848.500,00 \text{ €}$$

Nel 2017 il sottoscritto perito estimatore aveva dichiarato: "*[...] di determinare per i terreni siti a Cesena in località "San Mauro" in via Carlo Farini, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova il seguente valore (per prudenzialità è stato ulteriormente arrotondato per difetto il valore sopra indicato): 800.000,00 € (ottocentomila/00 Euro)*".

Il sottoscritto, visto

- l'attuale nuovo scenario delle previsioni urbanistiche Comunali in via di approvazione del nuovo Piano;
- la nuova strumentazione di attuazione e contrattazione (pubblico/privato) introdotta dalle recenti Leggi Regionali di settore, che non permette una chiara definizione delle potenzialità edificatorie dei terreni e la tempistica di attuazione;
- la reale difficoltà di effettuare un confronto con precedenti compravendite di immobili con stessa/nuova destinazione urbanistica,
- vista l'attuale congiuntura economica, che condiziona il settore immobiliare, soprattutto in seguito all'aumento dei costi dei materiali

ritiene di abbattere ulteriormente il valore stimato precedentemente del **10%**.

Ad espletamento dell'incarico ricevuto e per quanto sopra relazionato, il sottoscritto ha ritenuto di determinare **per i terreni siti a Cesena in località "San Mauro" in via Carlo Farini, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova il seguente valore:**

720.000,00 €
(settecentoventimila/00 Euro)

4. ELENCO ALLEGATI

Allegati terreni via Roversano

ALLEGATO 2A_DOC. CATASTALE

ALLEGATO 2B_TAVOLA PUG TRASFORMABILITA

Allegati terreni via Farini

ALLEGATO 2A_DOC. CATASTALE

ALLEGATO 2B_TAVOLA PUG TRASFORMABILITA

ALLEGATO 3C_DELIBERA APPROVAZIONE PUA

Forlì, 04 MAGGIO 2022

Dott. Arch. Gian Luigi APRILE

