

26/02/2018
Via email

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 Integrazioni istruttorie allo 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", prot. n°92514, del 31/10/2017

Il sottoscritto Emanuele Caniggia in qualità di Amministratore Delegato della *DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.* con sede in legale in Via S. Mercadante, 18 - 00198 Roma, trasmette in allegato alla presente le integrazioni istruttorie allo 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", prot. n°92514, del 31/10/2017, affinché il Comune di Pisa provveda alla loro 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, le integrazioni istruttorie agli elaborati che compongono lo Studio di fattibilità a valere quale Progetto di Valorizzazione in oggetto, rispondono alle richieste avanzate alla scrivente SGR nel Verbale della seduta di chiusura della Conferenza di servizi interna tenutasi il 15 dicembre 2017, trasmesso allo scrivente per mezzo PEC in data 12 gennaio 2018 prot. N. 3650.

Tali integrazioni riguardano il punto 1) Rischio idraulico; il punto 2) Elementi progettuali carenti; il punto 3) Mobilità e accessibilità; il punto 4) Qualità dell'aria e clima acustico; il punto 5) Acque superficiali; il punto 6) Salute umana; il punto 7) Elementi di carattere economico - finanziario.

Si specifica che, per quanto concerne il Punto 7) Elementi di carattere economico - finanziario, il documento denominato "Piano economico finanziario" è stato elaborato sulla base di assunzioni puramente previsionali e teoriche e ha dunque carattere meramente indicativo.

In ragione di quanto sopra il documento elaborato da Innovation Real Estate S.p.A. e denominato "Piano economico finanziario" è da intendersi unicamente quale analisi preliminare dei principali razionali economico - finanziari dell'iniziativa in oggetto. Al fine di definire il Piano economico finanziario è necessario attendere, *inter alia*, i risultati della definizione del Valore di

Stima dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate. La suddetta analisi preliminare non può contenere quindi al momento dati esaustivi e vincolanti in merito alla sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa.

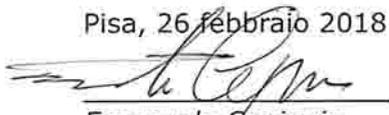
La scrivente si dichiara sin da ora disponibile a consultarsi con l'Amministrazione Comunale e a valutare eventuali motivate richieste di integrazioni e modifiche agli elaborati che compongono la proposta e che l'Amministrazione dovesse ritenere necessarie nel rispetto della legge. Quanto precede, subordinatamente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

Pisa, 26 febbraio 2018



Emanuele Caniggia
Amministratore Delegato
Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.