



BANDO "RIGENERAZIONE URBANA"

FSC 2014-2020 ASSE TEMATICO E, LEGGE 23/12/2014 N. 190 ART. 1 C. 703, DELIBERA CIPE 10/08/2016 N. 25,
DELIBERA CIPE 1/12/2016 N. 54 CASSA DEPOSITI E PRESTITI

Comune di Cattolica

ALLEGATO 2

**Strategia della rigenerazione urbana
Relazione tecnico illustrativa**

**Progetto di rigenerazione urbana del "campus sportivo comunale" –
Intervento di riqualificazione del centro tennistico di via Leoncavallo nel Comune di Cattolica;
Altri interventi ed azioni complementari**

Dr. Baldino Gaddi

(Dirigente Ufficio Progetti Speciali)

Arch. Fausto Battistel

(Assessore Urbanistica e Lavori Pubblici)

INDICE

Cattolica li 6 settembre 2018

PREMESSE ED INQUADRAMENTO GENERALE

PARAGRAFO 1: ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

PARAGRAFO 2: PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

- 2.1 Piano di azione generale
- 2.2 Dati ed obiettivi ambientali
- 2.3 Dati ed obiettivi sociali
- 2.4 Dati ed obiettivi economici
- 2.5 Target ed indicatori
- 2.6 Modalità attuativa e tempistica
- 2.7 Soggetti coinvolti
- 2.8 Entità dell'investimento e risorse previste
- 2.9 Opportunità
- 2.10 Minacce
- 2.11 Punti di Forza
- 2.12 Punti di Debolezza

PARAGRAFO 3: INTERVENTI ED AZIONI

- 3.1 Inquadramento generale del progetti rigenerativo;
- 3.2 Interventi
- 3.3 Azioni

PARAGRAFO 4: FATTIBILITA' E GOVERNANCE

- 4.1 Fattibilità del progetto
- 4.2 Governance e verifiche di sostenibilità

PREMESSE ED INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Cattolica si sviluppa su un'area complessiva di 6,2 kmq. I volumi edificati e la viabilità che oggi compongono la città, si sono sviluppati soprattutto dagli anni '60 del secolo scorso ad oggi, in modo "spontaneo", con una pianificazione a tratti improvvisata, modificando sensibilmente il paesaggio, fino al punto di non percepirne più il carattere originario.

La città di Cattolica presenta due aree principali di rilevanza ed identità urbana:

la prima "a mare" della ferrovia, dove insiste il nucleo urbano originario e lo sviluppo costiero successivo caratterizzato da una presenza di funzioni miste ed un controllo sociale spontaneo garantito dallo svolgimento quotidiano degli esercizi commerciali, turistici (molto attenuate nel periodo invernale), amministrativi e terziari. Completano l'area la presenza della stazione ferroviaria, delle attività e servizi amministrativi del Comune, della biblioteca comunale, del porto, della pesca ed infine del "Parco Navi", che anche nei periodi di attività turistica meno intensa garantisce un "controllo e presidio" dell'area circostante in cui si sviluppa, peraltro, anche l'attività didattica-scolastica.

In linea generale quest'area ad esclusione della fascia costiera verso le Navi, è paragonabile alla conformazione tipica centri storici, quindi percorribile pedonalmente, la cui attrattività è garantita dalla presenza di diversi centri d'interesse che favoriscono una passeggiata urbana piacevole nel raggio di 10 minuti.



La seconda area a "monte" della ferrovia, quella che solo 50 anni fa era prevalentemente terreno agricolo, si è sviluppata con insediamenti residenziali, artigianali e produttivi in aree monofunzionali, di scarso pregio edilizio e prive della varietà di funzioni della "città storica e turistica", non favorendo la mobilità pedonale per mancanza di attrattività e limitando proprio per conformazione morfologica lo sviluppo dei contatti sociali, delle relazioni commerciali quotidiane e innescando una modificazione del paesaggio e del tessuto urbano, che appare oggi analogo a quello delle periferie urbane di grandi città, con i medesimi difetti e gli stessi problemi. Questa situazione contribuisce a creare una percezione urbana confusa e priva d'identità. Nonostante la fotografia sopra riportata, in questa seconda parte del territorio vi sono delle eccezioni e delle peculiarità che vanno salvaguardate, migliorate ed implementate attraverso interventi di rigenerazione urbana così come sono stati recentemente definiti dalla Regione Emilia- Romagna. I nodi di interesse che caratterizzano questa seconda area sono:

- a) **L'asse di accesso** provenendo dall'autostrada, Via Allende che presenta le caratteristiche di un vero e proprio asse commerciale urbano,
- b) Il **polo ospedaliero** al limite del territorio comunale verso San Giovanni in Marignano, un'eccellenza per un'ortopedia specialistica, ma collocato "all'opposto" del centro urbano,
- c) un **ampio parco urbano**, con pochi servizi circostanti attorno al quale sono distribuite aree residenziali con scarsa presenza di attività commerciali,
- d) **una piscina comunale** sfruttata in modo continuo dalla comunità
- e) **un'area di espansione** a carattere commerciale, e terziario e **sportivo**, denominata VGS abbandonata dal 2007, causa fallimento del soggetto attuatore, oggetto di particolare attenzione dell'attuale amministrazione con previsioni di essere recuperata nell'arco di un triennio. Ciò si rende possibile, grazie all'acquisizione, dall'asta giudiziaria fallimentare, degli immobili da parte di nuovi operatori e il relativo impegno ad ultimare le opere di urbanizzazione ed attuare quanto previsto dal Pua, previa sottoscrizione di nuova convenzione urbanistica, firmata in aprile 2018.

