

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA PRESENTAZIONE DI UNA PROPOSTA PRELIMINARE DI ACCORDO OPERATIVO, FINALIZZATA AL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI PUBBLICI DI ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DI AREA IDONEA PER LA FUTURA REALIZZAZIONE DI CASA RESIDENZA ANZIANI (CRA) E DI PROGETTAZIONE DI MASSIMA DELL'OPERA STESSA (CRA).

Art. 1 – Oggetto

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 19/12/2023, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024/2026 e aggiornamento del Documento Unico Di Programmazione 2024/2026 (Dup);

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 310 del 20/12/2023, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026;

Considerato che il Comune di Cesenatico è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG), comprensivo di Piano dell'Arenile, avente effetto di variante cartografica al P.T.P.R./P.T.C.P., ai sensi della Legge Regionale n. 24/2017, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 13/10/2022. Tale strumento urbanistico è entrato in vigore il 09/11/2022;

Considerato che l'art. 38 della L.R. n. 24/2017, al comma 1, secondo periodo, prevede la possibilità di promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari che si intendono perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati;

Considerato che l'Amministrazione persegue l'obiettivo di promuovere interventi di edilizia residenziale sociale o, in alternativa, opere pubbliche aventi finalità sociale;

Considerato che il Comune di Cesenatico intende promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, mediante la pubblicazione di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, al fine di raggiungere gli obiettivi esplicitati nella Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale del PUG;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 263 del 31/10/2023, con cui è stato approvato un elenco di interventi di interesse pubblico che possano essere eventualmente promossi anche mediante la presentazione di proposte di accordi operativi, a seguito di pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 38 della L.R. N. 24/2017, la cui realizzazione è considerata prioritaria per la Pubblica Amministrazione;

Considerato che tra gli interventi di interesse pubblico, ritenuti prioritari e necessari all'assolvimento di specifiche esigenze territoriali, così come elencati all'Allegato A della deliberazione di Giunta Comunale n. 263 del 31/10/2023, la Pubblica Amministrazione ha incluso la realizzazione di una nuova struttura da adibirsi a Casa Residenza Anziani (CRA, ex RSA), comprensiva di alloggi protetti e centro diurno;

TUTTO CIO' PREMESSO

si rende noto che l'Amministrazione comunale intende avviare un'indagine esplorativa al fine di acquisire manifestazioni di interesse per la presentazione di una proposta di accordo operativo tendente a perseguire l'acquisizione di un'area, posta nel territorio comunale, idonea alla realizzazione di una nuova struttura da adibirsi a Casa Residenza Anziani (CRA), ritenuta obiettivo prioritario. Oltre alla proposta di cessione dell'area, dovrà essere presentato, a corredo della manifestazione di interesse, un progetto di massima della Casa Residenza Anziani (CRA)

Il presente avviso consente la presentazione di proposte di progettuali ove la cessione di un'area idonea alla realizzazione della futura struttura CRA, in considerazione delle finalità sociali che la medesima opera è tesa a soddisfare, potrà assolvere alla quota di ERP da realizzarsi, anche in deroga all'art. 7.7 delle N1 di PUG.

Il presente avviso costituisce procedimento ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità.

Il presente avviso, finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce promessa di contrattazione, né diritto di opzione né invito ad offrire, né promessa al pubblico e, pertanto, le manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione comunale che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviarne un'ulteriore, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo. I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

Con il presente avviso, l'Amministrazione intende sondare il preliminare interesse per l'attuazione dell'intervento in questione, da parte di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura comportante la presentazione di proposte di accordi operativi, formulate da privati.

Chiunque provvederà ad inoltrare una manifestazione di interesse nella fase di indagine esplorativa, non sarà in alcun modo vincolato alla presentazione di una successiva proposta di accordo operativo.

Art. 2 – Obiettivi e criteri per la partecipazione al bando

il Comune di Cesenatico ha approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 263 del 31/10/2023, un elenco di interventi di interesse pubblico la cui realizzazione è considerata prioritaria per l'Amministrazione stessa, tra i quali ha individuato la realizzazione di una nuova struttura da adibirsi a Casa Residenza Anziani (CRA ex RSA).

L'area che ospiterà la nuova struttura CRA dovrà tenere conto dei seguenti criteri progettuali di seguito elencati:

- presentare un'estensione di almeno 3'000 mq di superficie da cedere;
- essere ceduta al Comune di Cesenatico e risultare priva di pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli, iscrizioni ipotecarie, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà;
- essere posta in una zona facilmente accessibile e prossima a strutture viarie idonee;
- essere inserita in aree di classe acustica I o II del territorio. In caso di classe acustica II, il progetto di fattibilità dovrà contenere lo studio preliminare per il raggiungimento della classe I.

