

Piano Operativo Comunale **Unione Bassa Romagna**

AVVISO

Concorso pubblico per la selezione delle proposte di interventi di riqualificazione urbana, sostituzione edilizia e nuova urbanizzazione da inserire nel Piano Operativo Comunale 2013-2018

Sindaco referente per l'Unione

Antonio Pezzi

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Monica Cesari

I Sindaci

Luigi Antonio Amadei (S.Agata sul Santerno)
Mirco Bagnari (Fusignano)
Raffaele Cortesi (Lugo)
Linda Errani (Massa Lombarda)
Maurizio Filipucci (Conselice)
Riccardo Francone (Bagnara di Romagna)
Antonio Pezzi (Cotignola)
Laura Rossi (Bagnacavallo)
Mauro Venturi (Alfonsine)

Coordinamento Assessori all'Urbanistica

Luigi Antonio Amadei (S.Agata sul Santerno)
Stefano Andraghetti (Conselice)
Mirco Bagnari (Fusignano)
Ferdinando Bassi (Massa Lombarda)
Giovanni Costantini (Lugo)
Mauro Bellosi (Bagnara di Romagna)
Nello Ferrieri (Bagnacavallo)
Luca Piovaccari (Cotignola)
Pietro Vardigli (Alfonsine)

Segretari comunali

Anna Boschi (Alfonsine - Cotignola)
Paolo Cantagalli (Bagnara di Romagna - Massa Lombarda)
Angela Grattoni (Bagnacavallo)
Marco Mordenti (Fusignano - Lugo)
Valeria Villa (Conselice - S.Agata sul Santerno)



Unione Bassa Romagna	Delibera di Indirizzo Giunta Unione n. 97 del 11/07/2013
Comune di ALFONSINE	APPROVATO Delibera di G.C. n. 68 del 23/07/2013
Comune di BAGNACAVALLLO	APPROVATO Delibera di G.C. n. 98 del 18/07/2013
Comune di BAGNARA DI ROMAGNA	APPROVATO Delibera di G.C. n. 37 del 17/07/2013
Comune di CONSELICE	APPROVATO Delibera di G.C. n. 67 del 23/07/2013
Comune di COTIGNOLA	APPROVATO Delibera di G.C. n. 61 del 25/07/2013
Comune di FUSIGNANO	APPROVATO Delibera di G.C. n. 42 del 16/07/2013
Comune di LUGO	APPROVATO Delibera di G.C. n. 98 del 17/07/2013
Comune di MASSA LOMBARDA	APPROVATO Delibera di G.C. n. 67 del 17/07/2013
Comune di SANT'AGATA SUL SANTERNO	APPROVATO Delibera di G.C. n. 37 del 30/07/2013



Responsabile dell' Area Territorio

Monica Cesari

Nucleo di Progettazione

Monica Cesari

Nadia Bacchini

Mirella Lama

Gabriele Montanari

Valeria Galanti

Fiorenzo Venturi

Danilo Toni

Danilo Cesari

Fulvio Pironi

Michele Cipriani

Marco Cerfolli

Franco Fabbri

Minghini Fabio

Collaboratori Tecnico Amministrativi

Luca Baccarelli

Silvia Didoni

Stefano Ravaioli

Fabio Minghini

Paolo Nobile

Vanna Amadei

Silvia Tronconi

Rita Foschini

Hanno contribuito alla redazione del POC

Segretario Unione

Marco Mordenti

Servizio Comunicazione Unione

Mariangela Baroni

Servizio Segreteria Unione

Giorgio Piombini

1 Premesse

L'Unione dei comuni della bassa Romagna, in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale Comunale e con i contenuti dell'art. 2 comma 2 lett. f) della L.R. 20/2000, intende promuovere un Piano Operativo Comunale relativo ai comuni afferenti che incentivi la riqualificazione urbana, la sostituzione edilizia e preveda nuove espansioni limitate a piccoli interventi collegati alla realizzazione di opere pubbliche o di edilizia residenziale sociale di particolare significato.

2 Obiettivi

Il presente bando ha lo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi da realizzare nei cinque anni di vigenza del prossimo P.O.C. dell'Unione dei comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Conselice, Cotignola, Fusignano, Lugo, Massa Lombarda e S. Agata sul Santerno.

Al fine di formare il POC, l'Amministrazione valuterà gli interventi di soggetti pubblici e privati, fra quelli ritenuti più idonei al raggiungimento degli obiettivi di pubblico interesse, qualità urbana e sostenibilità ambientale, definiti dal Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU).

Possono essere prese in considerazione per la formazione del POC le proposte di intervento congruenti con gli obiettivi e le finalità indicate nel DPQU:

1. incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica, finalizzati a limitare il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione, al risparmio energetico e alla sicurezza sismica degli edifici esistenti;
2. promuovere la rigenerazione delle aree con immobili dismessi nel territorio urbanizzato;
3. indirizzare le iniziative dei privati verso la riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, la riqualificazione e la nuova costruzione di edilizia residenziale sociale anche attraverso l'attuazione di modesti interventi negli ambiti di nuovo insediamento;
4. incentivare la riqualificazione energetica, ambientale e funzionale delle aree produttive con il potenziamento delle reti e delle infrastrutture telematiche, il consolidamento e l'ampliamento delle attività produttive insediate ;
5. stimolare l'insediamento di nuove attività produttive nelle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, con elevate prestazioni energetiche e di sicurezza, a ridotto impatto ambientale;

3 Soggetti ammessi a presentare le candidature

Possono presentare domanda per ottenere l'inserimento nel POC :

- a) i proprietari degli immobili situati negli ambiti di riqualificazione (AR) e/o di potenziale nuovo insediamento urbano e produttivo (ANS 1, ANS 2 e ASP) individuati dai vigenti PSC, nonché nei comparti e nei casi che prevedono l'attuazione tramite POC definiti dai vigenti PSC e RUE;
- b) gli operatori economici interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi previsti dai PSC e RUE con dimostrata disponibilità degli immobili.

Gli interventi selezionati in esito al presente avviso, verranno inseriti nel POC solo dopo la sottoscrizione di uno specifico Accordo di Pianificazione sottoscritto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i..

4 Proposte tecnico economiche per la realizzazione di interventi

Le proposte devono essere presentate come proposte tecnico-economiche per la realizzazione degli interventi previsti nel PSC e specificati dal DPQU.

Le proposte devono fare riferimento:

- agli ambiti di riqualificazione (AR) e di nuovo insediamento urbano (ANS1 e ANS2) e di nuovo insediamento produttivo (ASP2);
- ai comparti all'interno degli Ambiti dei Centri Storici (AS) perimetrati ai sensi del comma 4 art. A-7 LR 20/2000,
- agli Ambiti Urbani Consolidati (AUC 5) e agli Ambiti Produttivi esistenti (ASP1.1 e ASP1.2);
- ai limitati interventi residenziali integrativi di cui all'art. 5.6 della norme del PSC nella quota massima prevista per ogni comune dal comma 3 del citato articolo;
- agli altri casi in cui la normativa dei PSC e RUE vigenti, demanda al POC l'attuazione delle previsioni;

In caso di interventi proposti negli **ambiti ANS 1 e/o ANS 2**, le aree interessate dovranno avere *tutte le seguenti caratteristiche* minime:

- configurarsi come interventi dimensionalmente limitati di completamento del territorio urbanizzato esistente con una superficie territoriale coinvolta minima di 5.000 mq che garantisca idonea organizzazione urbanistica, salvo casi particolari nei comuni di Bagnara, Cotignola, Fusignano e S.Agata (ovvero nei comuni con meno di 10.000 abitanti) ;
- prevedere dotazioni di Edilizia Residenziale Sociale come definito dal PSC e dall'art. A-6ter della LR 20/2000 e s.m.i., ovvero la cessione a titolo gratuito del 20% della superficie fondiaria destinata a nuove costruzioni;
- essere previsti negli ANS 1 e ANS 2 relativi ai soli capoluoghi dei comuni dell'Unione e alle frazioni maggiori.

In caso di interventi proposti negli **ambiti ASP 2** i progetti devono coinvolgere una superficie territoriale minima di 10.000 mq che garantisca una idonea organizzazione urbanistica oltre che una opportuna economia di scala ai fini della realizzazione di aree produttive ecologicamente attrezzate (ASP 2 SS) e prevedere il contributo di cui alla lettera b) del comma 1 art.A-6ter della LR 20/2000, pari ad un minimo di 2,5 euro/mq di Sf per l'uso produttivo (industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso) e pari a 5,00 euro/mq di Sf per l'uso commerciale (ricreativo, ricettivo, direzionale, commerciale al dettaglio).

In caso di interventi proposti negli **ambiti AR** di riqualificazione, ai sensi del comma 6 dell'art. 4.2 del PSC, per la quantità di alloggi di nuova realizzazione si dovrà prevedere una quota di ERS pari ad almeno il 10%; per le unità immobiliari di nuova realizzazione a destinazione non residenziale (produttiva, terziaria e commerciale), si dovrà prevedere il contributo di cui alla lettera b) del comma 1 art.A-6ter della LR 20/2000 pari a 1 euro/mq di SC.

In caso di limitati **interventi residenziali integrativi non localizzati** ai sensi dell'art. 5.6 del PSC, le proposte dovranno essere conformi alle prescrizioni delle norme del PSC, ovvero:

- *interventi minuti di ricucitura e di integrazione urbana, da utilizzare in particolare nelle località minori ove non siano stati individuati nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabili;*

- essere localizzati in aree interne agli ambiti urbani consolidati o strettamente contigui al loro perimetro esterno ed in modo da richiedere opere modeste di integrazione delle urbanizzazioni;

- l'area non deve presentare controindicazioni dal punto di vista dei rischi idrogeologici e sismici sulla base di specifica indagine geotecnica da presentarsi da parte dei richiedenti assieme alla domanda qualora si tratti di intervento previsto a fronte di iniziativa privata;

- il lotto non deve essere interessato da alcuno dei vincoli di natura ambientale o storico-testimoniale di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4; 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.15, 2.17, 2.19, 2.20, 2.21, 2.22 del vigente PSC;

-siano rispettati i vincoli e le distanze di rispetto dalle infrastrutture lineari e dagli impianti cui all'art. 3.7;

- l'intervento sia allacciabile ad una rete fognaria recapitante ad un depuratore comunale.

Ai sensi di quanto definito dal DPQU, sono ammessi solo interventi di realizzazione di edifici mono o bi-famigliari aventi un'altezza massima di due piani fuori terra;

Ai fini di una eventuale selezione delle proposte, si definiscono i seguenti criteri di priorità:

A) interventi proposti in aree interne agli ambiti urbani consolidati;

B) interventi proposti in aree contigue al perimetro del territorio urbanizzato delle frazioni non interessate da ambiti di nuovo insediamento inseriti nel primo POC.

Le proposte che prevedono di utilizzare diritti edificatori in misura maggiore a quanto definito come indice perequativo di base (minimo), relativamente all'ambito di intervento proposto, ai sensi dell'art. 4.6 del PSC, dovranno valutarne l'ottenimento motivando la richiesta di diritti premiali e/o compensativi, con le caratteristiche qualitative specifiche dell'intervento previsto e/o a particolari condizioni riscontrabili.

La possibilità di concedere diritti edificatori premiali e/o compensativi da parte delle amministrazioni comunali alle proposte che manifesteranno benefici pubblici evidenti e superiori a quanto richiesto dalle norme del PSC e RUE (opere, cessioni di aree e/o dotazioni, altro..), sarà valutata tenendo come riferimento i valori economici di stima di cui alla scheda di simulazione del valore dei diritti edificatori contenuta nel presente avviso e dei valori economici delle opere, aree, qualità dell'intervento e/o altro, definiti dalle proposte presentate.

Possono essere altrettanto presentati interventi da realizzare in territorio rurale ai sensi delle norme del PSC e del RUE, come ad esempio interventi di valorizzazione ambientale per la realizzazione o ampliamento di attività ricreative, attrezzature sportive e turistiche private compatibili, sviluppo della fruizione turistica del territorio e delle attività sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica, nonché la promozione della complementarietà fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici, attraverso la creazione di itinerari di fruizione pedonali ed equitabili.

5 Caratteristiche delle proposte da presentare.

Le proposte tecnico-economiche possono essere formulate in relazione agli ambiti e alle condizioni di cui al punto 4 del presente bando, ovvero su parte di essi.

I candidati possono chiedere di intervenire su una pluralità di aree o con una o più tipologie di intervento.

Tutti gli interventi proposti dovranno comunque essere conformi a quanto previsto dal PSC e/o dal RUE.

Le proposte devono essere presentate sotto forma di studio di fattibilità in formato digitale (PDF) da inviare a mezzo P.E.C. e in una copia cartacea, formato da:

- relazione tecnica descrittiva dell'intervento, composta da 5 fogli A4 contenente gli elementi relativi a:

- superficie territoriale interessata dall'intervento;
- superficie fondiaria prevista;
- quantità edificabili espresse in Sc/Su/Sa/Sv con destinazioni d'uso relative, numero unità immobiliari suddivise per destinazione e tipologie edilizie previste;
- localizzazione delle infrastrutture a rete e delle dotazioni territoriali ed ambientali con riferimento all'inserimento nel tessuto urbano al contorno;
- preliminare valutazione di sostenibilità ambientale, riferita all'accessibilità, all'acustica, alla capacità delle reti (fogge, acquedotto e gas) e degli impianti di depurazione, di sostenere l'insediamento previsto;
- opere di urbanizzazione e aree destinate alla cessione pubblica gratuita al Comune;
- dotazioni territoriali aggiuntive o opere di carattere pubblico da realizzare come ulteriore impegno che il proponente si assume, in conformità agli obiettivi di qualità urbana individuati nel DPQU;
- presenza di aree o alloggi ERS da cedere all'Amministrazione o destinate alla locazione e/o alla vendita convenzionata, nel rispetto delle percentuali minime previste dal PSC;
- descrizione delle dotazioni territoriali extra-oneri proposte e degli eventuali elementi di qualità edilizia aggiuntiva

- schema urbanistico con l'illustrazione planimetrica a scala adeguata dell'area e delle caratteristiche dell'intervento proposto, *tenendo in considerazione anche la possibilità di futura attuazione dell'intero ambito (ANS/AR/ASP/AUC) che non deve risultare compromessa o condizionata negativamente dall'intervento proposto, a tal fine deve essere presentato anche uno schema progettuale dell'intero ambito che dimostri le future possibilità attuative della restante parte;*

- valutazione di fattibilità tecnico-economica da compilare seguendo il modello riportato di seguito al presente avviso.