Nello stesso contesto si inserisce anche il complesso per cui si richiede il contributo per proseguire nel processo di rigenerazione urbana in atto: l'ampia area del polo sportivo cittadino, nel quale insiste anche "L'impianto sportivo tennis Leoncavallo" patrimonio dell'amministrazione, in stato di abbandono e grave degrado dal 2010 ed attualmente oggetto di una proposta di PPP (Private Public Partnership) con lo strumento del Project Financing di cui all'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2018 e s.m.i.

A compendio dell'analisi sintetica sopra riportata, va sottolineato il lavoro di programmazione urbanistica eseguito tra il mese di dicembre 2016 e il mese di aprile 2017, con la redazione di un piano generale delle linee guida MASTERPLAN (vedi apposito link nel sito ufficiale del Comune di Cattolica) per l'intero territorio comunale, con una previsione di lungo termine nella quale sono state gettate le basi per l'attuazione di una strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, individuando dei principi generali utili alla definizione dello sviluppo del territorio partendo dall'esistente.

Grazie a questo lavoro sono stati individuati alcuni interventi riguardante la "città pubblica", nello specifico una suddivisione in quartieri dotati di tutte le funzioni necessarie alla vita quotidiana, con una viabilità urbana tangenti agli stessi. A monte della ferrovia si prevede invece di sviluppare i quartieri esistenti con aree destinate al verde, allo sport ed alla salute. In particolare sfruttare il parco "della Pace" come asse pedonale verde per il collegamento tra la città storica (balneare), gli impianti sportivi e le aree da riqualificare.

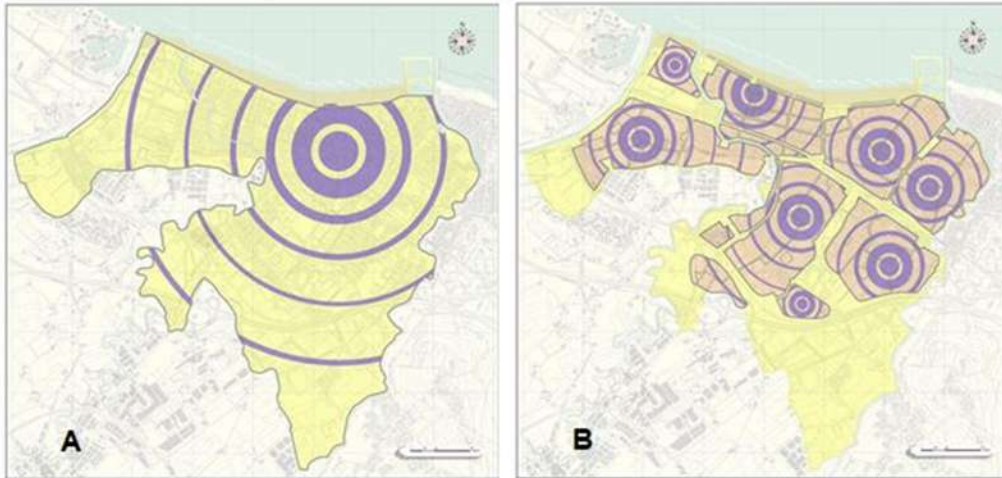
In sequenza provenendo dall'asse commerciale di via Dante-Via Fiume-Via Pascoli, già oggetto di riqualificazione passando accanto alla Piscina Comunale (oggetto di riqualificazione energetica nel 2019), proseguendo per il parco "della Pace" si giunge all'area denominata VGS (già citata sopra) si giunge all'area Sportiva, un Polo dello sport che oltre al Centro sportivo calcistico Calbi, (oggetto anch'esso di riqualificazione), avrà a disposizione il rinnovato **Circolo tennistico LEONCAVALLO**. Quest'ultimo è finalizzato all'implementazione del turismo balneare con quello sportivo, di più semplice destagionalizzazione, essendo comunque raggiungibile facilmente anche in bicicletta a piedi dalle aree balneari senza necessità di intervenire su infrastrutture viarie.

La volontà d'intervenire sul patrimonio comunale in sinergia con il privato risponde anche alla possibilità di offrire nuovi posti di lavoro, migliorare la qualità dei rapporti sociali e la qualità dei servizi in quartieri "periferici" della città turistica senza consumare ulteriore suolo. Tutti gli interventi citati si trovano infatti all'interno del territorio urbanizzato.



STRATEGIA COMPLESSIVA MASTERPLAN DA UNA CITTA' MONOCENTRICA AD UNA CITTA' POLICENTRICA

IL PROGETTO DEL CIRCOLO TENNIS E' UN TASSELLO DEL CONCEPT, MOLTO IMPORTANTE PER LE SINERGIE DI SVILUPPO TURISTICO SPORTIVO E LA DESTAGIONALIZZAZIONE. PER GLI ASPETTI SOCIALI LEGATI ALLA GESTIONE E PER GLI ASPETTI ECONOMICI E AMBIENTALI LEGATI ALLA CREAZIONE DI NUOVI POSTI DI LAVORO E ALLA PROMOZIONE DELLO SPOSTAMENTO CON ENERGIA MUSCOLARE PIEDI E BICICLETTA.



