

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE
per la presentazione di proposta preliminare di Accordo Operativo finalizzato all'obiettivo pubblico di rigenerazione dell'intero comparto urbanistico "Città delle Colonie di Ponente" a sud di Via Magellano

PREMESSO CHE

il Comune di Cesenatico è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG), comprensivo di Piano dell'Arenile, avente effetto di variante cartografica al P.T.P.R./P.T.C.P., ai sensi della Legge Regionale n. 24/2017, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 13/10/2022. Tale strumento urbanistico è entrato in vigore il 09/11/2022;

la L.R. 24/2017, all'art. 38, disciplina gli Accordi Operativi quali strumenti che attuano le previsioni del PUG stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione, sia alla definizione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione;

l'art. 38 della L.R. n. 24/2017, al comma 1, secondo periodo, prevede la possibilità di 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 che si intendono perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati;

il Comune di Cesenatico intende promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, mediante la pubblicazione di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, al fine di raggiungere gli obiettivi esplicitati nella Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale del PUG;

il PUG vigente contempla, tra gli obiettivi strategici, la rigenerazione del comparto urbanistico "Città delle colonie di ponente a sud di Via Magellano", attualmente caratterizzato dalla presenza di numerose colonie in disuso ed in avanzato stato di degrado;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 13/10/2022 e s.m.i. è stato approvato il Regolamento Edilizio comunale, il quale prevede, all'art. 38 bis la facoltà in capo alla Giunta Comunale di valutazione preventiva di accordi preliminari;

in data 23/12/2025 è pervenuta agli uffici comunali una proposta di progetto preliminare, presentata dal gruppo FMTG prot. n. 64856, relativa al progetto di rigenerazione urbana dell'intero comparto Tessuto R1 Città delle colonie di ponente – a sud di via Magellano e parte di Arenile prospiciente l'area;

con Delibera di Giunta Comunale n. 169 del 10/06/2026 l'Amministrazione ha espresso valutazione favorevole, ai sensi dell'art. 38 bis del Regolamento Edilizio, sulla proposta preliminare presentata, con riferimento in particolare al progetto della città pubblica ed al raggiungimento degli obiettivi

strategici previsti dal PUG per il comparto urbanistico in epigrafe;

con la medesima Deliberazione, l'Amministrazione disponeva la pubblicazione di un bando per manifestazione di interesse per Accordi Operativi basati su progetti analoghi alla proposta presentata, ai sensi dell'art. 38 c. 1 della L.R. 24/2017 stabilendo e precisando che l'avviso debba essere rivolto a progetti di rigenerazione che interessino l'intero comparto urbanistico "Città delle colonie di ponente a Sud di via Magellano" al fine di garantirne un'attuazione completa, coerente ed unitaria e stabilendo altresì i contenuti minimi dell'Avviso;

l'Amministrazione si è riservata di confermare o meno il parere favorevole in ordine alla proposta prot. 64856/2025 all'esito della procedura ad evidenza pubblica volta all'acquisizione di altre manifestazioni di interesse;

TUTTO CIO' PREMESSO

SI RENDE NOTO

che con il presente Avviso è avviata un'indagine esplorativa al fine di acquisire ulteriori manifestazioni di interesse per la presentazione di una proposta di accordo operativo di rigenerazione e ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto definito dal PUG "Città delle colonie di Ponente – a sud di via Magellano".

Con il presente Avviso esplorativo, l'Amministrazione Comunale intende invitare tutti i soggetti interessati a presentare proposte comprensive di una progettazione di massima inerente alla rigenerazione totale del comparto, il cui perimetro è individuato dalla tavola St5 di PUG e dalle specifiche di cui al presente Avviso.

Il presente Avviso costituisce procedimento ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità.

