



COMUNE DI FORLIMPOPOLI
PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AMBITO EX ORBAT- DITTA SFIR SRL IN LIQUIDAZIONE - VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA E AVVIO AL DEPOSITO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA LR 24/2017 E S.M.E.I.

L' anno **duemilaventidue (2022)** addì **diciassette** del mese di **Agosto** alle ore **12:50** nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza Milena Garavini nella sua qualità di il Sindaco e sono rispettivamente presenti ed assenti giustificati i seguenti sigg.:

		Presenza
1) GARAVINI MILENA	Sindaco	X
2) BEDEI ELISA	Assessore	X
3) BONETTI ADRIANO	Assessore	X
4) PEPERONI GIAN MATTEO	Assessore	X
5) PIGNATARI SARA	Assessore	X
6) RAMBELLI PAOLO	Assessore	X

Totale Presenti: 6 Totale assenti: 0

Con l' assistenza del il Vice Segretario Generale, Manuela Orioli.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull' oggetto sopraindicato.

Gli Assessori Bedei e Rambelli sono collegati in videoconferenza

PREMESSO CHE:

- che il Comune di Forlimpopoli è dotato della strumentazione urbanistica di cui alla L.R. 24 marzo 2000, n. 20 , “Disciplina generale sulla Tutela ed Uso del Territorio”, e ss.mm.e ii., e che risulta così composta:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (d’ora in poi PSC), adottato con atto C.C. n. 96 del 28/10/2005 e approvato con atto C.C. n. 74 del 31/07/2006 e sue varianti:

- Variante specifica al Piano Strutturale Comunale adottata con atto C.C. n. 58 del 20/10/2015 e approvata con atto C.C. n. 45 del 21/11/2016;
- Variante specifica al Piano Strutturale Comunale adottata con atto C.C. n. 46 del 13/06/2018 e approvata con atto C.C. n. 31 del 18/05/2019;

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (d’ora in poi RUE), adottato con atto CC n. 85 del 22/10/2007 e approvato con atto C.C. 22 del 23/05/2008 e sue varianti:

- 1° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 3 del 28/01/2013 e approvata con atto C.C. n. 08 del 20/03/2014;
- 2° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 26 del 23/04/2015 e approvata con atto C.C. n. 22 del 31/05/2016;
- 3° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 54 del 19/12/2016 e approvata con atto C.C. n. 45 del 20/09/2017;

CONSIDERATO CHE:

- Il 1 Gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21 Dicembre 2017 recante “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” che ha sostituito la previgente LR 20/2000; l’entrata in vigore della Legge Regionale 24/2017 ha introdotto la facoltà per le Amministrazioni Comunali di dare attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell’art. 38 della predetta legge, previa delibera di Indirizzi del Consiglio Comunale, preceduta dalla raccolta di manifestazioni di Interesse da parte dei soggetti interessati (con bando ad evidenza pubblica);
- il Comune di Forlimpopoli con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018 ha approvato l’Atto d’Indirizzo ai sensi dell’art. 4 LR 24/17, nonché gli esiti della valutazione tecnica delle proposte/manifestazioni d’interesse, pervenute a seguito della procedura ad evidenza pubblica, espletata ai sensi dell’art. 30 c. 10 LR 20/2000;

- tra le proposte/manifestazioni approvate e validate è presente quella relativa all'area ex ORBAT/ex SFIR, di proprietà della Ditta SFIR srl, in liquidazione (scheda n. 17, allegata alla presente quale **ALLEGATO B**);

DATO ATTO CHE:

- successivamente, in attuazione alla procedura dell'Atto d'Indirizzo di cui sopra, il sig. GIORGIO DALL'ARA, nato a Ravenna (RA) il 11/07/1963 (CF DLLGRG63L11H199Y) residente a Cesena (FC) in Via Sana n. 336, in qualità di LIQUIDATORE della Ditta SFIR Società Fondiaria Industriale Romagnola S.r.l. in liquidazione, con sede legale in Via Benedetto Croce n. 7, Cesena (FC) CF 00304660376 e P.IVA 01672790407, ha presentato in data 22/12/2020, la Proposta di Accordo Operativo con i contenuti dell'art. 38 della LR 24/2017 (Prott. com.li n. 24599 e seguenti) ed ha assunto il n° di istruttoria 2020/300;
- le aree interessate dall'Accordo Operativo sono censite al NCT del Comune di Forlimpopoli, al foglio 13, mappali 2399,2398, 2397, 2396, 2236, 2235 e 696, e risultano di proprietà di SFIR srl, in virtù di atto notarile stipulato in data 12/09/2008, a rogito del Notaio dott. Antonio Porfiri – Rep. 206.828 Fascicolo 44.179 registrato a Cesena il 09/10/2008 al Nr 9365 Serie 1/T e trascritto a Forlì il 10/10/2008 al Nr. 11312, per una superficie catastale complessiva di mq. 105.296,00;

Fg	Mapp.	mq
13	2397	96.659
	2399	7
	2398	31
	2396	6.168
	696	151
	2235	2.266
	2236	14
Tot.		105.296

- il progetto di Accordo Operativo è redatto dal tecnico incaricato Ing./Arch. ARVALLI ALBERTO, nato a PADOVA (PD) il 07/10/1947, CF: RVLLRT47R07G224E, iscritto

all'Ordine degli Ingegneri di PADOVA al n. 862, con studio in via Marsaga n.59; composta dagli elaborati tecnici conservati agli atti del Comune, di cui all'elenco Allegato A;

- dell'accordo operativo al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia della proposta di accordo operativo presentata è stata immediatamente pubblicata sul sito web del Comune di Forlimpopoli, per consentire a chiunque di prenderne visione;

DATO ATTO CHE:

- la zona d'intervento risulta ricompresa all'interno del Territorio Urbanizzato e classificata come Ambito di Rigenerazione Urbana, A11-01 "Comparto di Riqualficazione ex Orbat" dal PSC vigente; vengono qui di seguito riportati i principali parametri tecnici inerenti l'intervento:
 - ST (Superficie Territoriale) proprietà = 105.675 mq da scheda di valutazione 17 (106.615 mq. Rilevata; 105.296 mq Catastali; ST scheda di PSC A11-1 = 104.000 mq)
 - SL (Superficie Lorda) residenziale MASSIMA ASSEGNATA = 40.000 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

USO	DOTAZIONI TERRITORIALI	PARAMETRO STANDARD	RICHIESTI	PROGETTO
A1 Residenza 20.000 mq + 20.000 mq (social housing)	VERDE	V= 16 mq ogni 100 mq di SL	6.400 mq	Da realizzare
	PARCHEGGI	P1 = 4 mq ogni 100 mq di SL + P2 = 16 mq ogni 100 mq di SL	8.000 mq	Da realizzare
	Aree per attrezzature di interesse comune + aree per istruzione dell'obbligo	19 mq ogni 100 mq di SL + 9 mq ogni 100 mq di SL	11.200 mq	30.000 mq da cedere all'AC
	PISTA CICLABILE	6 m ogni 100 mq di SL	2.400 m	Da realizzare

RICHIAMATA brevemente la storia di quest'area, la quale vede il suo inizio verso la fine degli anni Trenta, quando "... venne costruito uno stabilimento industriale che iniziò la produzione di alcool assoluto (99,9%) mediante lavorazione del sorgo. La lavorazione del sorgo terminerà

intorno al 1948 ed in seguito verranno lavorati altri prodotti quali melassa, carrube, mele, etc. per ottenere alcool commestibile e denaturato. Nel 1945 circa la fabbrica venne chiamata ORBAT (Organizzazione Battaglia) e continuerà a lavorare pieno ritmo per altri decenni finché, acquistata fra la fine dell'anno 1997 e l'inizio del 1998 dalla società olandese "Royal Nedalco Group", cesserà l'attività alla fine del luglio 2000. In seguito lo stabilimento verrà utilizzato soltanto come deposito di alcool."(da "Forlimpopoli. Storia della città e del suo territorio" di Tobia Aldini).