I valori di St, Sf, Sc, Su, Sa, Sv sono da esprimere in conformità alle "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" contenute nell'Allegato A del "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" approvato con D.C.R. Emilia-Romagna n.279/2010.

6 Condizioni e possibilità d'intervento

I proponenti, in conformità alle condizioni definite dal PSC per quanto riguarda il limite di capacità insediativa massima (Sc) e destinazioni d'uso ammissibili in ciascun ambito, possono presentare anche proposte tecnico-economiche relative a più comparti di intervento, anche con il trasferimento di capacità edificatoria e/o di aree di cessione e dotazioni territoriali.

Le proposte che prevedono il trasferimento di diritti edificatori, devono comprendere obbligatoriamente oltre alle aree dove si sono generati o si genereranno i diritti, anche le aree dove i diritti edificatori generati possono essere realizzati.

Le superfici complessive previste che vengono indicate nelle proposte, sono da considerare un'ipotesi progettuale condizionata alla sua conferma, all'esito del procedimento di adozione ed approvazione del POC.

Nel rispetto delle norme e delle quantità minime fissate dal PSC ed in coerenza con gli obiettivi fissati dal DPQU, i proponenti devono indicare nelle proposte l'eventuale disponibilità a realizzare alloggi da destinare alle forme di ERS sotto indicate:

- vendita a prezzi convenzionati;
- locazione convenzionata per una durata minima di 10 anni;
- locazione a termine con proprietà differita;

precisando nella proposta le condizioni economiche e i tempi, oltre al numero di alloggi e la dimensione degli stessi. Altre forme di ERS saranno valutate in alternativa a quelle sopra indicate.

7 Valutazione delle proposte di intervento e sottoscrizione degli accordi

Le proposte presentate ai sensi del presente bando, verranno valutate con i criteri di seguito descritti:

- qualità della proposta in relazione all'ambito di appartenenza, ovvero efficacia nel perseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, risparmio e ripristino delle risorse naturali, paesaggistiche ed energetiche, definiti dal PSC e specificate dal DPQU;
- sostenibilità tecnica ed economica, rapporto tra la convenienza pubblica e la remuneratività privata, in termini di ricadute di pubblico interesse previste, opere pubbliche da realizzare, contribuzione all'attuazione di programmi dell'Amministrazione proposti, riflessi occupazionali e/o sociali attesi, benefici in termini di sviluppo economico del territorio;
- tempi di attuazione delle azioni proposte, internamente e/o esternamente al comparto di attuazione proposto, disponibilità ad anticipare le azioni di valore pubblico.
- contributo dell'intervento proposto alla soluzione di problemi e/o carenze di infrastrutture o dotazioni pubbliche, di esigenze economiche e sociali;
- offerta di alloggi per la locazione e/o la vendita convenzionata (ERS);

Successivamente alla valutazione e selezione delle proposte presentate, la Giunta dell'Unione avvierà, fissando un termine per la conclusione, la fase di negoziazione di dettaglio per la definizione degli accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i.

Saranno eventualmente ammesse alla fase negoziale, anche le proposte che conterranno elementi di difformità al PSC/RUE/DPQU, ritenute modificabili con sostenibili cambiamenti progettuali, che comunque dovranno risultare pienamente conformi alla conclusione degli accordi sopra descritti.

Essendo finalizzata al miglioramento tecnico, sociale, ambientale ed economico delle proposte pervenute, durante la fase di negoziazione i progetti presentati potranno subire modifiche quantitative e qualitative in conformità alle disposizioni del PSC e RUE.

Gli accordi definiranno:

- i tempi di presentazione dei Piani Urbanistici attuativi;
- i tempi di attuazione degli interventi, delle opere pubbliche non a diretto servizio del comparto di attuazione e di tutti gli impegni che il proponente si assume nei confronti dell'Amministrazione;
- le forme di garanzia fideiussoria che dovranno essere presentate dal proponente alla sottoscrizione degli accordi e che copriranno almeno il 25% del valore delle

opere non a diretto servizio al comparto, al 100% del valore delle aree da cedere o da acquisire a favore dell'Amministrazione. Il restante 75% del valore delle opere non a diretto servizio al comparto che il proponente s'impegna a realizzare dovrà essere presentata contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica per la realizzazione dell'intervento approvato.

Gli ambiti e/o sub-ambiti di attuazione saranno selezionati perseguendo l'obiettivo della distribuzione ottimale delle proposte risultate più convenienti, entro i limiti della dimensione massima d'intervento riconoscibile a ciascun soggetto e nel rispetto dei limiti del PSC.

8 Esclusioni

Le proposte presentate in contrasto e non conformi in modo sostanziale alle previsioni del PSC e/o del RUE vigenti o non coerenti con gli obiettivi definiti dal DPQU saranno escluse. Altresì verranno escluse le proposte presentate in modo incompleto degli elementi necessari alla loro valutazione di cui ai precedenti punti del presente allegato.

In caso di proposte presentate in modo incompleto o erroneo, l'Unione si riserva in luogo dell'esclusione, di richiederne l'integrazione relativamente ad elementi non essenziali per la valutazione, indicando i termini entro i quali l'operazione può avvenire. L'Unione si riserva di richiedere documentazione aggiuntiva al fine di valutare meglio la fattibilità delle proposte.

9 Inserimento delle proposte nel POC

Conseguentemente alla sottoscrizione degli accordi, l'inserimento nel POC degli interventi proposti avverrà con i successivi atti di adozione e approvazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e manterranno la possibilità di poter avviare i lavori entro i cinque anni successivi alla data di approvazione del POC.

L'Amministrazione s'impegnerà negli Accordi ad inserire le aree nel POC (2013 – 2018) sulla base delle condizioni definite negli stessi.

In caso di successiva ed oggettiva impossibilità valutata dall'Amministrazione, alla attuazione degli interventi da parte dei soggetti designati, questi ultimi possono indicare altri soggetti disposti ad intervenire in loro vece per l'esecuzione, alle medesime condizioni, degli interventi stessi.

10 Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti .

Titolare del trattamento dei dati personali è il responsabile dell'Area Territorio dell'Unione dei comuni della bassa Romagna e del Procedimento POC.

Modalità di presentazione delle domande e scadenza dell'Avviso Pubblico

La domanda di partecipazione, unitamente alla documentazione, prevista al punto 5 del presente Avviso Pubblico, dev'essere presentata utilizzando il modulo predisposto dall'Unione, in forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR n.445/2000 e dovrà pervenire entro:

le ore 12,00 del giorno 31.10.2013

(termine di scadenza dell'Avviso) a pena di esclusione, tramite Posta Elettronica Certificata (P.E.C.).

Si dovranno inviare il modulo di domanda firmato e gli allegati, in formato PDF (dimensione massima complessiva 20 Mega) al seguente indirizzo:

pg.unione.labassaromagna.it@legalmail.it

con una P.E.C. nel cui oggetto sia precisato: “Domanda di partecipazione concorso pubblico per la selezione delle proposte di interventi di nuova urbanizzazione, di sostituzione o riqualificazione, da realizzare nel P.O.C. 2013 – 2018”.

Una copia cartacea della domanda e dei relativi allegati, dovranno essere consegnati anche a mano o inviati tramite posta all'indirizzo:

Unione dei Comuni della Bassa Romagna Area Territorio

Largo Repubblica 15, 48022 LUGO -RA

indicando il medesimo oggetto previsto nella P.E.C.

Il modulo di domanda predisposto dall'Unione, di seguito riportato nel presente bando, è anche scaricabile dal sito Internet dell'Unione: www.labassaromagna.it

Alla domanda inviata dovrà essere allegata una fotocopia non autenticata di un valido documento d'identità di colui/ei che sottoscrive le dichiarazioni.

Pubblicazione dell'elenco graduato

L'elenco provvisorio dei possibili soggetti attuatori del POC sarà pubblicato per 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio dell'Unione e sul sito Internet dell'Unione: www.labassaromagna.it.

Entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal termine della pubblicazione dell'elenco provvisorio sarà possibile presentare richiesta di riesame, eventualmente corredata da documenti, al Dirigente Responsabile dell'Area Territorio.

La richiesta di riesame dovrà esclusivamente riguardare le valutazioni operate sulla base dei requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione (ulteriori requisiti non dichiarati nella domanda di partecipazione non verranno presi in considerazione dall'Amministrazione).

La mancata presentazione della richiesta di riesame entro il termine di cui sopra verrà considerata acquiescenza alle valutazioni operate.

Decorso tale termine, ed esaminate le eventuali osservazioni, sarà pubblicato l'elenco graduato definitivo degli aventi diritto, che sarà affisso, sempre per 15 (quindici) giorni, presso l'Albo Pretorio dell'Unione e sul sito Internet dell' Unione: www.labassaromagna.it

Informazioni

Per **informazioni** ci si potrà rivolgere su appuntamento all'Area Territorio dell'Unione, Servizio di Piano, Piazza Trisi 1, Lugo.

nei giorni di: **martedì dalle 15 alle 17;**

venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00

Per informazioni ed appuntamenti: **Tel. 0545 – 38523 / 38409**

Altre disposizioni

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

L'Amministrazione comunale procederà, ai sensi del citato D.P.R. n. 445/2000, ad idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rilasciate dai partecipanti alla presente selezione.

L'Unione non assume responsabilità in caso di dispersione delle domande dovuta ad inesatte indicazioni del destinatario del plico, a disguidi postali o imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

Lugo, lì 01/08/2013

Il Responsabile del procedimento
Arch. Cesari Monica

Modulo di domanda

Bollo
€ 16,00

ALL'UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA

AREA TERRITORIO

LARGO REPUBBLICA 15 48022 LUGO -RA

pg.unione.labassaromagna.it@legalmail.it

AVVISO PUBBLICO PER LA FORMAZIONE DI UN ELENCO DI SOGGETTI DA INSERIRE NELL'ATTUAZIONE DEL POC 2013 - 2018

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE PER L'INSERIMENTO NEL POC 2013-2018

Il/La sottoscritto/a/.....
(Cognome) (Nome)

nato/a aProv.(o Stato Estero)..... il...../...../.....

residente a in Vian.....CAP.....

Tel./cell.....e-mail

N. Fax (ove è possibile inviare eventuali comunicazioni)

C.Fiscale

In nome e per conto di:.....

INDIRIZZO PRESSO IL QUALE SI DESIDERA RICEVERE LE COMUNICAZIONI (solo se diverso dalla residenza):

Via.....n.....C/O.....

C.A.P..... Città.....Provincia

FAX..... e- mail

CHIEDE

DI PARTECIPARE ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA FORMAZIONE DI UN ELENCO DI SOGGETTI DA INSERIRE NELL'ATTUAZIONE DEL POC DELL'UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA

A tal fine dichiara, valendosi degli articoli nn. 46 e 47 del T.U. delle disposizioni in materia di documentazione amministrativa, approvato con D.P.R.n. 445/2000, consapevole che in caso di dichiarazioni false o mendaci verranno applicate le sanzioni previste dall'art.76 e la decadenza dai benefici eventualmente ottenuti, ai sensi dell'art.75 del T.U. medesimo, sotto la propria personale responsabilità, di avere letto con attenzione l'avviso pubblico e di averne accettato, senza riserva alcuna, tutte le clausole e condizioni in esso contenute;

ALLEGA: LA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE QUANTO RICHIESTO AGLI ARTICOLI 3, 4, 6 E GLI ELABORATI DI CUI ALL'ARTICOLO 5 DEL CITATO AVVISO.

Il/La sottoscritto/a dichiara altresì di essere a conoscenza che sui dati dichiarati potranno essere eseguiti controlli, anche a campione, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n° 445/2000,

SI IMPEGNA, peraltro ad esibire idonea documentazione, relativa a quanto dichiarato, entro 30 gg. dalla richiesta dell'Amministrazione, a pena di esclusione dall'elenco dei potenziali aventi diritto all'inserimento nel POC 2013-2018.

Data

firma

AVVERTENZE

L'Amministrazione Comunale informa, ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. n.196/2003 (Codice per la protezione dei dati personali), che:

- a) I dati personali forniti verranno trattati, anche mediante l'utilizzo di strumenti elettronici, esclusivamente nell'ambito del presente procedimento.
- b) Il trattamento dei dati personali avverrà presso l'Area Territorio dell'Unione, Largo Repubblica,15, Lugo, sotto la responsabilità del Responsabile medesimo, con i modi ed entro i limiti necessari ad assicurare il corretto sviluppo dell'istruttoria e l'espletamento dei necessari adempimenti procedurali.
- c) L'Unione garantisce la protezione dei dati personali forniti, a norma di legge e del vigente "Regolamento Comunale per l'accesso agli atti e alle informazioni e per la tutela dei dati personali".
- d) Il dichiarante potrà esercitare i diritti previsti dall'art.7 e le tutele di cui alla Parte III, Titolo I, Capi I e II, del D.lgs. n.196/2003. In particolare potrà accedere ai propri dati personali, chiederne l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione, nonché la cancellazione se incompleti, erronei, non pertinenti o indispensabili, quindi raccolti in violazione di legge, e potrà opporsi al trattamento per motivi legittimi.
- e) Titolare del trattamento l'arch. Cesari Monica, Responsabile dell'Area Territorio.
- f) Responsabile del trattamento è lo stesso arch. Cesari Monica.