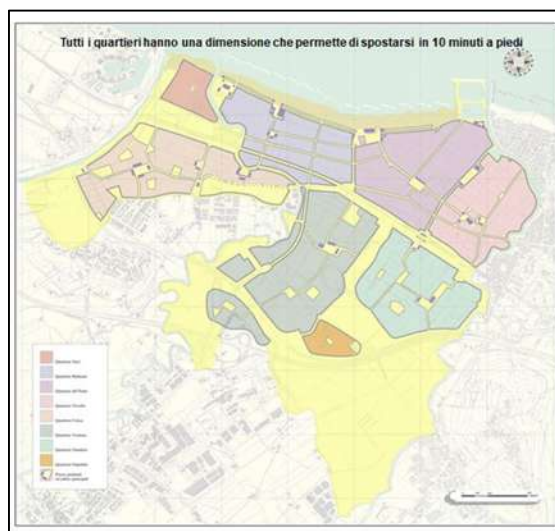
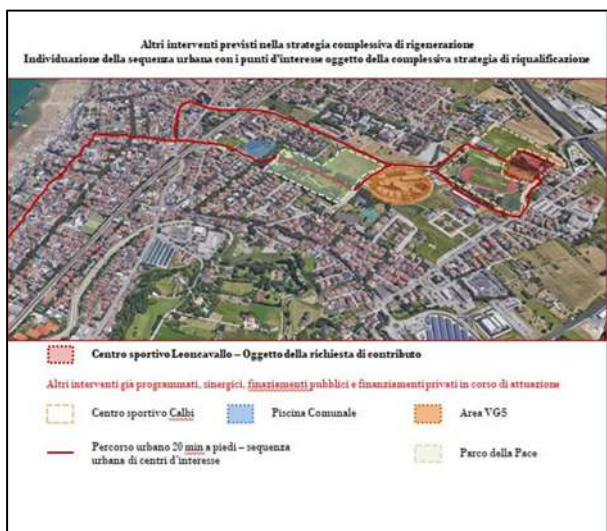
Area dell'attuale sito del Centro Tennis e del Centro Sportivo Calbi



Area di recupero e riqualificazione del Centro tennis Leoncavallo – Campus sportivo



Gli ambiti urbani di Cattolica pur essendo caratterizzati dalla “Walking distance” richiedono un’azione di ricucitura urbanistica e di rilancio delle dotazioni pubbliche con particolare riferimento ai presidi sociali e culturali.



In questo contesto assume un rilievo significativo il rilancio del polo sportivo del Comune di Cattolica caratterizzato, in talune sue porzioni, da un profondo degrado e disuso. La rigenerazione urbana proposta si pone come obiettivo il rilancio funzionale, sportivo e turistico di tale Polo nel contesto di una strategia di ricucitura delle dotazioni urbanistiche di più ampio respiro che coinvolge l'intera città.



Fot 1 Area di accesso ai campi



Fot 2 Recinzioni dei campi di tennis - stato attuale



Fot 3 Campi - stato attuale



Fot 4 campo principale e club house stato attuale

PARAGRAFO 1. ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

Il Tennis “Leoncavallo” è collocato al confine sud -est del territorio comunale ed è inserito in una più ampia area con destinazione ad impianti sportivi, che accoglie le strutture di differenti discipline sportive: calcio, atletica, pallavolo, basket, ginnastica artistica, nuoto, palazzetto, area parco.

Il complesso è abbandonato dal 2010 e, seppur di modeste dimensioni, provoca non pochi disagi alle aree residenziali limitrofe, essendo venuto a mancare il controllo sociale spontaneo è stata oggetto di visite di estranei e di atti vandalici e non contribuisce di certo alla qualità ed alla percezione di sicurezza e di gradevolezza del vivere della zona periferica in cui è inserito.

Peraltro nelle immediate vicinanze esistono altri siti che versano in condizioni di totale degrado e di assoluta insicurezza che acuiscono la percezione di una zona marginalizzata e dequalificata, pur trovandosi a soli 10 min a piedi dal centro cittadino turistico e qualificato.



Foto 1: Interno centro tennistico abbandonato



Foto 2: VGS mai utilizzato ed in stato di abbandono

La struttura tennistica, oggetto della richiesta di contributo, fa parte del patrimonio comunale e il suo mancato utilizzo costituisce un danno sia per l'ente che per la comunità, che non ne può usufruire.

La strada di accesso al circolo, di dimensioni contenute, versa in stato di degrado ed è utilizzata come parcheggio “libero” per i fruitori dell'ospedale durante la giornata. E' priva di decoro urbano e a tratti difficilmente fruibile per il dissesto provocato dall'incuria.

L'analisi urbana dell'area restituisce l'immagine di una parte di territorio consumato, le opere interne all'area di lontana edificazione e realizzazione non rispondono più alle normative vigenti in campo sismico, e sono prive delle dotazioni minime e delle caratteristiche richieste per gli standard attuali, per operare in sicurezza e con possibilità di profitto.

