

**AVVISO PUBBLICO**  
**PER LA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO**  
**AI SENSI DELL'ART. 11 L. N. 241/1990 E/O DELL'ART. 18 L.R. EMILIA ROMAGNA N. 20/2000**  
**PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA CASERMA DEI CARABINIERI**

**I. PREMESSA**

Con deliberazione n. 64 del 10.10.2013 il Consiglio Comunale, riconosciuta la necessità di farsi parte attiva nel promuovere la sicurezza dei cittadini creando le condizioni affinché le Forze dell'Ordine presenti sul territorio del Comune abbiano una sede in luoghi e posizioni più utili e rassicuranti, ha stabilito di dare avvio ad un processo di verifica sul territorio comunale di immobili di proprietà, anche quando destinati ad altra funzione, per individuare quelli potenzialmente idonei a ospitare le Forze dell'Ordine e, in alternativa, di promuovere la costruzione di sedi ad hoc attraverso accordi con privati; ha inoltre stabilito le caratteristiche di localizzazione idonee per l'area che dovrà ospitare la nuova caserma.

A seguito di detta delibera, il Settore Edilizia Pubblica ha condotto una verifica sugli immobili di proprietà comunale dalla quale è emerso che non ci sono edifici idonei come da dichiarazione agli atti.

Già in data 4.6.2013 la Soc. Commercianti Indipendenti Associati, ha manifestato la disponibilità a realizzare e cedere in area di sua proprietà posta all'interno del comparto Montefiore sottoposto a Programma integrato di intervento, convenzionato e parzialmente attuato, un edificio di circa 2180 mq da destinare a caserma per il Comando dei Carabinieri, richiedendo corrispondentemente la modifica al Piano per la trasformazione delle superfici residenziali del subcomparto 1-2 in superfici commerciali.

L'Amministrazione ha valutato l'opportunità di mettere a confronto detta proposta con eventuali alternative provenienti da altri soggetti Privati, a tal fine procedendo alla pubblicazione di un avviso pubblico.

Con delibera n. 350 del 5.11.2013 la Giunta ha quindi dettato gli indirizzi da recepire nel medesimo avviso.

**II. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO.**

Il presente avviso è finalizzato a selezionare il/i soggetti privati in grado di offrire all'Amministrazione un'adeguata soluzione al problema della sicurezza pubblica del territorio attraverso la costruzione di una sede ad hoc per la caserma dei Carabinieri, i cui requisiti sono di seguito indicati al paragrafo III.

Con tale/i soggetto/i verrà sottoscritto apposito accordo con il Comune, per stabilire i reciproci impegni, ai sensi dell'art. 11, L. n. 241/1990 e/o dell'art. 18, L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000, qualora gli interventi necessitino, per la relativa attuazione, di variazioni agli strumenti urbanistici,

**III. FORMA E CONTENUTI DELLA PROPOSTA.**

Il/i soggetti interessati dovranno presentare al Comune apposita proposta contenente:

- a) **relazione illustrativa** della proposta che indichi la possibile collocazione dell'edificio da destinare a caserma, in coerenza con i parametri individuati nella citata delibera C.C. n. 64/2013, eventuali ulteriori opere pubbliche proposte, le caratteristiche dimensionali e qualitative dell'intervento privato ed eventuali elementi di variante al PRG, evidenziando e quantificando economicamente i vantaggi pubblici e quelli privati.
- b) **elaborato grafico** che rappresenti la collocazione urbana dell'edificio da destinare a caserma e l'individuazione di massima delle superfici dell'edificio, nel rispetto dei parametri dimensionali orientativi per la progettazione di infrastrutture-tipo del Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri IV Reparto – SM – Ufficio Infrastrutture dell'Ottobre 2010 per il livello Compagnia.
- c) **elaborato grafico** che rappresenti l'intervento privato e le eventuali opere pubbliche aggiuntive proposte con indicati i principali parametri urbanistico edilizi e i principali caratteri dell'intorno. La forma della proposta e il livello di approfondimento della soluzione progettuale è rimesso alla scelta dei partecipanti, a condizione che essi presentino, nella sostanza, i contenuti di cui alle lettere a, b e c che precedono.

L'edificio da destinare a caserma dovrà risultare collocato in prossimità del centro urbano, connesso direttamente alla rete della mobilità pubblica di tipo urbano e ai sistemi di mobilità extraurbani in particolare ferroviari e accessibile direttamente dalla rete stradale di rango comunale e intercomunale.

Le aree di intervento dovranno risultare integrate al sistema urbano di Cesena ed essere caratterizzate da un'adeguata accessibilità al sistema viario e ciclo-pedonale, dalla presenza della rete di trasporto pubblico locale e, laddove riguardino destinazioni residenziali, dalla prossimità agli ambiti fruitivi costituiti dagli spazi a verde pubblico. Al nuovo carico insediativo indotto dagli interventi devono corrispondere le necessarie condizioni di sostenibilità ambientale costituite specificamente dall'adeguatezza del sistema dell'infrastrutturazione a rete (dotazioni fognarie-depurative, acqua, gas ed energia).

Le proposte potranno comportare variante allo strumento urbanistico vigente limitatamente ai seguenti ambiti: Città consolidata con l'esclusione del Tessuto di impianto di prima espansione di valore ambientale (art. 35) e del Tessuto dei quartieri INA casa (art. 36), e Città da trasformare con l'esclusione degli ambiti di trasformazione di valore paesaggistico – ambientale (AT6 e AT7) in quanto un loro potenziale addensamento edilizio risulterebbe incompatibile con i caratteri distintivi assunti dallo strumento urbanistico per tali aree e alla Città da riqualificare.

Potranno essere previste mutazioni delle attuali destinazioni d'uso, così come definite dal vigente PRG 2000, purché compatibili con il tessuto urbano conterminante; incrementi dell'indice edificatorio nel caso di interventi individuati all'interno delle Aree di trasformazione, dei PUA vigenti e del Progresso '85; altre modifiche riferibili alle zone elencate al capoverso precedente se urbanisticamente ed ambientalmente compatibili.

#### **IV. PROCEDURA E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Le proposte dovranno essere presentate entro le ore 13 del giorno 30 dicembre 2013 presso lo Sportello del cittadino, in apposito plico recante la dicitura "Avviso pubblico per la sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/1990 e/o dell'art. 18 L.R. n 20/2000 per la realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri".

Non saranno prese in considerazione le proposte pervenute oltre tale termine.

Alla valutazione delle proposte e selezione del/i soggetto/i con cui sottoscrivere l'accordo procederà apposita Commissione nominata dal Dirigente del Settore Programmazione urbanistica, composta da tre membri, di cui due scelti fra i funzionari del Comune o di altro Ente locale, e uno appartenente alle Forze dell'Ordine.

La valutazione delle proposte comprensive sia delle opere di interesse pubblico che privato avverrà sulla base dei seguenti criteri:

##### *A) Valutazione dei benefici in termini di opere pubbliche*

Le proposte dovranno contenere l'offerta di realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri e saranno valutate in base alla qualità dell'edificio proposto e ad eventuali ulteriori opere pubbliche proposte a servizio dell'insediamento o della città.

##### *B) Valutazione dei benefici di riqualificazione urbanistica*

Accertata la compatibilità della modifica proposta, verrà valutato il beneficio in termini di rifunionalizzazione di aree dismesse o con funzioni incongrue rispetto al contesto, di potenziamento del sistema dei servizi, di addensamento urbano e di valorizzazione ambientale.

##### *C) Valutazione del beneficio economico*

Verrà valutato l'equilibrio fra benefici pubblici e privati privilegiando le proposte in cui si ravvisi un maggior favore per l'Ente pubblico, tenendo conto dell'incremento di valore proposto per gli immobili privati.

La valutazione avverrà attraverso le seguenti fasi:

- I) la Commissione valuterà le proposte convocando separatamente i partecipanti per approfondirne i contenuti;
- II) gli esiti della valutazione verranno recepiti in apposito giudizio motivato, che illustrerà gli aspetti positivi e le eventuali criticità di ciascuna delle proposte;
- III) le proposte e i relativi giudizi verranno resi pubblici sul sito Internet dell'Ente, e messi a disposizione per la relativa visione presso l'Ufficio Programmazione Urbanistica;
- IV) entro 30 giorni dalla pubblicazione i partecipanti procederanno a presentare la proposta definitiva, apportando le modifiche ritenute opportune;
- V) la Commissione procederà quindi a esprimere i giudizi finali motivati relativi a ciascuna proposta, individuando la migliore alla luce dei criteri sopra indicati.

Il Comune si riserva di non procedere alla sottoscrizione dell'accordo con alcuno dei partecipanti, senza che ai medesimi sia dovuto alcun risarcimento o indennizzo.

## **V. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO; DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI.**

Il Responsabile del procedimento è l'ing. Alessandro Delpiano, dirigente del Settore Programmazione Urbanistica.

La documentazione inerente la presente procedura è disponibile presso l'Ufficio Programmazione urbanistica.

Eventuali informazioni e chiarimenti potranno essere richieste all'arch. Maria Chiara Magalotti, Settore Programmazione Urbanistica tel 0547 355816, [magalotti\\_c@comune.cesena.fc.it](mailto:magalotti_c@comune.cesena.fc.it)

Cesena, 28/11/2013

Sottoscritto digitalmente da

Alessandro Delpiano