



COMUNE DI CESENATICO
Provincia di Forlì - Cesena
Il Sindaco

Trasmissione esclusiva con Pec/mail

Cesenatico, 09 novembre 2018

Spett.le Dr. Andrea Di Cesare

[Redacted]
[Redacted]

P.c. Tribunale Civile di Forlì
Giudice Dott.ssa Barbara Vacca

[Redacted]
[Redacted]

OGGETTO: Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica relativo alla riqualificazione delle aree e degli stabili ex Nuit, area ex colonia CIF, area colonia Gioiosa, area colonia San Vigilio, area colonia Prealpi, area via dei Mille, viale Sabotino, via Milano, via Venezia, sottoscritto fra il Comune di Cesenatico, la Provincia di Forlì - Cesena e la Società Fincarducci S.r.l. in data 26.8.2010.

È opportuno premettere che, con deliberazione della Giunta comunale n. 220 del 26.10.2016, il termine di scadenza della convenzione rep. 6669 del 12.1.2011 per l'attuazione dell'Accordo di programma in oggetto è stato prorogato *ope legis* fino al 11.1.2019, a condizione che fossero ricostituite le correlate garanzie fideiussorie, condizione che, ad oggi, non si è verificata.

Nel frattempo, intervenuto il fallimento della Società Fincarducci, nel tentativo, da parte dell'Amministrazione, di garantire una possibilità di recupero dei contenuti dell'Accordo di programma con riferimento all'interesse pubblico ad esso sotteso, si è data la massima disponibilità ad incontri ed approfondimenti finalizzati ad una complessiva rinegoziazione dei contenuti dell'Accordo medesimo che potesse rappresentare una differente - ancorché equa e ragionevole - riponderazione delle scelte urbanistiche originarie, pur nella consapevolezza che le originarie previsioni risultassero, di fatto, non più efficaci proprio perché non (più) tutelate da adeguate garanzie finanziarie e non ottemperate nei tempi e nei modi originariamente stabiliti.

Ciò, per quanto riguarda naturalmente questa Amministrazione, con l'intenzione di ricercare modalità che consentano di ricomporre entro un quadro quanto più possibile unitario le previsioni contenute nell'Accordo, pur nella indubbia consapevolezza che lo stesso ad oggi risulta non ottemperato e per evidente ed oggettiva responsabilità della parte privata.

In occasione dei primi contatti, sono stati forniti da parte della curatela più valori di stima dell'area ex Nuit (oltre i 10 milioni di euro) che presentano gravi margini di opinabilità e che, inoltre, paiono fondarsi su premesse, in fatto ed in diritto, totalmente erronee, in quanto muovono dal presupposto della perdurante validità di destinazione urbanistiche che, viceversa, sono state riconosciute ed "assegnate" solo con l'Accordo (e sul

presupposto che lo stesso venisse perfettamente ottemperato) e ne seguono, pertanto, le vicende e dipendono dall'efficacia dello stesso, cosicché non possono – nel quadro che si è delineato, di oggettivo inadempimento dell'Accordo medesimo - essere assunte come presupposto fermo e non modificabile nella attuale fase di rinegoziazione.

Stante ciò, ritenendo comunque non congruamente supportato dal punto di vista tecnico-valutativo il valore fornito, si è reso necessario procedere ad una nuova valutazione basata sulle ipotesi di progetto in modo chiaro e trasparente. L'esito, come Le abbiamo recentemente illustrato, ci porta a ritenere che l'attuale progetto di valorizzazione depositato in Comune conduca ad un valore di mercato dell'area compreso fra 5 e 6 milioni di euro.

Gli approfondimenti tecnici funzionali alla valutazione hanno messo in luce alcune rilevanti criticità connesse alla trasformazione dell'area riconducibili tanto alla complessità e alla straordinaria dimensione del progetto architettonico, quando all'aleatorietà del mercato ricettivo di lusso a cui il progetto si rivolge. In sintesi, gli approfondimenti evidenziano un importante sbilancio tra la possibile valorizzazione dell'albergo (che, ricordiamo, dovrebbe essere una struttura a 5 stelle) e gli investimenti necessari alla sua realizzazione.