Il verde è incolto e le alberature vanno diradate e migliorate.

Sotto questo profilo va peraltro segnalato che il verde infestante ha ormai “colonizzato” la struttura invadendo campi da gioco, edifici ed impianti.

Per la collocazione dell'intervento nel contesto strategico complessivo si rinvia alle premesse ed all'inquadramento generale di cui alla presente relazione.

Si evidenzia, in particolare, che la destinazione presente sull'area oggetto di richiesta di contributo è sia territorialmente sia urbanisticamente coerente con gli strumenti urbanistici vigenti, ed è coerente anche con la proposta desumibile dallo Studio di fattibilità tecnico-economica costituente la proposta di PPP ricevuta dall'Amministrazione Comunale. Il bando di gara su tale proposta che ha avuto il parere favorevole dell'Amministrazione; è di prossima pubblicazione; con la procedura ad evidenza pubblica si provvederà all'assegnazione sia delle opere previste nel progetto proposto, sia della gestione per i relativi servizi sportivi.

Come si evince dalle premesse l'intervento specifico per il sito denominato Tennis Leoncavallo consta principalmente delle seguenti azioni:

- A. Sviluppo di un intervento collocato nella più generale strategia di rigenerazione del Polo Sportivo Comunale e di rilancio turistico ed economico della città;
- B. Riqualificazione del patrimonio comunale attraverso un PPP (Parterariato Pubblico Privato) con compartecipazione di un proponente privato attraverso un Project Financing per la realizzazione delle opere necessarie all'attività, ed assunzione del rischio da parte dello stesso per quanto riguarda la gestione;
- C. Riqualificazione dell'area e della strada adiacente e restituzione del decoro urbano;
- D. Rigenerazione urbana, con previsione di utilizzo dell'area e quindi controllo del territorio da parte dei gestori e dei fruitori del sito;
- E. Recupero dell'accessibilità della strada di secondaria importanza;
- F. Restituzione alla comunità di una struttura usufruibile per i residenti e per i turisti;
- G. Nuova opportunità di utilizzo attraverso la creazione di un polo tennistico formativo all'attività agonistica di caratura internazionale con eventi sportivi legati al tennis propedeutici alla professione;
- H. Sviluppo nei prossimi anni di numerosi tornei di taratura nazionale ed internazionale;
- I. Predisposizione dei presupposti per favorire un turismo di alta fascia, di carattere turistico sportivo che utilizza le strutture ricettive presenti sul territorio nella fascia costiera anche fuori stagione;
- J. Brandizzazione della Città di Cattolica come città che accoglie gli sportivi di qualsiasi disciplina;
- K. Utilizzo nella fascia mattutina della struttura per corsi propedeutici di avviamento al tennis per le scuole presenti nel territorio con particolare a quelle di immediata prossimità.
- L. La realizzazione della palestra e di una club house favorirà anche l'utilizzo a fini ludici ricreativi per la costruzione di una piccola comunità ed uno spazio ricreativo educativo di supporto ai residenti dei quartieri adiacenti;
- M. Riduzione dell'emissione di anidride carbonica: la sequenza d'interventi previsti ed avviati dalla città balneare fino al tennis pongono anche le condizioni per favorire gli spostamenti pedonali e ciclabili, rendendo poco necessari interventi strutturali sulla viabilità per aumentarne la portata.
- N. Complementarietà degli strumenti pianificatori: Tutte le azioni previste sono anche complementari ad altri strumenti redatti dall'amministrazione come ad esempio il PAESC e per un'azione concreta verso la redazione di un PUMS o comunque ogni altra azione utile a garantire spostamenti dolci nel periodo di massimo afflusso turistico quando la popolazione della città può arrivare anche a quadruplicare.
- O. Promozione di una cultura sportiva, di un turismo responsabile e di uno stile di vita sano come un corollario utile al prestigio della città.
- P. Eliminazione di un "vuoto urbano" e di un "vulnus per la sicurezza" e per la contestuale percezione di "ordine" più volte lamentato da cittadini e turisti che, spesso, hanno espresso l'esigenza di una ricucitura del tessuto sociale ed urbana anche attraverso riunioni di quartiere o forme di manifestazioni.



PARAGRAFO 2: PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

2.1 PIANO DI AZIONE GENERALE

Gli obiettivi che l'amministrazione intende raggiungere con l'intervento per cui si richiede il contributo, si inseriscono nella più generale strategia territoriale sviluppata e proposta con le previsioni del Masterplan, assunto dall'Amm.ne Com.le quale strumento di indirizzo e di programmazione al fine di migliorare:

- la mobilità, la sicurezza, la qualità abitativa senza ulteriore consumo del suolo, l'accessibilità, la giustizia sociale ed ambientale, le opportunità economiche turistiche e sportive e, conseguentemente, la qualità della vita.
- Il rilancio e la riqualificazione, mediante rigenerazione, di tessuti urbani dequalificati, in disuso e/o degradati visti quale "risorsa" e non come "problema" del patrimonio pubblico. Una nuova opportunità per attori pubblici e privati e, nel contempo una occasione per eliminare fenomeni degenerativi ed errori di pianificazione urbanistica.

In questo contesto la riqualificazione e rigenerazione del polo sportivo comunale mediante la realizzazione di un "Campus Sportivo" di eccellenza rappresenta un tassello indispensabile (vedi paragrafo 3). Nell'ambito di tale ambizioso progetto si colloca l'intervento oggetto di richiesta di contributo rappresentato dalla "**Riqualificazione dell'impianto sportivo Tennis Leoncavallo**". Rispetto a tale intervento si focalizzerà, in particolare, l'analisi del piano di azione e degli indicatori di performance di seguito illustrata.

2.2 DATI ED OBIETTIVI AMBIENTALI

2.2.1 **OBIETTIVI AMBIENTALI**: Gli obiettivi ambientali che si propone l'Amm.ne Com.le sono analizzati ed elencati all'interno del documento denominato PAESC del Comune di Cattolica a cui si rinvia.

Questo documento di pianificazione ambientale si prefigge come fine il miglioramento della qualità dell'aria e la riduzione di emissioni di anidride carbonica attraverso la riduzione della mobilità fossile a favore di quella muscolare, o con autoveicoli elettrici e/o idrogeno, con impianti fotovoltaici, con impianti di illuminazione a led o a bassissimo consumo, con edifici in classe A o passivi. Azioni, queste, che vanno nella direzione di una trasformazione delle dotazioni pubbliche (e private) in termini di impatto zero sull'ambiente.

2.2.2 **EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**: Sotto questo profilo è indiscutibile che l'intervento proposto si pone nell'ottica dell'efficientamento ed autoproduzione energetica ed inoltre, la sua collocazione fisica consente di essere facilmente raggiunta da atleti e spettatori mediante spostamenti con mobilità dolce (data la vicinanza alle strutture ricettive) in un contesto sportivo gradevole ed attrattivo e senza l'uso di mezzi a combustibile fossile.

2.3 DATI ED OBIETTIVI SOCIALI

Gli obiettivi sociali che l'amministrazione si propone di raggiungere con l'intervento oggetto di richiesta di finanziamento sono molteplici e, tra questi, vanno evidenziati:

2.3.1 **SICUREZZA**. La riqualificazione del Centro Tennistico consentirà di eliminare un'area contraddistinta da un profondo degrado (vedi documentazione fotografica) con un presidio di efficienza e legalità. Tale obiettivo è assicurato dal fatto che l'intervento in esame non implica solo una realizzazione edilizia ma, soprattutto, prevede la sottoscrizione di una convenzione con il privato promotore per la gestione (di qualità) dell'impianto al fine di elevarlo ad una Top-school in ambito sportivo-tennistico (secondo i parametri FIT). Il rispetto degli impegni assunti dal privato dovrebbero garantire una fruizione in totale sicurezza non solo dell'impianto, ma di tutta l'area limitrofa.

2.3.2 **QUALITA' DELLA VITA**: La rigenerazione proposta, attraverso la rivitalizzazione dell'impianto, contribuirà a ridurre la percezione di disagio ambientale percepita dai residenti del quartiere posto alla periferia del territorio comunale ma anche degli stessi turisti che si imbattono nell'attuale stato di abbandono del complesso. Sotto questo punto di vista la condizione di degenerazione ambientale in atto ha già dato avvio a fenomeni di



vandalismo e di scarsa sicurezza, soprattutto nelle ore notturne. Tale fenomeno può essere contenuto ed anzi totalmente eliminato con presidi attivi come quello proposto.

2.3.3 NUOVO BREAND: Cattolica ha tra i suoi obiettivi di marketing quello di creare una nuova brandizzazione. In un mondo ormai globalizzato è necessario garantirsi eccellenze almeno di livello nazionali per emergere dalla genericità dell'offerta turistica e sportiva. La creazione di un'Accademia Tennistica contraddistinta da una Top-School (secondo la definizione della FIT) costituisce anche una importante occasione di ricollocamento turistico della città non più rivolto alla mera ricettività balneare ma orientata anche a nuove attività destagionalizzate nel campo dello sport e benessere.

2.4 DATI ED OBIETTIVI ECONOMICI

Gli obiettivi economici dell'investimento oggetto di contributo sono di estrema rilevanza ed attengono sia ad effetti diretti che indiretti.

2.4.1: ESTERNALIZZAZIONI ECONOMICHE CIRCOLARI. Il primo effetto (indiretto) che si intende conseguire è quello di dare avvio ad una economia circolare virtuosa SPORT-TURISMO-EDUCAZIONE. Il circuito dovrebbe, a sua volta, generare ulteriori effetti economici diretti quali eventi sportivi (tornei) e diffusione di informazioni costanti riguardanti le iniziative sulla Città di Cattolica (pubblicità indiretta).

2.4.2: NUOVI POSTI DI LAVORO: (effetto diretto ed indiretto) La presenza sul territorio comunale di un centro tennistico di eccellenza (Top-school) implicherà una ricaduta (pur di entità contenuta) di occasioni e posti di lavoro per attività didattiche, manutentive, logistiche e ricettive. Questa opportunità è stimata, tra assunzioni dirette ed indirette, in qualche decina di unità.

