



COMUNE DI CESENATICO



Accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art.60 della L.R. 24 del 21 dicembre 2017 per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente all'aperto in località Villamarina e altre opere pubbliche

Relazione illustrativa dell'Accordo di programma

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Dirigente Settore 4

Relazione illustrativa dell'Accordo di programma

Il presente documento costituisce Relazione illustrativa dell'Accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art.60 della L.R. 24 del 21 dicembre 2017 per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente all'aperto in località Villamarina e altre opere pubbliche.

L'accordo di programma di cui sopra è stato anticipato dal Procedimento Unico per l'approvazione del progetto definitivo di un impianto sportivo polifunzionale all'aperto in Località Villamarina, e correlata variante al P.R.G. vigente, di cui alla Determinazione conclusiva di Conferenza dei servizi n.658 del 24.07.2019 e al Decreto del Presidente della Provincia n. 79/2019, e va a completare un processo condiviso tra più Enti che attraverso la cessione e/o l'acquisizione e la valorizzazione urbanistica di aree, porta al conseguimento di un interesse pubblico per tutti gli enti coinvolti. L'accordo di programma, che ha poi condotto a un ben più ampio disegno di interesse collettivo, ha preso le mosse dalla necessità, da parte del comune di Cesenatico, di conseguire la disponibilità di alcune aree di proprietà di altri enti pubblici in località Villamarina per poter realizzare un impianto sportivo polivalente all'aperto.

Il Comune di Cesenatico vanta una grande tradizione ciclistica, legata da un lato alle plurime possibilità di fruizione sportiva del territorio comunale e dei territori limitrofi in ambito provinciale ed interprovinciale che, per morfologia e ricchezza di percorsi ciclabili, ben si prestano all'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti sistematici e del tempo libero e, dall'altro, allo sviluppo di importanti manifestazioni anche di richiamo internazionale che ne hanno promosso e consolidato, nel tempo, la peculiare vocazione di città turistica legata allo sport, ed in particolare al ciclismo.

Nel territorio comunale non è attualmente presente un impianto sportivo che permetta la pratica del ciclismo nelle sue diverse forme o di altre discipline all'aria aperta, che consenta, in un ambiente salubre e attrezzato, di allenarsi in condizioni di sicurezza, così come non si trovano impianti simili né nel territorio provinciale né sulla costa romagnola.

Per tali ragioni, la realizzazione di un impianto sportivo per la pratica del ciclismo con le caratteristiche sopra citate darebbe l'opportunità a tutti gli appassionati delle due ruote e soprattutto ai più giovani di allenarsi in condizioni di sicurezza, disponendo di una struttura peraltro adeguata anche in relazione alla possibilità di organizzare eventi di natura sportiva.

La volontà di realizzare tale opera è indicata quale indirizzo del mandato amministrativo ("Cesenatico città dello sport") ed è altresì richiamata nel Documento Unico di Programmazione 2018-2020: con deliberazione n. 64 del 20 settembre 2017 recante "Primo atto di indirizzo per la programmazione del territorio", il Consiglio comunale di Cesenatico ha assunto fra i propri obiettivi strategici il potenziamento dei centri sportivi ed in particolare realizzazione di un impianto sportivo all'aperto di tipo polivalente, comprensivo di ciclodromo, pista per pattinaggio e percorso per mountain bike.

Con deliberazione n. 1944 del 4 dicembre 2017 la Giunta regionale dell'Emilia – Romagna ha approvato l'Avviso pubblico per la presentazione di progetti volti alla qualificazione e al miglioramento del patrimonio impiantistico regionale. Modalità e criteri per la presentazione delle domande, la concessione dei contributi e

l'attuazione dei progetti" che disciplina, in attuazione del punto 9 del Programma regionale triennale 2015 – 2017 per l'impiantistica e per gli spazi sportivi, pubblici e di uso pubblico, destinati alle attività motorio sportive, approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 34 del 30 settembre 2015, la concessione di contributi a sostegno della realizzazione di progetti volti al miglioramento e alla qualificazione del patrimonio impiantistico regionale.

Il bando prevedeva in particolare il requisito della "proprietà pubblica" dei terreni interessati dalla proposta progettuale.

L'Amministrazione comunale ha partecipato al suddetto bando proponendo la realizzazione di un impianto sportivo polivalente all'aperto sulle aree di proprietà pubblica – ancorché non integralmente del Comune di Cesenatico - ubicate in prossimità del polo scolastico di Villamarina, fra la Strada statale n. 16 "Adriatica" e la Via Litorale Marina, sulla base del progetto definitivo approvato in linea tecnica dalla Giunta comunale con deliberazione n. 40 del 19 febbraio 2018.

L'area individuata di interesse dall'Amministrazione comunale per la realizzazione dell'impianto sportivo in oggetto, di ampiezza complessivamente pari a 95.677 mq, è catastalmente identificata al foglio catastale n. 40, articolata come segue:

- part. nn. 17, 18, 905, 907, 925, 935, 2119, 2121, 2128 di proprietà dell'AUSL Romagna per una superficie complessivamente pari a 36.443 mq;
- part. nn. 20, 943 di proprietà dell'ASP Cesena Valle Savio per una superficie complessivamente pari a 35.975 mq;
- part. n. 933 di proprietà di ANAS per una superficie complessivamente pari a 2.308 mq;
- part. nn. 908, 2129 di proprietà del Comune di Cesenatico per una superficie complessivamente pari a 20.951 mq.