Nel 2008 l'area viene acquistata dall'attuale proprietà, che provvede – nel 2009 – alla demolizione dell'intero impianto, a meno delle tre strutture più vecchie, risalenti al Ventennio: la torre ottagonale e le due palazzine con i vecchi ingressi. Il sito viene poi messo in sicurezza e bonificato;

Negli ultimi anni, la proprietà, in concerto con la pubblica amministrazione si è dimostrata disponibile alla riqualificazione di quest'ambito dismesso ubicato nel cuore della città attraverso un processo di rigenerazione urbana, proponendo funzioni pubbliche e di interesse generale; nello specifico, la società SFIR srl, con nota del 31/05/2018, prot. 9825, ha aderito alla proposta di cessione gratuita all'AC di mq. 30.000 di superficie (comprensiva della torre ottagonale e delle due palazzine di ingresso), per la costruzione del Nuovo Istituto Superiore Alberghiero "Artusi", nell'ambito di un progetto di rigenerazione urbana che il Comune di Forlimpopoli ha elaborato, partecipando al Bando di Rigenerazione urbana 2018 (Bando RU 2018) e aggiudicandosi parte dei finanziamenti;

TENUTO CONTO CHE:

il disegno complessivo di Master-plan, elaborato dallo studio Arvalli, contempla tutta l'area di proprietà SFIR srl, quindi l'ambito ex Orbat e l'ambito ex SFIR e rappresenta anche l'ex area di proprietà SFIR, posta a margine del lotto sul lato ovest, di recente acquisita dalla Ditta Bernardi, la quale a sua volta ha già presentato e convenzionato uno specifico Accordo Operativo ai sensi della LR 24/2017, attualmente in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di costruzione dei manufatti; tale master-plan rappresenta quindi la visione d'insieme e programmatica necessaria, vista l'ampiezza e la strategicità delle aree in questione, così da poter meglio definire gli interventi in ogni singolo comparto, in coerenza con quanto viene auspicato negli strumenti urbanistici del PSC e RUE vigenti;

DATO ATTO CHE:

- il progetto per l'ambito Ex Orbat, oggetto della presente proposta di Accordo Operativo, è suddivisa in tre sub-Comparti di diversa estensione e destinazione d'uso:
- il Comparto 4: di Superficie territoriale (St) pari a 30.000 mq, comprensiva dell'edificio torre ottagonale e delle due palazzine uffici ex ingresso ex Orbat, da cedere all'amministrazione comunale come standard pubblico e destinato alla realizzazione da parte del Comune/Provincia di FC del Nuovo Istituto Alberghiero; la cessione dovrà avvenire contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del presente accordo operativo;

- il Comparto 5: di Superficie territoriale (St) pari a 36.510 mq, con destinazione d'uso residenza individuale (lotto 5b) e anche *social housing* (lotto 5a), con capacità edificatoria pari a 20.000 mq di Superficie Lorda (SL);
- il Comparto 6: di Superficie territoriale (St) pari a 40.105 mq, con destinazione d'uso a Residenza Sanitaria Assistenziale – RSA (lotto 6a), *di un campus* studentesco al servizio del nuovo istituto scolastico in previsione (lotto 6b) e di una piccola struttura alberghiera (lotto 6c), il tutto per una capacità edificatoria pari a 20.000 mq di Superficie Lorda (SL);
- Gli edifici in progetto sono inseriti all'interno di un sistema di percorsi, sia pedonali che ciclabili, e di spazi verdi che fanno assumere all'intervento una vera e propria dimensione urbana: il recupero dell'area Ex Orbat permetterà la fruizione di grandi spazi verdi pubblici per circa 9.000 mq, e di lunghi tracciati ciclo-pedonali per circa 2.500 ml, finora mancanti, in particolare lungo la via Amendola (per la porzione frontistante il lotto in oggetto), la quale verrà collegata a due nuovi assi urbani trasversali di collegamento con la via Roma e la stazione Ferroviaria;
- la proposta progettuale prevede inoltre la realizzazione di due aree importanti destinate a parcheggio pubblico per circa 8.600 mq, con inseriti percorsi ciclo-pedonali, di collegamento con la stazione ferroviaria a Nord e con la zona del centro storico a Sud, potendo così rappresentare poli di “parcheggio interscambio” per la mobilità sostenibile;

DATO ATTO CHE:

- ai sensi della Delibera C.C. n. 55 del 26/09/2019 in recepimento della DAL n. 186/2018, così come meglio specificato al punto 1.4.1 della stessa, il contributo di costruzione sarà dovuto nelle modalità in essa contenute e con le scontistiche previste per interventi posti all'interno di ambiti di rigenerazione urbana (ristrutturazione urbanistica), come meglio esplicitato all'interno della convenzione, art. 6;
- i successivi permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere redatti ai sensi della normativa edilizia regionale vigente (LR 15/17), utilizzando le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR N. 922 del 28/06/2017 e s.m. e i., salvo aggiornamenti della stessa;

CONSIDERATO CHE:

- la convenzione avrà una validità pari a 7 anni dalla data di sottoscrizione, per la realizzazione degli interventi ivi previsti;
- come previsto dalla L.R. n. 24/17 art. 4 comma 5 “*...La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi*”, sono state previste le e seguenti tempistiche condivise con l'A.C:

- entro 1 anno dall'approvazione con Delibera del Consiglio Comunale dovrà essere presentato il progetto per le opere di urbanizzazione di almeno uno stralcio funzionale;
- entro 1 anno dalla presentazione del progetto per le opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale dovrà essere presentato il progetto per le opere di urbanizzazione del secondo stralcio funzionale;
- entro 7 anni dalla sottoscrizione della convenzione dovranno essere ottenuti i titoli edilizi relativi ai singoli lotti dell'ambito A11-01.
- I lavori relativi ai titoli edilizi sopra richiamati, dovranno essere ultimati entro 3 anni dall'inizio lavori, salvo proroghe di legge.

ACQUISITI nell'ambito del procedimento istruttorio i seguenti pareri:

ENTE	RIF. PROTOCOLLI	PARERE
CQAP	<u>COMMISSIONE N. 32</u>	PARERE FAVOREVOLE 05/08/2021 VERBALE N. 6
POLIZIA MUNICIPALE	<u>Prot.13589 del 11/07/2022</u>	PARERE FAVOREVOLE

TENUTO CONTO CHE:

contestualmente al deposito verranno richiesti i rimanenti pareri agli enti competenti, ai sensi di legge;

DATO ATTO INFINE CHE:

- data la notevole importanza che riveste l'area ex Orbat per il territorio forlimpopolese, si è ritenuto di condividere fin da subito con la Giunta Comunale e con la Commissione Consiliare il progetto di cui al presente atto; infatti in data 13/12/2021 si è tenuta una seduta della Commissione in forma "aperta" alla presenza del tecnico progettista arch./ing. Arvalli, il quale ha così ampiamente illustrato il progetto; in quell'occasione sono emerse alcune possibilità di miglioramento del progetto, le quali sono già state recepite ed inserite negli elaborati di cui all'allegato A;
- vista la particolare procedura di liquidazione delle aree oggetto del presente Accordo Operativo, in atto presso il Tribunale di Forlì, non potendo in questa fase prestare garanzia fidejussoria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stato condiviso che nell'ambito della procedura di asta pubblica per l'acquisizione delle stesse ad altro soggetto del comparto o sub/comparto, contestualmente alla formalizzazione dell'atto di vendita, dovrà essere prestata al Comune di Forlimpopoli, apposita fidejussione bancaria o assicurativa, per la completa esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione quantificate preliminarmente nel Computo Metrico allegato all'Accordo Operativo, pari a euro 1.034.479,67 (unmilionetrentaquattromilaquattrocentosettantanove/67) per il Primo Stralcio (Comparto 6) e a euro 1.280.489,70 (unmilioneduecentoottantamilaquattrocentoottantanove/70) per il Secondo Stralcio

(Comparto 5), per un totale pari a euro 2.314.969,37 (duemilioneitrecentoquattordicimilanovecentosessantanove/37);

- in data 06/07/2022 con prot. 13325 è pervenuto al protocollo, comunale la copia della convenzione urbanistica (ALLEGATO C) firmata dal sig. Dall'Ara Giorgio, quale accettazione del testo, al fine di procedere all'avvio del deposito dell'Accordo Operativo;

RITENUTO CONCLUSIVAMENTE CHE:

- la proposta di Accordo Operativo presentata del soggetto attuatore in data 22/12/2020 (Prott. com.li n. 24599 e seguenti) **nella sua versione definitiva, conforme alla scheda n. 17 dell'atto d'indirizzo redatto ai sensi dell'art. 4 LR 24/17** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018;
- necessario, ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 procedere al deposito della proposta di accordo presentata presso la sede comunale, per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune e sul BURERT del relativo avviso; entro il medesimo termine chiunque può prendere visione della proposta di accordo e presentare osservazioni.