2.4.3 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO E PRIVATO: (effetto diretto): l'intervento implica, per sua natura, la restituzione dell'utilizzo dell'infrastruttura, attualmente in disuso, alla disponibilità della comunità. Nel contempo, tuttavia, la riqualificazione costituisce un incremento di valore del bene che resta nel patrimonio indisponibile (e dotazionale) del Comune di Cattolica. Il superamento dell'attuale stato di abbandono, peraltro, determinerà anche un incremento di valore degli immobili privati posti nelle immediate vicinanze (effetto indiretto).

2.4.4 FATTORI DI GARANZIA ECONOMICO-FINANZIARIA: L'attivazione di un percorso di rinascita della struttura con proponenti che sono esperti conoscitori, attori e fruitori del tennis in tutte le sue espressioni costituiscono una base di partenza ottima, per avviare una procedura di partenariato pubblico-privato. Inoltre il piano economico finanziario presentato nella proposta ricevuta, ha avuto l'asseverazione di un istituto di credito ed il parere tecnico favorevole degli uffici comunali preposti in quanto rispettoso e rispondente alle formule di controllo previste dagli strumenti normativi in essere (vedi Codice dei Contratti Pubblici). Il procedimento normativo prevede forme di controllo ed autocontrollo che garantiscono la realizzazione e la gestione dell'investimento. Il Codice dei Contratti Pubblici prevede specifiche forme di garanzia sia nella fase realizzativa (provvisoria 2%-definitiva 10%) sia in quella gestionale (10% del valore della gestione).

2.5 TARGET ED INDICATORI

Il monitoraggio degli obiettivi inteso come il loro grado di conseguimento rappresenta un passaggio fondamentale della strategia della rigenerazione. In effetti con tale attività non solo si è in grado di verificare il livello di performance dei risultati attesi, ma costituisce un indicatore imprescindibile per consentire di correggere ed indirizzare le azioni di adeguamento nel corso del processo.

Di seguito si individuano i principali target ed i relativi indicatori di performances:

N.	TARGET	RIF.	INDICATORE	NOTE
1	SICUREZZA	Art. 2.3.1	Questionari di customer satisfaction per cittadini, sportivi e turisti atti a verificare il miglioramento percepito su ciascun target.	Sotto questo profilo il miglioramento percepito risulterà soddisfacente se è almeno <u>significativo</u> .
2	QUALITA' DELLA VITA	Art. 2.3.2		
3	NUOVO BREAND	Art. 2.3.3		
4	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	Art. 2.2.2	Minor consumo in Kwh ; Minor consumo di CO2 Capacità di Autoproduzione	Rispetto all'ipotesi zero. - 20% Kwt - 20% CO2
5	VALORIZZAZIONE PATRIMONIO PUBBLICO	Art. 2.4.3	Incremento di valore in euro del patrimonio pubblico rappresentato dall'impianto sportivo oggetto di intervento	Al netto del peso della concessione amm.va riconosciuta al proponente. (+ 25%)
6	POSTI DI LAVORO DIRETTI	Art. 2.4.2	Numero occupati stabili e occ.li	Almeno 8 unità (diretti)
7	FATTURATO DIRETTO GENERATO	Art. 2.4.1	Fatturato in euro diretto generato dalla gestione	Dedotto dal bilancio della società di gestione – Almeno 200.000 euro

Sotto il profilo della performance finanziaria si evidenzia che il Project Financing, per obbligo di legge e per disposizione dell'ANAC, è soggetto ad un monitoraggio obbligatorio periodico atto a verificare la permanenza dei rischi di domanda e di disponibilità del Concessionario. Tale monitoraggio, metterà sotto osservazione dati sensibili quali il **VAN, TIR, LLCR, ADSCR ecc.**, e risulta significativo anche ai fini della verifica di performance della rigenerazione urbana proposta in quanto illustra da un lato l'andamento dell'utilizzo da parte degli utenti e, dall'altro, l'efficienza gestionale dell'impianto.

2.6 MODALITA' ATTUATIVA PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI – TEMPISTICA.

Gli obiettivi generali sviluppati nei paragrafi precedenti verranno perseguiti dall'insieme delle realizzazioni degli interventi e delle azioni specificate nel successivo paragrafo 3.

Gli obiettivi specifici che scaturiscono dalla rigenerazione urbana rappresentata dalla ristrutturazione ed ampliamento dell'impianto tennistico Leoncavallo, oggetto di richiesta di finanziamento, saranno conseguiti attraverso un investimento pubblico-privato (PPP) rappresentato dalla proposta di Finanza di Progetto così riassunta e temporalizzata:

- Proponenti (ATI): vedi soggetti punto 2.8;
- Presentazione Proposta: **16 novembre 2017** (e successive integrazioni);
- Dichiarazione Fattibilità: **9 luglio 2018**;
- Dichiarazione Pubblico Interesse: **11 luglio 2018** (delibera G.C. n. 116/2018);
- Inserimento negli strumenti di pianificazione: **30 luglio 2018** (delibera C.C. n. 40/2018);
- Evidenza pubblica (ex. D.Lgs. n. 50/2016): bando europeo **in corso di pubblicazione**;
- Aggiudicazione: **15 dicembre 2018** (data presunta);
- Progetto Definitivo/esecutivo: **15 aprile 2019** (data presunta);
- Inizio Lavori: **1 settembre 2019** (data presunta);
- Fine lavori-inizio Gestione: **1 settembre 2020** ;

Lo strumento operativo (previsto dal D.Lgs. n. 50/2016) è quello della CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE dell'impianto recuperato e riqualificato (Project Financing).