VERIFICA DI SOSTENIBILITA' ECONOMICO- FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI

Obiettivo

Il raggiungimento degli obiettivi del PSC come definiti anche dal DPQU, è possibile quando la collettività e gli operatori privati che propongono le loro iniziative per il POC, riescono a definire un interesse reciproco preventivabile.

A tale fine si deve costruire un modello di valutazione economico-finanziario per misurare i probabili benefici finanziari degli operatori e le ricadute positive proposte, di pubblico interesse.

Per i promotori delle iniziative, il vantaggio coincide con la possibilità di raggiungere una soglia di soddisfazione, nei limiti dei vincoli imposti dal mercato e dalla particolare congiuntura economica che stiamo attraversando.

Per le amministrazioni pubbliche, gli obiettivi sono:

- la tutela dell'interesse generale, nel perseguimento di risultati in grado di garantire ricadute positive durevoli per il territorio e il benessere sociale della collettività;
- l'applicazione di criteri omogenei di perequazione urbanistica e di compensazioni pubbliche;
- l'individuazione di proposte di trasformazione urbanistica economicamente sostenibili e quindi con maggior grado di affidabilità in vista di una loro attuazione.

La definizione di questi vantaggi in questa fase di proposta, può fondarsi su un'analisi costi-ricavi basata sull'attualizzazione dei flussi economici attesi.

L'analisi tende a definire il valore attuale dell'iniziativa, valutando i flussi economici previsti (ricavi – costi = valore) generati dal futuro investimento, nei rispettivi periodi temporali in cui si verificano.

Per l'operatore economico dovranno essere valutati ad esempio questi elementi:

- superfici territoriali e immobili coinvolti e relativi costi di acquisizione dei terreni;
- superfici vendibili realizzabili;
- vincoli e obblighi posti dall'Amministrazione all'edificazione nell'ambito oggetto dell'intervento previsto;
- valori di mercato attuali e loro progressione nel tempo, rispetto all'ambito d'intervento previsto;
- costi di produzione e/o di recupero degli immobili esistenti;
- soglia minima attesa di redditività dell'investimento;
- tempi di realizzazione dell'intervento e di commercializzazione degli immobili e loro consistenza (superfici edificabili e/o vendibili);
- contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) dovuti all'Amministrazione per l'edificazione;
- costi di produzione delle opere di urbanizzazione e di realizzazione degli immobili da vendere;
- costi relativi al raggiungimento degli obiettivi pubblici di qualità urbana, oggetto della negoziazione pubblico-privato e coincidenti con le convenienze pubbliche;

- eventuale acquisizione di diritti edificatori premiali;
- oneri finanziari, spese tecniche e spese generali.

Valutazione economica

Ai fini della verifica di cui sopra, il proponente deve predisporre un modello valutativo che determini i ricavi attesi e i costi prevedibili per la produzione dei beni immobiliari, in considerazione del tempo in cui tali flussi finanziari avvengono, attualizzandone ad oggi il risultato. Occorre valutare l'andamento dei costi nel ciclo di produzione degli immobili e i tempi di probabile commercializzazione per determinare la sequenza dei ricavi.

Il modello valutativo da produrre deve indicare i saldi netti (ricavi – costi = saldi netti) valutati per periodi che possono essere scelti tra semestri o anni. Tali saldi netti vanno poi successivamente attualizzati, ovvero ***riportati tutti i flussi all'anno zero, coincidente con la presentazione della proposta al bando del POC (2013).***

Il ***tasso di attualizzazione*** da utilizzarsi, deve essere stimato e motivato dal proponente, coerentemente con le indicazioni contenute nella metodologia di stima del valore dei diritti edificatori, con riferimento al concetto del costo medio ponderato del capitale (wacc). Tendenzialmente si può dare come indicazione un valore compreso ***tra il 4 e il 8%***, salvo motivate e circostanziate ragioni da produrre, che facciano riferimento alla specificità dell'intervento previsto o a precise condizioni al suo contorno.

Il modello finanziario da produrre, dovrà indicare come risultato finale il Valore Attuale Netto, ovvero la somma attualizzata dei saldi netti del progetto, nel periodo di riferimento che considera come base di partenza (posticipabile dal proponente) l'approvazione del POC (2014).

Il VAN è la somma algebrica dei flussi di cassa originati da un progetto, attualizzati ad un tasso di sconto che tiene conto del costo opportunità della moneta, in un arco di tempo definito. Esso consente di calcolare il valore del beneficio netto atteso dall'iniziativa come se fosse disponibile nel momento in cui la decisione di investimento viene assunta.

$$VAN = R_0 + R_1/(1+i)^1 + \dots + R_n/(1+i)^N$$

R_n= saldo netto all'anno n

i = tasso di attualizzazione (4% / 8%)

n = anno (periodo) considerato

L'intervento in cui il VAN è positivo (o nullo) risulta fattibile, in considerazione di un tasso di attualizzazione che renda redditizio l'investimento comprendendo le componenti derivate dall'inflazione attesa, dal costo medio ponderato del capitale e della quota necessaria a premiare il rischio dell'investimento.

Stima dei costi

La valutazione dei costi d'intervento comprende le seguenti componenti:

- costo di acquisizione delle aree e/o dei fabbricati (o suo valore di mercato se già detenuti dal proponente);
- costi di demolizione, di bonifica, risanamento ambientale, necessari a rendere il terreno pronto per le successive opere di urbanizzazione/costruzione;
- costo delle opere di urbanizzazione primaria;

- oneri monetari relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, al costo di costruzione e/o monetizzazioni a favore dell'Amministrazione;
- costi di produzione o di restauro/ristrutturazione degli immobili esistenti;
- costo di realizzazione delle opere di compensazione a favore dell'Amministrazione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana definiti dal DPQU e concertati in fase di successivo accordo ai sensi art. 18 LR 20/2000 e s.m.i.;
- costi tecnici e spese di carattere generale.

Stima dei ricavi

La valutazione dei ricavi attesi dell'intervento comprende le seguenti componenti:

- ricavo derivante dalla vendita degli immobili o loro rendita per locazione (lotti terreno urbanizzati e/o edifici);
- eventuali finanziamenti pubblici a qualsiasi titolo ottenuti;
- altro..

Stima dei tempi di attuazione

Si devono valutare i tempi di realizzazione e commercializzazione degli immobili prodotti dal processo di trasformazione, attenendosi ad un tempo dell'operazione da indicare nella proposta, in relazione alla dimensione e complessità dell'intervento.

I flussi economici di costo e ricavo, dovranno essere collocati all'interno del periodo di attuazione e commercializzazione considerato, utilizzando il modello come esempio:

COSTI – RICAVI (<i>esempio</i>)	ANNUALITA'					
	1	2	3	4	5	6
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
acquisizione area	-300					
bonifica area	-100					
urbanizzazione primaria	-100	-100	-25			
Urbanizzazione secondaria		-25	-25	-25	-25	-
qualità urbana		-20	-20	-20	-20	-20
oneri costruzione		-25	-25	-25	-25	
costruzione edifici		-50	-100	-150	-500	-200
spese tecniche e generali		-25	-25	-25	-25	
vendita edifici		200	500	600	900	300
vendita/locazione ERS				200	300	100
finanziamenti					100	200
saldo netto	-500	-45	280	555	705	380

Il modello finanziario serve a riportare all'attualità i valori monetari dei ricavi e dei costi, rendendoli confrontabili e consentendo così di giungere ad individuare il valore netto del progetto, come sintetizzato nel prospetto sintetico che segue:

MODELLO ATTUALIZZAZIONE FLUSSI ECONOMICI						
	ANNUALITA'					
	1	2	3	4	5	6
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Saldo netto(€)	-500	-45	280	555	705	380
Tasso di attualizzazione	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
(*) Coefficiente di sconto	0,926	0,857	0,794	-0,735	0,681	0,630
(**) Saldo netto attualizzato (€)	-463	-39	222	408	480	239
(*) il Coefficiente di sconto è dato dalla formula: $1 / (1 + \text{tasso di attualizzazione})^N$						
(**) il Saldo netto attualizzato è dato dal prodotto tra saldo netto e coefficiente di sconto						

Di seguito si riporta la simulazione del valore dei diritti edificatori elaborata dall'arch. Sergio Copiello, da considerare come riferimento per le valutazioni degli eventuali diritti premiali da richiedere all'Amministrazione.

La pubblicazione del bando è stata preceduta dalla elaborazione di una metodologia di stima dei beni e dei diritti edificatori premiali, funzionale alle valutazioni inerenti le aree da inserire nel POC dei Comuni dell'Unione della Bassa Romagna.

La metodologia di stima contiene una apposita mappatura dei valori immobiliari, che costituisce il presupposto per l'individuazione delle differenti gradazioni di valore assunte dai diritti edificatori nel territorio dell'Unione.

Le fasce principali in cui è articolata la mappatura sono quattro: centrale (1), semicentrale (2), periferica (3) e rurale (4). In alcuni casi, e segnatamente Alfonsine e Lugo, per tenere conto delle peculiarità del contesto, sono state individuate due diverse fasce semicentrale: nel caso di Alfonsine è stata distinta la porzione dell'abitato collocata alla destra del fiume Senio; nel caso di Lugo è stata distinta la porzione dell'abitato posta a sud oltre la ferrovia. Inoltre, nei capoluoghi di Bagnara di Romagna, Fusignano e Sant'Agata sul Santerno sono contemplate solamente le fasce centrale, periferica e rurale.

La metodologia stessa è stata utilizzata per effettuare una simulazione, così da poter conoscere i range di variazione entro cui potranno collocarsi i valori dei diritti edificatori. I risultati conseguiti hanno carattere indicativo, poiché risentono dell'interazione di diverse variabili.

In particolare, i valori individuati per i diritti edificatori dipendono dall'orizzonte temporale di riferimento (la simulazione è stata effettuata rispetto ad un periodo sia di cinque anni che di dieci anni), oltre che dalla stima delle componenti del saggio di attualizzazione.

Inoltre, il valore dei diritti varia in funzione della tipologia dell'ambito (se urbanizzato o non urbanizzato) e del mix di destinazioni d'uso (la simulazione tiene conto di un peso della destinazione residenziale che varia dal 70 per cento al 100 per cento).

I valori indicativi dei diritti edificatori sono riportati nella tabella che segue.



Comune	Simulazione del valore dei diritti edificatori *							
	Sintesi	orizzonte temporale: 5 anni			orizzonte temporale: 10 anni			
		tipologie di ambiti/suoli: urbanizzati e non urbanizzati						
		destinazioni d'uso: da 70% residenziale e 30% terziario a 100% residenziale						
	Fascia	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	medio	
valori dei diritti edificatori espressi in euro/mq di SC								
Alfonsine	1	Centrale	216	307	262	142	203	172
	2	Semicentrale	174	264	219	115	174	144
	2	Semic. dx Senio	174	248	211	115	163	139
	3	Periferica	131	207	169	86	136	111
	4	Rurale		164			108	
Bagnacavallo	1	Centrale	279	412	346	184	272	228
	2	Semicentrale	250	333	291	165	220	192
	3	Periferica	210	278	244	138	183	161
	4	Rurale		243			160	
Bagnara	1	Centrale	148	201	174	98	133	115
	3	Periferica	123	179	151	81	118	99
	4	Rurale		153			101	
Conselice	1	Centrale	191	285	238	126	188	157
	2	Semicentrale	162	239	201	107	158	132
	3	Periferica	146	207	176	96	136	116
	4	Rurale		189			124	
Cotignola	1	Centrale	257	335	296	170	221	195
	2	Semicentrale	236	305	270	156	201	178
	3	Periferica	187	276	232	124	182	153
	4	Rurale		237			156	
Fusignano	1	Centrale	231	343	287	152	226	189
	3	Periferica	198	268	233	131	177	154
	4	Rurale		237			156	156
Lugo	1	Centrale	381	566	473	251	373	312
	2	Semicentrale nord	256	446	351	169	294	231
	2	Semicentrale sud	256	347	301	169	229	199
	3	Periferica	187	292	240	124	193	158
	4	Rurale		237			156	
Massa L.	1	Centrale	210	262	236	138	173	156
	2	Semicentrale	170	237	204	112	156	134
	3	Periferica	138	201	169	91	133	112
	4	Rurale		168			111	
S. Agata	1	Centrale	187	307	247	123	203	163
	3	Periferica	153	231	192	101	152	127
	4	Rurale		195			129	

* I valori sono indicativi, essi variano in funzione dalle ipotesi utilizzate in merito all'orizzonte temporale, alla stima delle componenti del saggio di attualizzazione, alla tipologia di ambito e al mix di destinazioni d'uso

Sergio Copello





Piano Operativo Comunale **Unione Bassa Romagna**

ALLEGATO

Elenco delle dotazioni, delle opere infrastrutturali e degli interventi che costituiscono obiettivi ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale e a cui possono essere collegate richieste di interventi nell'ambito del Bando POC che prevedono quote di diritti edificatori premiali

Sindaco referente per l'Unione

Antonio Pezzi

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Monica Cesari

Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

COMUNE DI ALFONSINE

Elenco delle dotazioni, delle opere infrastrutturali e degli interventi che costituiscono obiettivi ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale e a cui possono essere collegate richieste di interventi nell'ambito del Bando POC che prevedono quote di diritti edificatori premiali

Gli elaborati allegati ne evidenziano la localizzazione.