Il presente Avviso è promosso al fine di condurre un'indagine esplorativa e pertanto le manifestazioni di interesse che perverranno non vincoleranno in alcun modo né l'Amministrazione comunale, né coloro che avranno manifestato interesse in tale fase. A tal proposito, le proposte presentate non costituiranno in alcun modo titolo e non creeranno affidamenti e/o posizioni giuridiche tutelate rispetto alle successive decisioni che dovranno essere assunte dall'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione si riserva, quindi, fin da ora, la completa autonomia decisionale rispetto all'oggetto e ad ogni altro aspetto o contenuto connesso, eventualmente anche difforme da quanto contenuto nel testo dell'Avviso, nonché di intraprendere una differente procedura ritenuta più opportuna e rispondente all'interesse pubblico al fine di realizzare gli obiettivi del PUG

Chiunque provvederà ad inoltrare una manifestazione di interesse nella fase di indagine esplorativa, non sarà in alcun modo vincolato alla presentazione di una successiva proposta di Accordo Operativo.

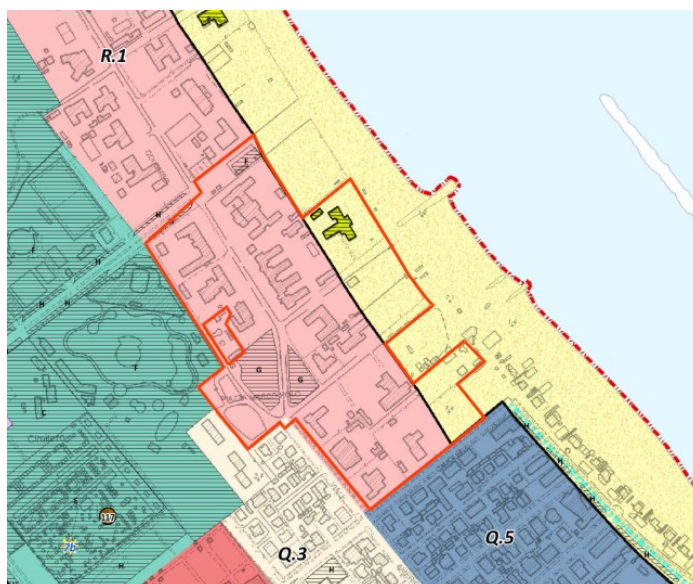
Con l'invio delle manifestazioni di interesse i soggetti partecipanti autorizzano l'Amministrazione

Comunale ad utilizzare la documentazione che verrà presentata ed allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa di cui sopra, senza poter pretendere alcun corrispettivo e/o compenso per tale "apporto collaborativo" allo sviluppo degli obiettivi del PUG.

Art. 1 – Oggetto del bando e soggetti ammessi alla partecipazione

L'oggetto del presente bando è: *indagine esplorativa finalizzata ad acquisire manifestazioni di interesse per la presentazione di una proposta di accordo operativo di rigenerazione e ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto definito dal PUG "Città delle colonie di Ponente – a sud di via Magellano.*

Il progetto dovrà essere riferito all'intero Comparto urbanistico in oggetto, anche nelle aree private non di proprietà del proponente e nelle aree pubbliche in esso ricomprese, come da planimetria sotto indicata.



Perimetro dell'area dell'intervento

Potranno presentare proposte tutti i soggetti interessati. Costituirà elemento di premialità, nella valutazione, il requisito della proprietà o della titolarità di contratto preliminare di acquisto registrato di aree/immobili all'interno del comparto come sopra definito.

Art. 2 – Obiettivi e criteri per la partecipazione al bando

Il Comune di Cesenatico all'interno del PUG individua precisi obiettivi di riqualificazione urbana, attraverso scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo alla sostenibilità ambientale ed ad un implementazione della permeabilità visiva verso mare nonché all'arretramento delle aree edificate dall'arenile. Il progetto di rigenerazione dovrà interessare l'intero comparto urbanistico "Città delle colonie di ponente a Sud di via Magellano al fine di garantirne un'attuazione completa, coerente ed unitaria, contenente i seguenti criteri minimi di progettazione:

Nel progetto candidato, il comparto descritto all'Art. 1 dovrà essere completamente riqualificato, tenendo conto dei seguenti **criteri generali**, stabiliti dall'art. 5.7.1 delle Norme N1 del PUG:

- *la qualificazione degli spazi pubblici*
- *il ripristino della conformazione naturale delle aree dell'arenile più prossime alla battigia attraverso la rimozione di edifici incongrui*
- *la riqualificazione degli edifici dismessi e la loro funzionalizzazione, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione che garantiscono una maggiore efficienza energetica ed una migliore risposta sismica,*
- *l'accorpamento di più strutture al fine di garantire una maggiore qualità e quantità di servizi offerti e varchi a mare più ampi;*
- *il rafforzamento delle funzioni di servizio, sportive, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;*
- *la realizzazione di infrastrutture che favoriscono una maggiore diffusione della mobilità lenta;*
- *la connessione delle piste ciclabili con il sistema di ciclovie regionali e nazionali;*

Sono inoltre fissati i seguenti **criteri speciali**, come da indirizzi della Delibera di giunta Comunale n 169 del 10/06/2026:

- La realizzazione di un'ampia zona a parco pubblico, di circa 35.000 mq, in una posizione strategica per la città, nella porzione sud del comparto, in adiacenza alla Via Cavour, come elemento naturale di cerniera tra la città consolidata e la città delle colonie, promuovendo i collegamenti ciclabili, i servizi ecosistemici e la mobilità lenta;
- La realizzazione di aree di sosta per il comparto della città delle colonie di Ponente a Sud di via Magellano, ubicate in punti coerenti con la strategia del PUG e con il Waterfront di Ponente in corso di esecuzione;
- L'arretramento dell'asse edificato dalla zona Arenile;
- Il cospicuo aumento dei varchi visivi verso mare;
- La riduzione del sedime degli edifici e del consumo di suolo;
- Gli edifici privati esistenti dovranno essere interamente rigenerati, con valutazione premiale degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione con riduzione del consumo di suolo.
- Quanto ai nuovi edifici privati, dovrà essere prevista la realizzazione di nuove strutture, in prevalenza ricettive alberghiere (in quota non inferiore al 60% in termini di volume totale), con almeno un albergo di dimensioni importanti e di alto livello, in grado di fornire servizi durante tutto l'arco dell'anno, favorendo così la destagionalizzazione delle attività.
- Costituirà elemento di premialità, nella valutazione, il requisito della proprietà o della titolarità di contratto preliminare di acquisto registrato di aree/immobili all'interno del comparto.

Art. 3 – Contenuto, modalità e termini di presentazione della manifestazione di interesse

La proposta progettuale dovrà contenere:

1. Progetto di massima del progetto di pianificazione urbanistica;
2. Progetto di massima delle opere pubbliche e private ante e post operam (su elaborato planimetrico);
3. Tabella riepilogativa delle dotazioni pubbliche ante e post operam (P1, P2, V, AD);
4. Tabella riepilogativa dei volumi privati ante e post operam
5. Tabella riepilogativa delle aree oggetto di intervento in proprietà, con superfici catastali, precisando il titolo (proprietà, titolarità di contratto preliminare di acquisto registrato, non in proprietà);
6. Relazione esplicativa, comprensiva di analisi di coerenza delle soluzioni progettuali adottate rispetto agli obiettivi del PUG;
7. Prospetto con indicazione dei dati del soggetto/i proponente/i specificando composizione, organizzazione e ruolo dei soggetti partecipanti;
8. Stima indicativa delle Opere Pubbliche che si propone di realizzare e cedere a carico del proponente con indicazione dei probabili costi, stima del contributo ERS e stima della Quota Costo di Costruzione;
9. Schema dimostrativo dell'arretramento degli edifici, della riduzione del consumo di suolo, dell'aumento dei varchi visivi verso mare, con il confronto ante e post intervento;
10. Eventuali altre relazioni, rappresentazioni grafiche, render, documenti idonei a far meglio comprendere la proposta progettuale o documentazione specialistica.

Il termine per la presentazione della proposta è fissato in 90 giorni naturali e consecutivi dalla pubblicazione del presente Avviso. Il termine è pertanto fissato al 15.09.2026.

