

# COMUNE DI MIRABELLO

Provincia di FERRARA



## PIANO ORGANICO

ai sensi dell'ordinanza n. 33 del 28 aprile 2014

*Il Sindaco:*  
*Angela Poltronieri*

*Responsabile settore tecnico:*  
*Geom. Stefano Sitta*

*Progettista redattore:*  
*Arch. Giuseppe Rondinelli*



*Tav. R/PO*

*RELAZIONE SINTETICA  
CONTENUTI STRATEGICI DEL PIANO ORGANICO*

*Dicembre 2014*

*Collaboratori alla redazione:*  
*Arch. Erica Colombari*  
*Geom. Davide Fillini*  
*Geom. Stefano Dianati*

# COMUNE DI MIRABELLO

Prov. di Ferrara

## PIANO ORGANICO

ai sensi dell'Ordinanza n. 33 del 2014 e della DGR n. 1094 del 2014

### RELAZIONE SINTETICA -CONTENUTI STRATEGICI DEL PIANO ORGANICO-

#### PREMESSA

A seguito del sisma del 20 e 29 maggio 2012 in Emilia Romagna, il Commissario delegato alla ricostruzione, ha emanato l'ordinanza n. 33 del 2014 e la DGR n. 1094 del 2014 attraverso le quali le Amministrazioni possono predisporre un **Piano Organico** che contenga misure per favorire la rinascita dei centri storici e urbani colpiti dal sisma. Il provvedimento, attraverso programma di rigenerazione, ha l'obiettivo di favorire il ripristino delle condizioni di vita, la ripresa delle attività economiche e la riduzione della vulnerabilità nei Comuni che hanno subito danni molto gravi al patrimonio edilizio abitativo, produttivo e per servizi, ai beni culturali e alle infrastrutture.

Il Comune di Mirabello ha subito gravi danni, per cui intende provvedere con un **Piano Organico** ad un intervento di riqualificazione e ad una rifunzionalizzazione dell'ambito urbano, del patrimonio edilizio pubblico e privato, ai beni culturali ed alle infrastrutture.

L'ordinanza, quindi prevede la possibilità con un **Piano organico** per dare attuazione alle politiche integrate di recupero e rivitalizzazione dell'abitato, coerenti con le previsioni urbanistiche del "Piano della ricostruzione".

Il **Piano organico**, come definisce l'ordinanza 33/2014, è un "*documento di carattere programmatico-operativo che, sulla base delle risorse effettivamente disponibili, delinea la strategia generale e definisce l'insieme sistematico delle attività, degli*

*interventi, dei progetti e dei programmi compatibili e coerenti con le previsioni del Piano della ricostruzione che il comune, d'intesa anche con altri soggetti pubblici e privati, intende attivare per conseguire l'obiettivo di promuovere una ricostruzione di qualità, rivolta prioritariamente al centro storico, da integrare con iniziative ed interventi volti alla rigenerazione degli ambiti urbani e degli spazi pubblici e privati, alla rivitalizzazione delle funzioni economiche, sociali ed amministrative ed all'aumento dei residenti*

Il Piano organico dovrà essere approvato dal Consiglio comunale e avrà la funzione di ordinare gli interventi che si possono realizzare rapidamente, possibili nel breve periodo, tra quelli previsti dal Piano di Ricostruzione.

Prevista anche la delocalizzazione, ovvero la possibilità, da parte di chi ha l'immobile danneggiato gravemente (E3 e E2) o demolito, di acquistare o ricostruire in un'altra zona della città con un contributo pari a quello dovuto per l'edificio danneggiato. Quest'ultimo deve in cambio essere ceduto gratuitamente al Comune. L'ordinanza prevede misure che consentono l'acquisto con modalità e finalità differenti. I proprietari di alloggi gravemente danneggiati avranno la possibilità di acquistare una nuova abitazione, in zone indicate dal piano organico, anziché riparare la vecchia che verrà ceduta in cambio al Comune.

