



COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **38** del **18/06/2020**

ADUNANZA IN PRIMA CONVOCAZIONE

OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI COMUNITA' A PINARELLA IN VIA PLATONE – AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.

Il giorno **18 giugno 2020** alle ore **20:15** presso la Residenza Municipale, nell'apposita sala delle adunanze.

In seguito ad avvisi scritti notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è adunato il Consiglio Comunale.

Assume la Presidenza **Giovanni Grandu**.

Partecipa il Segretario Generale **Alfonso Pisacane**.

Fatto l'appello, risultano presenti all'inizio della seduta n. **16** Consiglieri. Risultano assenti N° **1** Consiglieri.

Il Presidente, dato atto che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta.

Sono intervenuti alla presente seduta i seguenti Assessori: ARMUZZI GABRIELE, BRUNELLI MICHELA, MANZI BIANCA MARIA, MAZZOLANI ENRICO.

Vengono nominati Scrutatori i signori: SVEZIA ANTONIO EMILIANO, FRANCOLINI TIZIANO, BONARETTI PIERRE.

Per il presente argomento la seduta è **Pubblica** e sono presenti i seguenti Consiglieri:

N.	CONSIGLIERE	PRES.	N.	CONSIGLIERE	PRES.
1	MEDRI MASSIMO	PRES	10	FRANCOLINI TIZIANO	PRES
2	COFFARI LUCA	ASS	11	CONTE ALAIN	PRES
3	GRANDU GIOVANNI	PRES	12	BONARETTI PIERRE	PRES
4	DE LUCA SAMUELE	PRES	13	CELLINI DINO	PRES
5	BOSI FEDERICA	PRES	14	PUNTIROLI ENEA	PRES
6	MAZZOTTI MICHELE	PRES	15	MONTI DANIELA	PRES
7	SVEZIA ANTONIO EMILIANO	PRES	16	VERSARI STEFANO	PRES
8	MARCHETTI NICOLA	PRES	17	SALOMONI GIANLUCA	PRES
9	SINTONI LORETTA	PRES			

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000;

PREMESSO CHE:

- ✓ con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17/06/2019 sono state approvate le linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2019/2024;
- ✓ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 in data 22.11.2018 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC), conforme al Regolamento Edilizio Tipo;
- ✓ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 in data 28.11.2018 è stato approvato il nuovo strumento di pianificazione comunale Piano Urbanistico Generale (PUG);
- ✓ i nuovi strumenti di pianificazione riguardano modelli di sviluppo economico, sociale e culturale che trovano nella costruzione della "Città Pubblica" un equilibrio attraverso l'impiego di politiche finalizzate al contenimento del consumo di suolo, nella salvaguardia del territorio rurale, nella rigenerazione urbana dei tessuti consolidati e riqualificazione diffusa, nella tutela del sistema storico, nella ricerca di qualità progettuale e sostenibilità degli interventi alle diverse scale e, infine, generale semplificazione delle procedure;
- ✓ la velocità con cui la società è investita da trasformazioni sostanziali impone oggi la costruzione di una nuova scenografia in cui le "Centralità Urbane Resilienti" recitano un ruolo da protagoniste in grado di affrontare i repentini cambiamenti: dei medesimi l'Amministrazione innerva la propria azione sia sul fronte sociale, che economico e ambientale;
- ✓ la resilienza non si sostanzia ormai solo come capacità di adattarsi ai cambiamenti climatici e/o eventi calamitosi naturali, ma deve essere declinata nelle sfumature essenziali che connotano la vita della società contemporanea e ne deve costituire direzione per uno sviluppo sostenibile del territorio, secondo un sistema di assi ordinatori costituiti dalle tematiche sociali, economiche ed ambientali;
- ✓ al progetto strategico della "città resiliente" è demandato il compito di individuare i fabbisogni, definire gli interventi di breve-medio periodo per il miglioramento della qualità delle diverse forme urbane, dando rilievo alle questioni progettuali, alla loro coerenza e compatibilità, e rivalutare gli elementi identitari dei luoghi anche come fondamentali componenti dell'offerta delle dotazioni territoriali e quindi di servizi alla città;
- ✓ le trasformazioni nella città esistente dunque diventano anche occasione per la creazione di nuove centralità urbane che favoriscano ulteriori processi di riqualificazione/rigenerazione vocate ad un'amplificazione del fattore sociale, nell'ottica di perseguire la crescita e qualificazione della città, la tutela e la valorizzazione del verde e dei luoghi identitari;

