



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 64 DEL 08/08/2019

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017, PER L'APPROVAZIONE DELL'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) CON POTENZIAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI PERIMETRALI RELATIVO AL PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (PIPERS) E DELLA CORRELATA VARIANTE AL PRG VIGENTE - RATIFICA

L'anno 2019, il giorno otto del mese di Agosto, alle ore 19:00, nell' apposita sala delle Adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale, in Prima convocazione ed in sessione ordinaria con avviso notificato a tutti i consiglieri.

La seduta è pubblica.

Alle ore 19:30 in esecuzione di quanto previsto nell'art. 51 del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio, approvato con la Deliberazione consigliere n. 80 del 28/10/2014, il Presidente effettua l'appello, al quale risultano presenti i componenti del Consiglio contraddistinti nel seguente prospetto con i numeri progressivi ed assenti i consiglieri contrassegnati con la lettera A.

N.	Nome	Presenza	N.	Nome	Presenza
1	GOZZOLI MATTEO	X	10	RICCI ALBERTO	X
2	CASALI ROBERTO	X	11	MAGNANI IGOR	A
3	DRUDI MARIO	X	12	BUDA ROBERTO	X
4	ZOFFOLI BEATRICE	X	13	AMORMINO LINA	A
5	BAIARDI CRISTINA	X	14	BERNIERI MAURO	X
6	GRASSI DANIELE	X	15	ZECCHI GIULIA	X
7	SENNI ALESSANDRA	X	16	FATTORI GIULIANO	X
8	SIRRI MARIA RITA	X	17	CECCARONI DANILO	A
9	NARDIELLO GIUSEPPE	X			

Presiede Roberto Casali , nella sua qualità di Presidente del Consiglio eletto.

Assiste alla seduta il Segretario, Iris Gavagni Trombetta, il quale provvede alla relazione del presente verbale.

Sono presenti i seguenti assessori: Mauro Gasperini, Emanuela Pedulli, Stefano Tappi, Gaia Morara, Valentina Montalti.

Sono designati scrutatori i consiglieri: Senni Alessandra, Sirri Maria Rita, Zecchi Giulia.

Constata la regolarità della seduta, il Presidente dichiara aperti i lavori.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

In merito all'argomento, in particolare,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato quanto segue:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 30.4.2010 è stato approvato il “*Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile – Piano particolareggiato n. 37 – Ex colonia Prealpi*” ai sensi dell’art. 21 della L.R. n. 47/1978 in variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 della medesima legge e dell’art. 5 della L.R. n. 19/1998, per partecipare al programma regionale per il finanziamento e la realizzazione di edilizia residenziale sociale (di cui alla D.G.R. 1104/2008);
- con deliberazione della Giunta comunale n. 272 del 10.8.2010 è stato approvato il progetto definitivo di riqualificazione della ex colonia Prealpi (bene confiscato dalla Magistratura ad organizzazioni criminali di tipo mafioso ed assegnato al Comune con il vincolo di utilizzazione per finalità sociali) in esecuzione dell’Accordo di programma *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* (cd. “Ex Nuit”) di cui alle deliberazioni del Consiglio comunale n. 63 e n. 94 rispettivamente del 6.8.2009 e del 5.11.2009, sottoscritto in data 26.8.2010 dal Comune di Cesenatico, dalla Provincia di Forlì – Cesena e dalla Società Fincarducci Srl, il quale ha prodotto variante urbanistica sulle aree e sulle colonie sopra elencate (tutte ricomprese all’interno del piano attuativo PP/12) ad eccezione della Colonia Prealpi, per la quale codifica il solo impegno, posto a capo del privato, di finanziare parte dell’intervento e procedere alla realizzazione dell’intervento di ERS acquisendo anche il contributo regionale.
- con deliberazione di Giunta comunale n. 360 del 2.11.2010 è stata presentata alla Regione Emilia - Romagna la proposta di Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana (PIPERS) denominato “**Ex Colonia Prealpi**”, ammesso a finanziamento con D.G.R. n. 1865 del 29.11.2010;
- l’accordo Stato - Regione sottoscritto il 19.10.2011 individuava per il PIPERS “Ex colonia Prealpi” il finanziamento di € 2.689.573,90;
- in data 12.1.2011 il Comune di Cesenatico e la Società Fincarducci stipulavano la Convenzione Rep. 6669 per l’attuazione dell’Accordo di programma “Ex Nuit” che comprendeva, tra l’altro, la riqualificazione dell’ex Colonia Prealpi, come da progetto definitivo approvato con D.G.C. n. 272/2010, con impegno da parte della Fincarducci di realizzare le opere con apporto di capitale proprio per € 3.650.000,00;
- in data 4.7.2012 è stato sottoscritto fra Comune, Regione e Fincarducci, un **Accordo di programma per la realizzazione del programma PIPERS “Ex Prealpi”** di cui all’art. 9 della L.R. 19/1998, con il quale la Regione si impegnava ad erogare il finanziamento ministeriale e la Società Fincarducci a finanziare quota parte dell’intervento con risorse proprie e che prevede la demolizione e ricostruzione della ex colonia per realizzare un nuovo organismo atto ad ospitare n. 32 alloggi di edilizia residenziale, da assegnare in locazione a canone sostenibile, oltre un alloggio per il custode ed una sala collettiva, ed inoltre la realizzazione di un edificio con funzioni di centro di aggregazione sociale di quartiere con un campo bocce e la sistemazione urbanistica delle vie a coronamento;

Premesso che:

- il Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale (PIPERS), che fruisce di un contributo statale, ha l’obiettivo di riqualificare una parte del tessuto urbano inserito all’interno di un più vasto ambito posto sulla fascia a mare di levante, denominato “*Città delle colonie a sud di Cesenatico*”, da assoggettare a riqualificazione urbana, che il Comune ha individuato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 25.2.2009, ai sensi dell’art. 2 della L.R. 19/1998.