Visti:

- la nuova Legge Urbanistica, LR 24/2017 e ss.e.ii;
- la LR n. 15/2013 e smei;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e smei;
- la L. 241/1990 e smei;
- il DPR 380/2001 e smei;
- la LR 37/2002 e s smei;

Acquisito il parere favorevole sulla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/2000 della Responsabile del VI Settore Edilizia Privata - Territorio e Ambiente, arch. Raffaella Mazzotti;

con la seguente votazione unanime e palesemente espressa,

DELIBERA

- 1) **DI DARE ATTO CHE** la proposta di Accordo Operativo dell'area Ex Orbat, della **Ditta SFIR Società Fondiaria Industriale Romagnola S.r.l. in liquidazione**, con sede legale in Via Benedetto Croce n. 7, Cesena (FC) CF 00304660376 e P.IVA 01672790407, presentato in data 22/12/2020, prot. 24599 e succ integrazioni, **RISULTA CONFORME** alla scheda n. 17 (ALLEGATO B), dell'atto d'indirizzo redatto ai sensi dell'art. 4 LR 24/17 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018, come da parere di conformità urbanistica a firma della Responsabile del VI settore del Comune di Forlimpopoli.

- 2) **DI DARE ATTO CHE** il progetto di cui al punto 1) è redatto dal tecnico incaricato Ing./Arch. ARVALLI ALBERTO, nato a PADOVA (PD) il 07/10/1947, CF: RVLLRT47R07G224E, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di PADOVA al n. 862, con studio in via Marsaga n.59; composto dagli elaborati tecnici conservati agli atti del Comune, di cui all'elenco ALLEGATO A.
- 3) **DI DARE ATTO CHE** in data 06/07/2022 con prot. 13325 è pervenuto al protocollo, comunale la copia della convenzione urbanistica (ALLEGATO C) firmata dal sig. Dall'Ara Giorgio, quale accettazione del testo, al fine di procedere all'avvio del deposito dell'Accordo Operativo.
- 4)
- 5) **DI APPROVARE L'AVVIO DEL DEPOSITO** della proposta presentata di cui ai punti precedenti, individuando il Responsabile del VI settore per l'avvio delle procedure di cui all'art. 38 comma 8 della LR 24/2017, compresa l'acquisizione dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, nonché del Comitato urbanistico competente.
- 6) **DI DARE ATTO** che a seguito del presente provvedimento:
 - nel corso della pubblicazione si provvederà a trasmettere la documentazione ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per l'acquisizione dei pareri e degli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, nonché agli altri soggetti competenti in materia ambientale; (ARPAE/AUSL, ANAS, RFI, ENEL, HERA, HERA LUCE, SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, CONSORZIO DI BONIFICA, ROMAGNA ACQUE, ATERSIR, AUTORITA' MILITARI, ecc...);
- 7) **DI DARE ATTO CHE** la presente proposta di Accordo Operativo verrà depositata presso la sede comunale per sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURERT, nonché sul sito web del Comune di Forlimpopoli.
- 8) **DI DARE ATTO** che non ci sono spese a carico del Comune.
- 9) **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Mazzotti Raffaella, del VI Settore Edilizia Privata Territorio e Ambiente.
- 10) **DI DARE MANDATO** all'Ufficio di correggere eventuali refusi e errori lessicali o di impaginazione se riscontrati prima della pubblicazione.
- 11) **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente delibera, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Con altra distinta votazione palesemente espressa

DELIBERA

Inoltre, stante l'urgenza di concludere il procedimento, con separata ed identica votazione delibera di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto e sottoscritto:

IL SINDACO

MILENA GARAVINI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

MANUELA ORIOLI

Destinazioni: