

## RISPOSTE ALLE DOMANDE DEL GRUPPO CONSILIARE "CESENA SIAMO NOI" SUL FUTURO QUARTIERE NOVELLO

Per maggiore comprensione e fruibilità delle risposte si riportano le domande con di seguito le relative delucidazioni.

1. Con riferimento alla premessa della suddetta Del. di C.C., sapere se a distanza di 13 anni il Comune di Cesena rientra ancora tra i comuni identificati nel 2003 dal CIPE come "ad alta tensione abitativa" e quali dati siano alla base di tale classificazione;

Risposta: Il Comune di Cesena è tuttora inserito nell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa approvato dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica con deliberazione n. 87 del 13 novembre 2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/02/2004. Detto elenco è in vigore dal 18/02/2004. L'inserimento dei Comuni fra quelli considerati "ad alta tensione abitativa" viene effettuato dal C.I.P.E. sulla base di regole definite dal C.I.P.E. stesso.

2. Considerato che il disagio abitativo non deriva dalla mancanza di nuovi alloggi liberi, ma piuttosto dalla non adeguatezza di quelli esistenti (requisiti igienico-sanitari, messa a norma degli impianti, sovraffollamento), sapere se con l'operazione Novello si sia consapevolmente preferito indirizzare ingenti investimenti pubblici/privati verso la nuova costruzione piuttosto che sul patrimonio abitativo esistente. In questo modo non si interviene per risolvere alla base il problema abitativo al quale questa Amministrazione afferma di voler dare risposta;

Risposta: Il disagio rientra nel mancato incrocio tra domanda ed offerta cioè in un disallineamento del mercato e l'Amministrazione non interviene nei rapporti di mercato tra privati. E' invece meritevole di tutela la fascia di popolazione più debole, in condizioni economiche meno tutelate. Di altra natura sono gli interventi destinati agli alloggi esistenti, cioè incentivi alla riqualificazione tramite provvedimenti di tipo regolamentare. Per gli alloggi privati è comunque ovvio che il Comune non può procedere all'esproprio. Inoltre la gestione del progetto per il miglioramento delle condizioni di disagio abitativo condotto dal 2005 in collaborazione con AUSL Cesena, ha consentito di accertare problemi igienico sanitari, e risanare 1.300 alloggi privati, in affitto concordato, dall'Accordo fra proprietari ed inquilini. Gli investimenti previsti nel primo stralcio del PRU Novello, sono convogliati su un intervento programmato in aree di proprietà comunale, ubicate in un ambito da riqualificare. Quanto al patrimonio abitativo esistente di privati da riqualificare, non si ravvedono leve per orientare la riqualificazione da parte di privati alla realizzazione di alloggi sociali.

3. Alla luce di quanto sopra esposto, sapere se il Comune abbia valutato il rischio tangibile di potersi trovare nel prossimo futuro con un numero sempre crescente di edifici residenziali "abbandonati" in favore del nuovo, a causa di una pianificazione forse poco lungimirante e della mancanza di politiche e misure incentivanti in favore del recupero del patrimonio edilizio esistente;

Risposta: Dal 2011 ad oggi, il recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato incentivato con misure fiscali, che hanno favorito interventi sulle abitazioni private. Tali misure, a Cesena, hanno consentito di mantenere un trend sostanzialmente costante del numero degli interventi di riqualificazione, in particolare energetica, nonostante la crisi dell'edilizia in atto. Va inoltre ricordato che, con la Variante di Salvaguardia del

2014, si è provveduto ad eliminare e ridurre diverse previsioni urbanistiche di espansione, dando il primo orientamento tangibile, di voler favorire il recupero del patrimonio esistente, piuttosto che solo nuove costruzioni.

4. Conoscere i requisiti degli aventi diritto (categorie di soggetti, capacità reddituali/patrimoniali, ecc.) ed i criteri attraverso cui sarà definito l'accesso al "social housing" ed in particolare agli immobili rientranti sub-comparto 1A, con specifica per l'UMI 1;

Risposta: Quanto richiesto sarà oggetto di specifica regolamentazione da definirsi in fase attuativa del progetto.

5. Definire in maniera esaustiva le caratteristiche della cosiddetta "zona grigia" più volte citata dall'Amministrazione. Inoltre si chiede:

- di quantificare il numero degli alloggi necessari per dare congrua risposta alle richieste di tale fascia di popolazione;

- di conoscere le fonti da cui è stata dedotta tale esigenza e l'andamento delle possibili domande simili nel tempo, in considerazione del fatto che ad oggi non esistono bandi e/o graduatorie come quelli invece dedicati all'assegnazione delle case popolari;

Risposta: Non è obiettivo dell'Amministrazione, sovradimensionare il progetto rispetto alla domanda attuale e stimabile nei prossimi anni. Il numero di alloggi previsti nel comparto 1 A del PRU Novello (circa 340 alloggi), è stato difatti adeguatamente tarato sulla base di uno studio di mercato che ha analizzato la situazione socio-economica attuale e che sulla base di tali dati ha definito la domanda di social housing prevedibile per la città di Cesena. Nel corso degli ultimi anni quello dell'accesso alla casa è un problema che ha investito un crescente numero di persone. Il disagio abitativo si verifica quando le spese per l'abitazione, sia con riferimento ai canoni d'affitto, sia in relazione alle rate di mutuo, superano il 30% del reddito disponibile di un nucleo familiare. In questo contesto, è possibile individuare due aree principali di disagio abitativo: da un lato, la popolazione interessata da un'emergenza abitativa assoluta, che non dispone delle risorse necessarie a vivere in uno spazio dignitoso e sicuro; dall'altro, una vasta area intermedia, la cosiddetta "fascia grigia", che, pur non trovandosi in condizioni di grave precarietà, non è comunque in grado di accedere ad una casa a condizioni di mercato, ovvero presenta condizioni economiche non necessariamente tali da poter accedere all'ERP, ma sufficienti a rappresentare condizioni di disagio economico. Per quest'area, di fatto, l'alloggio rappresenta un significativo elemento di spesa nel bilancio annuale. Si tratta sovente di famiglie monoreddito, lavoratori precari, famiglie monogenitoriali, giovani, anziani, stranieri: tipologie caratterizzate da esigenze estremamente differenziate in termini di bisogni, risorse e aspettative, ma accomunate dalla difficoltà/impossibilità di mantenere la casa in cui vivono, sia che si tratti di un appartamento in affitto o di proprietà. Per la "fascia grigia", di fatto, la questione abitativa costituisce un vincolo (nell'indipendenza dei giovani, nel trasferimento per ragioni di studio o lavoro, nella costruzione di un nuovo nucleo familiare) o un significativo fattore di rischio (in caso di sfratto, separazione, fine di una coabitazione). Se il primo aspetto investe principalmente l'edilizia residenziale più propriamente di derivazione pubblica (l'ERP), il secondo interseca la sfera del social housing e ne può rappresentare il potenziale bacino di riferimento.

6. Dato che lo strumento del cosiddetto housing sociale ha come obiettivo l'aumento dello stock in affitto per rispondere alla domanda di una fascia di popolazione che

non riesce più ad accedere al mercato, sia a causa della crisi economica generale, ma soprattutto a causa di un'eccessiva contrazione dell'offerta di alloggi disponibili, si chiede di conoscere il numero reale degli immobili sfitti a Cesena. Visto che sui giornali si è parlato di un numero consistente degli stessi (3600 unità immobiliari sfitte), questo dato è essenziale per la valutazione delle previsioni di successo dell'operazione Novello e si presuppone che se ne sia tenuto conto nelle valutazioni di fattibilità;

Risposta: Il dato del censimento 2011 indica in circa 2.700 le abitazioni non occupate. Inoltre l'obiettivo del progetto è quello di attirare all'interno del quartiere un mix di famiglie con caratteristiche diverse, non solo di accogliere quelle con maggiori difficoltà: Quindi non solo alloggi in affitto, ma anche in vendita ed in affitto con riscatto.

7. Definire e distinguere in maniera inequivocabile l'edilizia residenziale pubblica (o ERP) dall'housing sociale di proprietà privata (o ERS). In particolare definirne le diverse finalità ed i diversi usi che l'Amministrazione intende farne in quanto strumenti per le politiche sociali pensati per dare risposta ad esigenze abitative molto diverse;

Risposta: Ciò che permette di definire sociale un intervento di edilizia residenziale, non è il soggetto che lo realizza, bensì il fatto che possa offrire i servizi prodotti, a particolari categorie di utenti, a condizioni più accessibili di quelle di mercato. A livello normativo si può affermare che ci sia una sostanziale complementarità di contenuti tra edilizia economica e popolare, ERP ed ERS, in quanto in tutte le forme suddette sono presenti: pluralità di titoli di godimento, pluralità di operatori, valori immobiliari contenuti rispetto a quelli di mercato, sostegno alla domanda debole, intervento pubblico in varie forme. L'Edilizia Residenziale Pubblica è regolamentata da norme specifiche. Si precisa inoltre che la legge urbanistica regionale (LR 20/2000) all'art. A6 bis "scelte strategiche per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa" utilizza la locuzione "edilizia residenziale sociale" per individuare l'edilizia volta a soddisfare il fabbisogno abitativo di soggetti a basso reddito.

8. Sapere perché l'iniziale previsione di edilizia residenziale pubblica interna al PRU Novello (20% della SUL complessiva) è stata eliminata completamente. Si ricorda in tal senso la giacenza al novembre 2015 di oltre 500 domande per un alloggio popolare che continuano a non trovare risposta;

Risposta: Il PRU Novello non conteneva previsioni di ERP, bensì di edilizia sociale. Prevedeva infatti che una quota del 20% della SUL residenziale ammessa nel comparto fosse di "edilizia residenziale sociale" (vedasi relazione generale del PRU). Tale previsione non stava a significare che il 20% della SUL dovesse essere di proprietà pubblica bensì che il 20% della SUL fosse destinato a particolari categorie di utenti a condizioni più accessibili di quelle di mercato. La soluzione approvata dal consiglio Comunale l'8 ottobre 2015, come la mozione precedentemente approvata dal Consiglio Comunale del 20 febbraio 2014 impegnava a fare, prevede che tutta la superficie residenziale sia destinata a particolari categorie di utenti a condizioni più accessibili di quelle di mercato con varie forme di affitto e di vendita. Di seguito si riporta estratto della relazione:

"All'interno del comparto 1, negli edifici posti a nord del comparto lungo il parcheggio posto in fregio a via Cavalcavia, è prevista la realizzazione di residenza abitativa sociale (Social Housing). La quota prevista è di almeno 5.000 mq, pari a circa il 20% delle

destinazioni residenziali dello stesso comparto, e sarà destinata alla vendita a prezzo convenzionato o alla locazione a canone convenzionato per un periodo minimo di 10 anni (locazione a termine). Potranno essere previste quote aggiuntive sia in termini quantitativi che di tipologie di offerta abitativa i cui vincoli e obbligazioni faranno riferimento al Regolamento PEEP e ERP. La realizzazione potrà avvenire attraverso il ricorso a finanziamenti pubblici statali o regionali. Vista l'attuale scarsità di risorse finanziarie pubbliche e anche al fine di aumentare la quota minima prevista, la STU in accordo con l'Amministrazione Comunale verificherà la possibilità di costituire un Fondo Immobiliare, secondo quanto previsto dal DPCM 16 Luglio 2009 (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa), o la partecipazione ad analoghi fondi già costituiti, per finanziare in tutto o in parte l'intervento comprendendo una quota significativa di residenza abitativa sociale".

9. Se non esista un forte squilibrio tra l'impegno che questa Amministrazione dedica nel risolvere il presunto problema abitativo della cosiddetta "fascia grigia" rispetto all'innegabile e consistente problema abitativo delle fasce di popolazione più deboli, anche in considerazione del fatto che stiamo assistendo negli ultimi anni ad un costante e poco chiaro processo di "conversione" dei lotti ERP in lotti ERS da parte della stessa Amministrazione;

Risposta: Non c'è in atto nessuna forma di conversione di lotti ERP in lotti ERS stante la sostanziale equivalenza delle due forme di edilizia residenziale rivolta a particolari categorie di utenti a condizioni più accessibili di quelle di mercato.

10. Sapere quali eventuali garanzie sono state date per intraprendere l'investimento immobiliare denominato Novello, al fine di conoscere la "mappa dei rischi" legati all'investimento;

Risposta:

Il Comune non ha fornito particolari garanzie eccetto quelle minime che la normativa sulla cessioni impone al cedente.

11. Sapere se le suddette garanzie sono anche rappresentate dai lotti ERP interni alle Aree di Trasformazione e conoscere cosa ne sarebbe degli stessi (ora di proprietà privata) nell'ipotesi in cui l'investimento non dovesse andare a buon fine. Inoltre sapere se si modificherebbe la loro natura (da ERP ad ERS);

Risposta: Si ribadisce quanto sopra scritto che non esiste modifica di " natura " fra ERP ed ERS trattandosi di forme sostanzialmente contigue, avendo il medesimo scopo sociale seppur con obiettivi di canone e fasce sociali differenti . Le aree interne ai comparti di trasformazione non sono state al momento conferite al fondo e qualora "l'intervento non dovesse andare a buon fine " rimarrebbero di proprietà del Comune . Si precisa che per un comparto la proprietà ha già ceduto l'area al comune, e per un altro si stanno predisponendo gli atti necessari.

12. Conoscere le previsioni di sviluppo per i suddetti lotti ERP, essendo aree garantite da convenzione decennale conferite in un fondo immobiliare della durata di 25 anni. Gli attuali proprietari di queste aree sono stati informati dell'operazione e consultati in merito? Cosa succederebbe se le aree di trasformazione non verranno realizzate e/o se le convenzioni dovessero decadere? Si chiede che siano valutati tali scenari in quanto altamente probabili;

Risposta: Si tratta di lotti di ERS. L'atto di apporto al Fondo comune di investimento stipulato il 18 dicembre 2015 prevede che nel caso di impossibilità di trasferimento al fondo di tutte o alcune fra le aree selezionate l'Apportante (il Comune ) adotterà soluzioni amministrative, tecniche, progettuali e contrattuali alternative al predetto trasferimento, nei limiti della normativa vigente ed applicabile. In capo ai proprietari sta l'obbligo di cessione e non la valutazione in merito alle modalità di utilizzo dell'area da parte del comune, che una volta acquisitane la proprietà interviene nella assegnazione con bando pubblico ai soggetti in possesso di specifici requisiti. Sono gli assegnatari che provvedono alla costruzione dei fabbricati, secondo modalità previste in apposite convenzioni.

13. Conoscere qual è l'attuale ruolo dell'Arch. Preger, ex Amministratore Unico della Novello STU, ora in liquidazione;

Risposta: Attualmente non ha alcun ruolo nella società Novello spa.

14. Sapere se l'ex Amministratore Unico della Novello STU ha svolto o svolgerà incarichi inerenti il Novello oltre al ruolo di Amministratore, sia con il Comune che con Fabbrica SGR;

Risposta: non ha avuto incarichi professionali e non si prevede che ne abbia in seguito.

15. Avere accesso alla documentazione inerente la perizia di stima sul valore dell'area comunale conferita nel Fondo Immobiliare Novello;

Si allega la perizia. Si nota che il valore delle quote emesse a favore del Comune è stato non superiore, come richiesto dal comma 5 dell'articolo 12 del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 5 marzo 2015, n. 30.

La differenza è imputabile all'alea estimale che la letteratura non pone mai essere inferiore al 5%.

16. Ricevere il *business plan* aggiornato inerente la costruzione dell'UMI 1, con cronoprogramma e specifica dei costi inerenti gli oneri di urbanizzazione e la realizzazione del parco;

Risposta: L'info memo allegato alla delibera del Consiglio Comunale n. 103 dell'8 ottobre 2015 contiene i dati, i costi stimati ed il cronoprogramma.

17. Ricevere il progetto definitivo inerente l'intero comparto A1 e l'UMI 1, di prossima realizzazione;

Risposta: il progetto definitivo è attualmente in fase di elaborazione. Non c'è ancora un progetto definitivo delle singole opere: il fondo si è costituito il 18.12.2015 ed in qualità di soggetto attuatore ha in capo la redazione dei progetti. Il progetto di PRU invece è pubblicato sul sito del Comune.

18. Conoscere la previsione di utilizzo del contributo regionale di € 2.000.000 specificandone la tipologia di spesa;

Risposta: Il contributo sarà utilizzato per la realizzazione di circa un terzo del parco urbano sopra la secante, con il vincolo per il soggetto attuatore che l'impegno dei fondi

pubblici servano esclusivamente per ridurre ulteriormente i canoni e i prezzi degli alloggi e non per incrementare i profitti del privato. Nell'accordo di Programma con la Regione Emilia Romagna vengono indicate le riduzioni del canone e del prezzo di vendita a seguito del contributo regionale alla realizzazione del parco.

19. Conoscere il prezzo al mq dell'intervento relativo alla realizzazione del parco, tenuto conto che si tratta di fatto di un completamento e che buona parte della superficie a verde di progetto (tra il sottopassaggio di Corso Cavour e la stazione) è già stata realizzata;

Risposta: I costi del progetto del parco, al netto del contributo regionale, saranno completamente a carico del fondo. Non si tratterà di un mero completamento, bensì di un intervento di ricucitura urbana mediante la riqualificazione a verde di una ampia fascia ferroviaria dismessa, con costi sia di bonifica dei suoli che tecnici di costruzione, ivi compresi i costi per la progettazione, affidata dal soggetto attuatore a primari professionisti specializzati in progettazione paesistica proprio con l'obiettivo di assicurare la massima qualità architettonica. I costi unitari al mq al momento sono stimati sulla base di quelli descritti nel PRU. Sono previsti: verde pubblico, verde di quartiere, piazze urbane, percorsi nel parco e percorsi urbani, circa 4.000 nuovi alberi per aree boscate, circa 900 nuove alberature a parco, circa 200 alberi di quartiere.

20. Conoscere, in termini di probabilità, quali siano le previsioni di rientro nelle casse comunali del capitale conferito, in considerazione del fatto che il Comune dispone di quote di classe A, aventi:

- rendimento infruttifero;
- non avendo alcun privilegio nella distribuzione dei proventi;
- avendo possibilità di rimborsi parziali solo dopo aver soddisfatto fino al 95% del capitale sottoscritto da CDP;
- avendo una ripartizione degli attivi in sede di liquidazione successiva rispetto quella di Cdp che prevede un rendimento target pari all'Istat + 2,5%;

Risposta: La domanda dimentica quale sia l'obiettivo della Pubblica Amministrazione: non certo quello di agire come un ordinario investitore, bensì quello di soddisfare i fabbisogni sociali in termini di domanda di alloggi economicamente accessibili, di qualità urbana e di dotazione di servizi pubblici/di uso pubblico. Il rendimento che avrà il Comune sarà difatti di tipo sociale (anch'esso misurabile economicamente e con ampie e durature ricadute per la collettività) ancor prima che finanziario: aver messo a disposizione le proprie aree, apportandole al fondo in cambio di quote, ha difatti permesso di rendere sostenibile un'ampia operazione di riqualificazione urbana, che aumenterà l'offerta di alloggi sociali e di servizi locali e territoriali (che il Comune avrà nella propria disponibilità non appena completati) ad uso non solo dei nuovi residenti, ma del tessuto urbano esistente. Se il Comune avesse richiesto un rendimento finanziario più alto, per fare in modo che il progetto rimanesse appetibile agli ingenti capitali (economici e di know-how tecnico) dei privati che il Comune è stato in grado di attirare (comunque obbligandoli ad un rendimento calmierato), si sarebbero dovuti prevedere dei canoni e dei prezzi degli alloggi più alti, tradendo così la natura sociale del progetto e allo stesso tempo condannando definitivamente l'area a rimanere

dismessa e dequalificata. Riceverà inoltre tutte le nuove infrastrutture pubbliche realizzate.

21.Sapere le modalità e i tempi di nomina dell'advisory committee da parte del Comune;

Risposta: L'advisory committee sarà nominato il 19 febbraio p.v.

22.Sapere come si relaziona l'operazione Novello con l'esigenza di promuovere processi di rigenerazione e riqualificazione edilizia del patrimonio edilizio esistente;

Risposta: Il PRU Novello costituisce esso stesso un intervento di rigenerazione urbana estesa ad un intero ambito già utilizzato per attività produttive da tempo dismesse in cui è prevista la ristrutturazione urbanistica del tessuto esistente. La riqualificazione in questo caso non si limita alla sostituzione di un solo immobile ma si estende alla dimensione di quartiere . Il PRU oltre a quelle dovute come standard, prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere pubbliche di interesse generale:

- realizzazione di un grande parco pubblico sopra la galleria della Secante;
- interrimento dell'elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica della ferrovia;
- realizzazione di parcheggi pubblici in struttura a servizio della stazione ferroviaria;
- riqualificazione degli spazi pubblici antistanti la stazione ferroviaria e a servizio del polo scolastico;
- riqualificazione della viabilità esistente carrabile pedonale e ciclabile;
- creazione di un sistema di piste ciclabili a servizio del nuovo quartiere e del parco, connesso alla città.

23.Conoscere la vetustà legata al patrimonio edilizio esistente nel territorio di Cesena, con i risultati suddivisi per quartiere di riferimento;

Risposta: si tratta di indagine assai rilevante, impegnativa e costosa che non è possibile fare entro il termine richiesto dall'interpellante.

24.Dettagliare la previsione, in termini di qualità e quantità, degli spazi per la socializzazione all'interno del progetto Novello;

Risposta: Attualmente si sta entrando nella fase progettuale, nell'ambito della quale verranno definiti tali spazi. Per la loro individuazione, auspichiamo numerose occasioni di confronto con le comunità locali, per recepire nel progetto i reali fabbisogni prevalenti in termini di spazi per la socializzazione. L'Amministrazione, come sua abitudine, promuoverà incontri per raccogliere proposte ed idee.

25.Sapere se sono previsti incentivi legati alla mobilità sostenibile o soluzioni alternative all'uso dell'auto;

Risposta: Nel pensare la rete viaria sono stati previsti percorsi per l'utenza debole in sede propria e lontani dalla rete veicolare, al fine di garantire e migliorare la sicurezza

della strada per l'utenza auto-veicolare ed in particolare per l'utenza debole (ciclisti, pedoni, bambini, persone con disabilità); si è cercato di limitare lo sviluppo della rete stradale al diretto servizio dell'insediamento, prestando attenzione alle intersezioni e agli attraversamenti per tutelare l'utenza debole. È stato separato il traffico di attraversamento da quello locale dell'insediamento facendo attenzione alla sicurezza, ai conflitti d'uso, alla fruibilità, all'accessibilità, e alla qualità ambientale. La viabilità interna all'abitato, gli spazi, i percorsi pubblici ciclopedonali e gli spazi verdi sono stati pensati per favorire le relazioni sociali, limitando la velocità degli automezzi e aumentando al massimo gli spazi dedicati ai pedoni e alle biciclette realizzando vere e proprie piazze tra gli edifici, lungo un percorso sicuro che collega in direzione est-ovest il nuovo quartiere, con le sue attività commerciali a servizio del quartiere, all'esistente (le Vigne) e i vari servizi presenti (scuole, parchi e giardini pubblici). La posizione dell'area di progetto ha permesso di collegare, attraverso percorsi per la mobilità sostenibile, il nuovo insediamento alle infrastrutture per il trasporto pubblico (treno, autobus extraurbani e bus urbani), introducendo, oltre ai parcheggi scambiatori per gli autoveicoli, anche aree di sosta idonee al parcheggio delle biciclette, al fine di incentivare l'uso di queste ultime e limitare quello dell'automobile privata. Inoltre nel progettare i parcheggi pubblici si è scelto in gran parte di realizzarli in un edificio multipiano sopra ad una struttura commerciale e al piano terra dentro una struttura, nascosti da quinte di spazi commerciali. Anche i parcheggi privati sono stati pensati in interrato. Questa scelta ha permesso di liberare il livello del suolo, destinandolo a spazi collettivi e di ritrovo. Tutto il progetto promuove quindi la mobilità ciclopedonale, connettendo la rete esistente e collegando l'area della Montefiore a est fino al parco fluviale del Savio, con una "tangenziale ciclabile" che, separata dalla viabilità automobilistica, si snoda all'interno di un parco permettendo di raggiungere le polarità urbane attraverso spazi gradevoli. Le aree verdi sono state pensate non solo come collegamenti alternativi per raggiungere i centri di interesse a piedi o in bici, ma anche per garantire che il sistema del verde svolga molteplici funzioni come quella ambientale, quella psicologica, una funzione sociale e di promozione dell'attività fisica prevedendo, lungo i percorsi, frequenti aree di sosta attrezzate in vario modo per le diverse tipologie di utenza.

