

Accordo di Programma del 12 maggio 2003 e successivo Atto integrativo del 19 luglio 2013
per la Riqualificazione Urbana del comparto comprendente il pastificio Ghigi nel Comune
di Morciano di Romagna

VERBALE DELLA CONFERENZA DI PROGRAMMA

In data 08 maggio 2014 alle ore 11,00, presso la sede del Comune di Morciano di Romagna in Piazza del Popolo n. 1, Morciano di Romagna, ai sensi dell'art. 6 dell'Accordo di Programma per la riqualificazione urbana del comparto comprendente il pastificio Ghigi, si è riunita la conferenza di programma convocata dal Comune di Morciano di Romagna con nota del 28 aprile 2014 prot. n. 4908.

Sono presenti:

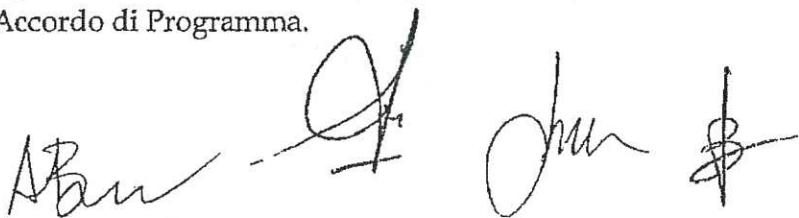
- Adriano Bergamaschi (rappresentante della Regione Emilia Romagna)
- Francesco Bosco (rappresentante della Provincia di Rimini)
- Monica Galli (rappresentante del Comune di Morciano di Romagna)
- Romeo Godoli (rappresentante soc. Rinnovamento Ghigi srl)

- Michele Zanelli - Regione Emilia Romagna - uditore
- Claudio Battazza - Sindaco del Comune di Morciano di Romagna - uditore
- Giorgio Paradisi - vicepresidente della soc. Rinnovamento Ghigi srl - uditore
- Oreste Diversi - progettista per conto della soc. Rinnovamento Ghigi srl - uditore
- Martina Dalmonte - collaboratrice progettista per conto della soc. Rinnovamento Ghigi srl - uditore

Il primo punto all'ordine del giorno è il seguente:

1. Valutazione istanza presentata dal soggetto attuatore in data 07 aprile 2014, recante "Richiesta convocazione Conferenza di Programma".

La richiesta presentata dal soggetto attuatore segue la 1^a relazione dell'attività di vigilanza sull'attuazione del Programma redatta dal referente del Comune di Morciano di Romagna in data 07 marzo u.s. (rif. prot. n. 2889) e trasmessa a tutti i soggetti sottoscrittori dell'Accordo di Programma.



Le tematiche evidenziate dal soggetto attuatore sono così riassunte:

1. **modifica del crono programma** in considerazione del lasso di tempo trascorso dall'approvazione del Piano (fine luglio 2013) alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica avvenuta in data 23 gennaio 2014.
2. **nuova perimetrazione** del comparto derivante dall'avvenuta acquisizione di altre aree, da parte del soggetto attuatore, limitrofe a quelle in precedenza perimetrare, le quali sono state incluse nel Piano per la localizzazione di una quota di parcheggi e di una quota di standard di verde pubblico, il tutto come risulta dal PRU allegato all'Atto integrativo 2013.
3. **proporzionale riduzione della garanzia fideiussoria** prestata ai sensi dell'art. 8 dell'Accordo quantificata in € 2.289.804,70 in relazione all'avvenuta realizzazione delle opere o anche per quelle già realizzate (parcheggio e aree verdi su via Roma) o altrimenti garantite, come ad esempio le opere di urbanizzazione per le quali è stata già prestata specifica garanzia fidejussoria.