Opere previste nel Piano Triennale degli investimenti (CC n. 33 del 11/06/2013), nei bilanci o nei precedenti Piani e/o inserite in piani di settore e in linee di intervento, relative alla tutela dei beni storici, alla sostenibilità ambientale e alla viabilità alternativa

1. **Ampliamento delle scuole primarie e secondarie del polo scolastico di via Murri nel capoluogo**
Modalità: *Cessione di aree e realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 600.000
2. **Realizzazione parcheggio pubblico nella palestra del polo scolastico di via Murri nel capoluogo**
Modalità: *Cessione di aree e realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 500.000
3. **Riqualificazione impianto pubblica illuminazione nel capoluogo e nella frazione di Filo (non localizzati)**
Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera € 290.000
4. **Riqualificazione energetica di edifici di proprietà comunale - Casa in Comune - Piazza Monti**
Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 140.000
5. **Riqualificazione energetica degli edifici di proprietà comunale - Mensa Scuola Oriani**
Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 95.000
6. **Riqualificazione energetica degli edifici di proprietà comunale – installazione pannelli fotovoltaici “Casa Protetta A.Boari”**
Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 220.000

Interventi non previsti nel Piano Triennale degli investimenti di cui l'Amministrazione ne valuterà l'inserimento

7. **Realizzazione rotatoria** incrocio tra la via Raspona e la via Reale per la messa in sicurezza delle circolazione stradale del capoluogo;
Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera € 200.000

8. **Riqualificazione via Borse e via Pisacane** - rifacimento marciapiedi, pubblica illuminazione e fognature;
Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera € 1.000.000

Ulteriori e diverse opere di pubblico interesse possono essere comunque indicate dai proponenti in risposta al bando pubblico e saranno oggetto di valutazione

Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

COMUNE DI BAGNACAVALLO

Elenco delle dotazioni, delle opere infrastrutturali e degli interventi che costituiscono obiettivi ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale e a cui possono essere collegate richieste di interventi nell'ambito del Bando POC che prevedono quote di diritti edificatori premiali

Gli elaborati allegati ne evidenziano la localizzazione.

Opere previste nel Piano Triennale degli investimenti (CC n. 33 del 21/05/2013), nei bilanci o nei precedenti Piani e/o inserite in piani di settore e in linee di intervento, relative alla tutela dei beni storici, alla sostenibilità ambientale e alla viabilità alternativa

1. **Interventi di messa in sicurezza del sistema viario** – realizzazione del sottopasso ferroviario via Bagnoli
Modalità: Cessione aree e realizzazione opere
Valore presunto dell'opera €. 5.500.000
2. **Ristrutturazione parti pubblica illuminazione “Centro Storico”** finalizzati al risparmio energetico (non localizzati)
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera €. 300.000
3. **Rifacimento viale Dante - Villanova**
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera €. 325.000

Interventi non previsti nel Piano Triennale degli investimenti di cui l'Amministrazione ne valuterà l'inserimento

4. **Realizzazione rotatoria** in prossimità dell'incrocio tra la via Fossa e la via Stradello
Modalità: Cessione aree e realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 350.000
5. **Riqualificazione area ex mercato coperto** nel capoluogo, via Baracca
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 400.000
6. **Riqualificazione di aree ed edifici pubblici nel centro storico** (non localizzati)
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 500.000

Ulteriori e diverse opere di pubblico interesse possono essere comunque indicate dai proponenti in risposta al bando pubblico e saranno oggetto di valutazione.

Piano Operativo Comunale
Unione Bassa Romagna

COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA

Elenco delle dotazioni, delle opere infrastrutturali e degli interventi che costituiscono obiettivi ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale e a cui possono essere collegate richieste di interventi nell'ambito del Bando POC che prevedono quote di diritti edificatori premiali

Gli elaborati allegati ne evidenziano la localizzazione.

Opere previste nel Piano Triennale degli investimenti (CC n. 29 del 09/05/2013), nei bilanci o nei precedenti Piani e/o inserite in piani di settore e in linee di intervento relative alla tutela dei beni storici, alla sostenibilità ambientale e alla viabilità alternativa

1. **Completamento pista ciclabile** - via Gramsci su strada provinciale SP 21 all'interno del capoluogo, fino a via Erbosa per uno sviluppo totale di circa ml. 90, con tamponamento fosso e impianto di pubblica illuminazione
Modalità: Cessione di aree e realizzazione opere
Valore presunto dell'opera €. 85.000
2. **Recupero lato est di via Matteotti**, ricostruzione del marciapiede per il completamento di percorso pedonale del centro storico, costruzione di nuove fogne separate per acque bianche e nere, ripavimentazione e ridistribuzione delle zone di parcheggio
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera €. 150.000
3. **Realizzazione tettoia** d'ingresso plesso scolastico via Matteotti con struttura metallica e copertura con pannelli fotovoltaici, modifica della recinzione e del cancello
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera €. 50.000
4. **Recupero edificio adibito a Caserma dei Carabinieri** - esecuzione delle opere del terzo stralcio realizzazione di nuove aperture al piano terreno, sostituzione delle porte esterne con portoncini blindati, completamento delle opere esterne con realizzazione tettoia ricovero auto e automazione del cancello carrabile
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera €. 27.000
5. **Realizzazione di un sistema di videosorveglianza e sicurezza** per il Centro Storico (Municipio, Rocca, monumenti, scuole, palestra, ecc..) con anche l'installazione di tabelloni informativi lungo la viabilità principale (non localizzati)
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera €. 20.000

Interventi non previsti nel Piano Triennale degli investimenti di cui l'Amministrazione ne valuterà l'inserimento

6. **Interventi di riqualificazione energetica** sul Palazzo Comunale con sostituzione degli infissi e coibentazione soffitti

Modalità: *Realizzazione opere*

Valore presunto dell'opera €. 65.000

7. **Interventi di piantumazione e incremento delle alberature**, sito archeologico "Prati di S.Andrea"

Modalità: *Realizzazione opere*

Valore presunto dell'opera €. 10.000

8. **Realizzazione dell'area per sgambamento cani** (non localizzata)

Modalità: *Cessione area realizzazione opere*

Valore presunto dell'opera €. 8.000

9. **Intervento di manutenzione straordinaria campo tennis**, nuova pavimentazione, recinzione e reti di protezione

Modalità: *Realizzazione opere*

Valore presunto dell'opera €. 20.000

Ulteriori e diverse opere di pubblico interesse possono essere comunque indicate dai proponenti in risposta al bando pubblico e saranno oggetto di valutazione

Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

COMUNE DI CONSELICE

Elenco delle dotazioni, delle opere infrastrutturali e degli interventi che costituiscono obiettivi ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale e a cui possono essere collegate richieste di interventi nell'ambito del Bando POC che prevedono quote di diritti edificatori premiali

Gli elaborati allegati ne evidenziano la localizzazione.

Opere previste nel Piano Triennale degli investimenti (CC n. 25 del 28/05/2013), nei bilanci o nei precedenti Piani e/o inserite in piani di settore e in linee di intervento, relative alla tutela dei beni storici, alla sostenibilità ambientale e alla viabilità alternativa

1. **Realizzazione del 1° stralcio funzionale di pista ciclabile** a lato della SP 610 Selice, nel capoluogo, per una lunghezza di circa 155 ml
Modalità: *Cessione di aree e realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 200.000
2. **Riqualificazione piazze Lavezzola**, area urbana e commerciale della Piazza Caduti e Piazza Mazzini, nella frazione di Lavezzola
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 274.000
3. **Interventi di difesa del suolo** - scolmatore di Conselice
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 250.000
4. **Ampliamento ponte sul Canale dei Mulini**, via Selice/via Biscie in prossimità della frazione di S.Patrizio
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 80.000
5. **Rifacimento ed efficientamento energetico** linee di pubblica illuminazione nel territorio comunale (non localizzati)
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 130.000

Ulteriori e diverse opere di pubblico interesse possono essere comunque indicate dai proponenti in risposta al bando pubblico e saranno oggetto di valutazione

Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

COMUNE DI COTIGNOLA

Elenco delle dotazioni, delle opere infrastrutturali e degli interventi che costituiscono obiettivi ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale e a cui possono essere collegate richieste di interventi nell'ambito del Bando POC che prevedono quote di diritti edificatori premiali

Gli elaborati allegati ne evidenziano la localizzazione.

Opere previste nel Piano Triennale degli investimenti (CC n. 32 del 13/06/2013), nei bilanci o nei precedenti Piani e/o inserite in piani di settore e in linee di intervento, o relative alla tutela dei beni storici, alla sostenibilità ambientale e alla viabilità alternativa

1. **Completamento piste ciclabili** su strade comunali interne all'ambito urbano consolidato del capoluogo corrispondenti a via Zanzi e via Canossa, dal passaggio a livello della ferrovia a via Dalla Chiesa, per un totale di ml. 380;
Modalità: *Cessione residuale di aree e realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera € 500.000
2. **Realizzazione parcheggio pubblico** a fianco del cimitero nella località di Budrio su aree di futura proprietà pubblica (mq. 700 circa) in seguito a donazione;
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera € 80.000
3. **Ampliamento cimitero** nella frazione di Barbiano (mq. 2.300 circa) a chiusura del fronte su via Del Castello quale parte di Ambito ANS2(4) per dotazioni territoriali;
Modalità: *Cessione aree*
Valore presunto dell'opera € 150.000
4. **Rifacimento manto di copertura** casa Comunale nella frazione di Barbiano;
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera € 50.000
5. **Manutenzione straordinaria impianto illuminazione** di via Gaggio nel tratto da via Madonna di Genova al cimitero nella località di Budrio;
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera € 20.000
6. **Realizzazione infissi** Scuola primaria di via D. Alighieri nel capoluogo;
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera € 310.000
7. **Adeguamento immobile scuole medie inferiori "Varoli"** di via D. Alighieri nel capoluogo, alla normativa di prevenzione incendi;
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera € 20.000

8. **Rifacimento impianto di riscaldamento spogliatoi** nell'area sportiva "A. Dalmonte" del capoluogo in via Cenacchio;
Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera € 20.000

Interventi non previsti nel Piano Triennale degli investimenti di cui l'Amministrazione ne valuterà l'inserimento

9. **Sistemazione via Galilei** quale viabilità interna all'area produttiva a nord del capoluogo;
Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 100.000
10. **Ampliamento area sportiva** "A. Dalmonte" di via Cenacchio del capoluogo (mq.5.200 circa) per rendere a norma il campo di calcio e relativi spogliatoi quale parte di Ambito ANS2(2) per dotazioni territoriali.
Modalità: **Cessione aree**
11. **Realizzazione rotatoria** in prossimità dell'incrocio tra la SP 95 e la SP n.19 Pilastrino-S.Francesco prevista dalla Provincia di Ravenna per la messa in sicurezza delle future aree produttive;
Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera € 500.000
12. **Rettifica tracciato via Pergolino** in continuità con la via Baldini in prossimità delle aree produttive del capoluogo quale miglioramento della viabilità esistente in attesa della realizzazione della bretella di cui al punto 14.
Modalità: **Cessione aree e realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 100.000

Ulteriori e diverse opere di pubblico interesse possono essere comunque indicate dai proponenti in risposta al bando pubblico e saranno oggetto di valutazione

Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

COMUNE DI FUSIGNANO

Elenco delle dotazioni, delle opere infrastrutturali e degli interventi che costituiscono obiettivi ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale e a cui possono essere collegate richieste di interventi nell'ambito del Bando POC che prevedono quote di diritti edificatori premiali

Gli elaborati allegati ne evidenziano la localizzazione.

Opere previste nel Piano Triennale degli investimenti (CC n.25 del 21/05/201), nei bilanci o nei precedenti Piani e/o inserite in piani di settore e in linee di intervento, relative alla tutela dei beni storici, alla sostenibilità ambientale e alla viabilità alternativa

1. **Realizzazione di pista ciclabile** fino al centro abitato di S.Savino - tratto 1° stralcio dal cimitero di città a incrocio via Cantagallo/Fornace
Modalità: *Cessione di aree e realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 100.000
2. **Ampliamento cimitero** del capoluogo – lato Ovest
Modalità: *Cessione di aree*
Valore presunto dell'opera €. 50.000
3. **Realizzazione “Rotonda Pilastrino/Maiano”**
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 270.000
4. **Piano di riqualificazione illuminazione pubblica** (non localizzato)
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 300.000

Interventi non previsti nel Piano Triennale degli investimenti di cui l'Amministrazione ne valuterà l'inserimento

5. **Ampliamento “Bosco di Fusignano”** cessione delle aree corrispondenti agli Ambiti ANS2(1) e ANS 2(7) per dotazioni territoriali
Modalità: *Cessione di aree e realizzazione opere*
6. **Realizzazione Caserma Carabinieri** – (non localizzata)
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 900.000
7. **Interventi di miglioramento sicurezza stradale** – capoluogo, San Savino, Maiano, Rossetta.– (non localizzati)
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 100.000

8. **Interventi di messa in sicurezza rete scolante** – centro e frazioni (non localizzati)

Modalità: *Realizzazione opere*

9. **Completamento piste ciclabili** – esempio: dal centro abitato di Maiano all'incrocio di via Tramvia

Modalità: *Cessione di aree e realizzazione opere*

Ulteriori e diverse opere di pubblico interesse possono essere comunque indicate dai proponenti in risposta al bando pubblico e saranno oggetto di valutazione

Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

COMUNE DI LUGO

Elenco delle dotazioni, delle opere infrastrutturali e degli interventi che costituiscono obiettivi ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale e a cui possono essere collegate richieste di interventi nell'ambito del Bando POC che prevedono quote di diritti edificatori premiali

Gli elaborati allegati ne evidenziano la localizzazione.

Opere previste nel Piano Triennale degli investimenti (CC n.48 del 23/05/2013), nei bilanci, nei precedenti Piani e/o inserite in piani di settore e in linee di intervento, relative alla tutela dei beni storici, alla sostenibilità ambientale e alla viabilità alternativa

1. **Realizzazione sottopasso ciclopeditonale** nella zona Lugo ovest nel capoluogo - via Sammartina
Modalità: *Cessione di aree e realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 500.000
2. **Realizzazione di rotatorie nel capoluogo** derivate dall'approvazione del "Piano Urbano del Traffico" che nello specifico riguardano le intersezioni fra:
 - via Foro Boario/via Brignani
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 200.000
 - via Cento/via Villa
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 200.000
 - viale Masi/viale Manzoni
Modalità: *Cessione aree e realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 300.00
 - via Toscana/viale Dante
Modalità: *Cessione aree e realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 300.000
 - via Circondario Sud/via Paurosa
Modalità: *Cessione aree e realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 400.000
 - via Fiumazzo/ viale Dé Brozzi
Modalità: *Realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 300.000
 - via Crociarbasso/ viale Dé Brozzi
Modalità: *Cessione aree e/o realizzazione opere*
Valore presunto dell'opera €. 300.000
3. **Realizzazione e completamento pista ciclabile** circondario Ovest nel capoluogo

Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 500.000

4. **Completamento della viabilità di Lugo Sud**, 2° Fase – nel capoluogo, tratto da via Piano Caricatore a via prov.le Cotignola, previa integrazione convenzione RFI;

Modalità: **Cessione di aree e realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 4.000.000

5. **Interventi di ristrutturazione nel Centro Storico** – Recupero delle mura della Rocca Estense

Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 300.000

6. **Interventi di ristrutturazione nel Centro Storico** – Sistemazione delle facciate interne ed esterne nell'edificio denominato Pavaglione

Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 500.000

7. **Interventi di ristrutturazione nel Centro Storico** - Arredo delle piazze Savonarola e Manfredi

Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 700.000

8. **Interventi di ristrutturazione nel Centro Storico** – Manutenzione e Restauro nella Scuola di musica Malerbi

Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 500.000

9. **Realizzazione delle palestre del Palazzetto dello Sport** nel capoluogo, via Sabin

Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 200.000

10. **Vulnerabilità sismica e ristrutturazione di alcuni edifici scolastici:**

- Scuola Media Baracca
Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 250.000

- Scuola media Gherardi
Modalità: **Rifacimento e realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 350.000

- Scuola elementare nella frazione di S.Bernardino
Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 300.000

11. **Messa in sicurezza degli edifici comunali** - Presidi di sicurezza (non localizzati)

Modalità: **Realizzazione opere**
Valore presunto dell'opera €. 50.000

Interventi non previsti nel Piano Triennale degli investimenti di cui l'Amministrazione ne valuterà l'inserimento

- 12 **Interventi per la Laminazione nella zona Sud-Ovest** del capoluogo di cui all'Accordo preliminare stipulato con la proprietà privata

Modalità: **Cessione di aree**

13. **Completamento di pista ciclabile** nel capoluogo, tratto da via Canaletto a via Canaletta;

Modalità: *Cessione aree e realizzazione opere*

Valore presunto dell'opera €. 120.000

Ulteriori e diverse opere di pubblico interesse possono essere comunque indicate dai proponenti in risposta al bando pubblico e saranno oggetto di valutazione

Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

COMUNE DI MASSALOMBARDA

Elenco delle dotazioni, delle opere infrastrutturali e degli interventi che costituiscono obiettivi ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale e a cui possono essere collegate richieste di interventi nell'ambito del Bando POC che prevedono quote di diritti edificatori premiali

Gli elaborati allegati ne evidenziano la localizzazione.

Opere previste nel Piano Triennale degli investimenti (CC n. 34 del 10/06/2013), nei bilanci o nei precedenti Piani e/o inserite in piani di settore e in linee di intervento, relative alla tutela dei beni storici, alla sostenibilità ambientale e alla viabilità alternativa

1. **Completamento piste ciclabili** su strade comunali interne all'ambito urbano consolidato del capoluogo, tratto via Fornace di Sopra fino al Palazzo dello sport;
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera €. 61.000
2. **Rifunionalizzazione, adeguamenti sismici ed adeguamenti al D.lgs. 81/2008 dei plessi scolastici;**
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 200.000
3. **Realizzazione nuova copertura della tribuna campo sportivo** di via Fornace di Sopra con realizzazione impianto fotovoltaico da 18,4 kWp;
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera €. 180.000
4. **Riqualificazione impianto pubblica illuminazione** con rinnovo delle apparecchiature con l'utilizzo di tecnologia LED (non localizzato)
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 350.000
5. **Riqualificazione viabilità urbana ed opere di messa in sicurezza** con realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali su via Resistenza, via Dini e Salvalai, via Sant'Antonio, via Rabin e via Santa Lucia; realizzazione rotatoria incrocio viale Zaganelli, via Resistenza, via Piave e corso Vittorio Veneto.
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 534.000
6. **Realizzazione nuova sede magazzino comunale su area di proprietà comunale** costruzione di capannone per ricovero mezzi ed attrezzature comunali, dotato di spogliatoi e servizi per il personale
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 200.000

7. **Riqualificazione piazza Umberto Ricci** con realizzazione di area verde attrezzata, illuminazione pubblica a tecnologia LED, realizzazione opere di arredo urbano e realizzazione nuova pavimentazione su strade e percorsi ciclopeditoni;
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 650.000
8. **Riqualificazione porticati nel cimitero comunale** con interventi di manutenzione straordinaria delle strutture portanti degli attuali porticati;
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 173.100
9. **Riqualificazione viali e fognature del cimitero monumentale** con interventi di riqualificazione delle pavimentazioni, realizzazione di nuovo impianto fognario;
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 100.000
10. **Riqualificazione edifici comunali adeguamenti sismici ed adeguamenti al D.lgs. 81/2008** con interventi di riqualificazione anche degli impianti tecnologici esistenti in funzione del contenimento dei consumi energetici;
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 540.000
11. **Riqualificazione della cittadella dello sport di via Fornace di Sopra** con interventi di riqualificazione dei campi di calcio e relativi impianti di irrigazione, realizzazione nuovi campi da tennis, riqualificazione anche degli impianti tecnologici esistenti in funzione del contenimento dei consumi energetici;
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 300.000

Interventi non previsti nel Piano Triennale degli investimenti di cui l'Amministrazione ne valuterà l'inserimento

12. **Riqualificazione della area di proprietà pubblica da destinare ad area verde denominata Parco Urbano** con realizzazione di percorsi ciclopeditoni, opere di arredo urbano, opere di piantumazione essenze arboree e realizzazione manti erbosi con relativi impianti tecnologici, realizzazione impianto di illuminazione pubblica a tecnologia LED;
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 250.000
13. **Riqualificazione della area di proprietà pubblica da destinare ad area verde denominata Parco delle Vasche** con realizzazione di percorsi ciclopeditoni, opere di arredo urbano, opere di piantumazione essenze arboree e realizzazione manti erbosi con relativi impianti tecnologici, realizzazione impianto di illuminazione pubblica a tecnologia LED;
Modalità: Realizzazione opere
Valore presunto dell'opera € 500.000
14. **Cessione area per la realizzazione parco urbano ubicato in via Rabin** per una superficie complessiva di circa mq. 20.000;
Modalità: Cessione area
Valore presunto dell'area € 300.000

Ulteriori e diverse opere di pubblico interesse possono essere comunque indicate dai proponenti in risposta al bando pubblico e saranno oggetto di valutazione

Piano Operativo Comunale
Unione Bassa Romagna

COMUNE DI S.AGATA SUL SANTERNO

Elenco delle dotazioni, delle opere infrastrutturali e degli interventi che costituiscono obiettivi ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale e a cui possono essere collegate richieste di interventi nell'ambito del Bando POC che prevedono quote di diritti edificatori premiali

Gli elaborati allegati ne evidenziano la localizzazione.

Opere previste nel Piano Triennale degli investimenti, nei bilanci o nei precedenti Piani e/o inserite in piani di settore e in linee di intervento, relative alla tutela dei beni storici, alla sostenibilità ambientale e alla viabilità alternativa

1. **Realizzazione pista ciclabile** tratto fra i centri abitati di S.Agata e Massalombarda - ml. 450 circa
Modalità: *realizzazione opere*

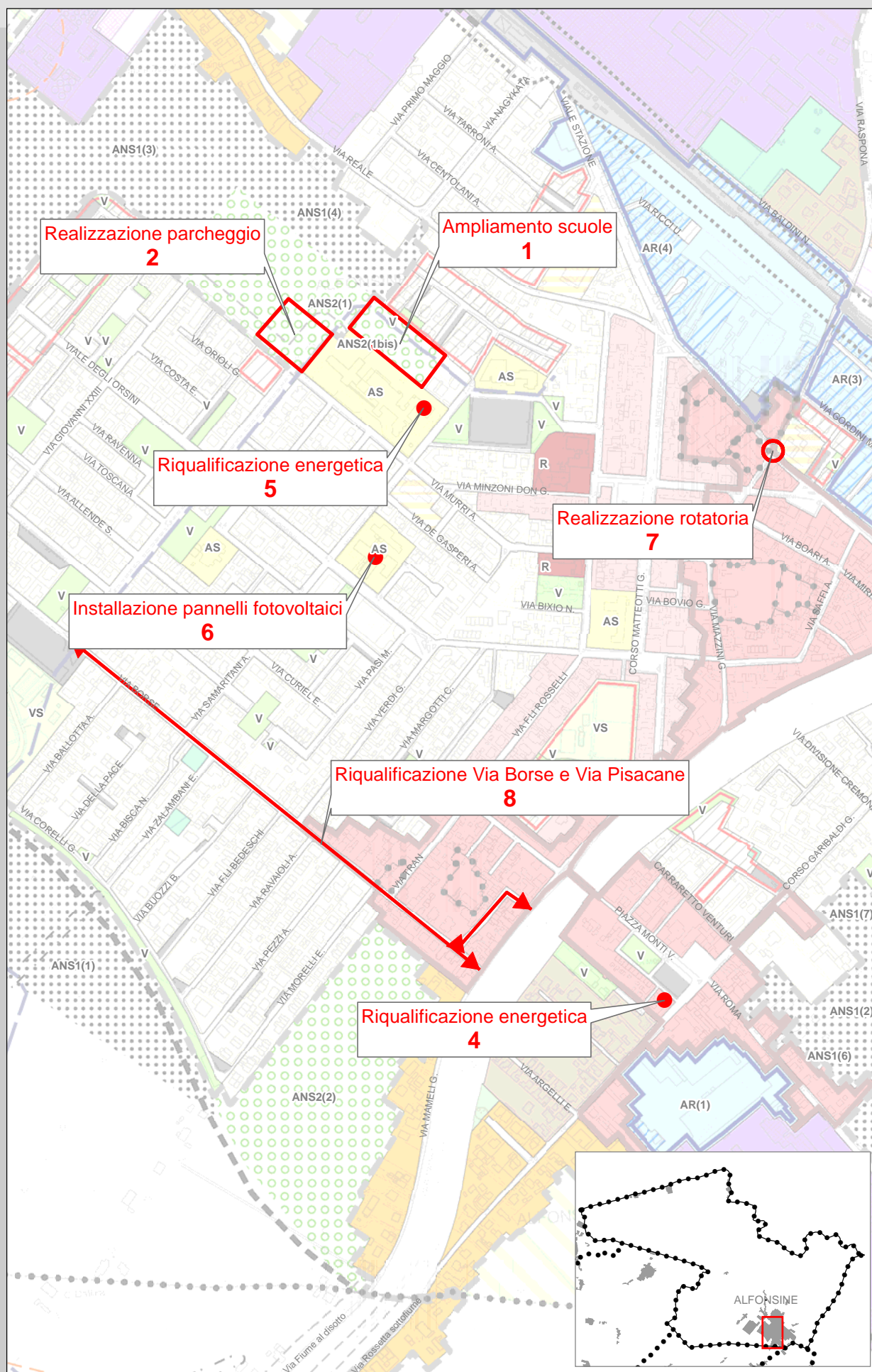
Interventi non previsti nel Piano Triennale degli investimenti di cui l'Amministrazione ne valuterà l'inserimento

2. **Sistemazione della viabilità - SS 253** con la realizzazione di rotatoria in corrispondenza di via Belfiore e via Fornace
Modalità: *realizzazione opere*
3. **Sistemazione della viabilità - SS 253** con la realizzazione di canalizzazioni (tre corsie) in corrispondenza della intersezione fra la Prov. 93 Nuova via Lunga e via Lunga
Modalità: *realizzazione opere*

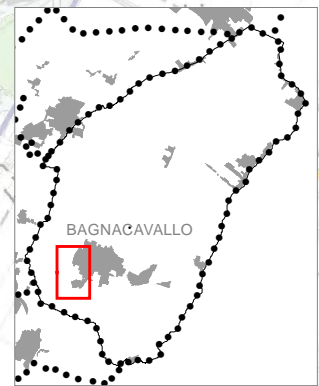
Ulteriori e diverse opere di pubblico interesse possono essere comunque indicate dai proponenti in risposta al bando pubblico e saranno oggetto di valutazione