La proprietà della suddetta area non è pertanto nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale, ma risulta distribuita fra i seguenti enti pubblici:

- AUSL Romagna, per 36.443 mq;
- ASP Valle Savio, per 35.975 mq;
- ANAS, per 2.308 mq

Ferma restando la porzione di proprietà ANAS, di modesta estensione (incidente per il 3%) e sita al margine dell'ambito individuato, sulla quale il progetto di impianto sportivo in via di definizione, al momento, non va ad interagire, è obiettivo dell'Amministrazione comunale ricercare un accordo con gli altri enti interessati al fine di acquisire le aree in oggetto.

Nelle more della formalizzazione di un accordo circa l'acquisizione, da parte del Comune di Cesenatico, delle aree interessate alla realizzazione del suddetto impianto sportivo, si è reso necessario acquisire il consenso alla partecipazione al bando dagli altri Enti proprietari.

A tal fine, preliminarmente alla partecipazione al bando, è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa fra il Comune di Cesenatico, l'AUSL Romagna e l'ASP Cesena Valle Savio per la definizione delle attività propedeutiche alla realizzazione dell'impianto sportivo polivalente all'aperto, con il quale in particolare:

- il Comune di Cesenatico si impegna a coordinare le attività necessarie alla predisposizione dell'accordo di programma, coinvolgendo tempestivamente anche la Provincia di Forlì – Cesena quale soggetto deputato all'approvazione della variante urbanistica generata dall'accordo suddetto;
- l'AUSL Romagna e l'ASP Valle Savio, nelle more della formalizzazione dell'accordo di programma, hanno consentito al Comune di Cesenatico di partecipare all'avviso pubblico di cui alla deliberazione

della Giunta regionale n. 2087/2017 proponendo il progetto di impianto sportivo che interessa le aree di proprietà dei suddetti Enti;

- l'AUSL Romagna si impegna a inserire la cessione del bene interessato dall'intervento (già autorizzata con provvedimento della Giunta regionale dell'Emilia - Romagna 28 novembre 2005, n. 1943) nei piani di investimento aziendali la cui approvazione da parte della Regione costituisce, a tutti gli effetti, condizione indispensabile alla cessione; salvo il verificarsi della condizione di cui sopra, si darà corso al trasferimento dei beni solamente dopo l'entrata in vigore delle varianti urbanistiche necessarie;
- l'AUSL Romagna, come da precise direttive regionali sull'impiego del patrimonio immobiliare, si impegna altresì ad utilizzare i beni acquisiti in permuta e/o i proventi derivanti dalla successiva alienazione dei beni oggetto di trasformazione urbanistica per sviluppare la propria attività istituzionale e gli investimenti previsti nei propri atti programmatici.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 1144 del 16 luglio 2018 recante "Approvazione graduatorie relative all'Avviso pubblico per la presentazione di progetti volti alla qualificazione e al miglioramento del patrimonio impiantistico sportivo regionale approvato con D.G.R. n. 1944/2017", come parzialmente modificata dalla D.G.R. n. 1203 del 30 luglio 2018 (e conseguente determinazione del dirigente del Servizio Turismo, Commercio e Sport), al Comune di Cesenatico è stato riconosciuto il contributo massimo erogabile, pari a € 499.997,50, corrispondente al 50% della spesa complessiva.

La dotazione pubblica che l'Amministrazione comunale intende realizzare rappresenta un indubbio arricchimento delle possibilità fruibili per lo sport ed il tempo libero che, per le sue specifiche caratteristiche, non trova eguali all'interno del territorio provinciale e lungo la costa regionale.

L'accrescimento di dotazioni pubbliche di tale specie, che concorre alla promozione della salute pubblica ed è stimolo ai processi di coesione sociale, persegue indubbiamente finalità strategiche condivise ed assunte da ciascun Ente partecipante al presente Protocollo di Intesa.

E' interesse condiviso delle Parti collaborare al fine di ricercare le migliori condizioni per la cessione al Comune di Cesenatico delle aree che l'Amministrazione intende destinare alla realizzazione dell'impianto sportivo oggetto della presente intesa, massimizzando al contempo gli interessi di AUSL Romagna e ASP Valle Savio attraverso trasformazioni urbanistiche che nell'ambito di una più ampia operazione perequativa, possano consentire di implementare le strategie di investimento proprie di ciascun Ente.

A tal fine, già a partire da luglio 2017, è stato avviato un confronto fra le Parti finalizzato alla valutazione congiunta dei diversi interessi in gioco.

Con legge regionale dell'Emilia - Romagna 21 novembre 2013 n. 22 è stata istituita, a far data dal 1 gennaio 2014, l'Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) della Romagna cui è stato trasferito il patrimonio immobiliare delle preesistenti Aziende sanitarie di Forlì, Cesena, Ravenna e Rimini; con la medesima legge regionale è stata salvaguardata la consistenza patrimoniale degli ambiti territoriali di rispettiva provenienza attraverso la specifica previsione che "In caso di dismissione definitiva del patrimonio, i relativi proventi sono reinvestiti in favore dei territori in cui si trovavano i beni alienati e per potenziare la qualità dei servizi ivi presenti".

L'AUSL Romagna, in coerenza con le linee d'indirizzo per la riorganizzazione ospedaliera approvate dalla Conferenza territoriale sociale e sanitaria della Romagna in data 9 gennaio 2017 intende procedere con la concentrazione delle attività nei plessi ospedalieri ove sono possibili sinergie tra attività territoriali e ospedaliere in un'ottica di costruzione e potenziamento delle case della salute.

Nel Comune di Cesenatico è presente un nosocomio ove sono in corso di lavori di adeguamento in linea con le politiche sopra descritte e presso il quale è necessario risolvere la criticità legata alla dotazione di parcheggi dedicati.