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- il PIPERS, così come approvato nel 2012, si attuava attraverso:
 - 1) l'intervento di demolizione e ricostruzione della ex colonia per realizzare un nuovo organismo atto a ospitare n. 32 alloggi di edilizia residenziale, un alloggio custode e una sala collettiva (contributo concesso € 2.689.573,90 su un costo totale di realizzazione di € 5.379.147,80);
 - 2) la realizzazione di un edificio con funzioni di centro di aggregazione sociale e di quartiere con un campo bocce e la sistemazione urbanistica delle vie a coronamento con nuovi parcheggi pubblici, la sistemazione di marciapiedi e illuminazione, la piantumazione di essenze arboree (costo dell'intervento € 960.426,10).
- il soggetto attuatore Fincarducci Srl era stato individuato dal Comune quale proprietario dei principali immobili nell'ambito della più ampia procedura negoziata attivata per la realizzazione del comparto cd. "Ex Nuit", assoggettato ad Accordo di programma a sé stante, in cui ricade anche l'area dell'ex Colonia Prealpi;
- l'intervento previsto sull'ex colonia Prealpi è formalmente iniziato in data 30.1.2013 con la demolizione dell'edificio esistente e la sistemazione dell'area, a seguito della quale è stata erogata la prima rata del contributo, pari a € 806.872,17 nella disponibilità del Comune. Con l'avvenuta demolizione del fabbricato i lavori si sono interrotti definitivamente;
- le cause dell'interruzione dei lavori sono da ricondursi in generale alla crisi economica che ha fortemente limitato le iniziative nel settore dell'edilizia, oltre a problemi di ricapitalizzazione e di riassetto societario che hanno investito la stessa Fincarducci. Il Tribunale di Forlì ha emesso in seguito sentenza di fallimento n. 98 del 30.11.2017. Il PIPERS avrebbe dovuto pervenire alla conclusione dei lavori entro il termine del 30.1.2016;
- nel corso del 2015, prima della scadenza temporale per la realizzazione di lavori stabilita dall'Accordo vigente, l'Amministrazione comunale ha manifestato l'intenzione di ridiscutere i contenuti e il percorso operativo del programma per valutarne le possibilità di rilancio. A tale proposito si è riunita la Conferenza di Programma che nelle sedute del 5.5.2015 e del 29.7.2015 ha:
 - preso atto delle difficoltà della società Fincarducci e delle relative richieste di proroga per la ripresa degli interventi;
 - preso atto dell'impossibilità, da parte del Comune, di escutere le fidejussioni emesse a favore della Fincarducci Srl a garanzia dell'intervento, poiché il soggetto garante delle fidejussioni è risultato interessato da procedura fallimentare dal dicembre 2013;
 - valutato l'opportunità di un subentro del Comune nel ruolo di soggetto attuatore, tenendo anche conto di una possibile rimodulazione del programma sul piano funzionale, finanziario e operativo nella conferma delle finalità pubbliche;
- nel 2016 Regione e Comune, stante la protratta difficoltà di Fincarducci Srl a rispettare le tempistiche e gli impegni presi, hanno concordato sulla necessità di intervenire sull'accordo di programma, con la revisione del quadro complessivo dei soggetti partecipanti e del progetto stesso in relazione alla disponibilità economica in assenza di cofinanziamento privato;
- rilevata la perdurante incapacità di Fincarducci Srl nell'adempire agli impegni assunti, la Conferenza di Programma nella seduta del 31.8.2017 ha quindi stabilito di procedere alla contestazione dell'inadempimento a carico del soggetto attuatore secondo le modalità previste dall'art. 12 dell'Accordo di programma. E' stata quindi inoltrata a Fincarducci Srl prima una diffida ad adempire agli impegni assunti, e successivamente si è dato avvio di procedimento amministrativo per decretarne la decadenza dal ruolo di soggetto attuatore;
- in data 19.3.2018 la Società, per tramite del curatore fallimentare, ha restituito la disponibilità dell'area al Comune come si evince dal verbale di riconsegna.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- nella seduta del 26.4.2018 la Conferenza ha quindi disposto la decadenza di Fincarducci Srl dal ruolo di soggetto attuatore e ha preso atto delle proposte del Comune che prevedono:
 - il subentro del Comune nel ruolo di soggetto attuatore;
 - la proposta di rimodulazione del PIPERS stesso in conseguenza del mancato apporto delle risorse private.
- il Comune, insieme ad ACER della Provincia di Forlì-Cesena nel ruolo di progettista incaricato della redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, ha elaborato e fatto pervenire una proposta alternativa che tiene conto del sovvenuto mancato apporto finanziario privato (€ 3.650.000,00), ed estende il PIPERS fino a comprendere il lotto adiacente (ex area scolastica) al fine di incrementare le dotazioni territoriali della zona;
- la proposta rimodulata, nel confermare le finalità iniziali (incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale e opere di miglioramento dell'organizzazione spaziale) prevede un intervento articolato in tre stralci funzionali:
 - la struttura residenziale da destinare a locazione a canone sociale (ERP), costituita da 18 alloggi,
 - gli interventi di urbanizzazione sugli assi perimetrali, complementari al lotto di ERP, per migliorare la mobilità interna al comparto e il collegamento con il contesto urbano;
 - la realizzazione di parcheggi pubblici a margine dell'intervento, per il miglioramento dell'accessibilità e l'adeguamento dello standard urbanistico;
- il progetto di sistemazione degli assi principali è all'incirca il medesimo presentato in sede di richiesta di finanziamento; per quanto riguarda l'edificio ERP e gli interventi su accessibilità e mobilità, la proposta rimodulata è conforme alle finalità e ai contenuti dell'art. 4, comma 1, del DPCM 16.7.2009 e dell'articolo 5 del Bando regionale per l'attivazione dei Programmi integrati per l'edilizia residenziale sociale e la riqualificazione urbana approvata con DGR n. 1502/2010 e allegato all'Accordo Stato Regione sottoscritto il 19.10.2011.
- il bando regionale PIPERS prevedeva, per la realizzazione di alloggi ERP destinati alla locazione permanente a canone sociale di proprietà pubblica, un contributo che poteva coprire fino al 100% del costo parametrico calcolato sulla superficie complessiva; prevedeva inoltre una contribuzione fino al 50% del costo per le opere di urbanizzazione (nel limite del 25% delle risorse assegnate) connesse con gli interventi residenziali e finalizzate a migliorare la qualità degli spazi pubblici e la mobilità interna dell'ambito da riqualificare, la sua accessibilità dal contesto urbano e il collegamento con i servizi pubblici e privati (art. 5);
- l'articolazione finanziaria del programma risulta, oltre all'apporto delle risorse ministeriali stanziare con il DPCM 16.7.2009 pari a € 2.655.606,02, anche composta da risorse comunali quantificabili in € 1.000.000 previste nel bilancio di previsione 2019-2021 (deliberazione del Consiglio comunale n. 13 del 31.01.2019), così suddivise:
 - opere di edilizia residenziale sociale (ERP): finanziabili con risorse statali per € 2.288.790,00 e con risorse del Comune per € 633.183,98, per un totale di € 2.921.973,98;
 - urbanizzazioni sugli assi perimetrali a completamento dell'intervento ERP: finanziabili con risorse statali per € 174.450,01 e con risorse del Comune per € 174.450,01, per un totale di € 348.900,02;
 - dotazioni territoriali (parcheggio pubblico nell'area dell'ex scuola) per l'adeguamento dello standard urbanistico: finanziabili con risorse statali per € 192.366,01 e con risorse del Comune per € 192.366,01, per un totale di € 384.732,02;
- la proposta aggiornata vede quindi una modesta diminuzione del contributo statale, che passa da € 2.689.573,90 a € 2.655.606,02; il Comune mette a disposizione, oltre a risorse finanziarie pari a €