Altri dati significativi della proposta presentata sono i seguenti:

- VALORE INVESTIMENTO:	2.533.310,43 euro (IVA inclusa)
- IMPORTO LAVORI:	1.967.012,22 euro
- IMPORTO PROGETTAZIONE E ACCESSORIE:	178.597,54 euro
- SOMME A DISPOSIZIONE AMM.NE E PROPOSTA:	387.700,67 euro
- CONTRIBUTO RICHIESTO: 35,85% investimento pari a	908.191,80 euro
- DURATA CONCESSIONE:	30 anni

- IRR (post-tax)	[TIR]:	10,67%
- LLCR minimo		1,37

2.7 SOGGETTI

- A) **COMUNE DI CATTOLICA** (Ente proprietario)
- B) **REGIONE EMILIA ROMAGNA** (Ente cofinanziatore)
- C) **ATI PROPONENTE** : Sport. Real Estate S.r.l. con sede in Pesaro (Mandataria)
 Consorzio C.A.I.E.C. Soc. coop. Con sede a Cesena (Mandante)
 G.F. Costruzioni S.r.l. di San Giovanni in M. (Consoziata esec.)
 SB Elettroimpinati S.n.c.di S.Clemente (Consoziata esecutrice)
- D) **CONSULTA SPORTIVA** (Organo consultivo)

2.8 ENTITA' DELL'INVESTIMENTO E RISORSE PREVISTE

La riqualificazione proposta implica un investimento complessivo (al netto dei costi d gestione) riassunte dal seguente quadro economico desunto dallo studio di fattibilità tecnico-economico approvato con delibera di G.C. n. 116 del 11/07/2018:

QUADRO ECONOMICO - Centro sportivo tennistico di Via Leoncavallo - Cattolica (RN)				
VOCE		DESCRIZIONE	PARZIALE	TOTALE
A	Lavori a misura, a corpo, in economia			
A1	Lavori	Opere strutturali e rifiniture	796.858,74	1.425.309,84
		Aree esterne	215.661,10	
		Implantistica	412.790,00	
A2	Altri lavori	Impianti sportivi	401.602,38	451.702,38
		Arredi e segnaletica	50.100,00	
A3	Altri invv.			-
A4	Sicurezza	Oneri sicurezza	90.000,00	90.000,00
TOTALE LAVORI (A)				1.967.012,22
B	Progettazione e altre spese			
B1	Spese tecniche	Progettazione e Direzione Lavori	138.311,03	170.825,88
		Sicurezza Cantieri RL CSP CSE	27.652,00	
		Relazione Geologica	4.862,85	
B2	Oneri	Oneri Previdenziali su Spese tecniche *	7.771,66	7.771,66
TOTALE SPESE (B)				178.597,54
C	Somme a disposizione della stazione appaltante, spese per la predisposizione della Proposta			
C1		Accatastamenti	5.600,00	31.577,26
C2		Incentivo per funzioni tecniche art. 113 D.lgs 50/2016 e attività di supporto *	8.000,00	
C3		Spese commissione, pubblicità legale e varie amministrative compersi bolli e spese	5.000,00	
C4		Contributo AVCP *	600,00	
C5		Registrazione contratto ed adempimenti in fase di aggiudicazione finale *	5.000,00	
C6		Imposte ipotecarie e catastali *	7.000,00	
C7		Oneri previdenziali su Spese tecniche quadro C *	377,26	
C9		Spese Progetto di Fattibilità, Legali, Finanziarie, Validazione del PEF (2,5% totale)	54.429,68	54.429,68
C10	IVA	QUADRO A - Lavori 10 %	151.530,98	301.693,73
		QUADRO A - Altri lavori 22 %	99.374,52	
		QUADRO B - Spese Tecniche 22% (tranne quelle escluse segnate con *)	37.581,69	
		QUADRO C - Somme a disposizione e spese di progetto 22% (tranne	13.206,53	
TOTALE SOMME (C)				387.700,67
TOTALE COMPLESSIVO (A)+(B)+(C)				2.533.310,43

Si evidenzia che a fronte di un investimento complessivo di euro 2.533.310, il contributo richiesto da parte del promotore ammonta ad euro 908.191,80, pari al 35,85%. Tale è l'entità del contributo che si chiede alla Regione Emilia Romagna precisando che il Comune di cattolica è in grado di intervenire sulla differenza, con somme già previste in bilancio, qualora venisse riconosciuto dalla Regione un'entità minore per il finanziamento della rigenerazione proposta.

2.9 ANALISI S.W.O.T.(segue)

Analisi S.W.O.T. Per Circolo Tennis Leoncavallo

Analisi S.W.O.T. - Circolo tennis leoncavallo

Punti di forza (interni)

- Disponibilità di cofi finanziamento privato
- Esperienza consolidata del proponente del PF
- Attività di datti ca prevista quale Top-School di tennis
- Storicità del luogo per la comunità
- Sinergia tra attività sportiva e ricettività turistica
- Disponibilità risorse finanziarie private per l'intervento
- Distanze contenute tra zona ricettiva e circolo
- Ottima predisposizione della cittadinanza all'intervento
- Sinergie con centri sportivi adiacenti (es. dotazioni)
- Ottima accessibilità dalle strade principali
- Disponibilità alla gestione dell'impianto per un lungo periodo (25 anni) da parte dei privati.