Alla discussione che segue intervengono i partecipanti alla conferenza che esprimono le opinioni e le valutazioni di seguito sinteticamente riportate, unitamente alle decisioni assunte in merito:

Sindaco Introduce l'argomento evidenziando che le operazioni di demolizione del complesso esistente sono avvenute in modo soddisfacente, la ditta affidataria ha adottato ogni cautela per la limitazione delle polveri, dei rumori e dei disagi alla cittadinanza. Il Comune, da parte sua, ha consentito diverse deroghe agli orari e ai giorni di lavoro affinché fosse abbreviato il tempo di esecuzione delle operazioni di demolizione e quindi il disagio alla popolazione.

Il Sindaco informa la Conferenza che nel periodo compreso tra il 19 febbraio e il 17 marzo u.s., si è convenuto con il soggetto attuatore di sospendere i lavori in corso sull'area retrostante la ex scuola media, già oggetto di realizzazione di parcheggio pubblico, in vista della manifestazione cittadina "San Gregorio 2014". Pertanto, tale periodo (27 giorni), non dovrà essere considerato ai fini delle eventuali penali.

Il Sindaco dà la parola al soggetto attuatore per l'esposizione degli argomenti indicati nell'istanza del 07 aprile u.s.

Godoli Rispetto alla prima tematica - **modifica del crono programma** - evidenzia che, stante che la sottoscrizione della convenzione urbanistica è avvenuta solo lo scorso 23 gennaio, i tempi si sono protratti e quindi alcune opere hanno potuto avere inizio solo dopo tale data.



Ciò nonostante le demolizioni degli edifici su via Roma sono state sostanzialmente ultimate a metà dello scorso dicembre. Tuttavia nel cantiere si sono verificati alcuni eventi imprevedibili che hanno determinato un tempo più lungo per l'ultimazione delle operazioni di demolizione anche delle fondazioni. Nello specifico ci si riferisce al ritrovamento di vasche interrato contenenti gasolio (e non solo) e alle relative operazioni di bonifica che hanno avuto inizio lo scorso gennaio, sia come procedimento amministrativo sia come esecuzione delle lavorazioni, e che sono tutt'ora in corso.

Anche per questo motivo l'inizio dei lavori del nuovo complesso edilizio sarà successivo tenuto anche conto della contemporaneità del rilascio dell'autorizzazione commerciale la quale potrebbe avvenire entro il prossimo mese di settembre. La volontà è di iniziare i lavori entro il mese di settembre p.v..

Zanelli Si complimenta per l'avvenuta demolizione degli edifici nei tempi previsti nonostante gli imprevisti descritti. Specifica che il crono programma è parte integrante dell'Accordo di programma ai sensi della L.R. n. 19/98, così come modificata. Ritene che ciò che non deve essere oggetto di modifica è il termine ultimo previsto per l'attuazione dell'intervento. La Conferenza è competente per eventuali proroghe intermedie debitamente motivate. Ritenendo quelle presentate non configurarsi come modifiche sostanziali propone che la Conferenza acconsenta alla richiesta.

La Conferenza decide di prorogare di 9 mesi le date intermedie a partire da quella del 15 dicembre 2013, tenendo ferme, tuttavia, le ultime tre date circa l'ultimazione dell'intervento/programma nel suo complesso.

Demanda al Comune la verifica sulla necessità di apportare tali modifiche alla convenzione urbanistica.

Galli Ritene opportuno che, in coda al presente verbale, venga allegato il nuovo crono programma così come definito dalla Conferenza, per una chiara lettura dello stesso.

Bosco Ricorda che ai fini dell'autorizzazione commerciale, fermo restando che la previsione della struttura commerciale costituisce attuazione di quanto definito in sede di conferenza di servizi ex l.r. 14/99 e del vigente PTCP, si rende necessaria la convocazione della conferenza di servizi prevista dall'art. 11.

Godoli Rispetto alla seconda tematica - **nuova perimetrazione** - evidenzia che, come già noto, la proprietà ha acquistato alcune aree limitrofe al comparto al fine di localizzarvi parcheggi e parte di verde pubblico, il tutto come risulta dal PRU allegato all'Atto integrativo 2013 sottoscritto in data 19 luglio u.s..