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

1.000.000,00, immobili (ex colonia Prealpi ed ex edificio scolastico) il cui valore è stato stimato in € 1.733.968,00;

Atteso che:

- in data 5.7.2018 la Regione Emilia – Romagna, svolta l'istruttoria sulla proposta elaborata dall'Amministrazione comunale, ritenendola una soluzione efficace per il completamento del programma, sostenibile per gli aspetti tecnici, economici e temporali e conforme alle prescrizioni degli accordi sottoscritti, ha richiesto al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti l'intesa ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. d) dell'Accordo di programma sottoscritto tra MIT e Regione in data 19.10.2011;
- in data 24.9.2018 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha formalizzato il proprio nullaosta alla rimodulazione del PIPER "Ex Colonia Prealpi", come da proposta presentata;

Dato atto che:

- l'art. 53 della L.R. n. 24/2017 prevede la possibilità di promuovere lo svolgimento del procedimento unico per l'approvazione di progetti definitivi o esecutivi riguardanti opere pubbliche e di interesse pubbliche anche di rilievo comunale, fuori dai casi in cui il progetto sia sottoposto a VIA, anche in variante alla strumentazione urbanistica;
- ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017, entro il termine perentorio (1.1.2021) per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), è consentito adottare procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- l'approvazione del progetto definitivo relativo alla realizzazione del PIPERS così come riproposto richiede l'adeguamento cartografico e normativo del PRG vigente, conseguibile pertanto mediante il suddetto procedimento unico che, al pari della variante, approva contestualmente il progetto definitivo dell'opera;
- il Comune di Cesenatico è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 705 del 19.12.2000 e di Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 146 del 19.7.2010, in virtù di apposito accordo amministrativo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/2000; ne consegue che lo strumento conformativo sul quale operare la variante è costituito, conformemente al regime transitorio definito dalla nuova legge urbanistica, dal PRG;
- la suddetta variante è assoggettata a Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, ai sensi dell'art. 19, comma 4, della L.R. n.24/2017;
- l'opera pubblica in esame non comporta la necessità di apporre alcun vincolo preordinato all'esproprio, in quanto le aree oggetto di intervento risultano già di proprietà del Comune di Cesenatico;
- il rinnovato progetto definitivo relativo al PIPERS "Ex colonia Prealpi" con potenziamento delle dotazioni territoriali a completamento di intervento per edilizia residenziale pubblica è stato approvato in linea tecnica dalla Giunta comunale con deliberazione n. 94 del 3.4.2019, si compone dei seguenti elaborati:

Variante Urbanistica:

- Stralcio delle NTA e del P.R.G. vigente (All. G);
- Stralcio delle NTA e del P.R.G. variante (All. H);
- Relazione tecnica;
- Valsat;

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Progetto definitivo delle urbanizzazioni a completamento dell'intervento ERP e delle dotazioni territoriali:

- Relazione tecnica illustrativa (All. A);
- Relazione fogne bianche e invarianza idraulica (All. B);
- Quadro economico del progetto (All. C);
- Elenco dei prezzi unitari (All. D);
- Computo metrico estimativo (All. E);
- Prime indicazioni sulla sicurezza (All. F);
- Tav. 1 - Inquadramento cartografico;
- Tav. 2 – Documentazione fotografica;
- Tav. 3 – Stato di fatto: Planimetria;
- Tav. 4 – Planimetria e sezioni di progetto;
- Tav. 5 – Illuminazione pubblica;
- Tav. 6 – Sistema dell'accessibilità;
- Tav. 7 – Segnaletica stradale;
- Tav. 8 - Invarianza idraulica;

Relazioni Tecniche e Relazioni Specialistiche opere ERP:

- Tav. 1 - Relazione Geologica e Relazione sulla modellazione sismica
- Tav. 2 - Carta geologica con l'ubicazione delle prove del sito
- Tav. 3 - Prove del sito e di laboratorio
- Tav. 4 - Sezioni geologiche
- Tav. 5 - Verifica del potenziale di liquefazione
- DET - Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- DF - Documentazione fotografica
- RTH - Relazione Tecnica Legge 09/01/1989 n.13 e D.M. 14.06.1989 n. 236
- Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche
- TH - Progetto adattabilità alloggi -
- S.I.I. - Superfici per verifica invarianza idraulica – sc. 1:200
- C.I.I. - Calcolo dei volumi minimi per invarianza idraulica
- Computo volumi decurtabili
- R.I.I. - Relazione sull' invarianza idraulica
- DTP - Dati Tecnici di Progetto – Scala 1:500-1:200-1:100
- A.1/D.1 Asseverazione MUR A.1/D.1 - R.0 gennaio 2019
- RTATE - Relazione Tecnica di Asseverazione della richiesta di titolo edilizio
- D.G.R. (L.n. 15 / 2013 e smi, art. 10)

Tavole progetto architettonico opere ERP:

- Tav. ICESA - Inquadramento cartografico e planimetria dello stato di fatto
- Scala 1:500-1:200-1:100
- Tav. 01 - Estratto di P.R.G. Estratto di mappa catastale –Planimetria generale dell'area
- Sistemazione esterna – Scala 1:2000-1:200-1:100
- Tav. 02 - Piante piani Terra, Primo, Secondo, Sottotetto e Copertura Scala 1:100
- Tav. 03 - Prospetti e Sezioni – Scala 1:100
- Tav. 04 - Schema delle fognature – Scala 1:100
- Tav. 05 - Particolari Prospetti e Sezioni – Scala 1:50
- Tavole Progetto Impianti Termico – Gas – Idrosanitario: da Tav. M01 a Tav. M05
- Tavole Progetto Impianti Elettrici: da Tav. E01 a Tav. E15

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- Calcoli Preliminari degli Impianti Gas - Idrico – Riscaldamento: MRT e MRC
- Calcoli Preliminari degli Impianto Elettrico: REL-E e VER-F
- Quadro economico: QTE e DCP;

Precisato che:

- nel vigente PRG l'area interessata dal PIPERS e dalla correlata variante urbanistica afferisce:
 - in parte al Progetto unitario (P.U.) n. 62 “Ex area scolastica di viale Leon Battista Alberti angolo viale Pitagora”, a previsione residenziale e parcheggi pubblici;
 - in parte al Piano Particolareggiato (P.P.) n. 37 “Via Archimede – Via Galilei – Via Pitagora”, a destinazione residenziale con quote di superficie adibite a centri civici sociali e parcheggi pubblici;
 - da limitate porzioni di sede viaria appartenente ai P.P. 18 e P.P. 19;
- l'approvazione del progetto definitivo incluso nel PIPERS prevede l'ampliamento del perimetro del P.U. 62, che va ad inglobare interamente il P.P. 37: la nuova definizione del P.U. 62 consiste in una diversa risagomatura dei limiti d'intervento, con una regolarizzazione della forma del comparto attraverso:
 - l'inglobamento di una porzione di viale Pitagora e conseguente restringimento del P.P. 18;
 - l'inglobamento di una porzione di viale G. Galilei e conseguente arretramento del confine del P.P. 19;
 - un leggero allargamento sul viale L.B. Alberti.

Dal progetto unitario continua ad essere escluso un lotto interno di proprietà privata con destinazione residenziale di completamento “B1”;

Considerato che la variante al PRG:

- comporta un incremento della dotazione territoriale a verde pubblico pari a 743 mq e della dotazione di parcheggio pubblico pari a 1937 mq.
- non incide sul dimensionamento insediativo complessivo del PRG comunale in quanto prevede un decremento delle previsioni insediative di tipo residenziale dovute, da un lato, ad una diminuzione dell'intervento di ERP come inizialmente previsto e conformato (da 32 a 18 alloggi) e, dall'altro, all'eliminazione della previsione per nuove funzioni residenziali nell'area dell'ex scuola elementare, che erano state inserite nella zonizzazione in epoca antecedente il programma PIPERS a seguito della volontà dell'Amministrazione di quel tempo di alienare l'area in oggetto.