Piano Operativo Comunale

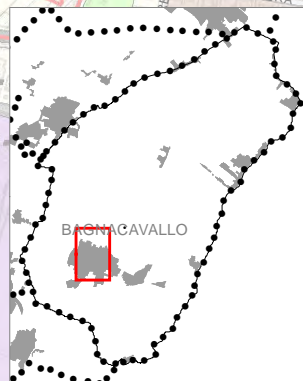
Unione Bassa Romagna



*B
a
g
n
a
c
a
v
a
l
l
o*

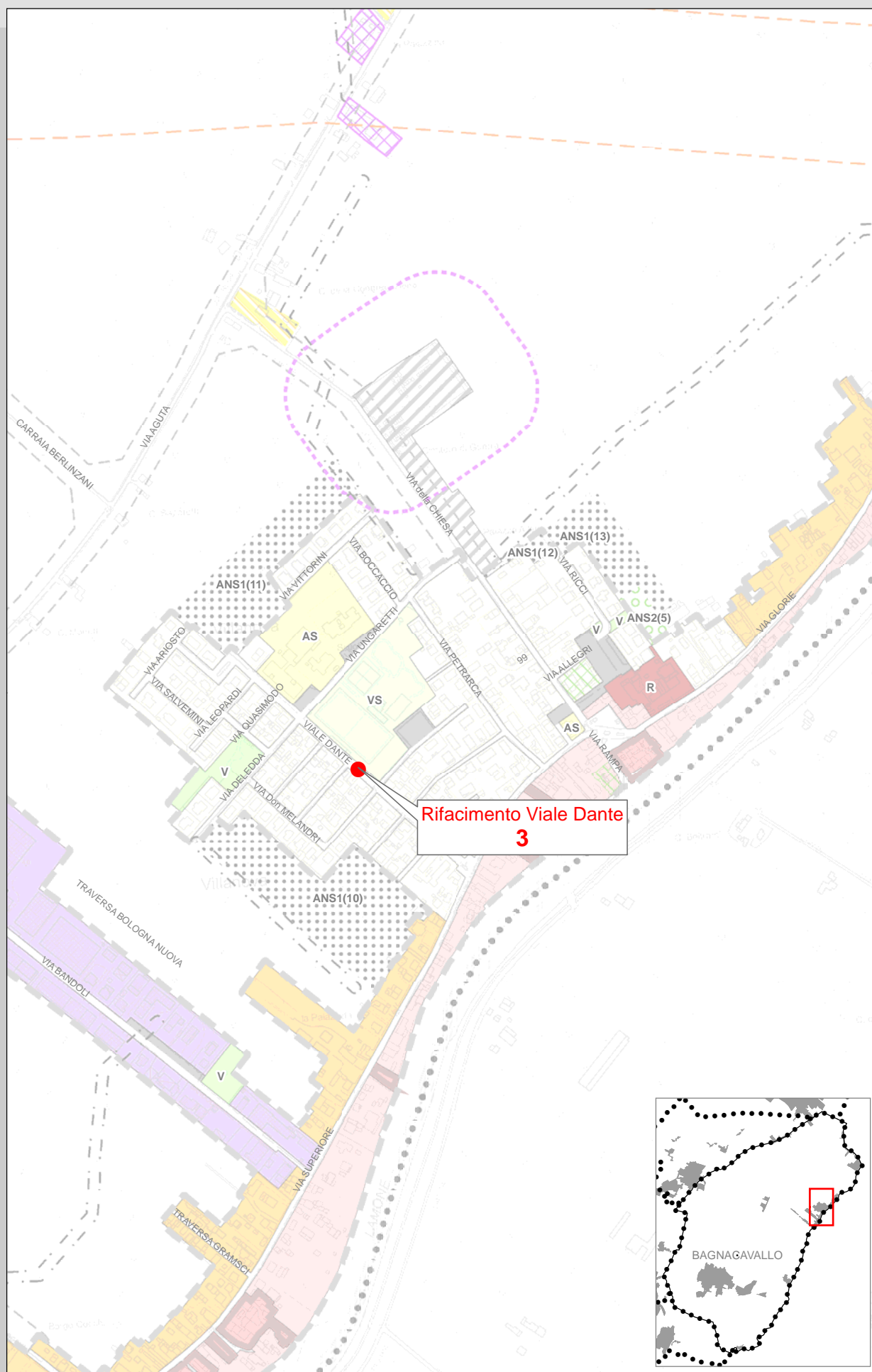


*B
a
g
n
a
c
a
v
a
l
l
o*



Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna



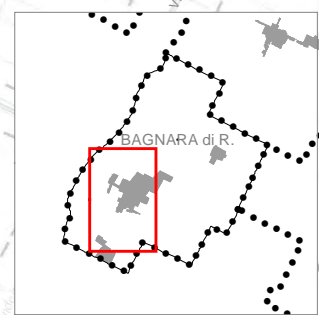
B
a
g
n
a
v
a
l
l
o

V
i
l
l
a
n
o
v
a

*B
a
g
n
a
r
a

d
i

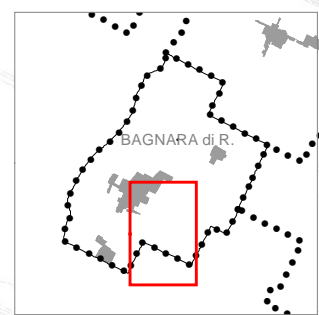
R
o
m
a
g
n
a*



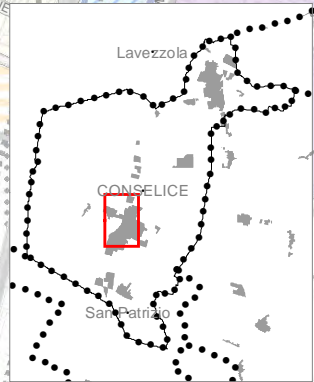
*B
a
g
n
a
r
a

d
i

R
o
m
a
g
n
a*

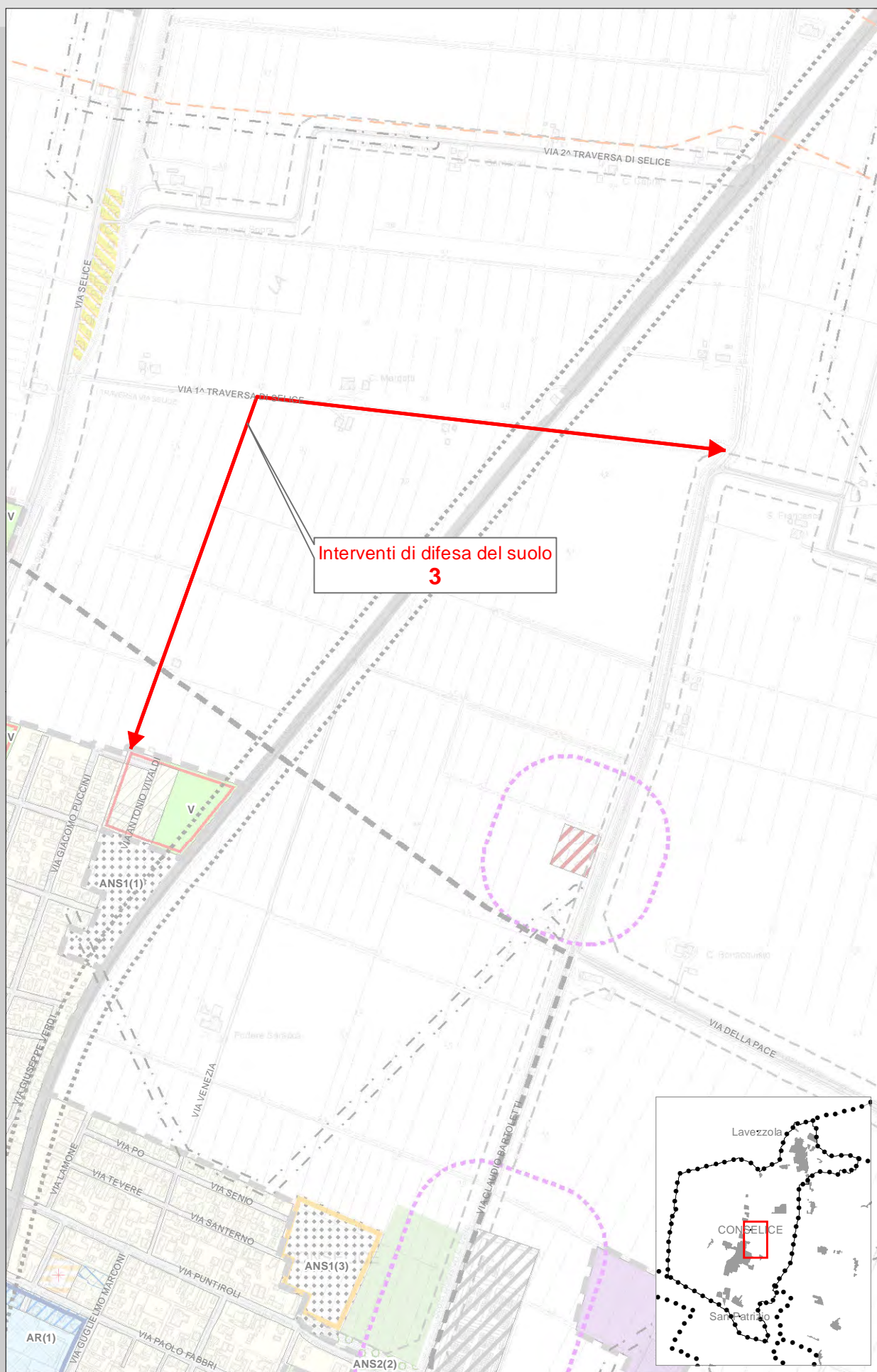


Conselle

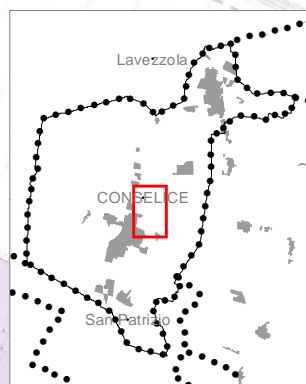


Piano Operativo Comunale

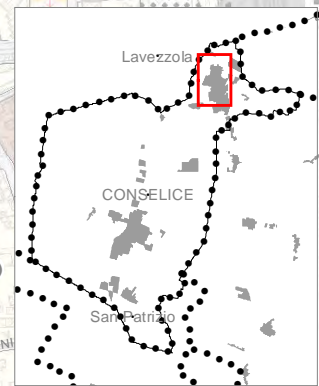
Unione Bassa Romagna



Conselice

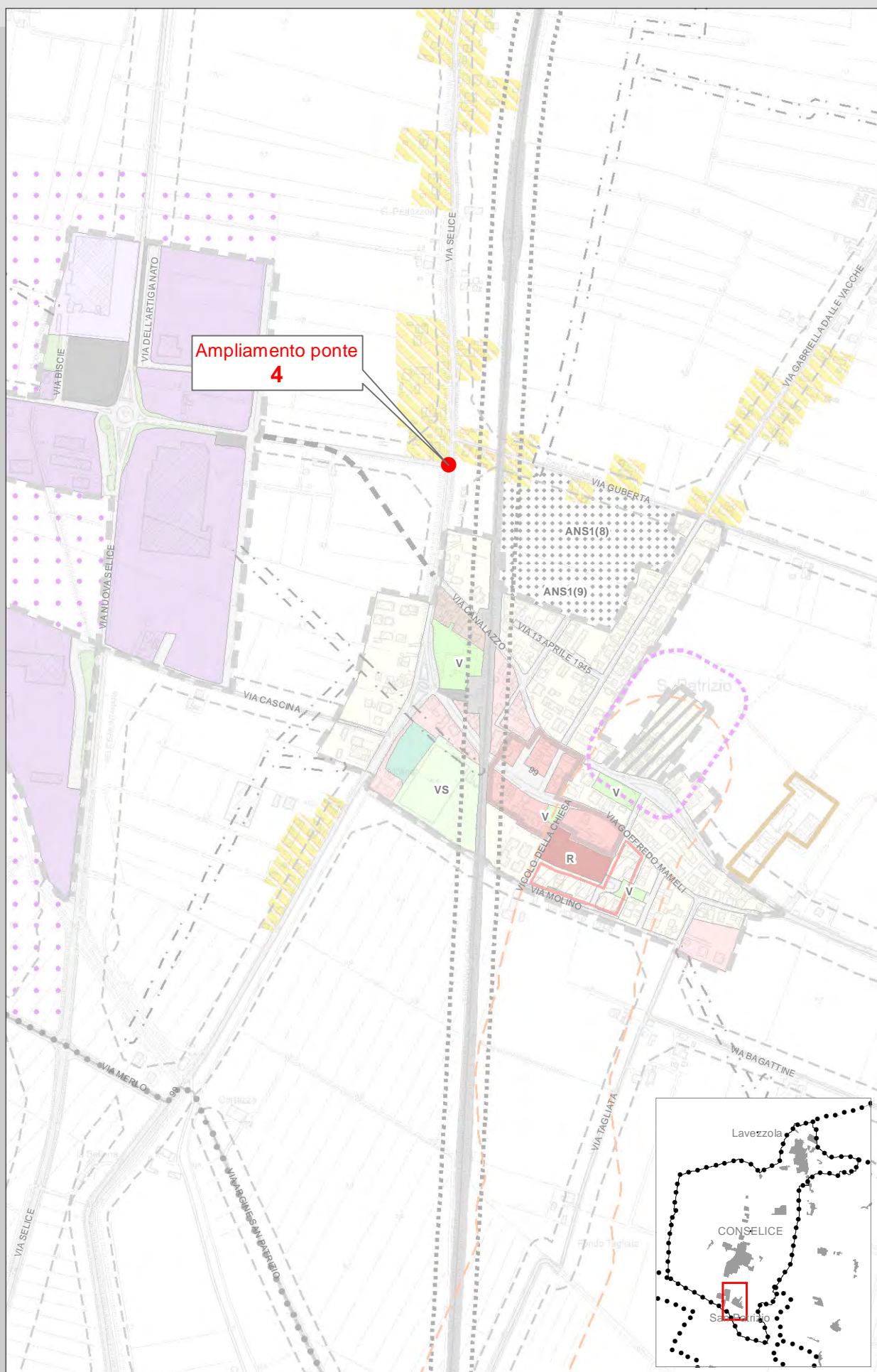


Consele
Lavazzola



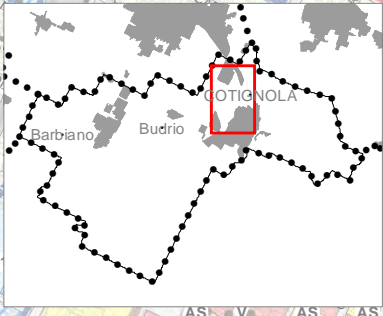
Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