L'AUSL Romagna, in concerto con le amministrazioni locali, intende valorizzare il proprio patrimonio disponibile ed indisponibile allo scopo di finanziare interventi strutturali e di ammodernamento tecnologico.

L'ASP Cesena Valle Savio è tenuta alla conservazione e valorizzazione del proprio patrimonio disponibile ed indisponibile come previsto dalla Regione Emilia - Romagna con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 624 del 2004.

L'AUSL Romagna ha interesse alla massima valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare disponibile e alla graduale dismissione dello stesso per concorrere, con il ricavato, al finanziamento dei propri programmi di investimento in strutture sanitarie; come previsto dalla L.R. 21 novembre 2013, n. 22, istitutiva dell'AUSL medesima, i proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio sono da destinarsi alla riqualificazione strutturale, tecnologica ed impiantistica a favore dei servizi assistenziali nell'ambito territoriale in cui si trovano i beni dismessi.

In quest'ottica l'AUSL Romagna, nel rispetto della propria programmazione del sistema dei servizi sanitari, valuta positivamente la cessione al Comune di Cesenatico delle aree interessate dalla progettazione dell'impianto sportivo di cui sopra, nell'ambito di una più ampia operazione di perequazione urbanistica che consenta all'Azienda la possibilità di acquisire parte delle aree comunali adiacenti al presidio ospedaliero contestualmente al cambio di destinazione d'uso del Distretto sanitario di Cesenatico da struttura sanitaria a struttura residenziale, e/o al cambio di destinazione d'uso di altre aree di proprietà.

L'ASP Cesena Valle Savio è tenuta alla massima valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare disponibile anche al fine di concorrere, con il ricavato, al finanziamento dei propri programmi di investimento, e nell'ottica dell'operazione perequativa sopra descritta, è interessata al cambio di destinazione d'uso dell'area di proprietà sita in frazione di Villamarina in adiacenza all'area dell'impianto sportivo.

La costruzione dell'accordo di programma per l'acquisizione delle aree per la realizzazione dell'impianto sportivo deve assumere, quale punto di partenza, la valutazione economica degli immobili oggetto di cessione e/o valorizzazione, al fine di addivenire al sostanziale bilanciamento dei rispettivi interessi.

Poiché il tempo per la costruzione e la condivisione di dette stime e la successiva formalizzazione delle cessioni e/o valorizzazioni, nell'interesse di ciascun Ente, richiede tempi non brevi, stante l'urgenza di poter dare inizio ai lavori entro la fine del 2019 (fatta poi salva la proroga successivamente intervenuta), si è deciso di suddividere il complessivo procedimento amministrativo in due procedimenti:

- 1) **PROCEDIMENTO UNICO** ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per l'approvazione del progetto definitivo dell'opera contestualmente all'approvazione della variante urbanistica con riferimento all'area destinata all'impianto sportivo in località Villamarina;

- 2) **ACCORDO DI PROGRAMMA** ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017 per l'acquisizione delle aree destinate all'impianto sportivo, mediante:
 - definizione del valore delle aree da acquisire;
 - definizione del valore delle aree e/o immobili proposti in cessione/acquisizione;
 - definizione del valore di possibili valorizzazioni urbanistiche, fatta salva la sostenibilità delle previsioni.

Con ratifica del Consiglio comunale n. 63 dell'8 agosto 2019 si è positivamente concluso il procedimento unico che ha reso conforme all'uso l'area prevista per la realizzazione dell'impianto sportivo.

La costruzione dell'accordo di programma non può prescindere dalla necessità di bilanciare l'acquisizione, da parte del Comune di Cesenatico, delle aree individuate per la realizzazione dell'impianto sportivo attraverso una più ampia operazione di perequazione urbanistica.

Di seguito si riportano le schede riassuntive degli immobili interessati da cessione, acquisizione o trasformazione urbanistica oggetto di accordo.

AREA VILLAMARINA 1

Indirizzo	Via Litorale Marina s.n.c., località Villamarina, Cesenatico
Proprietà	AUSL della Romagna
Identificativi Catastali	N.C.T. Comune di Cesenatico, F.40 Part. 17, 18, 905, 907, 925, 935, 2119, 2121, 2128
Superficie	mq. 36.443
Cosa prevede l'accordo	Cessione dell'area a favore del Comune di Cesenatico

AREA VILLAMARINA 1



Estratto di ortofoto satellitare.



Estratto di mappa catastale, Comune di Cesenatico, Foglio 40 part. 17, 18, 905, 907, 925, 935, 2119, 2121, 2128.