Dato atto che:

- secondo le modalità previste dall'art. 53, comma 6, della L.R. 24/2017, è stato pubblicato sul sito web del Comune di Cesenatico e sul BURERT n. 120 del 17.4.2019 avviso dell'avvenuto deposito del progetto definitivo inerente il PIPERS “Ex Colonia Prealpi” in località Valverde, consistente in intervento per edilizia residenziale pubblica (ERP) con potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione urbana degli assi perimetrali;
- il progetto definitivo per la realizzazione del PIPERS è stato depositato presso il Settore 4 - Ufficio Urbanistica, ed è stato pubblicato integralmente sul sito web del Comune di Cesenatico; entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT, chiunque poteva presentare osservazione;
- durante i termini di pubblicazione non sono pervenute osservazioni; in data 26.6.2019 ne è stata data comunicazione alla Provincia di Forlì-Cesena, ai fini del procedimento di valutazione ambientale;

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- in data 1.4.2019 il Consorzio di Bonifica della Romagna, con prot. n. 8871IEI2313 e prot. n. 8873IEI2313, ha espresso parere favorevole sulla compatibilità idraulica in merito:
 - n. 18 alloggi di un edificio ERP, nell'area "Ex Prealpi" in via G. Galilei, località Valverde, Comune di Cesenatico;
 - del PU n. 62 di iniziativa pubblica da realizzarsi nell'ambito del PIPERS, denominato "Ex Prealpi" a sud di Cesenatico;
- in data 26.2.2019 la Polizia Locale di Cesenatico, con prot. n. 9839, ha espresso parere favorevole in merito alla viabilità e segnaletica sugli assi perimetrali e parcheggio del PU 62;
- in data 8.5.2019 (prot. n. 19907) è stata convocata la Conferenza di servizi decisoria asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della L. n. 241/1990, coinvolgendo i seguenti enti:
 - Provincia di Forlì-Cesena
 - AUSL della Romagna – Cesena (Dip. Sanità Pubblica)
 - ARPAE – Sezione Provinciale di Forlì-Cesena;
- in sede di Conferenza di servizi è pervenuta richiesta di integrazioni da parte della Provincia di Forlì-Cesena, (prot. n. 23545 del 31.05.2019), cui è stata inoltrata risposta in data 26.06.2019 nella quale si dichiara che le modifiche alla strumentazione urbanistica sono ininfluenti rispetto alle valutazioni già espresse in fase di formazione dello strumento urbanistico vigente;
- a seguito della Conferenza di servizi sono pervenuti i seguenti pareri:
 - parere favorevole con prescrizioni espresso dal Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL Romagna congiuntamente ad ARPAE, acquisito in data 7.6.2019 con prot. n. 24833 e n. 24910;
- in merito alla variante urbanistica, agli aspetti geologici, e alla valutazione di sostenibilità ambientale è pervenuto il decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n. 18709/80 del 10.7.2019, che esprime il proprio assenso con condizioni;
- in data 24/07/2019, con prot. n.654 il Dirigente del Settore 4 ha adottato determinazione motivata di conclusione della Conferenza di servizi, tenendo conto delle posizioni espresse dagli enti partecipanti;

Dato altresì atto che:

- a seguito dell'autorizzazione sismica prot. 27786 del 26.6.2019 rilasciata dal Servizio Sismica del Comune di Cesenatico, ACER ha trasmesso il progetto definitivo comprensivo delle tavole strutturali e calcoli preliminari che integrano gli elaborati già approvati in linea tecnica con del. G.C. n. 94 del 3.4.2019;
- l'elenco esaustivo degli elaborati che compongono il progetto definitivo allegato alla presente deliberazione, come già elencati sopra, è da integrarsi anche con la seguente documentazione:
 - a) RGTA - Relazione Generale e Relazione Tecnica Architettonica;
 - c) Tav. E16 - Particolari Costruttivi;
 - e) Quadro economico:
 - QTEDEFINITIVO - Quadro riepilogativo di spesa complessivo
 - CME C - Computo Metrico Estimativo
 - CME OS - Computo Metrico Estimativo Opere Strutturali
 - CME IE - Computo Metrico Estimativo Impianti Elettrici e Speciali
 - CME IM - Computo Metrico Estimativo Impianti Meccanici
- l'elaborato seguente viene tolto dall'elenco degli elaborati del progetto definitivo cui faceva parte nella prima fase:
 - DCP - Dimostrazione edificio su base parametrata
- gli elaborati indicati nel seguito, già acquisiti nella prima fase progettuale, sono stati aggiornati con modifiche non sostanziali:

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

b) Relazioni Tecniche e Relazioni Specialistiche:

- H - Progetto adattabilità alloggi
- 1 – Relazione geologica e relazione sulla modellazione sismica;
- 2 – Carta geologica con l'ubicazione delle prove in sito;
- 3 – Prove in sito e laboratorio;
- 4 – Sezioni geologiche;
- 5 – Verifica del potenziale di liquefazione;
- DET – Disciplina descrittiva e prestazione degli elementi termici;
- DF - Documentazione fotografica
- S.I.I. - Superfici per verifica invarianza idraulica – sc. 1:200
- C.I.I. - Calcolo dei volumi minimi per invarianza idraulica - Computo volumi decurtabili
- R.I.I. - Relazione sull' invarianza idraulica
- DTP - Dati Tecnici di Progetto – Scala 1:500-1:200-1:100
- A.1/D.1 Asseverazione MUR A.1/D.1
- RTATE - Relazione Tecnica di Asseverazione della richiesta di titolo edilizio:
D.G.R. (L.n. 15 / 2013 e smi, art. 10)

c) Elaborati grafici

Tavole Progetto Impianti Termico – Gas – Idrosanitario:

- Tav. M01 - Planimetria impianto di climatizzazione – Scala 1:100
- Tav. M02 - Planimetria impianto radiante a pavimento – Scala 1:100
- Tav. M03 - Planimetria impianto idrico-sanitario – Scala 1:100
- Tav. M04 - Planimetria impianto gas metano – Scala 1:100
- Tav. M05 - Schema di centrale termica

Tavole Progetto Impianti Elettrici:

- Tav. E01 - Legenda simboli grafici impianti elettrici
- Tav. E02 - Planimetria esterna impianti elettrici
- Tav. E03 - Pianta piano terra e particolari
- MRC – Relazione termica in materia di contenimento energetico;
- MRT – Relazione tecnica impianti meccanici;

Accertato che, ai sensi dell'art. 53, comma 5, della L.R. 24/2017, il Consiglio Comunale è chiamato a pronunciarsi preventivamente sull'opera in esame e la relativa variante, ovvero, a pena decadenza, a ratificare la determinazione conclusiva della conferenza di servizi entro 30 giorni dall'assunzione della medesima;

Visti i quadri economici di seguito riportati:

Quadro economico progetto definitivo di Edilizia Residenziale Sociale (ERP)



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

a.1.1)	Opere in Appalto lavori EDILI - CONSOLIDAMENTO TERRENO	€ 47.524,42
a.1.2)	Opere in Appalto lavori EDILI - STRUTTURA PORTANTE	€ 361.831,04
a.1.3)	Opere in Appalto lavori EDILI - ORGANISMO EDILIZIO E SIST. ESTERNE	€ 1.277.114,61
a.1.4)	Opere in Appalto impianti ELETTRICI e SPECIALI	€ 202.942,05
a.1.5)	Opere in Appalto impianti MECCANICI	€ 369.390,67
a.2)	<i>di cui per oneri per la sicurezza (5% di a)</i>	€ 112.940,14
a1) + a2)	Importo esecuzione dei lavori in app. (compreso Oneri per la Sic.)	€ 2.258.802,79
a1) - a2)	Importo esecuzione dei lavori in app. (escluso Oneri per la Sicurezza)	€ 2.145.862,65
b.1)	Opere Amministrazione Diretta	€ 0,00
b.2)	Rilievi, accertamenti, indagini preliminari	€ 682,01
b.3.1)	Oneri per allacci alle reti dei sottoservizi primari (acqua)	€ 15.000,00
b.3.2)	Oneri per allacci alle reti dei sottoservizi secondari (gas, elettricità)	€ 24.404,42
b.4)	Imprevisti	€ 42.104,82
b.5)	Acquisizione area o immobili	€ 0,00
b.7)	Spese Tecniche (come da Convenzione)	€ 275.527,87
b.8)	Spese tecnico-amministrative di supporto al RUP	€ 3.584,00
b.9)	Spese per commissioni giudicatrici	€ 3.000,00
b.10)	Spese per pubblicità	€ 1.200,00
b.11)	Spese accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche	€ 0,00
b)	Importo somme a disposizione stazione appaltante	€ 365.503,12
b.12.1.1)	IVA su Opere in Appalto lavori EDILI - CONS. TERRENO (aliquota 10%)	€ 4.752,44
b.12.1.2)	IVA su Opere in Appalto lavori EDILI - STRUTT. PORTANTE (aliquota 10%)	€ 36.183,10
b.12.1.3)	IVA su Opere in Appalto lavori EDILI - ORG. EDIL. E SIST. EST. (aliquota 10%)	€ 127.711,46
b.12.1.4)	IVA su Opere in Appalto impianti ELETTRICI e SPECIALI (aliquota 10%)	€ 20.294,21
b.12.1.5)	IVA su Opere in Appalto impianti MECCANICI (aliquota 10%)	€ 36.939,07
b.12.1.6)	IVA su opere Amministrazione Diretta (aliquota 10%)	€ 0,00
b.12.1.7)	IVA su rilievi, accertamenti, indagini preliminari (aliquota 10%-22%)	€ 92,20
b.12.1.8)	IVA su su spese allacci primari (acqua) (aliquota 10%)	€ 1.500,00
b.12.1.9)	IVA su su spese allacci secondari (gas, elettricità) (aliquota 22%)	€ 5.368,97
b.12.1.10)	IVA su Imprevisti (aliquota 10%)	€ 4.210,48
b.12.1.11)	IVA sulle Spese Tecniche (aliquota 22%)	€ 60.616,13
b.12.x	Importo oneri accessori	€ 297.668,07
	TOTALE	€ 2.921.973,98



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

Quadro economico progetto definitivo delle urbanizzazioni a completamento dell'intervento ERP e delle dotazioni territoriali