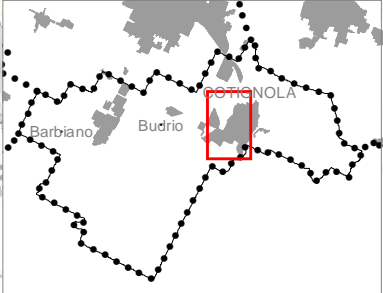


Conselice
S. Patrizio

Cotignola

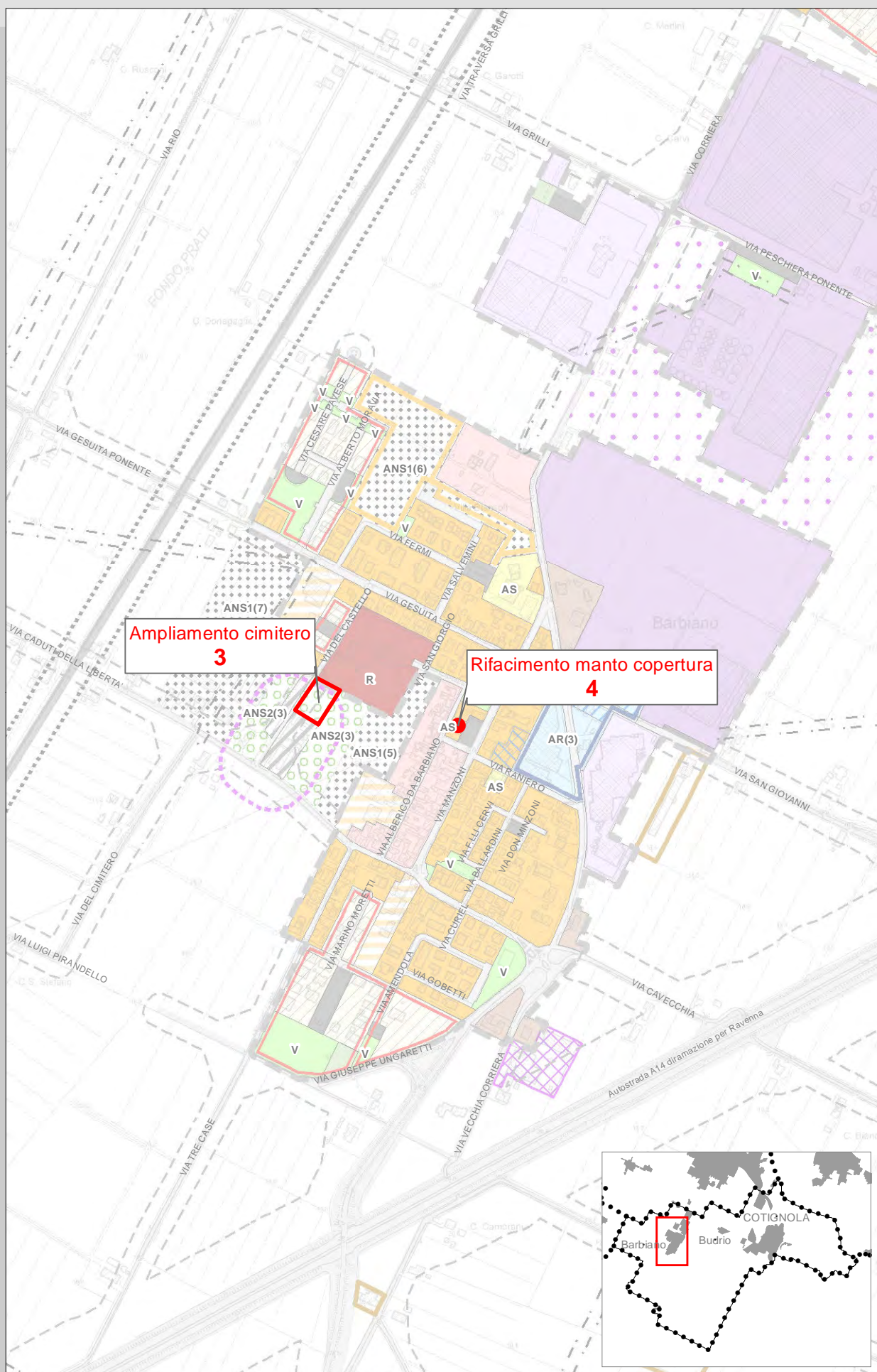


Cotignola



Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

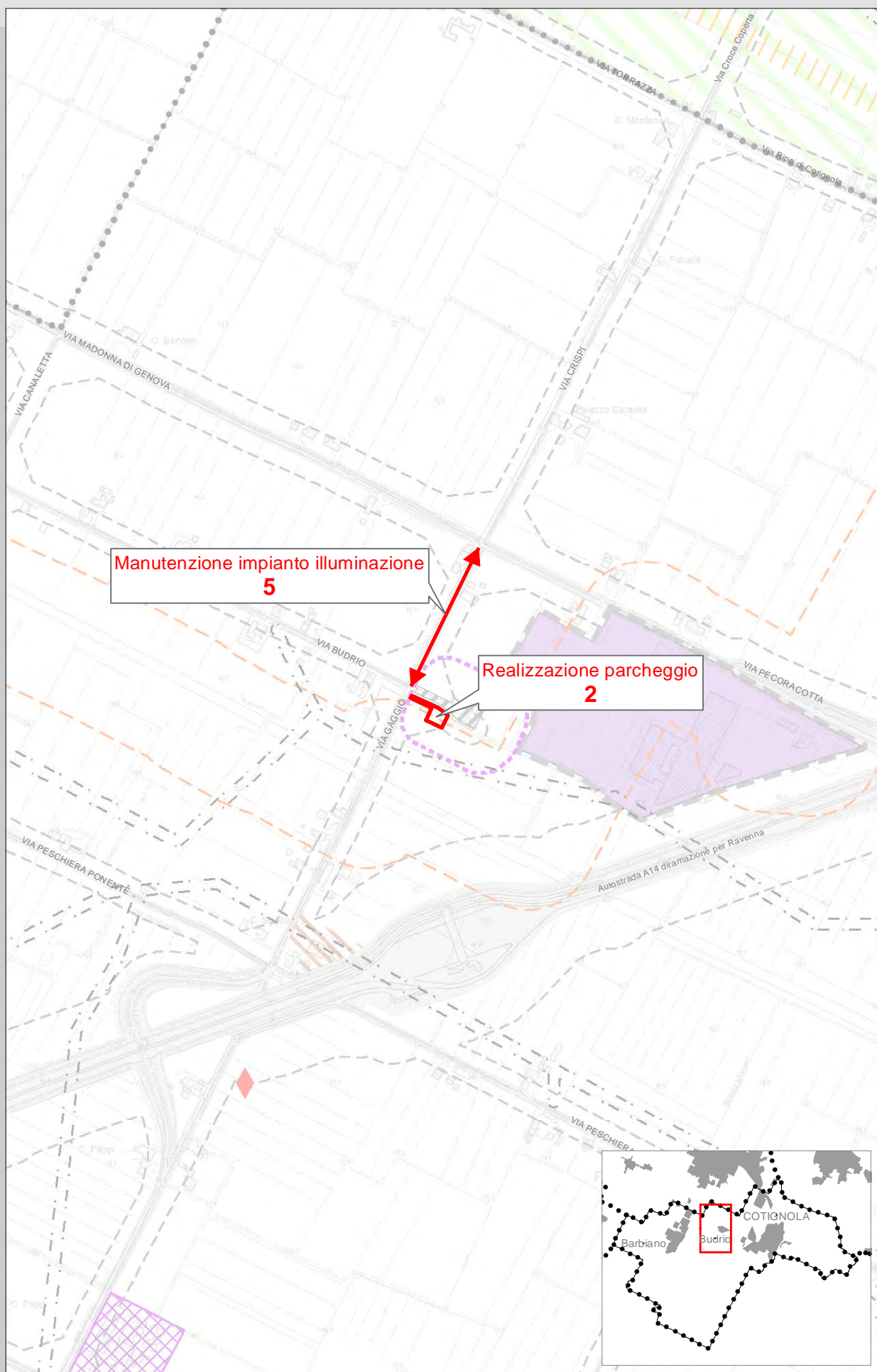


C
o
t
i
g
n
o
l
a

B
a
r
b
i
a
n
o

Piano Operativo Comunale

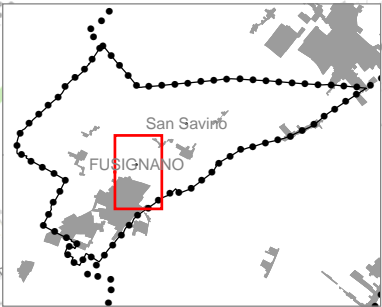
Unione Bassa Romagna



C
o
t
i
g
n
o
l
a

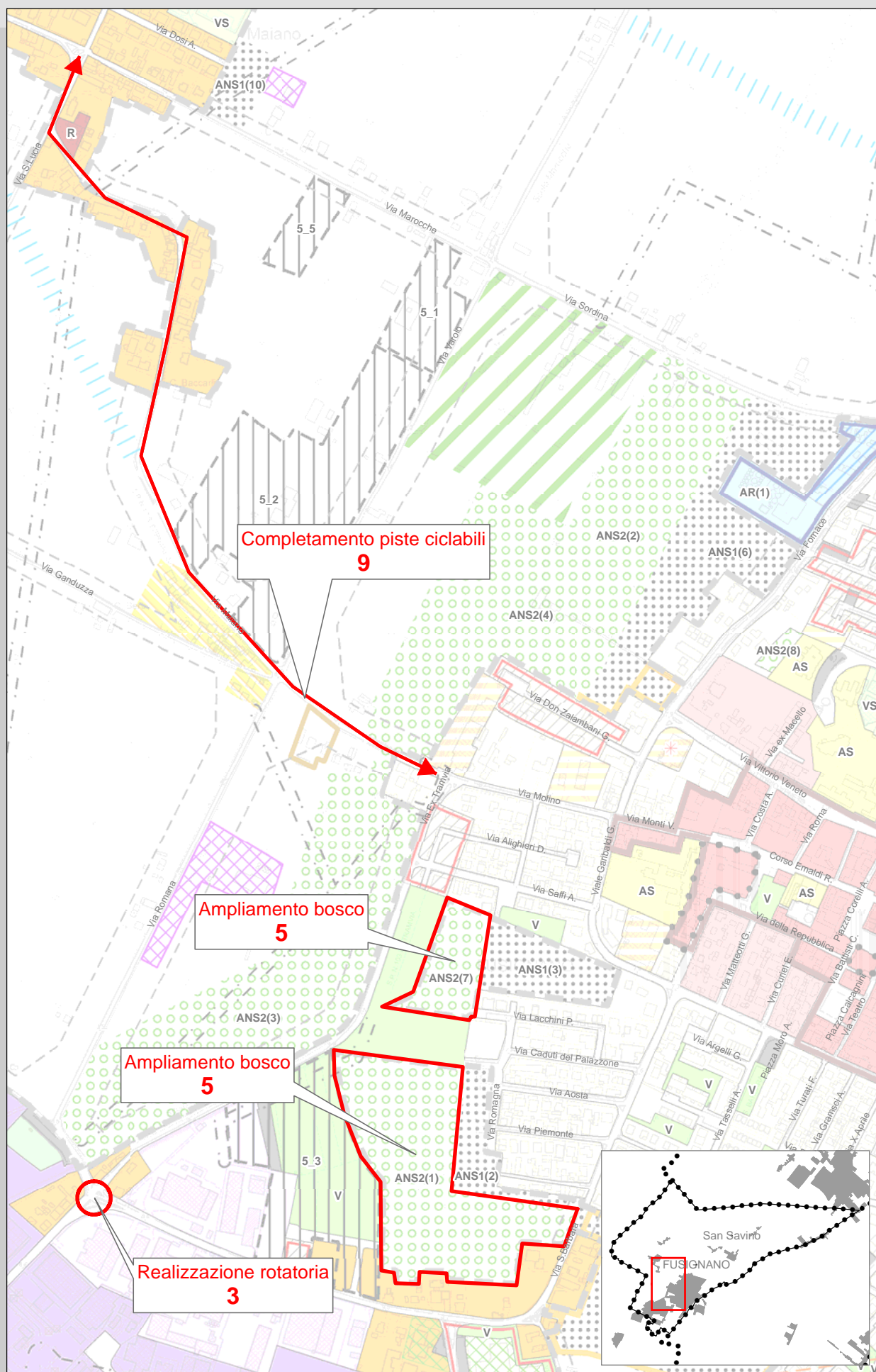
B
u
d
r
i
o

Fusion



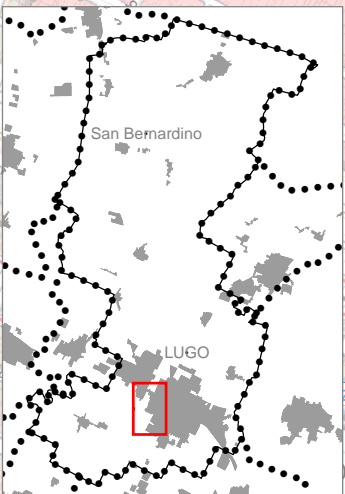
Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