Viene disciplinato l'acquisto di immobili danneggiati, da parte di imprese, costruttori o soggetti terzi, anche pubblici, come le Acer, che possono essere recuperati con il contributo dovuto per quell'immobile. Il nuovo proprietario è però obbligato a mettere lo stesso edificio in locazione a canone concordato per un periodo medio lungo. Possibile anche vendere l'immobile, ma con una riduzione del contributo dovuto, o realizzare un affitto con patto di futura vendita.

Il **Piano organico**, oltre a quanto previsto da citato comma 3, indica:

- a) le attività di carattere socio-economico da promuovere per rivitalizzare le aree e gli ambiti territoriali individuati dal Piano della ricostruzione;
- b) gli interventi di riqualificazione urbana funzionali alla eliminazione del degrado ed alla rifunzionalizzazione degli ambiti del centro storico o del centro urbano che possono essere realizzati con l'impiego dei finanziamenti della L.R. n. 19 del 19/98;
- c) le opere incongrue che devono essere eliminate e gli interventi di ripristino funzionale dei luoghi utilizzando le risorse di cui alla LR. n. 16 del 2002;

d) gli edifici pubblici ed i beni culturali, compresi quelli già ammessi a finanziamento con precedenti ordinanze o programmi, la cui riparazione o ricostruzione assume valore strategico ai fini delle politiche di riqualificazione e rigenerazione degli ambiti interessati;

e) le UMI ad attuazione diretta e quelle sottoposte al Piano della ricostruzione ricomprese negli ambiti interessati e che sono funzionali al miglioramento della sicurezza e della qualità urbana;

f) gli ambiti, con priorità per quelli del centro storico, ove sono possibili gli acquisti di immobili, immediatamente disponibili alla data del sisma, da parte di proprietari che, pur avendone diritto, non intendono provvedere alla ricostruzione delle proprie abitazioni, di locali destinati ad attività produttive o per servizi, utilizzando i contributi ammissibili per l'acquisto in cambio della cessione gratuita al comune dell'unità immobiliare danneggiata,

Nell'individuazione degli ambiti il comune avrà cura di evitare ulteriori processi di spopolamento del centro storico;

g) le aree dove sono possibili le delocalizzazioni, previste dal Piano della ricostruzione, di edifici da demolire utilizzando i contributi per l'acquisto in cambio della cessione gratuita al comune dell'area occupata dall'edificio da delocalizzare;

h) le misure premiali di incentivazione urbanistica di cui all'art. 12, comma 9 della LR. n. 16 del 2012 che possono favorire la realizzazione di interventi privati importanti ai fini della riqualificazione urbana, anche se non coperti da finanziamento pubblico per la ricostruzione.

Quindi, ai fini dell'integrazione con le procedure negoziali della L.R. n. 30 del 1995 così come individuate dalla DGR n.1094 del 2014, il Piano organico approvato dovrà contenere i contenuti strategici generali delle proposte che intendono attivarsi con il Programma speciale d'area

Nello specifico:

- il Programma speciale d'area e lo strumento individuato per sostenere le azioni contenute all'interno dei Piani Organici che rispondono agli obiettivi generali di:
- contrastare la crisi e rafforzare il ruolo dei centri storici nei quali, con il terremoto, si è prodotto l'esodo forzato dei residenti e delle attività commerciali localizzate nelle "zone rosse",
- rivitalizzare le funzioni dei centri storici attraverso azioni intersettoriali coordinate e sostenute da percorsi di concentrazione tra soggetti privati, associazioni, enti pubblici;

o rafforzare l'identità dei luoghi anche attraverso la valorizzazione del tessuti urbani esistenti e l'insediamento di attività attrattive all'interno dei centri storici;

- riqualificare gli spazi pubblici e di relazione e migliorare l'accessibilità e i servizi di prossimità per ridare vitalità e sicurezza ai centri storici;

- rigenerare qualitativamente il patrimonio edilizio, con particolare riguardo alla funzione abitativa, anche attraverso la promozione di modelli di coesione sociale e sostenibilità ambientale;

- la conferenza preliminare, come disposto dalla DGR n. 1094 del 2014 dovrà predisporre un documento programmatico, che, partendo dagli obiettivi definiti per il programma d'area, dia merito della coerenza delle iniziative proposte nei piani organici dei Comuni e definisca un disegno integrato che, con una attenzione prioritaria ai centri storici, qualifichi l'ambiente, rafforzi l'identità locale, ripristini le condizioni di benessere e coesione sociale delle comunità locali delle aree colpite dal sisma.