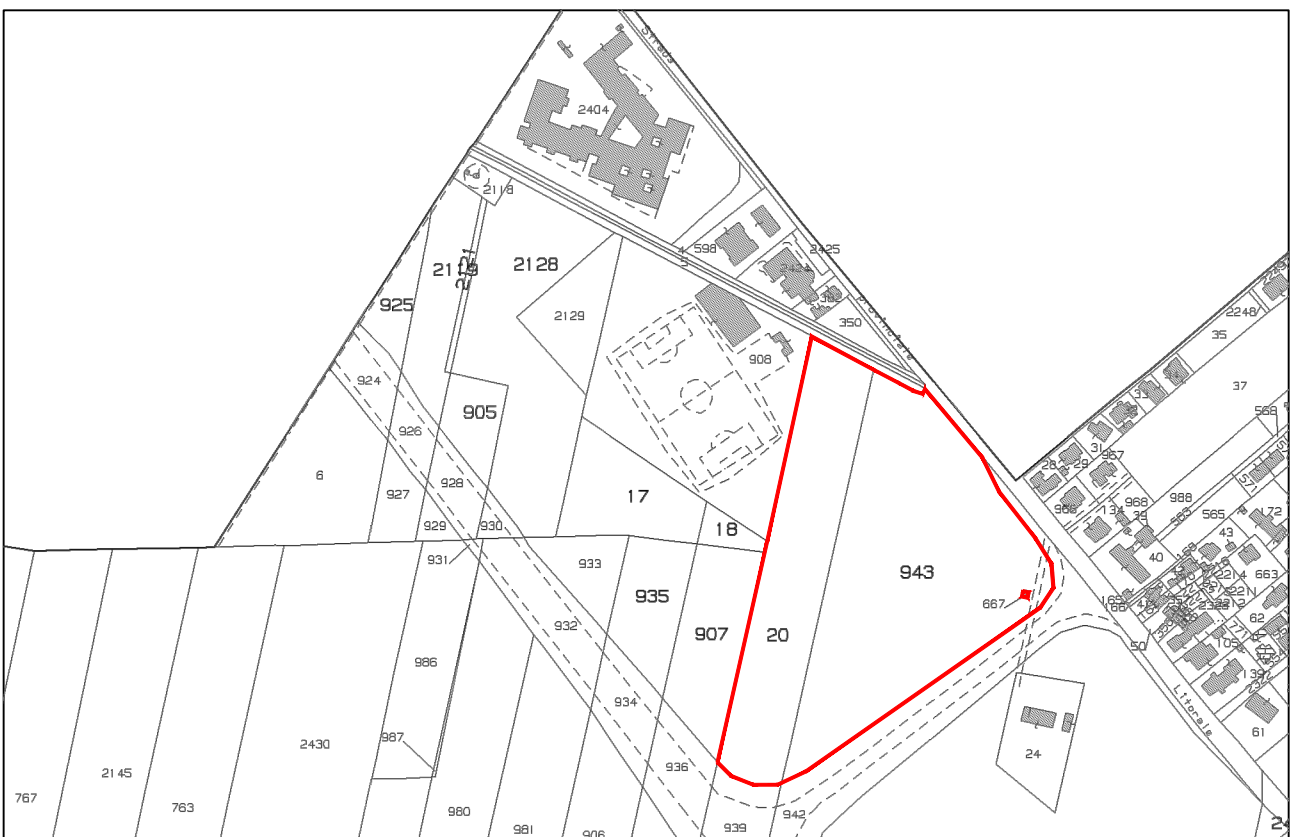
AREA VILLAMARINA 2

Indirizzo	Via Litorale Marina s.n.c., località Villamarina, Cesenatico
Proprietà	ASP Cesena Valle Savio
Identificativi Catastali	N.C.T. Comune di Cesenatico, F.40 Part. 943, 20
Superficie	mq. 35.975
Cosa prevede l'accordo	Cessione dell'area a favore del Comune di Cesenatico

AREA VILLAMARINA 2



Estratto di ortofoto satellitare.



Estratto di mappa catastale, Comune di Cesenatico, Foglio 40 part. 20, 943.