EVIDENZIATO CHE:

- ✓ è preciso e primario obiettivo dell'Amministrazione Comunale porre in atto quanto di propria competenza per favorire la riqualificazione, il miglioramento ed il potenziamento della qualità urbana del territorio e dei servizi offerti, valorizzando nel contempo le importanti risorse ambientali esistenti;
- ✓ in tale ottica, il PUG, con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (SQUEA), persegue i principi di "Urbanistica socialmente utile", di "rigenerazione urbana" e di "programmazione e sviluppo sostenibile del territorio";
- ✓ la prospettiva sopra richiamata di fatto s'incardina, peraltro, nel più ampio contesto della rigenerazione urbana intesa in senso "molecolare" e che come tale debba essere incentivata in continuità al dettato normativo regionale e nella prospettiva di un uso sobrio e consapevole dei suoli;
- ✓ nell'ottica di superamento della fase di emergenza sanitaria, Cervia rilancia l'azione amministrativa lavorando alacremente al fine di realizzare nuovi spazi pubblici, a consumo di suolo zero, volti al rilancio in sicurezza della socialità;
- ✓ In questo contesto, l'emergenza Covid-19 ha accelerato il percorso già avviato, segnando un vero e proprio punto di svolta nell'interpretazione e nella valenza che necessariamente d'ora in poi sarà da attribuire agli spazi pubblici, con particolare riguardo agli spazi verdi;

DATO ATTO CHE:

- ✓ in data 11/05/2019, prot. 29146 del 13/05/2019, è stata presentata da Commercianti Indipendenti Associati Soc. Cooperativa la proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro di comunità a Pinarella in via Platone;
- ✓ con delibera di G.C. n. 110 del 14.05.2019 si è verificata la conformità al PUG e si è dichiarato l'interesse pubblico della proposta di accordo presentata;
- ✓ successivamente la proposta di accordo è stata integrata in data 11/12/2019 (Prot. nn. 72371-72374-72376-72377-72378), recependo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale;
- ✓ il progetto prevede:
 - a) la cessione all'Amministrazione Comunale del fabbricato ubicato in via Platone, attualmente sede del supermercato, avente una consistenza di circa 1141 mq di ST (5320 mc di Volume Totale);
 - b) la realizzazione di interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico finalizzati alla realizzazione di un nuovo centro di comunità con molteplici spazi polifunzionali (rifacimento pavimenti e controsoffitti; risanamento muri e pilastri; tinteggiatura interna ed esterna sistemazione aree esterne; posa in opera di nuovo rivestimento esterno di facciata e di cappotto esterno; adeguamenti impiantistici; sostituzione infissi esterni; esecuzione di interventi strutturali, classificabili come interventi locali, ecc...);
 - c) la cessione al soggetto attuatore dell'area di proprietà comunale, ubicata a Pinarella, in via Teseo, per una superficie catastale pari a circa 3906 mq; in tale area è proposta la realizzazione di una potenzialità edificatoria residenziale pari a 1860 mq di ST su una SF massima pari a 3037 mq;
 - d) la realizzazione e cessione di attrezzature e spazi collettivi, commisurati alla potenzialità edificatoria sopra indicata. Si propone in particolare la realizzazione di un parcheggio pubblico su via Pinarella di circa 474 mq, l'ampliamento dell'area a verde pubblico esistente per oltre 443 mq, la sistemazione a verde della vasca di laminazione esistente, in modo da realizzare un'unica area verde omogenea ed organica che funga da collegamento fra via Ercole e il percorso ciclabile esistente fra via Teseo e via Pinarella;

DATO ATTO CHE:

- ✓ In attuazione della Delibera di G.C. N. 176 del 04/09/2018, con Determina Dirigenziale N. 1326 del 04/10/2018 è stato costituito l'Ufficio di Piano ai sensi degli Artt. 55 e 56 della L.R. 24/2017 e della DGR 1255/2018 e che lo stesso ha predisposto l'Accordo supportando l'Amministrazione nell'attività di negoziazione con il privato;
- ✓ lo stesso, data la specificità dell'Accordo, è stato affiancato per la parte relativa alla consulenza legale da professionista esterno Avv. Lorenzo Minganti incaricato giusta determinazione 1913/2019, con particolare esperienza in materia di contrattualistica, diritto amministrativo e urbanistica;

DATO ATTO ALTRESI' che:

- ✓ in merito alla proposta progettuale presentata sono stati acquisiti i pareri necessari con Determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi in modalità semplificata e asincrona prot. 6156 del 30.01.2020;
- ✓ in ottemperanza all'art. 38, comma 8, della LR 24/2017, la proposta progettuale è stata depositata presso la sede comunale per 60 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso all'albo pretorio del Comune e sul BURERT a far data dal 05.02.2020;
- ✓ in tale periodo non risultano pervenute osservazioni;
- ✓ contestualmente, in attuazione delle disposizioni dell'art. 38, comma 11, trattandosi di accordo operativo relativo ad intervento di riuso e rigenerazione urbana riguardante unicamente aree collocate entro il perimetro del Territorio Urbanizzato, il progetto è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39;
- ✓ tale verifica si è conclusa con la Determinazione Dirigenziale n. 367 del 03.04.2020 del Settore Programmazione Territoriale della Provincia di Ravenna, in qualità di autorità competente;
- ✓ tale provvedimento, recependo i pareri formulati dai soggetti competenti in materia ambientale, stabilisce, alle condizioni indicate, la non assoggettabilità dell'accordo in oggetto alla ulteriore

procedura di valutazione di cui all'art. 38, comma 10 inerente la sostenibilità ambientale e territoriale dell'accordo stesso;

- ✓ la documentazione progettuale, integrata in data 01.06.2020 ed in data 03.06.2020 prot. 26539-26541-26542-26546-26549-26551-26925, è stata adeguata recependo le condizioni poste dall'Autorità competente in materia di valutazione ambientale, in funzione del livello di progettazione, mentre in sede di titolo abilitativo, dovrà essere verificato il recepimento delle condizioni relative al progetto esecutivo;

PRECISATO che:

- ✓ il progetto definitivo è costituito dai seguenti elaborati parte integrante e sostanziale del presente atto:
 1. EB-01 comparto di via Teseo – inquadramento territoriale, rilievo e doc. fotografica;
 2. EB-02 comparto di via Platone – stato attuale ex struttura commerciale CONAD;
 3. EB-03 comparto di via Teseo – progetto delle opere pubbliche fuori terra;
 4. EB-04 comparto di via Teseo – progetto del verde pubblico;
 5. EB-05 comparto di via Teseo – progetto impianto di irrigazione pubblica;
 6. EB-06 comparto di via Teseo – progetto impianti di fognatura bianca e fognatura nera;
 7. EB-07 comparto di via Teseo – schemi funzionali sistemi di laminazione;
 8. EB-08 comparto di via Teseo – sezioni tecnologiche stradali;
 9. EB-09 comparto di via Teseo – progetto impianti di rete acquedotto e gasdotto;
 10. EB-10 comparto di via Teseo – progetto illuminazione pubblica e cablaggio rete dati;
 11. EB-11 comparto di via Teseo – progetto segnaletica stradale e percorsi disabili;
 12. EB-12 comparto di via Teseo – progetto impianti di rete ENEL e TELECOM;
 13. EB-13a comparto di via Platone – stato di progetto centro di comunità;
 14. EB-13b comparto di via Platone – stato comparativo centro di comunità;
 15. EB-14 comparto di via Platone – rilievo strutturale;
 16. EB-15 comparto di via Platone – progetto strutturale;
 17. EB-16 comparto di via Teseo – render di progetto;
 18. EB-17 comparto di via Platone – render di progetto;
 19. EB-IE03 comparto di via Platone – impianti elettrici ed elettronici;
 20. EB-IE04 comparto di via Platone – impianti elettrici ed elettronici;
 21. EB-IM02 comparto di via Platone – impianti meccanici;
 22. EB-IM03 comparto di via Platone – impianti meccanici;
 23. EB-IM04 comparto di via Platone – impianti meccanici;
 24. EB-LD02 comparto di via Platone – L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
 25. EB-LD03 comparto di via Platone – L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
 26. EB-IRAI comparto di via Platone – impianto rivelazione e allarmi incendi;
 27. RB-01 relazione tecnica urbanistica ed ambientale;
 28. RB-02 comparto di via Teseo – relazione energetico ambientale;
 29. RB-03 comparto di via Teseo – relazione geologico tecnica e sismica;
 30. RB-04 comparto di via Teseo – valutazione previsionale di clima acustico;
 31. RB-05 comparto di via Platone – valutazione previsionale di clima acustico;
 32. RB-06 rapporto preliminare ambientale VAS;
 33. RB-07 relazione di fattibilità tecnica economica finanziaria;
 34. RB-08 comparto di via Teseo – relazione sulla qualità dei suoli;
 35. RB-09 comparto di via Teseo – relazione generale sulle opere pubbliche;
 36. RB-10 comparto di via Teseo – relazione tecnica agronomica del verde pubblico;
 37. RB-11 comparto di via Teseo – relazione idraulica della trasformazione urbana;
 38. RB-12 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica acquedotto e gasdotto;
 39. RB-13 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica illuminazione pubblica;
 40. RB-14 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica ENEL e TELECOM;
 41. RB-15 comparto di via Platone – relazione di calcolo strutturale;
 42. RB-16 comparto di via Platone – piano di manutenzione;
 43. RB-17 disciplinare descrittivo e prestazionale delle opere pubbliche;
 44. RB-18 comparto di via Teseo – c.m.e. delle oo.uu. in cessione;
 45. RB-19 comparto di via Platone – c.m.e. trasformazione ex struttura commerciale;
 46. RB-20 comparto di via Teseo – elenco prezzi unitari oo.uu. in cessione;
 47. RB-21 comparto di via Platone – elenco prezzi unitari trasformazione ex struttura commerciale;

48. RB-22 comparto di via Teseo – quadro economico oo.uu. in cessione;
49. RB-23 comparto di via Platone –quadro economico trasformazione ex struttura commerciale;
50. RB-IE01 comparto di via Platone – relazione tecnica impianti elettrici ed elettronici;
51. RB-IE02 comparto di via Platone – schemi quadri impianti elettrici ed elettronici;
52. RB-IM01 comparto di via Platone – relazione tecnica impianti meccanici;
53. RB-LD01 comparto di via Platone – relazione tecnica L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
54. Fascicolo contenente i pareri di Enti terzi
55. Schema di Accordo Operativo

VERIFICATO che:

- ✓ la proposta è pienamente coerente con gli obiettivi individuati nella SQUEA, che persegue i principi di “urbanistica socialmente utile” e di “rigenerazione urbana”;
- ✓ la SQUEA inoltre indica esplicitamente fra gli obiettivi strategici la creazione di nuove centralità urbane;
- ✓ il progetto presenta rilevanti profili di interesse pubblico poiché consente l’acquisizione al patrimonio comunale di una struttura ubicata a Pinarella, in posizione strategica e nelle vicinanze della zona balneare, che potrà essere utilizzata come centro di comunità, costituito da molteplici spazi polifunzionali, in grado di rappresentare un importante luogo di aggregazione per bambini, giovani, adulti ed anziani;
- ✓ la proposta relativa alla cessione al privato dell’area di via Teseo e alla realizzazione di 1860 mq di potenzialità edificatoria residenziale e della relativa quota di dotazioni territoriali è definita nella misura minima necessaria per garantire la sostenibilità finanziaria dell’intervento, a ricucitura di un ambito già attuato;

CONSIDERATO che:

- ✓ il nuovo centro di comunità si configura pienamente come Dotazione Territoriale, così come definite dagli artt. A-22 e A-24 dell’Allegato della L.R. 20/2000, tutt’ora fatto salvo dalla L.R. 24/2017;
- ✓ cumulativamente, pertanto, le dotazioni territoriali previste dall’accordo risultano nettamente superiori alle quote minime prescritte dal PUG;
- ✓ la realizzazione del nuovo centro di comunità, grazie alla vicinanza della scuola elementare, dell’edificio parrocchiale, del bar, del parco e del centro commerciale va a concretizzare una vera e propria centralità urbana;
- ✓ l’operazione si colloca nell’ambito di un percorso partito già da tempo, che ha avviato un processo di rigenerazione di più ampio respiro della località di Pinarella e che, sempre grazie ad accordi con i privati, ha portato alla realizzazione di una nuova pista ciclabile lungo via Europa Unita e di un’area sosta camper, nonché alla messa in sicurezza idraulica di tutto il bacino di Pinarella e Tagliata;

ATTESO che:

- ✓ ai sensi della nuova legge urbanistica regionale, trasformazioni urbanistiche come quelle in oggetto sono attuabili tramite lo strumento dell’accordo operativo, disciplinato dall’art. 38 della L.R. 24/2017;
- ✓ gli accordi operativi attuano le previsioni generali 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;
- ✓ la norma prevede che, nei 30 giorni successivi all’acquisizione delle osservazioni e delle valutazioni in materia ambientale, il Consiglio Comunale autorizza la stipula dell’accordo;

VERIFICATO che il progetto presentato risulta essere conforme al PUG;

RITENUTO pertanto di:

- ✓ condividere i contenuti della proposta di accordo in oggetto;
- ✓ dare atto che la Provincia di Ravenna, in qualità di autorità competente, con Determinazione Dirigenziale n. 367 del 03.04.2020 del Settore Programmazione Territoriale, ha stabilito alle condizioni indicate la non assoggettabilità dell'accordo ad ulteriore valutazione inerente la sostenibilità ambientale e territoriale, di cui all'art. 38, comma 10;
- ✓ dare atto che le condizioni ivi espresse sono state recepite nella documentazione progettuale, come integrata in data 01.06.2020 ed in data 03.06.2020 (prot. 26539-26541-26542-26546-26549-26551-26925) in funzione del livello di progettazione e che, limitatamente alle rimanenti relative al progetto esecutivo, in sede di titolo abilitativo, dovrà esserne verificato il recepimento;
- ✓ provvedere, in funzione dei rilevanti profili di interesse pubblico, ad autorizzare la stipula dell'accordo operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017;
- ✓ dare atto che:
 - ✓ l'accordo dovrà essere stipulato nei 10 giorni successivi alla data del presente atto;
 - ✓ copia integrale dell'accordo sottoscritto dovrà essere pubblicata sul sito web dell'Amministrazione Comunale e depositata presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico;
 - ✓ un avviso dell'avvenuta stipula sarà pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui dovrà essere inviata copia completa dell'atto;
 - ✓ l'accordo operativo produrrà i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di cui sopra, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'*articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013*, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale;

DATO ATTO INFINE CHE la presente deliberazione comporta, a seguito dell'attuazione delle previsioni di progetto, riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente in quanto:

- entro il termine biennale stabilito nell'accordo, si procederà (eventualmente anche con unico atto) alla cessione da parte del soggetto attuatore all'A.C. del fabbricato, ubicato a Pinarella, in via Platone (valore dell'immobile prima dei lavori di riqualificazione dichiarato nell'elaborato RB-07: €1.540.066,50), a prima richiesta dell'A.C., nonché alla cessione da parte dell'A.C. al soggetto attuatore dell'area censita al Catasto del Comune di Cervia al Fg. 58, mappali 995 e 994 (parte), ubicata a Pinarella, in via Teseo, ed individuata negli elaborati progettuali allegati al presente atto (valore dell'immobile dichiarato nell'elaborato RB-07: € 1.538.220,00);
- in attuazione dell'accordo in oggetto, saranno attrezzate a verde e parcheggi aree per una superficie complessiva pari a circa mq. 918,17, e sarà riqualificata una superficie a verde pari a 1235 mq, senza oneri a carico dell'Amministrazione;
- verranno realizzate, a carico dei soggetti attuatori dell'intervento, opere di urbanizzazione per un importo, da Quadro economico, quantificato complessivamente in € 710.000 (settecentodiecimila,00), a scomputo dell'onere di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto: le opere di cui sopra saranno tempestivamente inserite nel relativo bilancio di competenza al fine della loro contabilizzazione, che avverrà con apposito e successivo atto in sede di collaudo/consegna dei beni;
- il contributo di costruzione connesso ai permessi di costruire relativi ai fabbricati residenziali non è al momento quantificabile, poiché sarà definito in funzione degli effettivi progetti che saranno presentati;
- per gli oneri relativi alla gestione e manutenzione delle infrastrutture gestite dagli Enti esterni, saranno i medesimi Enti gestori ad inserirli nei rispettivi bilanci, successivamente al collaudo/consegna dei beni;
- in ordine alle spese di manutenzione/gestione delle opere che saranno poste in carico all'Amministrazione, successivamente alla realizzazione e presa in carico delle opere di urbanizzazione graveranno sui bilanci dell'Ente oneri di gestione e manutenzione ordinaria patrimonio per un importo totale stimato di €. 1155,61 annui di cui: 665,61 € per manutenzione verde e 490,00 € per illuminazione pubblica;

Rilevata pertanto la necessità di dare mandato al Servizio Urbanistica di trasmettere al Servizio Finanziario comunicazione sulla realizzazione e presa in carico delle opere di urbanizzazione e l'eventuale nuova quantificazione delle spese da prevedere in bilancio rispetto alla stima di cui al

punto precedente in ordine alla manutenzione/gestione delle opere che saranno poste in carico all'Amministrazione;

VISTI:

- ✓ la LR 24/2017;
- ✓ la LR 20/2000;
- ✓ il D.Lgs. 50/2016;
- ✓ il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
- ✓ la Legge Regionale n. 15 del 30.07.2013;
- ✓ la Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22.11.2018;
- ✓ la Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2018;
- ✓ il D.Lgs. 267/2000.

VISTI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267;

Entra il Consigliere Puntiroli;

Sentita l'illustrazione dell'Assessore Mazzolani;

Sentito l'intervento e dichiarazione di voto del Consigliere De Luca;

Sentiti gli interventi dei Consiglieri Versari, Bonaretti, Conte;

Sentito l'intervento e dichiarazione di voto del Consigliere Francolini;

Sentito l'intervento del Consigliere Salomoni;

Sentita la replica dell'Assessore Mazzolani;

Sentite le precisazioni del Dirigente del Settore Programmazione e Gestione del Territorio, Ing. Capitani;

Sentite le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Versari e Bonaretti;

Con la seguente votazione, resa per alzata di mano:

Presenti n. 16 – Favorevoli n. 11 – Contrari n. 0 – Astenuti n. 5 (Cellini, Puntiroli, Monti, Versari, Salomoni);

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa

- ✓ di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
- ✓ di condividere e approvare i contenuti della proposta di accordo in oggetto, conforme al PUG, costituita dai seguenti elaborati di progetto definitivo, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:
 1. EB-01 comparto di via Teseo – inquadramento territoriale, rilievo e doc. fotografica;
 2. EB-02 comparto di via Platone – stato attuale ex struttura commerciale CONAD;
 3. EB-03 comparto di via Teseo – progetto delle opere pubbliche fuori terra;
 4. EB-04 comparto di via Teseo – progetto del verde pubblico;
 5. EB-05 comparto di via Teseo – progetto impianto di irrigazione pubblica;
 6. EB-06 comparto di via Teseo – progetto impianti di fognatura bianca e fognatura nera;
 7. EB-07 comparto di via Teseo – schemi funzionali sistemi di laminazione;
 8. EB-08 comparto di via Teseo – sezioni tecnologiche stradali;
 9. EB-09 comparto di via Teseo – progetto impianti di rete acquedotto e gasdotto;
 10. EB-10 comparto di via Teseo – progetto illuminazione pubblica e cablaggio rete dati;
 11. EB-11 comparto di via Teseo – progetto segnaletica stradale e percorsi disabili;
 12. EB-12 comparto di via Teseo – progetto impianti di rete ENEL e TELECOM;
 13. EB-13a comparto di via Platone – stato di progetto centro di comunità;
 14. EB-13b comparto di via Platone – stato comparativo centro di comunità;
 15. EB-14 comparto di via Platone – rilievo strutturale;
 16. EB-15 comparto di via Platone – progetto strutturale;
 17. EB-16 comparto di via Teseo – render di progetto;

18. EB-17 comparto di via Platone – render di progetto;
19. EB-IE03 comparto di via Platone – impianti elettrici ed elettronici;
20. EB-IE04 comparto di via Platone – impianti elettrici ed elettronici;
21. EB-IM02 comparto di via Platone – impianti meccanici;
22. EB-IM03 comparto di via Platone – impianti meccanici;
23. EB-IM04 comparto di via Platone – impianti meccanici;
24. EB-LD02 comparto di via Platone – L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
25. EB-LD03 comparto di via Platone – L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
26. EB-IRAI comparto di via Platone – impianto rivelazione e allarmi incendi;
27. RB-01 relazione tecnica urbanistica ed ambientale;
28. RB-02 comparto di via Teseo – relazione energetico ambientale;
29. RB-03 comparto di via Teseo – relazione geologico tecnica e sismica;
30. RB-04 comparto di via Teseo – valutazione previsionale di clima acustico;
31. RB-05 comparto di via Platone – valutazione previsionale di clima acustico;
32. RB-06 rapporto preliminare ambientale VAS;
33. RB-07 relazione di fattibilità tecnica economica finanziaria;
34. RB-08 comparto di via Teseo – relazione sulla qualità dei suoli;
35. RB-09 comparto di via Teseo – relazione generale sulle opere pubbliche;
36. RB-10 comparto di via Teseo – relazione tecnica agronomica del verde pubblico;
37. RB-11 comparto di via Teseo – relazione idraulica della trasformazione urbana;
38. RB-12 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica acquedotto e gasdotto;
39. RB-13 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica illuminazione pubblica;
40. RB-14 comparto di via Teseo – relazione tecnica specialistica ENEL e TELECOM;
41. RB-15 comparto di via Platone – relazione di calcolo strutturale;
42. RB-16 comparto di via Platone – piano di manutenzione;
43. RB-17 disciplinare descrittivo e prestazionale delle opere pubbliche;
44. RB-18 comparto di via Teseo – c.m.e. delle oo.uu. in cessione;
45. RB-19 comparto di via Platone – c.m.e. trasformazione ex struttura commerciale;
46. RB-20 comparto di via Teseo – elenco prezzi unitari oo.uu. in cessione;
47. RB-21 comparto di via Platone – elenco prezzi unitari trasformazione ex struttura commerciale;
48. RB-22 comparto di via Teseo – quadro economico oo.uu. in cessione;
49. RB-23 comparto di via Platone –quadro economico trasformazione ex struttura commerciale;
50. RB-IE01 comparto di via Platone – relazione tecnica impianti elettrici ed elettronici;
51. RB-IE02 comparto di via Platone – schemi quadri impianti elettrici ed elettronici;
52. RB-IM01 comparto di via Platone – relazione tecnica impianti meccanici;
53. RB-LD01 comparto di via Platone – relazione tecnica L10/91 conforme D.G.R. 1715/2016;
54. Fascicolo contenente i pareri di Enti terzi
55. Schema di Accordo Operativo

- ✓ di dare atto che la Provincia di Ravenna, in qualità di autorità competente, con Determinazione Dirigenziale n. 367 del 03.04.2020 del Settore Programmazione Territoriale, ha espresso parere favorevole condizionato alla non assoggettabilità dell'accordo ad ulteriore valutazione inerente la sostenibilità ambientale e territoriale, di cui all'art. 38, comma 10;
- ✓ di dare atto che le condizioni ivi espresse sono state recepite nella documentazione progettuale, come integrata in data 01.06.2020 ed in data 03.06.2020 (prot. 26539-26541-26542-26546-26549-26551-26925) in funzione del livello di progettazione e che, limitatamente alle rimanenti relative al progetto esecutivo, in sede di titolo abilitativo, dovrà esserne verificato il recepimento;
- ✓ di autorizzare, in funzione dei rilevanti profili di interesse pubblico, la stipula dell'accordo operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017;
- ✓ di dare atto che:
 - ✓ l'accordo dovrà essere stipulato nei 10 giorni successivi alla data del presente atto;
 - ✓ copia integrale dell'accordo sottoscritto dovrà essere pubblicata sul sito web dell'Amministrazione Comunale e depositata presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico;
 - ✓ un avviso dell'avvenuta stipula sarà pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui dovrà essere inviata copia completa dell'atto;