Tra tutti gli interventi contenuti nei piani organici, quelli che perseguono gli obiettivi di cui alla delibera 1094/2014, ovvero rigenerazione e rivitalizzazione dei centri storici, per partecipare al programma d'area, dovranno contenere le informazioni necessarie all'analisi delle proposte e alla definizione del documento programmatico, come di seguito illustrato, ed essere composti della seguente documentazione (si prendano a riferimento anche i contenuti della tab. 1 e 2):

1. RELAZIONE SINTETICA che evidenzia:

- la strategia generale e gli obiettivi da perseguire;
- le attività, gli interventi, i progetti e i programmi che si intendono promuovere evidenziando la compatibilità e la coerenza con i contenuti del Piano della ricostruzione e/o degli strumenti di pianificazione vigente;
- gli obiettivi di qualità che si intendono perseguire (relativamente ad es. a: sicurezza sismica, efficientamento energetico, spazi pubblici, paesaggio, dotazioni territoriali, ecc);
- verifica di fattibilità degli interventi evidenziando le procedure attuative, gli strumenti e le pratiche partecipative attivabili; i soggetti attuatori coinvolti; le risorse disponibili e le fonti di finanziamento correlate ad una stima dei costi di realizzazione dei diversi interventi; tempi di attuazione del programma; le modalità di gestione.

2. IDONEA CARTOGRAFIA, quando non già presente nel Piano della Ricostruzione che, partendo dalla scala di Masterplan scenda all'opportuno dettaglio per evidenziare:
  - lo stato di fatto con individuazione delle principali criticità che la proposta intende risolvere;
  - il disegno del nuovo assetto spaziale e organizzativo previsto;
  - la localizzazione degli interventi sia pubblici che privati evidenziando gli elementi e i sistemi di relazione tra le proposte.
  
3. EVENTUALI IMPEGNI ASSUNTI E ACCORDI raggiunti tra i diversi soggetti pubblici e privati coinvolti che si candidano alla realizzazione degli interventi. Fermo restando che tale documentazione è da presentare all'atto dell'approvazione del Piano Organico, nel caso questi siano ancora in forma preliminare potranno essere ritenute idonee anche manifestazione di interesse.

***Rapporti tra Piano della Ricostruzione, Piano Organico e la procedura del Programma Speciale d'Area***

Il Piano Organico di norma è approvato con delibera del Consiglio Comunale contestualmente all'adozione del Piano della ricostruzione o di un suo stralcio, di cui costituisce parte integrante per le finalità introdotte dal comma 369 e segg. dell'art. 1 della L. 147/2013 ( vedi Ordinanza n. 33 del 28 aprile 2014).

Ai fini dell'integrazione con le procedure negoziali della L.R. n. 30/96 così come individuate dalla deliberazione 1094/2014, il Piano Organico potrà essere presentato in forma preliminare ed approvato in via definitiva, con apposite delibere di Consiglio, anche successivamente alla approvazione del Piano della Ricostruzione ed alla sottoscrizione dell'Accordo, al fine di recepirne i contenuti .

Per l'attivazione del Programma Speciale d'area a norma della L.R. 30/96, si adottano le seguenti fasi:

- Nella fase propedeutica alla convocazione della Conferenza Preliminare del Programma Speciale d'area i comuni che rispondono ai requisiti di ammissibilità condividono i contenuti dei Piani Organici preliminari, le procedure della negoziazione nonché gli elementi che dovranno confluire nel Documento Programmatico, come prefigurato nel presente documento.

- Ai fini della approvazione del Documento Programmatico in sede di Conferenza Preliminare, il Gruppo di Lavoro individuato al punto 3 della deliberazione 1094/2014 esamina preventivamente i Piani Organici predisposti dai Comuni in forma preliminare in base ai criteri individuati al punto 2 della stessa deliberazione per definire quali interventi proporre per il finanziamento in rapporto agli indirizzi generali del Programma d'Area.
- Il Documento programmatico così predisposto verrà sottoposto alla condivisione dei partecipanti alla Conferenza preliminare e della Giunta regionale che ne prende atto e autorizza il coordinatore del Gruppo di lavoro alla definizione di una proposta di Accordo.
- La conferenza preliminare si chiude con la sottoscrizione dell'Accordo che verrà poi ratificato dagli organi competenti (consigli comunali e assemblea legislativa regionale) e reso efficace dal Decreto del Presidente della Regione.
- L'Accordo individua i contenuti dei Piani Organici e prefigura la dettagliata descrizione degli interventi, degli obiettivi e dei risultati che ciascun soggetto partecipante si impegna a perseguire con il contributo delle risorse finanziarie del Programma d'Area, assumendosi gli obblighi a garanzia della realizzazione degli interventi stessi e del raggiungimento delle finalità delineate nei Piani Organici.
- L'Accordo può essere attuato per stralci per ottimizzare la localizzazione delle risorse disponibili e i tempi di realizzazione. L'Accordo dà avvio alle opere comprese nei Piani Organici che hanno raggiunto un adeguato livello di definizione e fattibilità e corrispondono ai criteri di priorità individuati dalla deliberazione 1094/2014 e recepiti dall'accordo stesso.

### **Attività, interventi, progetti e programmi da promuovere:**

Programmazione degli interventi in coerenza con i contenuti del Piano della ricostruzione e del PRG vigente e gli obiettivi di qualità che si intendono perseguire nelle aree sotto indicate.

## INTERVENTO N. 1

### - Allargamento viabilità collegamento Finale Emilia

Il progetto prevede la realizzazione dell'allargamento dell'incrocio tra la strada provinciale Cento-Ferrara e la strada provinciale per Finale Emilia.

L'allargamento sarà realizzato nell'area standard che dovrà essere ceduta dalla Lottizzazione Immobiliare GIUSAL Srl già convenzionata col Comune e prevede una rotatoria con isola centrale, nuovi marciapiedi, rifacimento manto stradale, impianto fognario e illuminazione stradale.





Previsione di spesa:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>						
<b>Allargamento viabilità collegamento Finale Emilia</b>						
	Descrizione e categorie di lavorazioni		importo		INC.	
					% lavori	
	Opere stradali per allargamento viabilità	<b>OG1</b>	147.500,00	€	79,088	%
	Opere impiantistiche	<b>OS3</b>	39.000,00	€	20,912	%
	<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>186.500,00</b>	<b>€</b>	<b>100,000</b>	<b>%</b>
	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta		3.500,00	€		
<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>						
<b>a</b>	Importo dei lavori		190.000,00	€		
<b>b</b>	Imprevisti somme a disposizione		20.000,00	€		
<b>c</b>	Somme per spese tecniche		13.000,00	€		
<b>d</b>	IVA 22 % su imprevisti		4.400,00	€		
<b>e</b>	IVA 10 % su importo dell'Appalto		19.000,00	€		
<b>f</b>	IVA 22 % su spese tecniche (c)		2.860,00	€		
<b>g</b>	Somme per compensi incentivanti D.lgs 163/66 = 0,5% dell'appalto		950,00	€		
	<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>		<b>250.210,00</b>	<b>€</b>		

## INTERVENTO N. 2

### - Realizzazione di un parcheggio su Corso Italia

A seguito di variante urbanistica prevista nel Piano della Ricostruzione (2° Stralcio), in adozione contestuale al presente Piano Organico, da Zona (A/B2a) a C2a, la fascia di area su Corso Italia 122/124 di proprietà Balboni Laerte, che sarà ceduta al Comune avrà come destinazione un parcheggio con pista ciclabile, arredi e illuminazione pubblica.