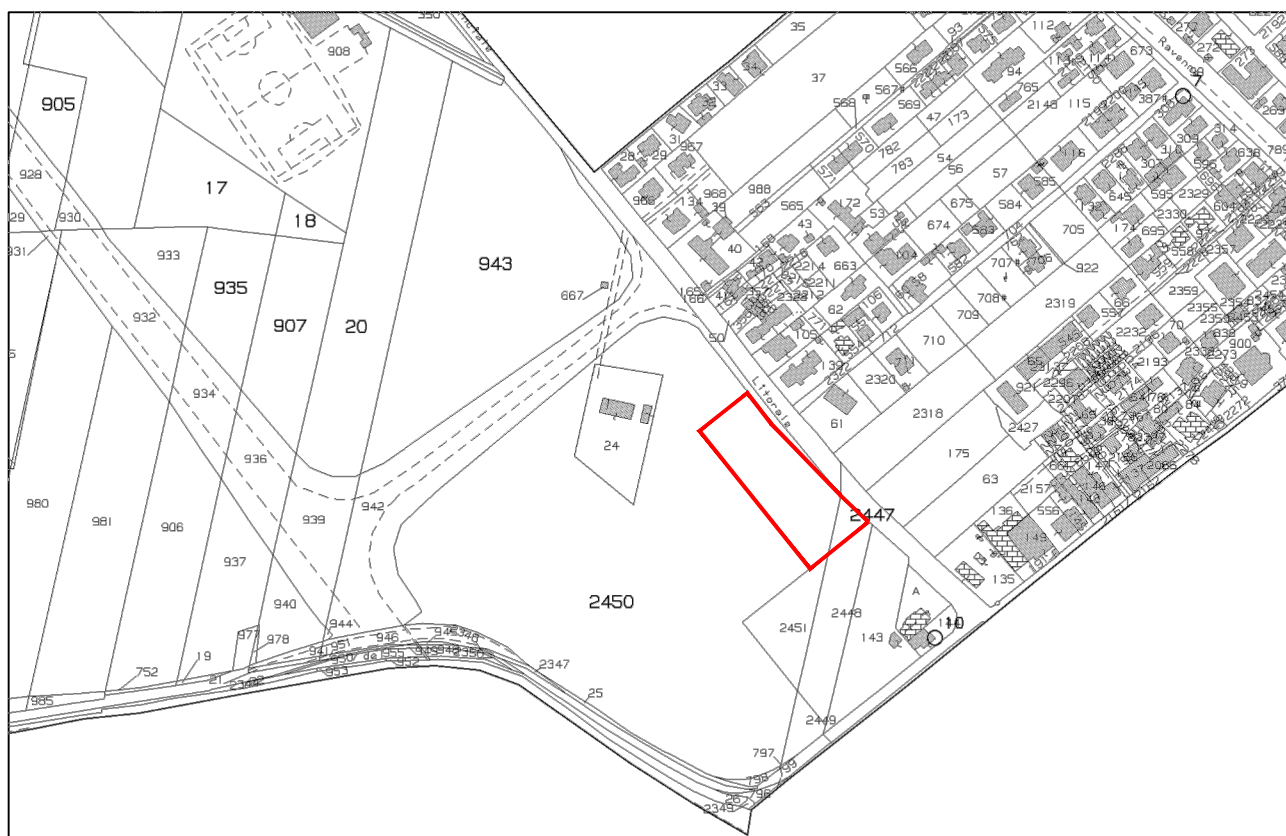
AREA VILLAMARINA SUD

Indirizzo	Via Litorale Marina s.n.c., località Villamarina, Cesenatico
Proprietà	ASP Cesena Valle Savio
Identificativi Catastali	N.C.T. Comune di Cesenatico, F.40 Part. 2447 e 2450 parte
Superficie	mq. 4.900
Cosa prevede l'accordo	Trasformazione urbanistica dell'area mediante conversione da zona destinata a parcheggio pubblico "G3" a Progetto Unitario di nuova formazione, comprendente zona di completamento residenziale "B1", zona a verde privato "Vp", zona a verde pubblico "G2", e zona a parcheggio pubblico "G3".

AREA VILLAMARINA SUD



Estratto di ortofoto satellitare.



Estratto di mappa catastale, Comune di Cesenatico, Foglio 40 part. 2447, 2450 parte.

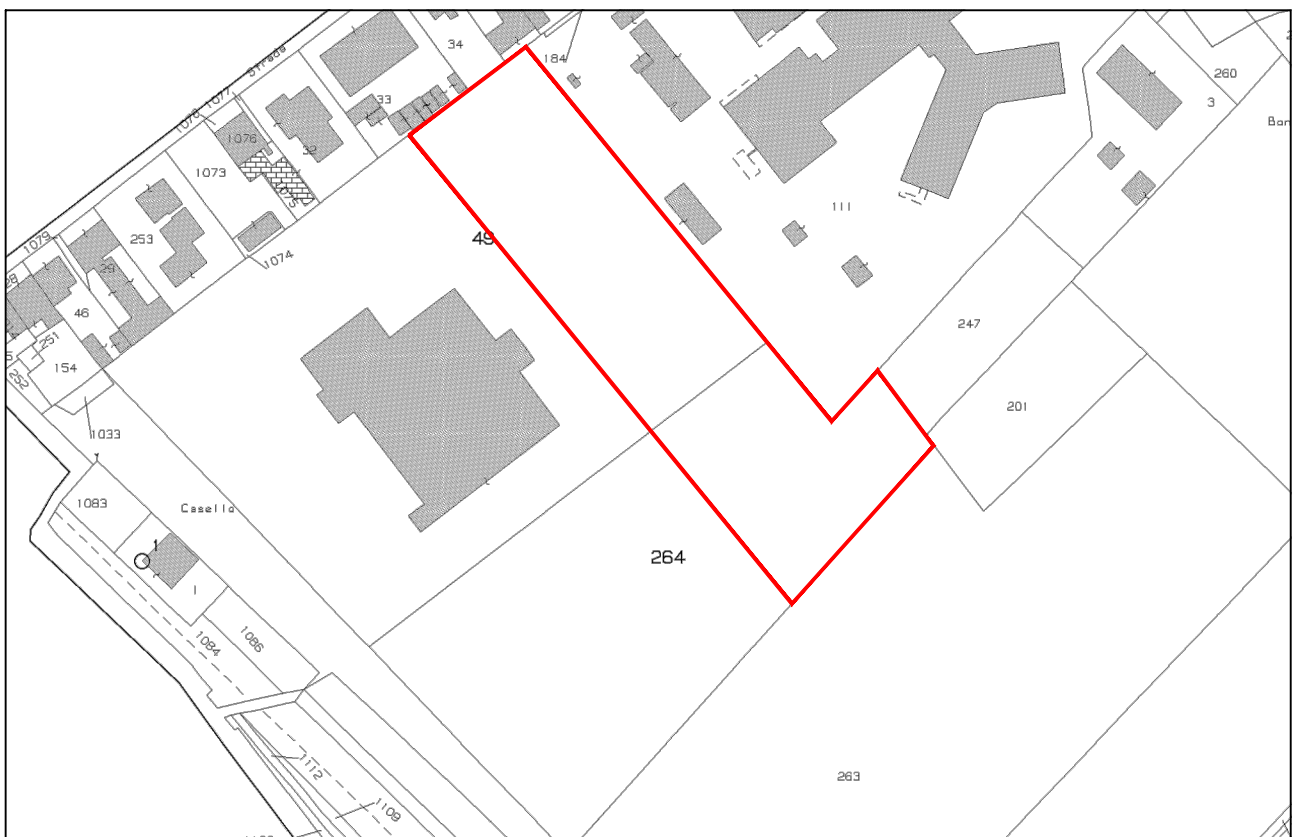
AREA OSPEDALE

Indirizzo	Via A. Saffi s.n.c., località Boschetto, Cesenatico
Proprietà	Comune di Cesenatico
Identificativi Catastali	N.C.T. Comune di Cesenatico, F.22 Part.49 parte e 264 parte
Superficie	mq. 6.534
Cosa prevede l'accordo	Cessione dell'area a favore di AUSL Romagna, con trasformazione urbanistica da zona destinata a parcheggi pubblici "G3" e impianti sportivi "G1/b1" a zona "Fc" per attrezzature ospedaliere.