26. Conoscere la fascia ISEE delle famiglie che hanno fatto richiesta nel 2015 di alloggi ERP;

Risposta: Il limite di reddito per l'accesso all'E.R.P. è stabilito dalla Regione ed è attualmente determinato nel seguente modo:

- VALORE ISE Non deve superare Euro 34.308,60.
- VALORE I.S.E.E. Non deve superare Euro 17.154,30.

Calcolati ai sensi del DPCM n. 159 del 5 dicembre 2013.

Nella graduatoria provvisoria attualmente in pubblicazione, redatta a seguito della raccolta delle domande (nuove o integrative) di accesso all'ERP, per il Comune di Cesena - chiusa al 30 novembre 2015 - sono presenti n. 459 nuclei richiedenti.

Un possibile modo di raggruppare tali richiedenti sulla base di "fasce di reddito ISEE" potrebbe essere quello di utilizzare le fasce che sono state individuate nella categoria delle "Condizioni Economiche" alla voce "D-1 Reddito ISEE". In tale modo si ottiene il seguente prospetto:

Fascia di Reddito ISEE	n. richiedenti
➤ Inferiore a € 5.500,00	319
➤ da € 5.500,00 a € 8.004,00	88

➤ da € 8.004,01 a € 11.435,00	44
➤ da € 11.435,01 a € 14.867,00	5
➤ oltre € 14.867,00	3
Totale complessivo	459

27. Conoscere le fasce ISEE dei soggetti che risiedono in alloggi ERP e di quelli la cui domanda è in attesa di un alloggio;

Risposta: Occorre innanzitutto precisare che i limiti di reddito ISE/ISEE per la permanenza negli alloggi di E.R.P. stabiliti dalla Regione, attualmente in vigore, sono i seguenti:

ISE - euro 51.462,90

ISEE - euro 34.308,60

Un possibile modo di raggruppare per fasce di ISEE gli assegnatari degli alloggi di ERP potrebbe essere quello di utilizzare i parametri stabiliti per il calcolo del canone di locazione degli alloggi. In tal modo si ottiene il seguente prospetto:

Limite ISE	Limite ISEE	Fascia di canone	N. Assegnatari
N.C.	N.C.	C1 inadempienti/inattendibili	7
34.308,60	6.000,00	AB I e II fascia di protezione	406
34.308,60	7.500,00	AC III fascia di protezione	78
34.308,60	17.154,30	B fascia di accesso	284
51.462,90	20.000,00	CA I fascia di permanenza	43
51.462,90	25.000,00	CB II fascia di permanenza	17
51.462,90	34.308,60	CC III fascia di permanenza	6
Sopra soglia	Sopra soglia	C2 fascia pre decadenza	6
		D decadenza	5

Dati forniti da A.C.E.R. Forlì - Cesena e riferiti agli assegnatari al 31/12/2015.

Per la seconda parte della domanda vedasi risposta al quesito precedente.

28. Sapere il numero di alloggi gestiti nel corso dell'ultimo biennio dalla Fondazione per l'affitto FondAffitto, la proprietà, il canone, la percentuale di morosità;

Risposta: Gli alloggi in locazione, gestiti da FondAffitto al 31/12/2015 sono n. 142

- di cui Alloggi, gestiti dalla Fondazione per l'Affitto, provenienti dal libero mercato n. 124
- di cui Alloggi, gestiti dalla Fondazione per l'Affitto, provenienti da Enti Pubblici e soggetti del Terzo Settore n. 18;

La morosità realisticamente stimata è di circa il 10%. Non è possibile trarre alcuna considerazione di sintesi in merito al valore dei canoni in quanto suscettibili di molteplici fattori non generalizzabili (...dimensioni, zona della città, disponibilità del proprietario, condizioni dell'alloggio, ecc.). L'esperienza imputa a FondAffitto la possibilità di mettere a disposizione degli inquilini appartamenti con affitti indicativamente inferiori del 30% rispetto ai canoni di mercato.

29. Sapere se l'Amministrazione ha erogato denaro a FondAffitto nel corso dell'ultimo triennio e se ha dato garanzie;

Risposta: Storicamente i Fondatori maggioritari - Comune di Cesena (dal 2014 tramite Unione Valle del Savio) e Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena - contribuiscono alla sostenibilità di FondAffitto erogando un contributo annuale a carattere forfetario. FondAffitto riceve inoltre risorse pubbliche su progetti e accordi specifici nell'esercizio della propria funzione gestionale.