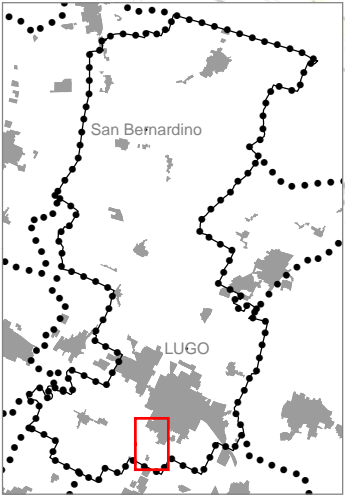


F
u
s
i
g
n
a
n
o

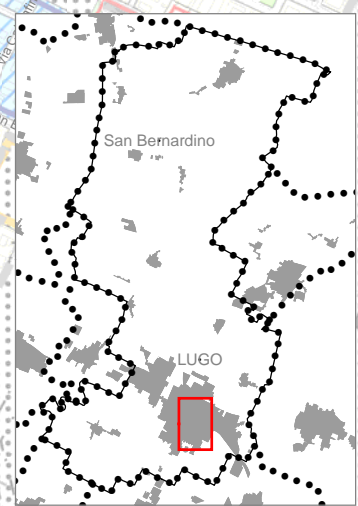
Lugo



*L
u
g
o*



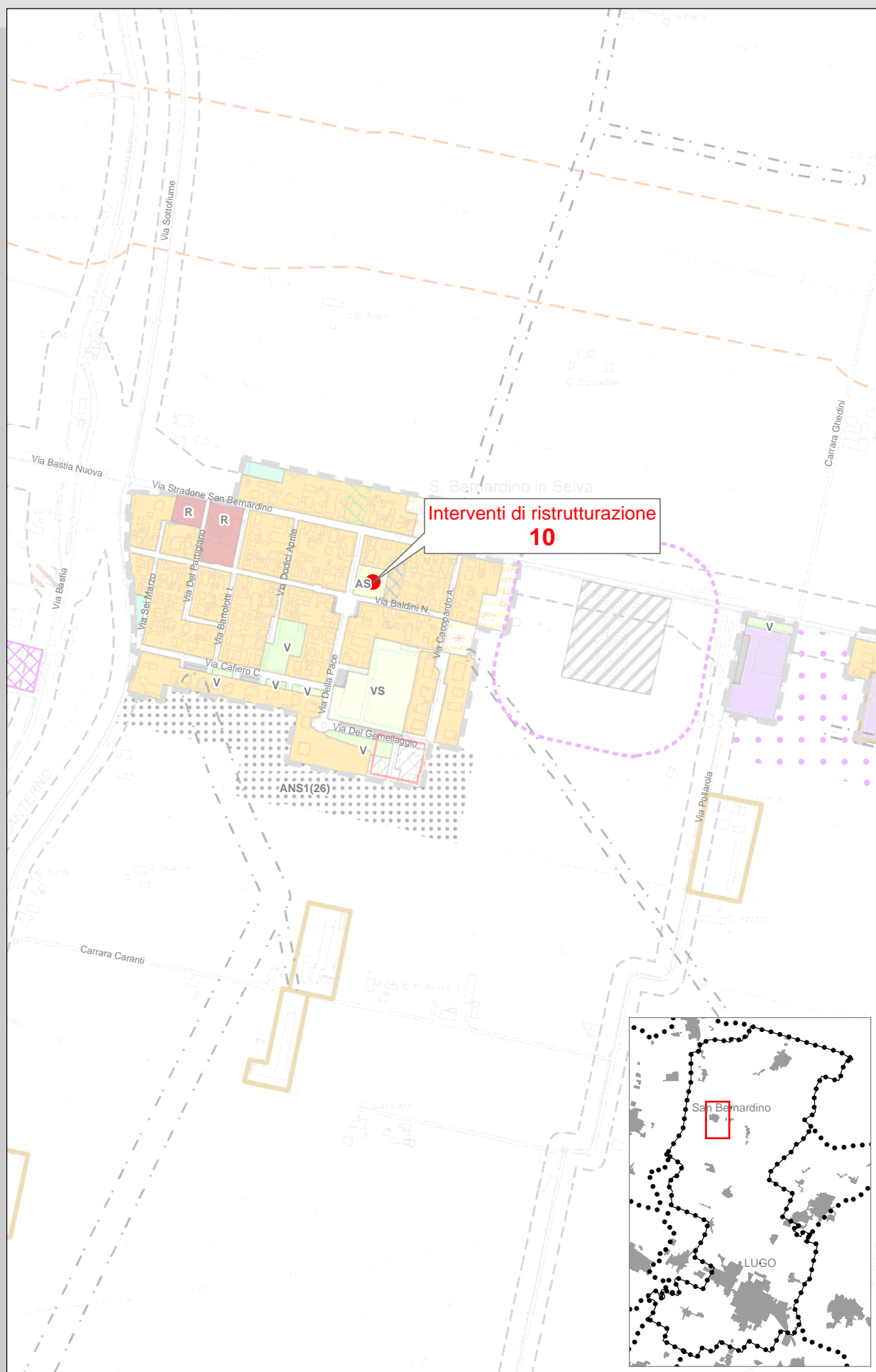
*L
u
g
o*



*L
u
g
o*

Piano Operativo Comunale

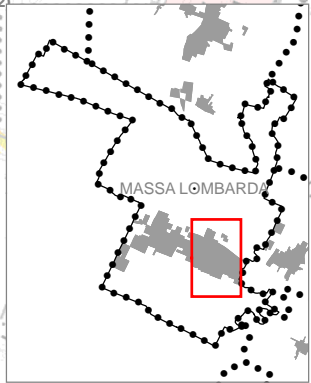
Unione Bassa Romagna



L
u
g
o

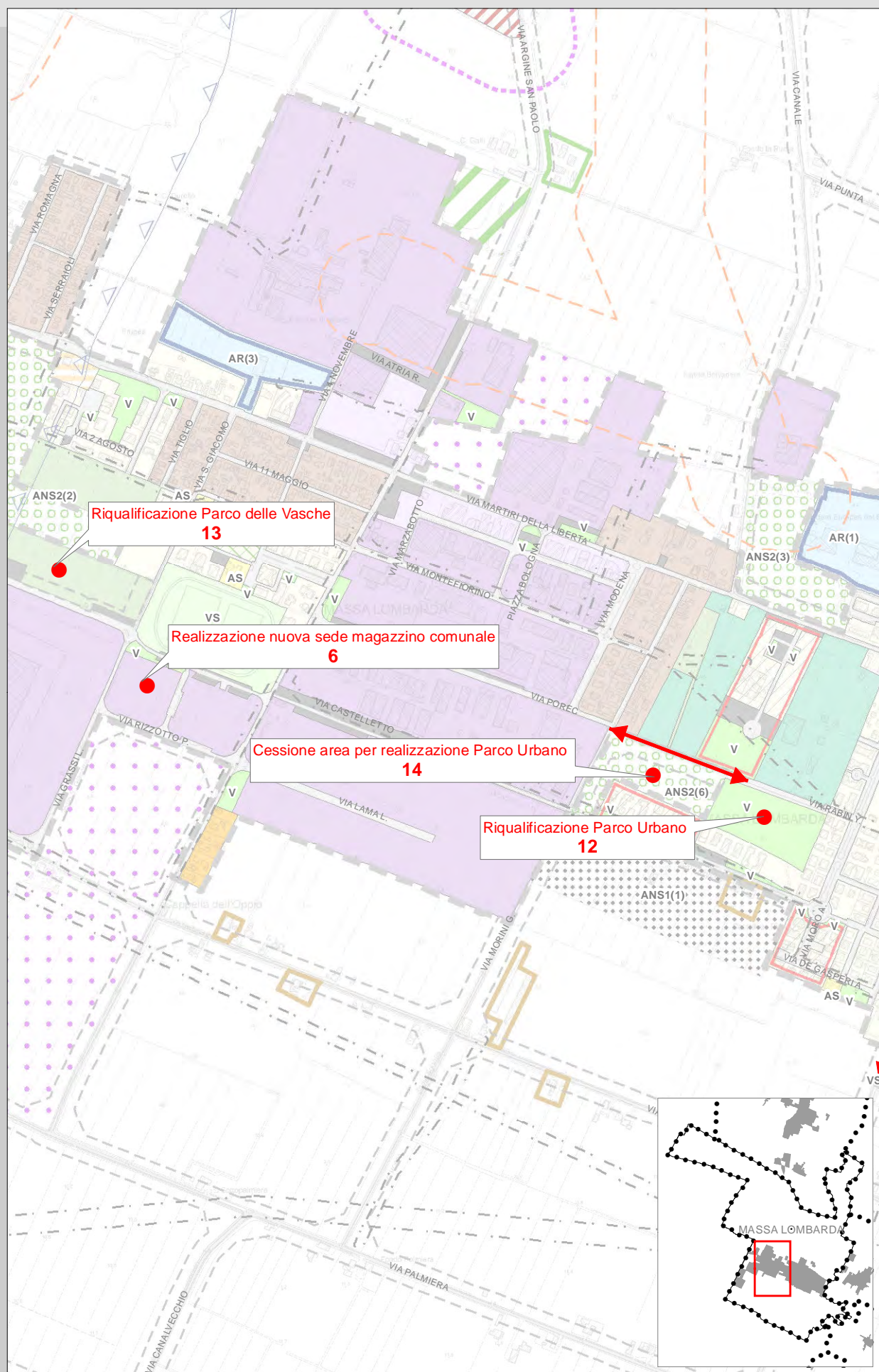
S
·
B
e
r
n
a
r
d
i
n
o

*M
a
s
s
a
L
o
m
b
a
r
d
a*



Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna



Massa Lombarda

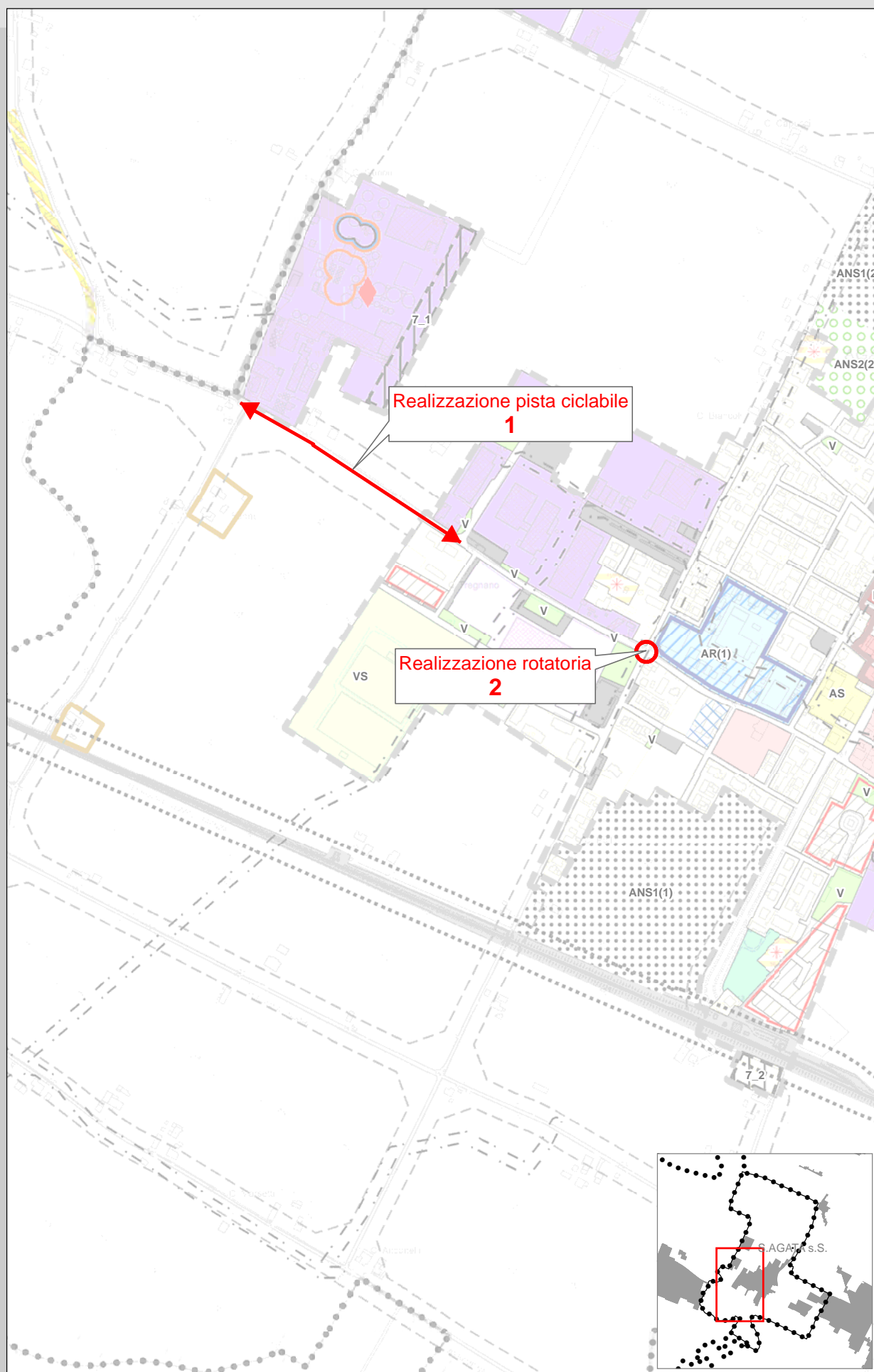
Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

S
a
n
t
,
A
g
a
t
a

s
u
l

S
a
n
t
e
r
n
o



Piano Operativo Comunale

Unione Bassa Romagna

S
a
n
t
,
A
g
a
t
a

s
u
l

S
a
n
t
e
r
n
o