Proprio per questo motivo, trattandosi di aree già incluse nell'Accordo, sarebbe opportuno considerarle all'interno della perimetrazione del comparto.

Sindaco Il Sindaco afferma che ciò consentirebbe, fra l'altro, di prevedere in superficie, nell'area del nuovo parcheggio su via Serrata, alcuni parcheggi pubblici ora previsti nel sottosuolo.

Bergamaschi ritiene che di fatto il comparto sia già stato modificato con l'approvazione in Consiglio comunale e la sottoscrizione dell'atto integrativo all'Accordo di programma. Il PRU, del quale fanno parte tutte le aree e gli interventi indicati negli elaborati tecnici che lo rappresentano, è oggi lo strumento urbanistico che attua le previsioni dei commi 4 e 5 dell'articolo 21 del PRG di Morciano, nel rispetto delle procedure previste dagli articoli 5 e 9 della L.R. 19/1998. Il comune può quindi aggiornare formalmente la cartografia del PRG, evidenziando le aree e gli interventi che costituiscono il Programma di riqualificazione del comparto ex Ghigi così come modificato.

Bosco si dice d'accordo con Bergamaschi: gli enti territorialmente competenti si sono già espressi, con l'approvazione dell'accordo, nella direzione dell'inclusione nel PRU di tali aree, per cui la richiesta necessita unicamente di una mera presa d'atto.

La conferenza condivide l'interpretazione che ricomprende nel comparto ex Ghigi le aree e gli interventi contenuti nel PRU modificato; il recepimento del nuovo perimetro rappresenta solamente un aspetto formale che il Comune può rappresentare nella cartografia del PRG.

Godoli Rispetto alla terza tematica - **proporzionale riduzione della garanzia fideiussoria** - sottolinea che la fidejussione, prestata ai sensi dell'art. 8 dell'Accordo, pari a € 2.290.000 circa, ricomprende opere già realizzate, contributi già versati al Comune e opere di urbanizzazione per cui è già stata rilasciata altra polizza fideiussoria pari al 100% dell'importo dei lavori. Tali voci determinano un importo di € 4.700.000 circa già realizzato, versato e garantito. Tuttavia la norma dell'Accordo non prevede la possibilità di diminuire proporzionalmente tale polizza in relazione alle opere già eseguite e alle altre tipologie sopra indicate.

ABW

Bergamaschi ritiene che la fideiussione prevista dall'art. 8 dell'Accordo, sia a garanzia della realizzazione di opere compiute, così come descritte e rappresentate dal quadro economico finanziario e/o dalla convenzione urbanistica e che, di conseguenza, mano a mano che le stesse vengono eseguite, la fidejussione può essere proporzionalmente ridotta degli importi ad esse imputabili .

Galli Ritiene necessario precisare che, ai fini della riduzione della garanzia fideiussoria, la proprietà e la DL dovranno attestare il completamento delle opere, il collaudo delle stesse, sia se a carico del privato sia se a carico dell'ente pubblico.

La conferenza approva la proposta di riduzione della fideiussione per le opere garantite e completamente realizzate, che deve avvenire in modo proporzionale al valore ad esse imputato nel piano finanziario allegato all'accordo di programma e/o nella convenzione sottoscritta col comune.

Il secondo punto all'ordine del giorno è il seguente:

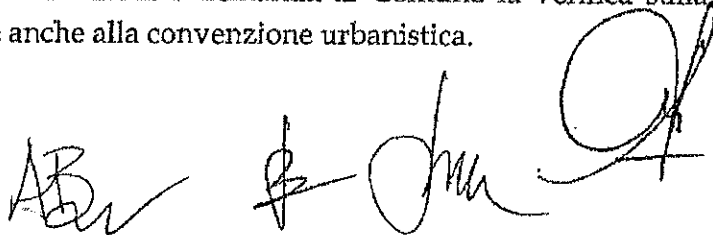
➤ *Varie ed eventuali.*

Sindaco Il Sindaco comunica alla Conferenza che sono intervenuti incontri con il soggetto attuatore sul tema dell'area da destinare a verde pubblico prevista tra via XXV Luglio e via Forlani e ricompresa nel PUA. Tali soggetti hanno convenuto di invertire gli obblighi delle parti riguardo a tale area, prevedendo l'acquisto di ampia porzione di tale area da parte del soggetto attuatore e la sistemazione della stessa da parte del Comune. Ciò con la finalità di realizzare in breve l'opera, riducendo nel contempo i costi dell'Amministrazione e soprattutto i tempi derivanti da un eventuale esproprio.

Continua affermando che per il Comune sarebbe vantaggiosa questa operazione perché consentirebbe, in tempi più rapidi, l'attuazione di tale previsione realizzando, di fatto, il collegamento fiume - collina. Tale modifica non rientra tra quelle ritenute sostanziali dall'Accordo di programma.

Zanelli Ritiene tale proposta meritevole di accoglimento in quanto rispecchia le finalità e gli obiettivi di qualità dell'Accordo, realizzando, in tempi ragionevoli, il collegamento della cosiddetta *cerniera verde*. Ritiene che la Conferenza debba accogliere con favore tale proposta con riguardo al risparmio della Pubblica Amministrazione sia in termini di costi sia in termini di tempi di realizzazione.

La conferenza approva la richiesta e domanda al Comune la verifica sulla necessità di apportare tali modifiche anche alla convenzione urbanistica.



La Conferenza di Programma ha predisposto il presente verbale che viene condiviso e sottoscritto dai rispettivi componenti.





Alle ore 13,00 si chiudono i lavori.

Adriano Bergamaschi

Francesco Bosco

Monica Galli

Romeo Godoli



Allegato al verbale della Conferenza di Programma dell' 08 maggio 2014

La Conferenza di Programma in data 08 maggio 2014, a seguito di richiesta motivata, ha disposto la proroga dei seguenti termini intermedi. (*Dette modifiche vengono indicate in neretto*).

"Art. 12 Termine per l'inizio dei lavori e per la realizzazione degli interventi - Cronoprogramma".

Cronoprogramma

Programma di riqualificazione - stabilimento Ghigi e altre opere di urbanizzazione.

<i>Entro novembre 2013</i>	Completamento degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di Piazza Ghigi (compreso il funzionamento delle fontane ivi presenti)
Entro 15 dicembre 2013 <i>Entro 15 settembre 2014</i>	Completamento della demolizione totale mangimificio, pastificio, mulino e relative fondazioni
Entro 15 dicembre 2013 <i>Entro 15 settembre 2014</i>	Conclusione dei lavori e consegna del parcheggio di via Forlì - area ex scuola media
Entro marzo 2014 <i>Entro dicembre 2014</i>	Avvio dei lavori attinenti le opere del nuovo complesso edilizio sull'area Ghigi
Entro settembre 2015 <i>Entro giugno 2016</i>	Completamento opere relative al piano terra ad uso commerciale e piano primo ad uso pubblico esercizio, comprensive delle relative dotazioni territoriali
Entro novembre 2015 <i>Entro agosto 2016</i>	Consegna al Comune porzione di fabbricato adibito ad auditorium, arredato e dotato di tutte le certificazioni per il suo funzionamento
Entro novembre 2015 <i>Entro agosto 2016</i>	Completamento struttura e involucro esterno delle palazzine ad uso residenziale
<i>Entro dicembre 2017</i>	Completamento dell'intervento relativo agli usi residenziali, comprensivo delle relative dotazioni territoriali
<i>Entro dicembre 2018</i>	Conclusione lavori di tutte le superfici pubbliche e ad uso pubblico del Comparto Ghigi
<i>Entro 14 luglio 2020</i>	Conclusione di tutti i lavori

R. Gualdi
AB

JB