30. Sapere gli sviluppi programmati di questa Fondazione da parte dell'Amministrazione;

Risposta: Il Piano Attuativo 2015 e 2016 per la Salute e il Benessere Sociale prevede all'attività 2.1. - pagina 15 - i seguenti indirizzi:

<b>RILANCIO FONDAZIONE PER L'AFFITTO E SOSTEGNO NELL'ACCESSO ALLA CASA IN PROPRIETA' O IN LOCAZIONE</b>
---

Descrizione Obiettivi/Azioni: Aumentare le opportunità di accesso alla casa in affitto a condizioni agevolate, incrementando il numero di alloggi atti a tale scopo, anche creando accordi col privato. Promuovere l'attività della Fondazione per l'affitto in tutti i comuni dell'Unione Valle Savio.

31. Capire il rapporto tra il finanziamento concesso dalla Regione E.R. di 2 milioni di Euro e la riduzione dei prezzi di vendita, e di come questo finanziamento, se correlato ad una riduzione dei prezzi di affitto/vendita, non possa essere distorsivo nei confronti del mercato e far incorrere in eventuali azioni giudiziarie da parte di soggetti terzi danneggiati;

Risposta: Il contributo concesso dalla Regione alleggerisce le spese per le opere di infrastrutturazione a carico del fondo (oltre 8 milioni di €), con riferimento alle opere generali di urbanizzazione. I prezzi di vendita e di affitto degli alloggi saranno definiti in base a tutte le spese sostenute per la realizzazione dell'intervento: riducendo i costi si riducono i prezzi unitari di vendita e di locazione. Non si vede quali possano essere i soggetti danneggiati : si sta realizzando - in conformità a normative specifiche - un intervento di edilizia sociale rivolta a soggetti a basso reddito o appartenenti a particolari categorie sociali, utilizzando gli strumenti possibili per mantenere bassi i prezzi e consentire l'accesso alla casa alle fasce più deboli. Analogamente anche in passato la realizzazione dei PEEP non distorceva il mercato e non faceva incorrere il Comune in azioni giudiziarie da parte di imprenditori pretestuosamente danneggiati. In particolare con il contributo regionale si realizza un parco pubblico.

32. Sapere nel dettaglio quali siano gli elementi innovativi del progetto Novello;

Risposta: si riporta di seguito estratto dalla relazione:

Il parco pubblico e il sistema degli spazi aperti fungono da mediatori dei rapporti tra il nuovo intervento urbano, la città consolidata e il paesaggio della centuriazione romana. La rilettura del paesaggio ed il suo inserimento ragionato nella progettazione strategica è la caratteristica peculiare da cui si sviluppa la strategia progettuale, declinata poi negli interventi specifici dei diversi ambiti interessati. Obiettivo del piano sarà quello di attivare un processo di trasformazione e definizione dei rapporti tra le parti del tessuto urbano e del territorio; questo

attraverso la configurazione di un nuovo grande motore connettivo dello spazio aperto e del paesaggio della città di Cesena, e degli spazi ad esso contigui. Il parco lineare l'asse lungo ferrovia e soprasecante rappresenta la grande sfida di una città verso una concezione di insediamento sostenibile. Il parco diventa un sistema aperto al territorio che, coinvolgendo tutti i luoghi che tocca li connette in un articolato sistema ciclo-pedonale. La testata urbana dell'università diventa il motore sociale del nuovo intervento, il catalizzatore della presenza che viene poi ridistribuito sul parco. L'intervento deciso sulla riconfigurazione dei diversi sottopassi esistenti mira a favorire uno scambio di flussi dalla città al parco e viceversa che, senza soluzione di continuità, consenta di far vivere il sistema nella sua completezza. La strategia progettuale si articola preminentemente su cinque diversi ambiti di intervento dai caratteri specifici e peculiari, sia per il disegno del paesaggio che per l'organizzazione funzionale. Aree di forestazione urbana: la grande spalla verde che accompagna l'intervento. Nel suo sviluppo ingloba e mitiga tutte le componenti che esercitano un impatto percettivo sul nuovo intervento: il fascio di binari ferroviari, via Cavalcavia, la nuova viabilità di accesso e i camini di aerazione della Secante. Il carattere paesistico dell'ambito ripropone l'immagine del lungo fiume, definendo un sistema territoriale forte in grado di dialogare con la grande infrastruttura ferroviaria. Il disegno si articola su un margine morbido definito da modellazioni del terreno e da vegetazione messa a dimora con sesto di impianto molto compatto. Questi ambiti areali, come nelle esperienze già maturate sull'area, saranno interessati da interventi di forestazione urbana, in grado di accompagnare nella sua crescita lo sviluppo dell'intera area, qualificandola con la presenza di aree boscate di qualità. All'interno di questa cornice naturalistica viene prevista, per favorire la biodiversità, una serie di specchi d'acqua permanenti con la funzione di sistemi di laminazione, per una migliore gestione delle acque meteoriche. Verde infrastrutturale: comprende tutte quelle fasce lungo la viabilità minore e i parcheggi che mediano con il contesto circostante. La presenza dei filari arborei delinea gli assi di accesso all'area. Le aree a parcheggio sono caratterizzate dalla presenza di alberi per l'ombreggiatura e la mitigazione degli stalli delle autovetture. Verde pubblico: le superfici su cui insistono tutti i principali percorsi di connessione ciclopedonale e le attrezzature di interesse collettivo definiscono il sistema del grande parco. Nella sua distribuzione articolata, il parco si configura con uno sviluppo lineare volto a connettere tra loro il nuovo intervento di sviluppo urbano, il quartiere le Vigne, l'area Montefiore e il parco del Lungo Savio. Lo sviluppo dei percorsi, articolati in una sequenza di linee e visuali progressive, delinea la distribuzione del parco e degli spazi funzionali, oltre a favorire una permeabilità capillare dell'area. Il disegno paesaggistico è evidenziato da un sistema di filari arborei disposti parallelamente rispetto alle percorrenze, che rappresentano gli elementi di mediazione rispetto alla fascia di verde infrastrutturale; i filari di matrice agricola, sono invece organizzati secondo la struttura dell'edificato. Le aree aperte si configurano alternativamente come grandi spazi a prato per le attività libere ed aree attrezzate individuate all'interno di ambiti raccolti, ottenuti attraverso una leggera modellazione del terreno. Le aree di incontro e socializzazione sono ricavate nelle aperture dei percorsi pubblici e nelle grandi rampe dei sottopassi, piazze urbane del parco. Verde di quartiere: si caratterizza come una penetrazione del parco, diffusa in modo capillare all'interno della struttura dei nuovi quartieri. Il carattere del tessuto, estremamente regolare, crea spazi definiti per differenti utilizzi, favorendo la suddivisione tra pubblico e privato. L'organizzazione spaziale dettata dalla regolarità della maglia dei percorsi viene mitigata, dove possibile, dalla presenza di filari alternati per generare situazioni di profondità visiva differenti. All'interno della trama si riscontra la presenza di spazi pavimentati di incontro e prati liberi che dialogano con la

