

30/10/2017  
Consegna a mano  
Prot. 005657

Spettabile  
Comune di Pisa  
Via degli Uffizi, 1  
56125 Pisa  
C.a. Sindaco, Dott. Marco Filippeschi

E per opportuna conoscenza:  
Ufficio Urbanistica, Arch. Dario Franchini  
Ufficio Patrimonio, Arch. Giuseppe Bacciardi,  
Ufficio Infrastrutture, Dr. Fabio Daole

**OGGETTO:** Trasmissione STUDIO DI FATTIBILITÀ di cui all'articolo 1, comma 304, lettera a), della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificata dall'art. 62 della Legge 21 giugno 2017 n. 96 a valere quale progetto di valorizzazione ai sensi dell'articolo 33, comma 2 del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 volto alla RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLO STADIO DI PISA "ARENA GARIBALDI - STADIO ROMEO ANCONETANI".

Il sottoscritto Emanuele Caniggia in qualità di Amministratore Delegato della *DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR* con sede in legale in Via Mercadante, 18 - 00198 Roma, trasmette in allegato alla presente lo Studio di fattibilità a valere quale "progetto di valorizzazione" ai sensi dell'articolo 33, comma 2 del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 dello Stadio di Pisa "Arena Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani", affinché il Comune di Pisa provveda alla sua acquisizione, valutazione ed eventuale approvazione secondo quanto previsto dalla normativa italiana vigente in materia e, conseguentemente, all'avvio delle relative procedure autorizzative, urbanistiche e di scelta del contraente.

Al riguardo, l'intervento proposto mediante l'allegato "progetto di valorizzazione" e l'effettiva attuazione dell'investimento presuppone, nel corso dell'intero *iter* procedurale previsto ai sensi del riferito articolo 33, comma 2 del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 e volto alla futura costituzione di un fondo immobiliare pubblico ad apporto (fondo obiettivo), la verifica e la non alterazione di indicatori di redditività e sostenibilità finanziaria coerenti con le correnti politiche di investimento della scrivente e con le prevalenti condizioni di mercato al tempo dell'affidamento.

Ove occorrer possa, si precisa inoltre che la scrivente si qualifica (e deve pertanto intendersi) quale "soggetto promotore" ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 del DL 6.07.2011, n. 98, recante "Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare".

Conseguentemente, trovano applicazione alla procedura ad impulso privato avviata con la presente, in quanto compatibili con (a) la natura del soggetto proponente; e (b) la forma tecnica proposta per la realizzazione dell'intervento rappresentata, come accennata, dalla istituzione e gestione di un "fondo obiettivo" cui l'Amministrazione potrà apportare gli *asset* immobiliari oggetto del progetto di valorizzazione, le disposizioni a tutela del soggetto proponente previste a mente del riferito secondo comma dell'articolo 33 del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98,

Pertanto, in caso di eventuale approvazione del "progetto di valorizzazione" da parte dell'Amministrazione e successiva indizione della gara per la selezione della società di gestione del risparmio incaricata di attuare il "progetto di valorizzazione" proposto trovano applicazione per espressa previsione di legge le disposizioni in materia di diritto di prelazione riservato al soggetto proponente ed al diritto alla rimborso delle spese sostenute per la presentazione della proposta di cui all'articolo 183, comma 15 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, come modificato ed integrato ai sensi della legge 21 giugno 2017, n. 96, di conversione del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50.

La SGR si dichiara sin da ora disponibile a consultarsi con l'Amministrazione Comunale e a valutare eventuali motivate richieste di integrazioni e modifiche agli elaborati che compongono la proposta e che l'Amministrazione dovesse ritenere necessarie nel rispetto della legge. Quanto precede, subordinatamente al mantenimento di indicatori di redditività e sostenibilità finanziaria coerenti con e correnti politiche di investimento della scrivente.

A tal fine in oggetto della presente, allega la seguente documentazione:

- n°1 supporto digitale contenete lo Studio di Fattibilità e Allegati, firmati digitalmente, in formato non modificabile;
- n°1 Copia cartacea dello Studio di Fattibilità e Allegati firmati in originale.

Rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti ed approfondimenti, porgiamo i nostri migliori saluti.

Emanuele Caniggia

Amministratore delegato

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