- La nuova struttura CRA dovrà:

- ospitare minimo 70 posti letto;
- includere al suo interno un centro diurno;
- essere dotato di alloggi protetti.

L'Amministrazione comunale auspica ed esprime un prioritario interesse per proposte che prevederanno la collocazione della struttura in un'area ricompresa nel Tessuto "**Agricoltura urbana**", ai sensi dell'art. 8.3.1 del PUG vigente. Le manifestazioni proposte potranno comunque riguardare aree poste sia all'interno che all'esterno del Territorio urbanizzato, così come individuato e rappresentato nello strumento urbanistico locale.

Pur essendo il presente avviso di carattere meramente esplorativo, la proposta dovrà tenere conto degli elaborati costitutivi della Valsat del PUG vigente, al fine della localizzazione territoriale dell'opera in oggetto.

Art. 3 – Contenuto, modalità e termini di presentazione della manifestazione di interesse

La proposta progettuale dovrà contenere:

- Progetto di massima della struttura da adibirsi a Casa Residenza Anziani (CRA), conforme alle disposizioni di cui alla DGR n. 564/2000 e ss.mm.ii., nonché al Regolamento Edilizio Comunale;
- Progetto di massima riguardante le opere private;
- Progetto di massima riguardante le dotazioni pubbliche (P1, P2, V, AD);

Può presentare proposta chiunque ne abbia interesse con contestuale assenso alla proposta di tutti i proprietari delle aree private interessate.

La proposta di manifestazione di interesse potrà essere presentata all'Ufficio di Piano – Servizio Pianificazione Territoriale – Settore 4, tramite:

- inoltro via pec all'indirizzo: cesenatico@cert.provincia.fc.it;

La manifestazione di interesse dovrà riportare come oggetto: "Manifestazione di interesse finalizzata allo svolgimento di un'indagine di mercato esplorativa per l'acquisizione di un'area nelle disponibilità del patrimonio comunale, idonea alla futura realizzazione di una struttura adibita a Casa Residenza Anziani (CRA), e la redazione di una progettazione di massima dell'opera" e dovrà essere provvista dei seguenti allegati e dotata delle informazioni sotto riportate:

- planimetria catastale con indicazione ed evidenziazione di tutti i mappali interessati dalla proposta, intestati o nelle disponibilità esclusive del/dei proponente/i;
- estratto aerofotogrammetrico con l'indicazione dell'area interessata dalla proposta;
- dichiarazione sostitutiva di titolarità di diritto reale sulle aree oggetto di proposta, ai sensi degli artt. 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 e degli artt. 483, 495 e 496 del Codice Penale;
- copia del documento di identità del/i soggetto/i proponente/i e del/dei proprietario/i in corso di validità;
- prospetto con indicazione dei dati del soggetto/i proponente/i e del/dei proprietario/i, specificando composizione, organizzazione e ruolo dei soggetti partecipanti;
- ricevuta dell'avvenuto versamento dei Diritti di Segreteria, stabilito nella misura di 150 euro;
- inquadramento territoriale dell'area oggetto di proposta progettuale, con indicazione del tessuto urbanistico nel quale la stessa ricade ai sensi del vigente PUG;
- elaborati planivolumetrici, timbrati e firmati da tecnico abilitato, rappresentanti la progettazione di massima della struttura da adibirsi a Casa Residenza Anziani (CRA), delle opere private e delle dotazioni pubbliche dovute (P1, P2, V, AD);
- Dati tecnici, preferibilmente supportati da schemi planimetrici, comprensivi di: Superficie Territoriale Ster; Superficie Fondiaria SF; Superficie Totale ST; Volume totale VT; superfici adibite a dotazioni territoriali P1, P2, V, AD; superfici da cedere al Comune; indicazione delle destinazioni d'uso e ogni altro dato utile alla comprensione del progetto; indicazione delle quote inerenti a dotazioni ERS;
- Quantificazione, descrizione e rappresentazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento, delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali di cui agli artt. 20 e 21 della LR24/2017, concorso alla realizzazione di dotazioni ERS;

- Schema della viabilità di accesso al comparto, finalizzato a dimostrare la facile ed efficace fruizione della CRA di progetto;
- relazione tecnico-descrittiva della proposta progettuale inoltrata e prima valutazione in ordine alla compatibilità localizzativa dell'area designata per l'intervento rispetto agli elaborati costitutivi la Valsat del PUG;
- Dichiarazione dell'assenza o della presenza di vincoli di varia natura sull'area di intervento;
- Analisi di coerenza delle soluzioni progettuali adottate rispetto agli obiettivi del PUG;
- Pre-valutazione acustica e studio di massima per ricondurre l'area ove sorgerà la CRA alla classe I;
- Eventuale individuazione cartografica dei trasferimenti di quote edificatorie, ai sensi dell'art. 2.7 delle Norme del PUG;
- Eventuali altre relazioni, rappresentazioni grafiche, rendering, documenti idonei a far meglio comprendere la proposta progettuale o documentazione specialistica;

Tutti i documenti inoltrati via pec dovranno essere presentati in formato pdf ed essere firmati digitalmente dal soggetto proponente.