- ✓ l'accordo operativo produrrà i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'*articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013*, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'Amministrazione Comunale;
- ✓ di dare atto infine che la presente deliberazione comporta, a seguito dell'attuazione delle previsioni di progetto, riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente in quanto:
 - ✓ entro il termine biennale stabilito nell'accordo, si procederà (eventualmente anche con unico atto) alla cessione da parte del soggetto attuatore all'A.C. del fabbricato, ubicato a Pinarella, in via Platone (valore dell'immobile prima dei lavori di riqualificazione dichiarato nell'elaborato RB-07: €1.540.066,50), a prima richiesta dell'A.C., nonché alla cessione da parte dell'A.C. al soggetto attuatore dell'area censita al Catasto del Comune di Cervia al Fg. 58, mappali 995 e 994 (parte), ubicata a Pinarella, in via Teseo, ed individuata negli elaborati progettuali allegati al presente atto (valore dell'immobile dichiarato nell'elaborato RB-07: € 1.538.220,00);
 - ✓ in attuazione dell'accordo in oggetto, saranno attrezzate a verde e parcheggi aree per una superficie complessiva pari a circa mq. 918,17, e sarà riqualificata una superficie a verde pari a 1235 mq, senza oneri a carico dell'Amministrazione;
 - ✓ verranno realizzate, a carico dei soggetti attuatori dell'intervento, opere di urbanizzazione per un importo, da Quadro economico, quantificato complessivamente in € 710.000 (settecentodiecimila,00), a scomputo dell'onere di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto: le opere di cui sopra saranno tempestivamente inserite nel relativo bilancio di competenza al fine della loro contabilizzazione, che avverrà con apposito e successivo atto in sede di collaudo/consegna dei beni;
 - ✓ il contributo di costruzione connesso ai permessi di costruire relativi ai fabbricati residenziali non è al momento quantificabile, poiché sarà definito in funzione degli effettivi progetti che saranno presentati;
 - ✓ per gli oneri relativi alla gestione e manutenzione delle infrastrutture gestite dagli Enti esterni, saranno i medesimi Enti gestori ad inserirli nei rispettivi bilanci, successivamente al collaudo/consegna dei beni;
 - ✓ in ordine alle spese di manutenzione/gestione delle opere che saranno poste in carico all'Amministrazione, successivamente alla realizzazione e presa in carico delle opere di urbanizzazione graveranno sui bilanci dell'Ente oneri di gestione e manutenzione ordinaria patrimonio per un importo totale stimato di €. 1155,61 annui di cui: 665,61 € per manutenzione verde e 490,00 € per illuminazione pubblica;
- ✓ di dare mandato al Servizio Urbanistica di trasmettere al Servizio Finanziario comunicazione sulla realizzazione e presa in carico delle opere di urbanizzazione e l'eventuale nuova quantificazione delle spese da prevedere in bilancio rispetto alla stima di cui al punto precedente in ordine alla manutenzione/gestione delle opere che saranno poste in carico all'Amministrazione;

Ed inoltre con la seguente votazione, resa per alzata di mano:

Presenti n. 16 – Favorevoli n. 11 – Contrari n. 0 – Astenuti n. 5 (Cellini, Puntiroli, Monti, Versari, Salomoni);

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, stante l'urgenza di procedere al fine di osservare le tempistiche prescritte dall'art. 38 della LR 24/2017.

La presente delibera è firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Presidente
Giovanni Grandu

Il Segretario Generale
Alfonso Pisacane