A	LAVORI	
A1	Importo dei lavori a base d'asta compresi oneri relativi al costo sul personale (soggetto a ribasso) di cui 157.863,43 € per costi manodopera	€ 525.057,04
A2	Oneri diretti per la sicurezza NON soggetti a ribasso	€ 15.553,00
	Totale lavori a base d'asta compresi oneri specifici (A1+A2)	€ 540.610,04
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
B1	Oneri di discarica	29.167,13
B2	Incentivi per funzioni tecniche (art.113 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii)	€ 10.812,20
B3	Per Coordinatore sicurezza in fase esecutiva	€ 6.018,39
B4	Per collaudo tecnico-amministrativo	€ 2.310,92
B5	Per collaudo impianti	€ 2.202,86
B6	Oneri previdenziali 4% su voci da B3 a B5	€ 421,29
B7	IVA 22% su voci da B3 a B6	€ 2.409,76
B8	Imprevisti (Iva 10% compresa)	€ 29.733,55
B9	IVA 10% sui lavori a base d'asta	€ 54.061,00
	Totale somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 137.137,10
	TOTALE	€ 677.747,14

Quadro economico collaudi ERP

C	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
C1	Per collaudo tecnico-amministrativo	€ 14.824,71
C2	Per collaudo statico	€ 15.029,06
C3	Per collaudo impianti	€ 14.191,70
C4	Oneri previdenziali 4% su voci da B3 a B6	€ 1.761,82
C5	IVA 22% su voci da B3 a B6	€ 10.077,60
	Totale somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 55.884,89
	TOTALE	€ 55.884,89

Quadro economico - Sintesi

D1	Totale Q.E. progetto definitivo Edilizia Residenziale Sociale (ERP)	€ 2.921.973,98
D2	Totale Q.E. progetto definitivo urbanizzazioni e dotazioni territoriali	€ 677.747,14
D3	Somme a disposizione per collaudi E.R.P.	€ 55.884,89
	TOTALE GENERALE	€ 3.655.606,02

Richiamati:

- la deliberazione del Consiglio comunale n. 13 del 31.1.2019 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2019 – 2021;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 24 del 6.2.2019, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019-2021;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 306 del 14.11.2018 con la quale è stato approvato il Programma degli investimenti 2019-2021;

Visti:

- il D.Lgs. 18.04.2016 n. 50 “Attuazione direttive 2014/23/UE e 2014/25/UE sull’aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d’appalto degli enti erogatori nei

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture” e ss.mm.ii”;

- la L.R. 21.12.2017 n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- il D.P.R. 5.10.2010 n. 207 “Regolamento di attuazione del D.Lgs. 163/2006 codice dei contratti pubblici”;

Visto che il progetto inerente il PIPERS “Ex Colonia Prealpi” e la relativa variante urbanistica sono state esaminate dalla Commissione Consiliare Pianificazione Territoriale ed Ecologia nella seduta del 31.8.2019;

Visto il parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio, espresso nella seduta del 04.04.2019;

Dato atto che:

- copia integrale della determinazione di conclusione della Conferenza di servizi riguardante il progetto definitivo inerente il programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale (PIPERS) - intervento per edilizia residenziale pubblica (ERP) con potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione urbana degli assi perimetrali sarà pubblicata sul sito web del Comune di Cesenatico e depositata presso il Settore 4 – Ufficio Urbanistica del Comune di Cesenatico per la libera consultazione del pubblico, ai sensi dell’art. 53, comma 10, della L.R. 24/2017;
- copia completa della determinazione di conclusione della Conferenza di servizi sarà altresì inviata alla Regione Emilia-Romagna per la pubblicazione sul BURERT da parte delle strutture regionali dell’avviso dell’avvenuta conclusione della Conferenza stessa, ai sensi dell’art. 53, comma 10, della L.R. 24/2017;

Visto che l’argomento è stato esaminato dalla Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologia nella seduta del 31/07/2019;

Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi, per la parte di competenza, dai Dirigenti dei settori interessati ai sensi dell’art.49, comma 1, del D.Lgs.267/2000;

Uditi gli interventi riportati nell’allegata trascrizione del dibattito (allegato 1);

- Con n.11 voti favorevoli e n. 3 contrari (Buda, Zecchi, Fattori), resi per alzata di mano,

DELIBERA

1. Di ratificare, per le motivazioni citate in premessa, la variante al vigente PRG predisposta ai sensi dell’art. 53 della L.R. 24/2017, avente ad oggetto modifiche cartografiche e normative a seguito di approvazione del progetto definitivo inerente il programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale (PIPERS) - intervento per edilizia residenziale pubblica (ERP) con potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione urbana degli assi perimetrali, che si compone dei seguenti allegati per costituirne parte integrante:

- Stralcio delle NTA e del P.R.G. vigente (All. G);
- Stralcio delle NTA e del P.R.G. variante (All. H);
- Relazione tecnica;
- Valsat;

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

- Dichiarazione di sintesi;
- Determinazione conclusiva della Conferenza di servizi conclusiva n.654 del 24/07/2019.

2. Di approvare il progetto definitivo di cui all'oggetto per un importo complessivo di € 3.655.606,02 che si compone dei seguenti allegati per costituirne parte integrante e sostanziale:

Progetto definitivo delle urbanizzazioni a completamento dell'intervento ERP e delle dotazioni territoriali:

- Relazione tecnica illustrativa (All. A);
- Relazione fogne bianche e invarianza idraulica (All. B);
- Quadro economico del progetto (All. C);
- Elenco dei prezzi unitari (All. D);
- Computo metrico estimativo (All. E);
- Prime indicazioni sulla sicurezza (All. F);
- Tav. 1 - Inquadramento cartografico;
- Tav. 2 – Documentazione fotografica;
- Tav. 3 – Stato di fatto: Planimetria;
- Tav. 4 – Planimetria e sezioni di progetto;
- Tav. 5 – Illuminazione pubblica;
- Tav. 6 – Sistema dell'accessibilità;
- Tav. 7 – Segnaletica stradale;
- Tav. 8 - Invarianza idraulica;

Progetto definitivo opere ERP:

- a) RGTA - Relazione Generale e Relazione Tecnica Architettonica
- b) Relazioni Tecniche e Relazioni Specialistiche
 - RTH - Relazione Tecnica Legge 09/01/1989 n.13 e D.M. 14.06.1989 n. 236 - Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche
 - H - Progetto adattabilità alloggi
 - 1 – Relazione geologica e relazione sulla modellazione sismica;
 - 2 – Carta geologica con l'ubicazione delle prove in sito;
 - 3 – Prove in sito e laboratorio;
 - 4 – Sezioni geologiche;
 - 5 – Verifica del potenziale di liquefazione;
 - DET – Disciplina descrittiva e prestazione degli elementi termici;
 - DF - Documentazione fotografica
 - S.I.I. - Superfici per verifica invarianza idraulica – sc. 1:200
 - C.I.I. - Calcolo dei volumi minimi per invarianza idraulica - Computo volumi decurtabili
 - R.I.I. - Relazione sull' invarianza idraulica
 - DTP - Dati Tecnici di Progetto – Scala 1:500-1:200-1:100
 - A.1/D.1 Asseverazione MUR A.1/D.1
 - RTATE - Relazione Tecnica di Asseverazione della richiesta di titolo edilizio: D.G.R. (L.n. 15 / 2013 e smi, art. 10)
- c) Elaborati grafici
 - Tavole progetto architettonico*
 - Tav. ICESA - Inquadramento cartografico e planimetria dello stato di fatto

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Scala 1:500-1:200-1:100

- Tav. 01 - Estratto di P.R.G. Estratto di mappa catastale – Planimetria generale dell'area - Sistemazione esterna – Scala 1:2000-1:200-1:100
- Tav. 02 - Piante piani Terra, Primo, Secondo, Sottotetto e Copertura Scala 1:100
- Tav. 03 - Prospetti e Sezioni – Scala 1:100
- Tav. 04 - Schema delle fognature – Scala 1:100
- Tav. 05 - Particolari Prospetti e Sezioni – Scala 1:50
- Tavole Progetto Impianti Termico – Gas – Idrosanitario:*
- Tav. M01 - Planimetria impianto di climatizzazione – Scala 1:100
- Tav. M02 - Planimetria impianto radiante a pavimento – Scala 1:100
- Tav. M03 - Planimetria impianto idrico-sanitario – Scala 1:100
- Tav. M04 - Planimetria impianto gas metano – Scala 1:100
- Tav. M05 - Schema di centrale termica
- MRC – Relazione termica in materia di contenimento energetico;
- MRT – Relazione tecnica impianti meccanici;
- Tavole Progetto Impianti Elettrici:*
- Tav. E01 - Legenda simboli grafici impianti elettrici
- Tav. E02 - Planimetria esterna impianti elettrici
- Tav. E03 - Pianta piano terra e particolari
- Tav. E04 - Pianta piano primo
- Tav. E05 - Pianta piano secondo
- Tav. E06 - Pianta sottotetto e copertura con fotovoltaico
- Tav. E07 - Schema montanti di scala (A e B)
- Tav. E08 - Schema a blocchi impianti fotovoltaici
- Tav. E09 - Schema quadro contatori scala A
- Tav. E10 - Schema quadro contatori scala B
- Tav. E11 - Schema centralino d'appartamento monolocali/bilocali
- Tav. E12 - Schema centralino d'appartamento trilocali/quadrilocali
- Tav. E13 - Schema quadro servizi comuni scala A
- Tav. E14 - Schema quadro servizi comuni scala B
- Tav. E15 - Schema quadro centrale termica scala A e B
- Tav. E16 - Particolari Costruttivi
- REL-E – Relazione specialistica impianti;
- VER-F – Verifica di auto protezione dalle scariche atmosferiche.
- d) Calcoli preliminari delle strutture e degli impianti
 - Corpo A
 - Relazione strutturale ai sensi del DGR 1373/2011
 - Nuova costruzione ai sensi delle NTC18 e della L.R. 19/2008
 - Autorizzazione sismica Corpo A
 - Corpo B
 - Relazione strutturale ai sensi del DGR 1373/2011
 - Nuova costruzione ai sensi delle NTC18 e della L.R. 19/2008
 - Autorizzazione sismica Corpo B e Pensilina
 - Corpo A-B-Pensilina
 - Relazione d'integrazione con dettagli per corpo a-b-pensilina
- e) Quadro economico

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

- QTEDEFINITIVO - Quadro riepilogativo di spesa complessivo
- CME C - Computo Metrico Estimativo
- CME OS - Computo Metrico Estimativo Opere Strutturali
- CME IE - Computo Metrico Estimativo Impianti Elettrici e Speciali
- CME IM - Computo Metrico Estimativo Impianti Meccanici

3. Di dichiarare la pubblica utilità dell'opera;

- inoltre, in relazione all'urgenza, con n.11 voti favorevoli e n.3 contrari (Buda, Zecchi, Fattori), resi per alzata di mano,
- delibera –
- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

=====

PRESENTI alla votazione dell'argomento in oggetto n.14 consiglieri.

Escono i consiglieri Bernieri e Fattori. Presenti n.12 consiglieri.

=====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
ROBERTO CASALI

Il Segretario
IRIS GAVAGNI TROMBETTA

(atto sottoscritto digitalmente)