Le manifestazioni di interesse dovrà pervenire **entro quattro mesi dalla data di pubblicazione del bando.**

L'Amministrazione si riserva di chiedere integrazioni durante la fase di valutazione.

Art. 4 – Esito delle manifestazioni di interesse

Come già sopra evidenziato, con il presente avviso si intende verificare la presenza di soggetti interessati a partecipare ad una successiva procedura.

Le manifestazioni di interesse pervenute non vincoleranno in alcun modo né l'Amministrazione comunale, né coloro che avranno manifestato interesse.

Le manifestazioni di interesse non preconstituiranno alcun titolo o condizione rispetto alle successive decisioni che dovranno essere assunte dall'Amministrazione comunale. Non costituirà titolo di prelazione l'aver partecipato alla consultazione del presente avviso.

Con l'invio delle manifestazioni di interesse i soggetti partecipanti autorizzano l'Amministrazione comunale ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa di cui sopra.

Il presente avviso non prevede la formulazione di graduatorie di merito né attribuzione di punteggi.

Trattandosi di avviso esplorativo l'Amministrazione comunale si riserva, fin da ora, di non procedere alla successiva pubblicazione di un avviso pubblico di manifestazioni di interesse, ai sensi dell'art. 38, comma 1, secondo periodo, della L.R. 24/2017, riguardante la medesima opera in oggetto.

L'Amministrazione comunale si riserva inoltre la completa autonomia decisionale rispetto all'oggetto e ad ogni altro aspetto o contenuto connesso, eventualmente anche difforme da quanto contenuto nel presente avviso, nonché di intraprendere una differente procedura ritenuta più opportuna al fine di realizzare il proprio obiettivo preposto.

La Giunta, con il supporto dell'Ufficio di Piano, valuterà le proposte pervenute e con proprio atto deliberativo individuerà quelle ritenute d'interesse meritevole. Successivamente, i soggetti proponenti delle proposte progettuali così selezionate, potranno eventualmente presentare la propria proposta di accordo operativo, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 e secondo quanto indicato dalle "Linee guida per Accordi Operativi (art. 38 della L.R. n. 24/2017)", approvate con deliberazione della Giunta Comunale con n. 9 del 30/01/2023, al fine di attivare un procedimento teso ad intraprendere una fase negoziale con il Comune.

Art. 5 – Informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Cesenatico, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Cesenatico, con sede in Via Marino Moretti 5 – 47042.

Il Comune di Cesenatico ha designato quale Responsabile della protezione dei dati il Dott. Ugo Castelli.

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente detiene la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Vengono formalizzate da parte dell'Ente istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti terzi con la designazione degli stessi a "Responsabili del trattamento". Vengono sottoposti tali soggetti a verifiche periodiche al fine di constatare il mantenimento dei livelli di garanzia registrati in occasione dell'affidamento dell'incarico iniziale.

I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune al fini di dare attuazione obiettivi prefissati dalla Pubblica Amministrazione, in linea con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale del PUG.

I dati raccolti possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni, in relazione ai controlli da effettuare sulle autodichiarazioni rese, sul possesso dei requisiti stabiliti dal presente avviso, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Al di fuori di queste ipotesi i dati non sono comunicati a terzi né diffusi.

I dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate.

L'interessato ha diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguarda;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Art. 6 – Informazioni

Per informazioni tecniche è possibile rivolgersi al personale del Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Urbanistica – SIT o all'indirizzo mail: urbanistica@comune.cesenatico.fc.it

Gli elaborati della pianificazione comunale sono consultabili e scaricabili dal sito istituzionale: www.comune.cesenatico.fc.it.

Il presente Avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio online dell'Ente e sul sito internet del Comune di Cesenatico (www.comune.cesenatico.fc.it) per 15 (quindici) giorni consecutivi.

Ai sensi della L. n. 241/1990, Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Chiara Benaglia, Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio .

Art. 7 - Disposizioni finali

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi saranno perseguiti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e determineranno la

pronuncia di decadenza dei benefici eventualmente conseguenti il provvedimento emanato su tali basi.

Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio

Ing. Chiara Benaglia