L'intervento dovrà essere a totale carico della Committenza.



### INTERVENTO N. 3

- **Riqualificazione di Piazza Battaglini (Municipio), degli spazi limitrofi e parte di via Comunale Argine Vecchio.**

L'intervento prevede il rifacimento della pavimentazione della Piazza con asfalto, (previsione temporanea fino a completamento dei lavori di restauro della Chiesa) la realizzazione di un camminamento di collegamento con la nuova Chiesa temporanea retrostante, l'asfaltatura della strada Comunale Argine Vecchio la riparazione delle opere di impiantistica idraulica ed elettrica danneggiate dal Sisma, lo spostamento del Torrino della chiesa attualmente nella Piazza. Queste opere sono previste a carico del Comune di Mirabello in quanto insistenti nella zona rossa istituita a seguito del sisma e ancora parzialmente insistente su Piazza Battaglini. Sono inoltre previste opere di contorno quali la sistemazione delle aree intorno alle strutture private ad uso pubblico, insistenti nell'area (Sala Polivalente/Oratorio e Scuola Materna paritaria entrambi da ricostruire a seguito di demolizione) a carico delle proprietà.



Previsione di spesa:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>						
<b>Piazza Municipale e strada Comunale Argine Vecchio</b>						
	Descrizione e categorie di lavorazioni		importo		INC.	
					% lavori	
	Opere stradali Piazza Municipale e strada Comunale Argine Vecchio	<b>OG1</b>	276.000,00	€	73,016	%
	Opere impiantistiche	<b>OS3</b>	102.000,00	€	26,984	%
	<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>378.000,00</b>	<b>€</b>	<b>100,000</b>	<b>%</b>
	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta		9.000,00	€		
<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>						
<b>a</b>	<b>Importo dei lavori</b>		387.000,00	€		
<b>b</b>	<b>Imprevisti somme a disposizione</b>		20.000,00	€		
<b>c</b>	<b>Somme per spese tecniche</b>		28.000,00	€		
<b>d</b>	<b>IVA 22 % su imprevisti</b>		4.400,00	€		
<b>e</b>	<b>IVA 10 % su importo dell'Appalto</b>		38.700,00	€		
<b>f</b>	<b>IVA 22 % su spese tecniche (c)</b>		6.160,00	€		
<b>g</b>	<b>Somme per compensi incentivanti D.lgs 163/66 = 0,5% dell'appalto</b>		1.935,00	€		
	<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>		<b>486.195,00</b>	<b>€</b>		



#### INTERVENTO N. 4

- **Realizzazione di intervento di supporto del Centro Civico**

L'intervento consiste nella riqualificazione di un'area dove insiste una struttura Demaniale in corso di trasferimento al Comune (ex sede Ferroviaria) e comprende la sistemazione la sistemazione dell'area limitrofa con pavimentazione in asfalto, regimentazione delle acque e illuminazione pubblica. L'opera di possibile utilizzo pluriuso è necessaria per una migliore fruizione dell'attuale Centro Civico Comunale, sede della Protezione Civile Volontaria.



Previsione di spesa:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>						
<b>Intervento di supporto al centro Civico</b>						
	Descrizione e categorie di lavorazioni		importo		INC.	
					% lavori	
	Opere edili	<b>OG1</b>	135.000,00	€	81,818	%
	Opere impiantistiche	<b>OS3</b>	30.000,00	€	18,182	%
	<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>165.000,00</b>	<b>€</b>	<b>100,000</b>	<b>%</b>
	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta		2.500,00	€		
<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>						
<b>a</b>	Importo dei lavori		167.500,00	€		
<b>b</b>	Imprevisti somme a disposizione		20.000,00	€		
<b>c</b>	Somme per spese tecniche		16.000,00	€		
<b>d</b>	IVA 22 % su imprevisti		4.400,00	€		
<b>e</b>	IVA 10 % su importo dell'Appalto		16.750,00	€		
<b>f</b>	IVA 22 % su spese tecniche (c)		3.520,00	€		
<b>g</b>	Somme per compensi incentivanti D.lgs 163/66 = 0,5% dell'appalto		837,50	€		
	<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>		<b>229.007,50</b>	<b>€</b>		