permeabilità dei basamenti degli edifici immersi nel parco. In questo contesto di uniformità e regolarità si evidenzia il grande boulevard urbano, che connette trasversalmente tutte le aree tra loro e con i servizi già presenti nel quartiere limitrofo. Il tracciato diagonale del comparto 1 è destinato ad accogliere le principali funzioni commerciali. Il disegno di questi grandi spazi urbani si innesta direttamente con il parco in continuità con il sistema dei percorsi. Verde urbano: rappresenta la testata del parco in relazione al contesto urbano che si caratterizza dalla piazza della stazione e dal campus universitario. Su un grande spazio, caratterizzato dalla piazza inclinata di connessione al parco, si organizzano i flussi pedonali che dalla stazione si indirizzano verso il centro urbano. In questa dinamica vengono definiti una sequenza di spazi diversificati che favoriscano un uso attivo da parte di tutta la cittadinanza. Questi spazi si articolano, ad esempio, come piazze con giochi d'acqua, piazze alberate o semplici spazi con tappeti erbosi.

33. Considerato che in base alle normative regionali vigenti tutte le nuove costruzioni dovranno obbligatoriamente possedere i requisiti degli "edifici ad energia quasi zero", a partire dal 2017 per gli edifici pubblici e dal 2019 per quelli privati, sapere se il quartiere Novello e nello specifico l'UMI 1, anche alla luce degli elementi di innovazione, tenga già in considerazione queste importanti novità normative ed ambientali;

Risposta: La delibera della Giunta regionale 267 del 2015 prevede che in fase di richiesta di permesso di costruire vengano documentati i requisiti di legge in materia energetica: per ciascun edificio dovrà essere rispettato quanto previsto nella suddetta direttiva regionale. Al momento non è possibile fornire dettagli ulteriori in quanto non è completata la fase di progettazione nella quale tali caratteristiche tecniche vengono definite.

34. Conoscere ed esemplificare i costi effettivi e di gestione annuali del fondo, come si legge dal regolamento all'art. 22, con particolare riferimento ai punti a,b,c,d,e,f,g;

- a) Per il 2016 si prevedono circa € 266.000
- b) La commissione di successo contabilizzata per il 2015 è pari a circa € 270.000.
- c) Per il 2016 si prevedono circa € 145.000.
- d) Il compenso spettante agli esperti indipendenti per le stime periodiche è di circa € 3.000 l'anno.
- e) Al momento non prevediamo *abort costs* in quanto il perimetro d'investimento è identificato.
- f)-g) Per il dettaglio di questi costi si può far riferimento al business plan a vita intera allegato alla delibera n. 103 del Comune di Cesena dell'8 ottobre 2015, in particolare la pagina 43.

35. Sapere se gli immobili pubblici esistenti all'interno dell'area Novello sono stati sottoposti a valutazione di interesse culturale (VIC).

Risposta:

Tutti gli immobili sono stati sottoposti alla verifica di interesse culturale.

Avendo tutta la documentazione già disponibile (sul sito comunale o nell'area riservata ai consiglieri) è un vero piacere poter mettere, in data odierna 15 febbraio 2016, a disposizione del gruppo richiedente in largo anticipo rispetto alla data di richiesta, l'8 febbraio 2016, per un'approfondita ulteriore analisi delle Commissioni congiunte il prossimo 1 marzo 2016.

La Giunta Comunale