AREA OSPEDALE



Estratto di ortofoto satellitare.



Estratto di mappa catastale, Comune di Cesenatico, Foglio 22 part. 49 parte, 264 parte.

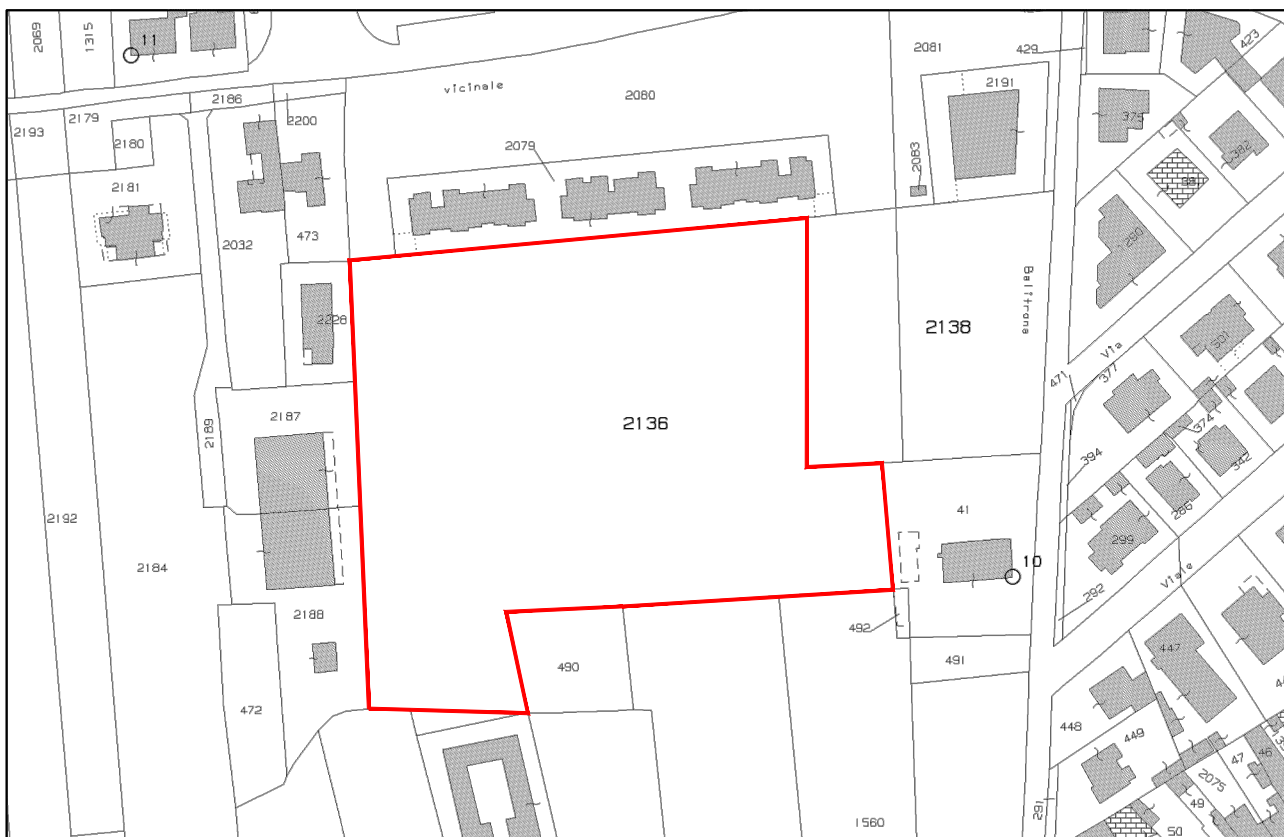
AREA BAGNAROLA 1

Indirizzo	Via Balitrona s.n.c., località Bagnarola, Cesenatico
Proprietà	AUSL Romagna
Identificativi Catastali	N.C.T. Comune di Cesenatico, F.24 Part. 2136 parte
Superficie	mq. 13.456
Cosa prevede l'accordo	Cessione dell'area a favore del Comune di Cesenatico

AREA BAGNAROLA 1



Estratto di ortofoto satellitare.



Estratto di mappa catastale, Comune di Cesenatico, Foglio 24 part. 2136 parte.