## INTERVENTO N. 5

### - Realizzazione di un nuovo tratto stradale nell'area nord della Città.

A seguito dell'inserimento nel Piano delle opere pubbliche 2013/2014, approvato dalla Regione con ordinanza n. 73 del 20/11/2014, del progetto n. 9022 dell'importo complessivo di € 3.928.345,59 per la realizzazione di un polo scolastico comprendente Scuola Primaria e Palestra, da realizzarsi in Via Caduti di Nassiriya a fianco del già presente Asilo nido intercomunale, risulta necessario provvedere a realizzare nell'area un nuovo tratto stradale al fine di creare un collegamento alternativo a via Argine Postale/via Caduti di Nassiria in prosecuzione della viabilità esistente. In considerazione della potenzialità di 350 alunni presenti nel polo una volta a regime, tale opera si rende necessaria al fine di permettere un regolare afflusso e deflusso del traffico veicolare negli orari di punta di entrata e uscita dai plessi. Il collegamento prevede il raccordo dal nuovo polo scolastico con la strada provinciale per Finale Emilia per evitare l'attraversamento del centro abitato.



Previsione di spesa:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>						
<b>Collegamento stradale zona nord</b>						
	Descrizione e categorie di lavorazioni		importo		INC.	
					% lavori	
	Opere stradali con marciapiedi	<b>OG1</b>	380.000,00	€	82,609	%
	Opere impiantistiche	<b>OS3</b>	80.000,00	€	17,391	%
	<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>460.000,00</b>	<b>€</b>	<b>100,000</b>	<b>%</b>
	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta		4.500,00	€		
<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>						
<b>a</b>	Importo dei lavori		464.500,00	€		
<b>b</b>	Imprevisti somme a disposizione		20.000,00	€		
<b>c</b>	Somme per spese tecniche		29.000,00	€		
<b>d</b>	IVA 22 % su imprevisti		4.400,00	€		
<b>e</b>	IVA 10 % su importo dell'Appalto		46.450,00	€		
<b>f</b>	IVA 22 % su spese tecniche (c)		6.380,00	€		
<b>g</b>	Somme per compensi incentivanti D.lgs 163/66 = 0,5% dell'appalto		2.322,50	€		
	<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>		<b>573.052,50</b>	<b>€</b>		



## INTERVENTO N. 6

### - Realizzazione di un parcheggio su strada Provinciale per Cento

A seguito di cessione al Comune di area privata ai sensi dell'art. 2 dell'Ordinanza 33/2014 come indicato nel dispositivo della delibera di approvazione del presente Piano Organico, si intende realizzare nell'area situata all'intersezione tra Via Giovecca e Corso Italia un parcheggio pubblico della superficie complessiva di mq. 1300. L'intervento consiste nella realizzazione di un parcheggio con fasce di verde a latere. Nello specifico sarà realizzato un nuovo parcheggio a servizio delle attività commerciali nelle vicinanze e un allargamento dell'incrocio in via Giovecca, necessario ai fini di un miglior deflusso carrabile. La pavimentazione del parcheggio e l'allargamento stradale saranno in asfalto e le fasce di contorno del parcheggio a protezione degli spazi limitrofi in siepi sempre verdi. Il piazzale sarà completato con opere di idraulica e di illuminazione.



Previsione di spesa:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>						
<b>Realizzazione di un parcheggio su strada Provinciale per Cento</b>						
	Descrizione e categorie di lavorazioni		importo		INC.	
					% lavori	
	Opere per parcheggio e verde	<b>OG1</b>	222.000,00	€	80,144	%
	Opere impiantistiche	<b>OS3</b>	55.000,00	€	19,856	%
	<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>277.000,00</b>	<b>€</b>	<b>100,000</b>	<b>%</b>
	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta		3.000,00	€		
<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>						
<b>a</b>	Importo dei lavori		280.000,00	€		
<b>b</b>	Imprevisti somme a disposizione		20.000,00	€		
<b>c</b>	Somme per spese tecniche		22.000,00	€		
<b>d</b>	IVA 22 % su imprevisti		4.400,00	€		
<b>e</b>	IVA 10 % su importo dell'Appalto		28.000,00	€		
<b>f</b>	IVA 22 % su spese tecniche (c)		4.840,00	€		
<b>g</b>	Somme per compensi incentivanti D.lgs 163/66 = 0,5% dell'appalto		1.400,00	€		
	<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>		<b>360.640,00</b>	<b>€</b>		

