

SELEZIONE PROPOSTE PER LA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART.11 DELLA L.241/1990 E/O DELL'ART. 18 L.R. EMILIA ROMAGNA N. 20/2000 PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA CASERMA DEI CARABINIERI.
Verbale dei lavori della commissione giudicatrice – Seduta del 21.02.2014

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 se destinati ad altra funzione, per individuare quelli potenzialmente idonei a ospitare le Forze dell'Ordine e, in alternativa, per 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, aveva 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 nel contempo la modifica al Piano per la trasformazione delle superfici residenziali del subcomparto 1-2 in superfici commerciali.

L'Amministrazione ha ritenuto di mettere a confronto detta proposta con eventuali alternative provenienti da altri soggetti privati, a tal fine procedendo alla pubblicazione di un avviso pubblico secondo gli indirizzi dettati dalla Giunta con delibera n. 350 del 5.11.2013.

Con determinazione n.1706/2013 è stato approvato l'avviso pubblico, in linea con quanto contenuto nella citata delibera di Giunta, in cui sono stabiliti termine e modalità di presentazione della proposta da parte di eventuali privati interessati, definendo gli elaborati necessari ed i relativi contenuti in modo da consentire la comparabilità delle proposte.

L'avviso è stato pubblicato all'Albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi dal 29.11.2013 al 29.12.2013 sul sito web dell'Ente ed il termine di presentazione delle proposte è stato fissato nel 30.12.2013; nel termine indicato sono pervenute due proposte.

Con determinazione n.198/2014 è stata nominata la commissione giudicatrice così composta :

- Emanuela Antoniaci, dirigente ad interim del Settore Programmazione Urbanistica, Presidente;
- Gualtiero Bernabini, dirigente del Settore Edilizia Pubblica ,componente;
- Antonella Faggiani , componente esterno;
- Maria Chiara Magalotti, funzionario del Settore Programmazione Urbanistica, segretario verbalizzante .

In data 21.02.2014 presso gli uffici del Settore Programmazione urbanistica, Piazza Guidazzi, alle ore 10,30 circa si avviano le operazioni per l'esame delle proposte pervenute all'Amministrazione Comunale a seguito della pubblicazione dell'avviso per la selezione di cui all'oggetto.

Sono presenti i componenti della commissione, che formalmente si insedia in data odierna

- Emanuela Antoniaci, dirigente ad interim del Settore Programmazione Urbanistica, Presidente;
- Gualtiero Bernabini, dirigente del Settore Edilizia Pubblica ,componente;
- Antonella Faggiani , componente esterno.

A causa di forza maggiore, per assenza giustificata del funzionario Maria Chiara Magalotti, individuata come segretario verbalizzante, assume le funzioni di verbalizzante Luciana Battistini, istruttore direttivo del Settore Programmazione Urbanistica.

Dagli atti presenti presso l'Ufficio precedente risulta che le proposte di partecipazione pervenute al protocollo comunale sono le seguenti :

n.1 soc. Venezia srl acquisita al PGN 101383 del 30.12.2013 ;

n2. Commercianti Indipendenti Associati Società Cooperativa acquisita al PGN 101415 del 30.12.2013;

Verificata la titolarità delle proposte, i componenti della commissione dichiarano di non trovarsi in un situazione di conflitto di interessi neanche potenziale, come da dichiarazione agli atti.

E' verificato che entrambe le proposte sono pervenute nei termini.

La commissione procede quindi all'approfondimento dei contenuti dell'avviso con particolare riguardo agli elementi richiesti ai proponenti per la formulazione della proposta, contenuti al punto III dell'avviso stesso:

“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.”

Tali elaborati costituiscono gli elementi formali minimi necessari a procedere alla valutazione secondo il criteri contenuti nell'avviso stesso e di seguito esplicitati :

“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 rifunzionalizzazione 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 Commissione procede all'esame delle proposte .

PROPOSTA N.1 DITTA VENEZIA s.r.l.

La proposta consta di una nota generica, corredata da due elaborati grafici e da una foto aerea, in cui si indica l'area denominata A compresa fra via Togliatti e Via Corfù. Sugli elaborati è indicato che l'area ha una superficie fondiaria di mq. 3795 ed una potenzialità espressa in SUL di mq. 5031.

Viene rappresentato che *“visto i tempi tecnici ristretti per la presentazione della proposta non è stato possibile fornire la documentazione dettagliata richiesta”* .

Per quanto la collocazione sul territorio sia coerente con le indicazioni contenute nell'avviso (*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*) la proposta è priva di tutti gli elementi formali richiesti e quindi non è possibile procedere ad alcuna valutazione; la Commissione, considerata la particolare modalità prevista dall'avviso per lo svolgimento delle operazioni di valutazione,

ritiene comunque di convocare il soggetto proponente, chiedendo al medesimo di specificare quali siano gli elementi sui quali ha ritenuto di trasmettere la manifestazione di interesse alla selezione. La commissione decide di convocare la ditta per il giorno 28 febbraio 2014 alle ore 10,00, inviando apposita comunicazione tramite pec.