In particolare, ci preme segnalarLe:

- la significativa onerosità dell'investimento necessario per la realizzazione del fabbricato e delle sue parti accessorie: questo aspetto si spiega in ragione delle superfici da realizzare, desunte dall'analisi del progetto architettonico depositato presso l'Ufficio tecnico comunale, che sono di gran lunga superiori e più complesse rispetto a quelle indicate nella documentazione urbanistica. Questo elemento rileva nella stima del costo di costruzione dell'opera e dei relativi costi accessori;
- la potenziale problematicità connessa al valore di mercato dell'albergo: il valore di un albergo è di norma connesso alla sua efficienza operativa e quindi nella valutazione si sono considerate ipotesi di *operatività ordinaria* (tariffe, tassi di occupazione e costi) per un albergo di elevata categoria poiché attualmente qualunque altra ipotesi appare aleatoria. La relazione tra il valore che ne scaturisce, la cui congruità è stata verificata anche rispetto al prezzo a camera desunto da alcune recenti transazioni di alberghi in diverse località del Paese, e gli investimenti necessari alla realizzazione ha evidenziato elementi di rischio e criticità per la fattibilità dell'operazione così come prefigurata dal progetto depositato.

Alcune circostanze, inoltre, non possono non essere tenute in conto:

- l'impatto negativo che è indubbiamente ricaduto su questa Amministrazione a fronte del mancato beneficio pubblico conseguente all'Accordo di programma, con particolare riferimento **all'intervento sull'area dell'ex colonia Prealpi**, che ha imposto all'Amministrazione, al fine di preservare il mantenimento del finanziamento ministeriale di assumere, in proprio e direttamente, gravosissimi e non previsti impegni economici, reperiti non senza difficoltà (1.000.000 euro a bilancio e 1.600.000 euro come mancati proventi da alienazioni), per fare fronte al venire meno degli impegni che il privato si era assunto nell'Accordo;
- la viabilità pubblica (Via Sabotino) che attraversa l'area ex Nuit e che la divide in due parti sostanzialmente equivalenti: solo in virtù delle previsioni di rilevante interesse che l'Accordo prevedeva sull'area (struttura ricettiva a 5 stelle e piazza ad uso pubblico) l'Amministrazione si è impegnata, in seno all'Accordo medesimo, a rinunciare a tale viabilità, consentendo l'accorpamento dei due originari lotti che, evidentemente, tornerebbero ad essere tali in assenza del previsto disegno urbanistico, con possibilità di trasformazione conseguentemente differenti;
- le funzioni residenziali che l'Accordo consente sulle tre ex colonie marine (San Vigilio, Gioiosa, Cif) ed il rilevante numero di unità immobiliari (129 alloggi) di cui è prevista la realizzazione costituiscono la controprestazione e la conseguenza immediata e diretta dell'intervento di rilevante interesse pubblico previsto sull'area ex Nuit, che vi localizza funzioni ricettive e commerciali con piazze e spazi ad uso collettivo.

Tutto ciò premesso, si presenta la disponibilità di questa Amministrazione ad una rivalutazione dei termini dell'Accordo che possa consentire quantomeno una equivalente corresponsione del beneficio pubblico che residua (circa 6,5 milioni di euro), prevedendo in estrema sintesi:

- la cessione all'Amministrazione comunale dell'area ex Nuit che, in quanto a valore stimato può ritenersi congruo al beneficio pubblico suddetto;
- la possibilità di mantenere in capo al soggetto attuatore – ovvero a chi, oggi, ne riveste il ruolo – la prevista trasformazione ad uso residenziale delle tre colonie marine che, risultando “depurata” dal beneficio pubblico, potrebbe avvenire previa corresponsione del solo (residuale) contributo di costruzione.

Si ribadisce che, alternativamente, nell'ipotesi di dichiarazione di decadenza dell'Accordo di programma, lo scenario che si proporrebbe, certo con rilevanti elementi di criticità per entrambe le parti, vedrebbe innanzitutto le aree interessate dall'Accordo di programma perdere le destinazioni d'uso e le capacità edificatorie che il medesimo ha loro attribuito.

Ne scaturirebbe, presumibilmente, un lungo e defatigante contenzioso che si ritiene sia interesse comune evitare.

**Il Dirigente Settore 4
Sviluppo del Territorio**

[Redacted signature]

Il Sindaco

[Redacted signature]