INTERVENTI DI DELOCALIZZAZIONE E ACQUISTO IMMOBILI AI SENSI  
DEGLI ARTT. 2 E 3 DELL'ORDINANZA COMMISSARIALE N. 33/2014

Nella presente relazione, oltre agli interventi tesi alla rigenerazione e rivitalizzazione del centro storico colpito dal sisma, sono indicati anche gli interventi di delocalizzazione e degli acquisti di immobili ai sensi dell'ordinanza commissariale n. 33 del 2014.

In particolare si precisa che sono pervenute agli atti di questo Ente le seguenti richieste:

1. Paolo Tassinari, residente a Vigarano Mainarda (FE) – Via Frattina 19, prot. 4003 del 13/05/2014 – Espressione di volontà per delocalizzazione immobile ai sensi dell'ordinanza commissariale n. 33/2014 art. 2- Immobile in Corso Italia civici nn. 475-477-479 e Via Giovecca 2-4-6;
2. Pignataro Angelo – Rosselli Ivana Residenti Mirabello Via Malvezzi n. 4- Prot. 4360 del 21/05/2014 – Espressione di volontà acquisto immobile in alternativa alla ricostruzione , ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza n. 33/2014 – immobile Via Malvezzi 4 Fg. 8 Mapp. 697 sub. 21;
3. Risino Maria – Residente a Mirabello Via Malvezzi n. 4- Prot. 4960 del 06/06/2014 – Espressione di volontà acquisto immobile in alternativa alla ricostruzione , ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza n. 33/2014 – immobile Via Malvezzi 4 Fg. 8 Mapp. 697 sub. 15;
4. Ansaloni Valentino – Residente a Mirabello Corso Italia n. 407 - Prot. 9055 del 17/10/2014 – Espressione di volontà acquisto immobile in alternativa alla ricostruzione , ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza n. 33/2014 – immobile Corso Italia 497 Fg. 8 Mapp. 420 sub. 6;
5. Pritoni Giuseppina – Residente a Vigarano Pieve (FE) Via Aldo Moro n. 7 - Prot. 9091 del 17/10/2014 – Espressione di volontà acquisto immobile in alternativa alla ricostruzione , ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza n. 33/2014 – immobile Corso Italia 411 Fg. 8 Mapp. 420 sub. 9;

L'amministrazione comunale, valutate le richieste presentate ritiene di accettare l'istanza di delocalizzazione indicata al n. 1, inviata dal Sig. Paolo Tassinari, in quanto l'area che lo stesso intende cedere a seguito della

demolizione dell'immobile, della superficie di circa 1300 mq., situata all'intersezione tra Corso Italia e Via Giovecca, risulta strategicamente imprescindibile per l'allargamento della sede stradale per il miglioramento del deflusso del traffico da e per Corso Italia e per la realizzazione di un'area di parcheggio in una zona del centro storico ricca di attività commerciali non adeguatamente servite da aree di sosta.

Per la stessa area è stato previsto l'intervento di riqualificazione da assoggettare al programma d'area indicato al Punto come intervento n. 6 della presente relazione.

Valutate le richieste di cessione di fabbricato e le espressioni di volontà all'acquisto di immobili disponibili indicate ai punti 2-3-4-5 sopra citati, l'Amministrazione comunale ritiene di accettare le istanze dei Sigg.ri Pignataro Angelo – Rosselli Ivana e della Sig.ra Risino Maria, indicate rispettivamente ai punti 2 e 3 sopra citati in quanto gli immobili da cedere al Comune risultano, per tipologia, superficie utile ed intervento di riparazione a seguito del livello operativo accertato, idonei alla successiva destinazione ad alloggi per nuclei familiari che rientrano nelle condizioni per accedere all'edilizia residenziale sociale con priorità per quelli terremotati.