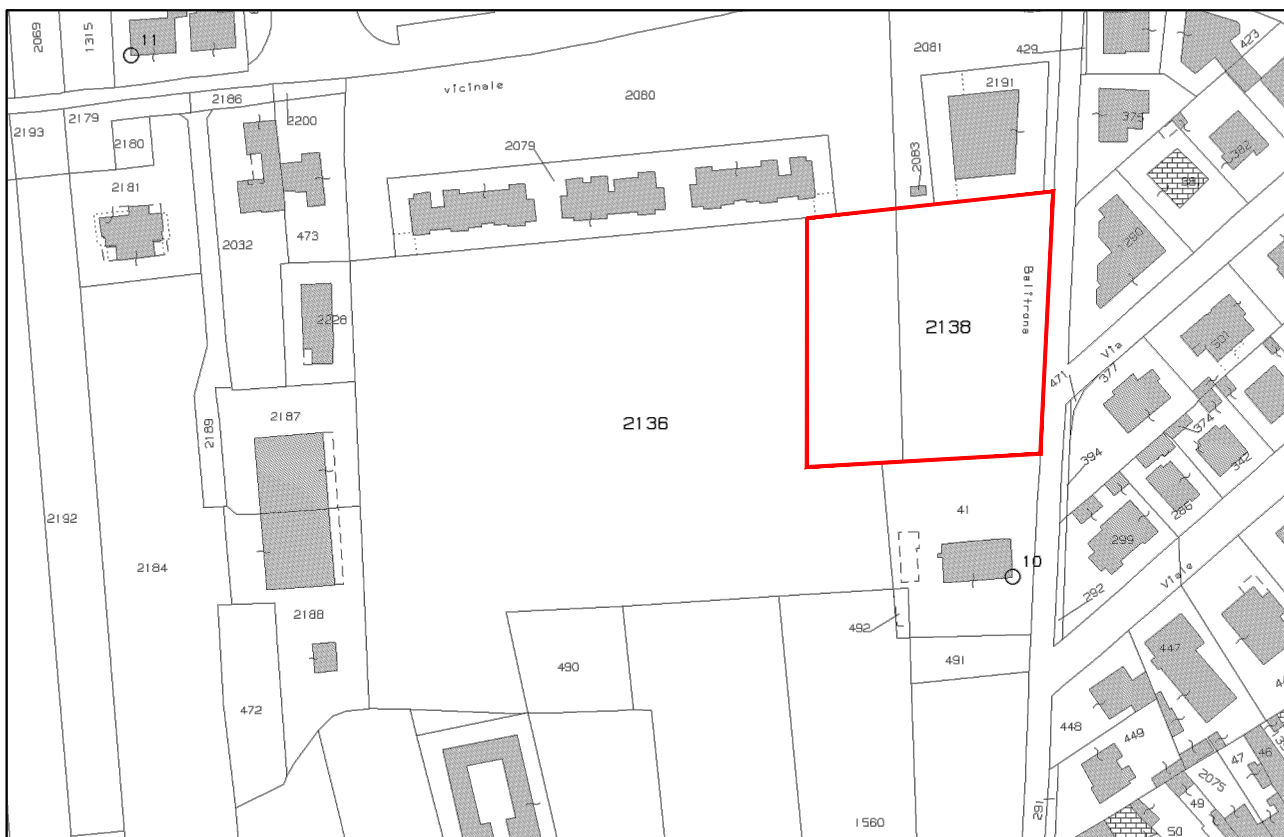
AREA BAGNAROLA 2

Indirizzo	Via Balitrona s.n.c., località Bagnarola, Cesenatico
Proprietà	AUSL Romagna
Identificativi Catastali	N.C.T. Comune di Cesenatico, F.24 Part. 2136 parte e 2138
Superficie	mq. 4.100
Cosa prevede l'accordo	Trasformazione urbanistica dell'area mediante conversione da zona destinata a verde pubblico "G2" a Progetto Unitario di nuova formazione, comprendente zona di completamento residenziale "B1", zona a verde pubblico "G2", e zona a parcheggio pubblico "G3".

AREA BAGNAROLA 2



Estratto di ortofoto satellitare.



Estratto di mappa catastale, Comune di Cesenatico, Foglio 24 part. 2136 parte, 2138.