PROPOSTA N.2 DITTA COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI Società Cooperativa

La proposta consta di :

1. nota esplicativa / riassuntiva dei contenuti
2. rapporto di valutazione
3. relazione urbanistica ed elaborati grafici, fra cui il progetto preliminare dell'edificio destinato a caserma .

La Commissione procede alla lettura ed approfondimento della proposta i cui contenuti sono sintetizzabili come di seguito esposto.

La Soc Commercianti Indipendenti propone di realizzare con oneri e costi a proprio carico, una nuova caserma per i Carabinieri su un lotto di sua proprietà all'interno del comparto denominato "Montefiore" oggetto di Piano Integrato in corso di validità e di cederla o metterla a disposizione del Comune con modalità e tempi da concordare con l'Amministrazione comunale. A fronte di ciò richiede di poter pervenire alla ridefinizione delle destinazioni d'uso della SUL ancora da realizzare nel sub comparto 1-2, eliminando la destinazione residenziale e ridistribuendo la stessa in funzioni ed usi più consoni a completare la connotazione di polarità urbana a vocazione commerciale e terziaria assunta dal complesso Montefiore. In luogo delle previsioni residenziali è richiesto un incremento delle previsioni commerciali tali da consentire l'insediamento di una grande struttura di vendita alimentare in luogo della medio grande già presente. Chiede inoltre il trasferimento della capacità edificatoria di proprietà di mq 1301 allocata nel sub comparto 4 con contestuale cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale e l'ulteriore attribuzione al comparto di 1.500 mq di SUL direzionale.

La Soc Commercianti Indipendenti si rende disponibile a realizzare un edificio di complessivi 3.423 mq da destinare a Caserma dei Carabinieri che assolva alle funzioni direzionali, residenziali e relative autorimesse secondo il progetto preliminare allegato alla proposta, elaborato sulla base del disciplinare tecnico dell'Arma dei Carabinieri. L'edificio è proposto su un lotto di mq 3.933 situato nell'area Montefiore verso il viadotto Kennedy in posizione separata dal centro commerciale, a poco più di 500 m dall'ingresso della secante, dallo stadio e dall'ingresso dalla bretella di collegamento al casello autostradale di Cesena.

Il costo per la realizzazione della caserma è stimato, al netto del valore dell'area su cui sarà insediata, in 5,2 milioni di euro a cui devono essere aggiunti ulteriori 150.000 euro necessari per la sistemazione dell'area a verde immediatamente circostante e per la sistemazione/ripristini della viabilità già realizzata in prossimità e gli oneri di progettazione per un totale di 5,750 milioni di euro.

Il maggior valore del complesso immobiliare Montefiore a seguito della variante proposta viene stimato in 4,4 milioni di euro, cifra decisamente inferiore rispetto al costo di realizzazione della caserma; la richiesta di incrementare di mq.1.500 di SUL a destinazione direzionale le attuali previsioni edificatorie del comparto è funzionale a ridurre la differenza di valore stimata fra il beneficio pubblico (costruzione Caserma) e il ritorno economico a favore del soggetto privato .

Dall'analisi della documentazione emergono i seguenti elementi, di rilievo urbanistico, oggetto di approfondimento :

1. la previsione di una grande struttura di vendita del settore alimentare non è prevista nel vigente PRG e neppure nel PTCP della Provincia di Forlì- Cesena e pertanto costruirebbe variante ai suddetti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica
2. il sub- comparto 4 dal quale la ditta chiede di trasferire la capacità edificatoria a destinazione residenziale di mq.1301 comprende anche aree di proprietà di altri soggetti.

L'avviso consente che le proposte prevedano variante allo strumento urbanistico vigente limitatamente ad alcuni ambiti del territorio urbano. La proposta in esame rientra fra gli ambiti ammessi in quanto compresa nel comparto di trasformazione denominato nel PRG vigente (All.A4 -Pregresso PRG '85) come PUA 20 "Programma Integrato Montefiore "

Viene iniziata la lettura del rapporto di valutazione il cui approfondimento è rinviato alla seduta successiva, prima di procedere all'audizione del proponente.

La commissione decide di convocare la ditta per il giorno 28 febbraio 2014 alle ore 12,00, inviando apposita comunicazione tramite pec.

I lavori si chiudono alle ore 14,00 circa.

I componenti della Commissione

Dot.essa Antonella Faggiani

Arch. Gualtiero Bernabini

Arch. Emanuela Antoniacci

Segretaria Verbalizzante geom. Luciana Battistini