L'Amministrazione comunale ritiene di non accogliere la proposta dei Sigg.ri Ansaloni Valentino e Pritoni Giuseppina, indicate rispettivamente ai punti 4 e 5 sopra citati, in quanto per gli immobili proposti, in considerazione del livello operativo non ancora definito, non risulta possibile allo stato attuale una valutazione di idoneità ai fini dell'applicazione della destinazione prevista all'art. 3 comma 8 dell'ordinanza commissariale 33/2014.

Ai fini dell'individuazione delle aree ove sono possibili gli acquisti di unità immobiliari da parte di proprietari che non intendono provvedere alla ricostruzione delle proprie abitazioni e quelle dove sono possibili le

delocalizzazioni di edifici da demolire utilizzando i contributi per l'acquisto, l'Amministrazione comunale di Mirabello ritiene di non procedere ad una individuazione puntuale, intendendo, in sede di approvazione della delibera consiliare di istituzione del piano organico, di individuare come aree oggetto di possibile delocalizzazione tutte le zone residenziali, come individuate dal vigente Piano Regolatore, di tipo "B2" e "B3" in possesso di capacità edificatoria con intervento edilizio diretto di nuova costruzione (NC3), e tutte le zone residenziali "C" oggetto di Piano Particolareggiato approvato e assoggettato a convenzione urbanistica stipulata in data precedente al 20 maggio 2012.

Per il medesimo motivo non si ritiene di procedere all'individuazione puntuale degli immobili ove sono possibili gli acquisti di unità immobiliari da parte di proprietari che non intendono provvedere alla ricostruzione delle proprie abitazioni, ma di dichiarare ammissibili all'acquisto, per i fini di cui all'art. 3 dell'Ordinanza n. 33/2014, tutti gli immobili disponibili contenuti nel perimetro del centro abitato come indicato nella tavola n. 3 allegata alla delibera di approvazione e comunque ultimati prima del sisma del maggio 2012.

## QUADRO FINANZIARIO DI SINTESI DEL PIANO ORGANICO DEL COMUNE DI MIRABELLO (FE)

P.O.	INTERVENTI	TIPOLOGIE/LINEE di INTERVENTO	SOGGETTO FINANZIATORE	SUP. AREE PUBBLICHE/SUP. AREE PRIVATE (mq)	IMPORTO €.	DOCUMENTO DI RIFERIMENTO	POSSIBILE FONDE FINANZIAMENTO	NOTE
P.O. MIRABELLO	Intervento n. 1	Allargamento viabilità collegamento Finale Emilia	Comune di Mirabello	1600,00	250.210,00	Piano Organico	Programma d'area	
P.O. MIRABELLO	Intervento n. 2	Realizzazione di un parcheggio su Corso Italia	Privato	1660,00	A carico Proprietà	Piano Organico	Privati a seguito di convenzione	
P.O. MIRABELLO	Intervento n. 3	Riqualificazione di Piazza Municipio, degli spazi limitrofi e parte di via Comunale Argine Vecchio.	Comune di Mirabello	7100,00	486.195,00	Piano Organico	Programma d'area	
P.O. MIRABELLO	Intervento n. 4	Realizzazione di intervento di supporto del Centro Civico	Comune di Mirabello	1300,00	229.007,50	Piano Organico	Programma d'area	
P.O. MIRABELLO	Intervento n. 5	Realizzazione di un nuovo tratto stradale nell'area nord della Città	Comune di Mirabello	4728,00	573.052,50	Piano Organico	Programma d'area	
P.O. MIRABELLO	Intervento n. 6	Realizzazione di un parcheggio su strada Provinciale per Cento	Comune di Mirabello	1300,00	360.640,00	Piano Organico	Programma d'area	