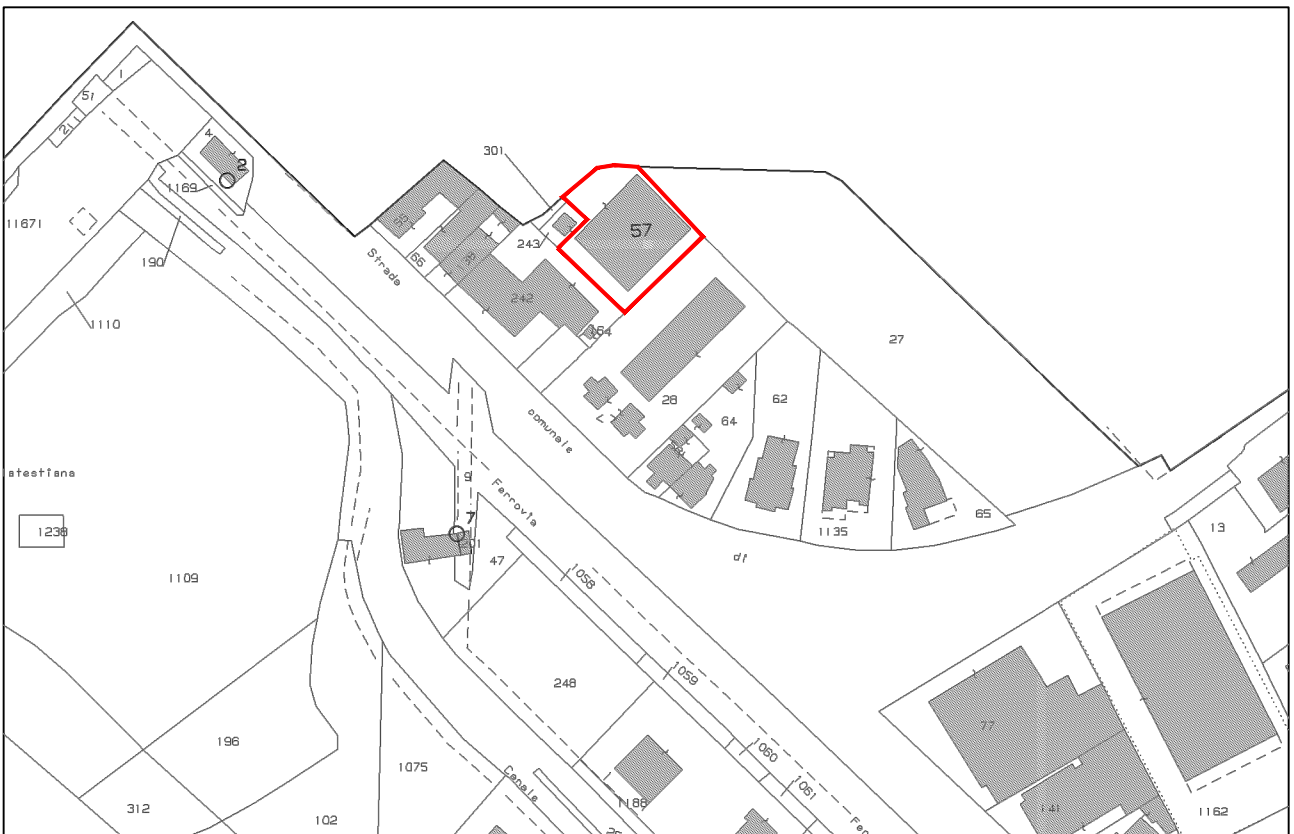
IMMOBILE LARGO SAN GIACOMO

Indirizzo	Largo San Giacomo s.n.c., Cesenatico
Proprietà	AUSL Romagna
Identificativi Catastali	N.C.T. Comune di Cesenatico, F.14 Part. 57 sub.7.
Superficie	mq. 982
Cosa prevede l'accordo	Trasformazione urbanistica dell'immobile mediante conversione della classificazione da "attrezzature sanitarie" del P.S.C. a destinazione residenziale.

IMMOBILE LARGO SAN GIACOMO



Estratto di ortofoto satellitare.

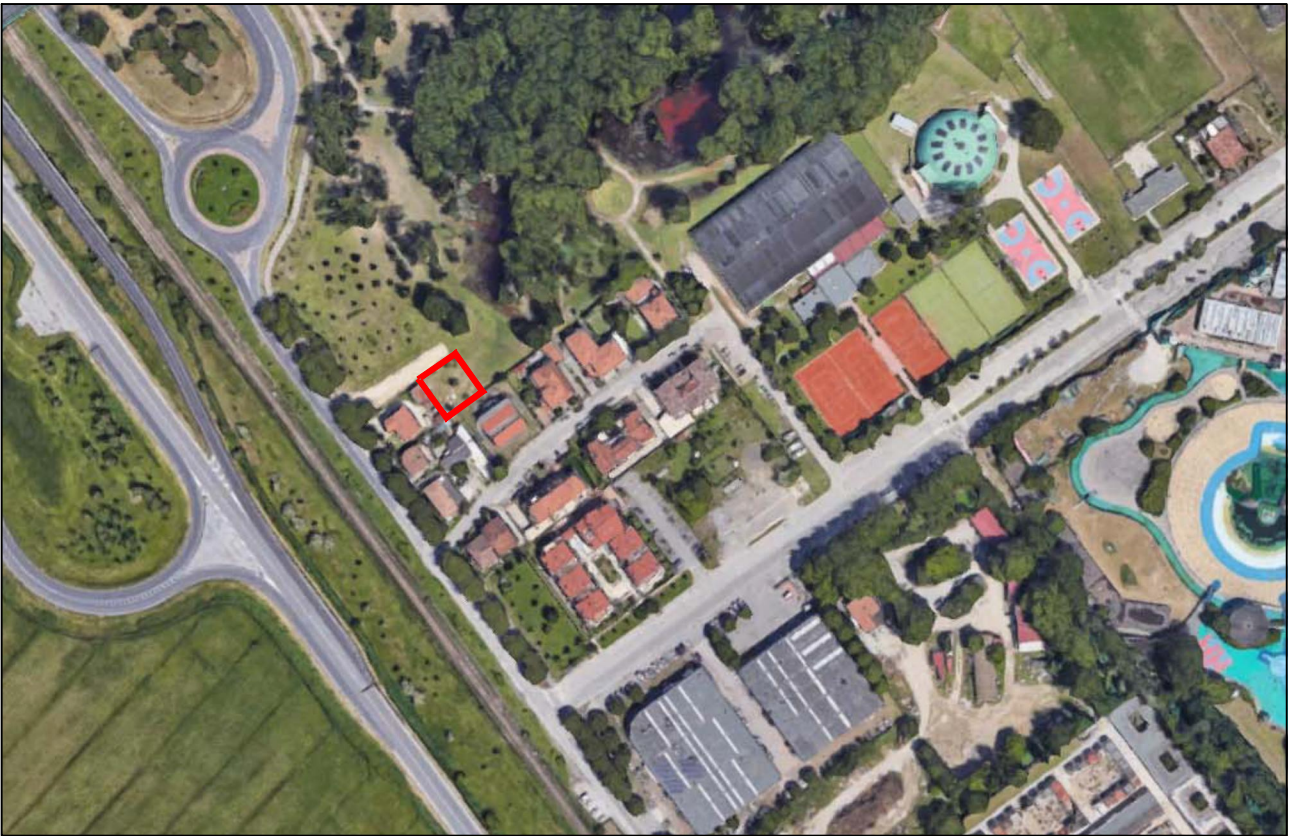


Estratto di mappa catastale, Comune di Cesenatico, Foglio 14 part. 57, scala 1:2000

AREA VIA G. MAZZINI

Indirizzo	Via G.Mazzini s.n.c., località Zadina, Cesenatico
Proprietà	Comune di Cesenatico
Identificativi Catastali	N.C.T. Comune di Cesenatico, F.3 Part.245
Superficie	mq. 404
Cosa prevede l'accordo	Cessione dell'area destinata a zona residenziale di completamento "B1" a favore di AUSL Romagna

AREA VIA G.MAZZINI



Estratto di ortofoto satellitare.



Estratto di mappa catastale, Comune di Cesenatico, Foglio 3 part 245, scala 1:2000.