La proposta di manifestazione di interesse potrà essere presentata all'Ufficio di Piano – Servizio Pianificazione Territoriale – Settore 4, tramite inoltre via pec all'indirizzo: cesenatico@cert.provincia.fc.it;

La trasmissione dovrà riportare come oggetto: ***”Manifestazione di interesse nell’ambito di indagine esplorativa finalizzata ad acquisire manifestazioni di interesse per la presentazione di una proposta di accordo operativo di rigenerazione e ristrutturazione urbanistica dell’intero comparto definito dal PUG “Città delle colonie di Ponente – a sud di via Magellano”.***

La lettera di trasmissione dovrà riportare con esattezza la ragione sociale del proponente, contenere i riferimenti per contatti (indirizzi PEC, mail, contatto telefonico) e recare in allegato un documento di identità in corso di validità del soggetto proponente e, in caso di procura ad un professionista tecnico, un documento di identità in corso di validità del procuratore.

Tutti i documenti inoltrati via pec dovranno essere presentati in formato pdf ed essere firmati digitalmente dal soggetto proponente o dal tecnico munito di procura. In tal caso, sarà obbligatorio allegare la procura medesima.

L'Amministrazione si riserva di chiedere integrazioni durante la fase di valutazione.

Art. 4 – Valutazione ed esito delle manifestazioni di interesse

L'Amministrazione comunale valuterà le proposte con completa autonomia decisionale rispetto all'oggetto e ad ogni altro aspetto o contenuto connesso.

La Giunta, con il supporto dell'Ufficio di Piano, esaminerà le proposte pervenute e, al completamento delle istruttorie, individuerà con proprio atto deliberativo le eventuali ulteriori proposte che saranno ritenute meritevoli di interesse. Alla delibera sarà allegato il verbale riportante l'esito delle valutazioni delle proposte pervenute.

Gli esiti non costituiranno, in alcun modo una graduatoria e non daranno titolo ad alcuna pretesa e/o affidamento nei confronti dell'Amministrazione che si riserva fin da ora la massima autonomia e discrezionalità nell'utilizzo o meno delle proposte presentate.

Art. 5 – Informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Cesenatico, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Cesenatico, con sede in Via Marino Moretti 4.

Il Comune di Cesenatico ha designato quale Responsabile della protezione dei dati il segretario comunale avv. Natascia Salsi.

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente detiene la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Vengono formalizzate da parte dell'Ente istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti terzi con la designazione degli stessi a "Responsabili del trattamento". Vengono sottoposti tali soggetti a verifiche periodiche al fine di constatare il mantenimento dei livelli di garanzia registrati in occasione dell'affidamento dell'incarico iniziale.

I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune al fini di dare attuazione obiettivi prefissati dalla Pubblica Amministrazione, in linea con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale del PUG.

I dati raccolti possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni, in relazione ai controlli da effettuare sulle autodichiarazioni rese, sul possesso dei requisiti stabiliti dal presente avviso, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Al di fuori di queste ipotesi i dati non sono comunicati a terzi né diffusi.

I dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate.

L'interessato ha diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguarda;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Art. 6 – Responsabile del Procedimento e informazioni

Per informazioni tecniche è possibile rivolgersi al personale del Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Urbanistica – SIT o all'indirizzo mail: debora.bertoncini@comune.cesenatico.fc.it

Gli elaborati della pianificazione comunale sono consultabili e scaricabili dal sito istituzionale: www.comune.cesenatico.fc.it.

Il presente Avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio online dell'Ente e sul sito internet del Comune di Cesenatico (www.comune.cesenatico.fc.it) per 90 (novanta) giorni consecutivi.

Ai sensi della L. n. 241/1990, Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Chiara Benaglia, Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio .

Art. 7 - Disposizioni finali

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi saranno perseguiti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e determineranno la pronuncia di decadenza dei benefici eventualmente conseguenti il provvedimento emanato su tali basi.

Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio
Ing. Chiara Benaglia