Punti di debolezza (interni)

- Recupero della storia del circolo chiuso dal 2010
- Visibilità da creare
- Avviamento commerciale azzerato
- Necessità di rivolgersi ad un bacino d'utenza anche extraurbano
- Investimento importante da ammortizzare
- Inserimento nell'abitato di un'area della città da rigenerare

Opportunità (esterne)

- Ospitare famiglie e atleti in luogo di villeggiatura
- Ampliare l'offerta turistica fuori stagione
- Collaborazione con il circolo esistente (diverso target)
- Sviluppo e controllo sociale dell'area «periferica»
- Assenza di una top-school nel raggio di 40 km
- Vicinanza alle ferrovie ed all'autostrada
- Vicinanza alle scuole della città
- Assenza di spazi di studio e club house in altri circoli

Minacce (esterne)

- Difficoltà alla partenza della start up
- Concorrenza sui prezzi dei circoli più vicini
- Elevati costi dei corsi di top-school
- Potenziale disinteresse della comunità alla top-school (quale ambito di nicchia)
- Complessità della procedura di affidamento del PF

Analisi s.w.o.t. per altri interventi concorrenti alla strategia complessiva

Analisi S.W.O.T. - Efficientamento energetico piscina comunale

Punti di forza (interni)

- Clientela affezionata e numerosa
- In un luogo della città raggiungibile ed equidistante
- Verrà migliorata l'economicità della gestione
- Proposta di PF di efficientamento energetico già pervenuta all'Amm.ne Com.le
- Vicinanza rispetto alla città balneare
- Sinergia rispetto agli impianti natatori delle città vicine
- A 400 metri di distanza dagli altri impianti sportivi
- 6 min a piedi, quindi parte del polo sportivo
- Gestione di un concessionario efficiente e con grande attenzione al sociale;

Punti di debolezza (interni)

- Necessità di mantenere livelli di utenza elevata per garantire l'equilibrio economico della gestione
- Mancato utilizzo dell'area verde esterna
- Chiusura estiva
- Dimensioni contenute e difficoltà di implementazione strutturale
- Deve essere riaffidata a breve la concessione

Opportunità (esterne)

- Interesse della comunità
- Facilmente raggiungibile con tutti i mezzi
- Finanziamenti RER por-fesr già ottenuto
- Intervento di efficientamento rapido (entro 2019)
- Attività implementabili con partilicare riferimento a segmenti di utenza debole

Minacce (esterne)

- Scarso utilizzo estivo
- Elevati costi energetici (attuali)
- Dimensioni ridotte della struttura
- Necessità di stretto coordinamento tra i lavori di efficientamento ed attività dei fruitori
- I lavori vanno conclusi entro 2019 pena perdita di finanziamento
- Coordinamento tra promotore del PF e Concessionario della struttura

Analisi s.w.o.t. per altri interventi concorrenti alla strategia complessiva

Analisi S.W.O.T. - VGS

Punti di forza (interni)

- Costruzione recente
- Può diventare luogo di aggregazione per i quartieri Maccagno e Ventena e l'intera città
- Tutti gli edifici oggetto del fallimento sono stati rilevati a seguito di asta giudiziale
- Le opere di urbanizzazione primarie sono in corso di affidamento da parte dell'attuatore privato
- Individuate risorse economiche certe
- Creata un'efficace sinergia tra pubblico e privato
- Previsioni certe sugli usi e le destinazioni individuate

Punti di debolezza (interni)

- Area squarnita dal 2007 causa fallimento
- La creazione di un luogo identitario va costruita da zero
- Creare le condizioni per favorire lo sviluppo
- I lavori vanno conclusi nei tempi previsti
- Dimensioni molto ampie rispetto al territorio circostante
- Costruzioni molto energivore

Opportunità (esterne)

- Interesse della comunità alla rigenerazione
- Facilmente raggiungibile con tutti i mezzi
- Facilità di parcheggio
- In un luogo equidistante tra centro e polo sportivo
- Può fornire molti servizi al quartiere
- Attività implementabili
- Incremento della percezione di sicurezza

Minacce (esterne)

- Difficile Utilizzo nei mesi estivi
- Elevati costi energetici
- Verifica e raggiungimento delle ipotesi di utilizzo
- Dimensioni ampie
- Per il successo dell'intervento va completato entro i prossimi due anni
- Sicurezza dell'area da raggiungere

Analisi s.w.o.t. per altri interventi concorrenti alla strategia complessiva

Analisi S.W.O.T. - CENTO SPORTIVO CALBI

Punti di forza (interni)

- Recupero e manutenzione di un centro esistente
- La squadra di calcio è passata ad una categoria superiore
- Il bando di gara è già stato aggiudicato
- Costituisce il baricentro del polo sportivo in cui è presente anche il circolo tennis oggetto della domanda di contributo
- E' patrimonio comunale ed insieme al recupero del tennis costituirebbe un centro sportivo di dimensioni cospicue completamente rinnovato
- I lavori aggiudicati hanno completa copertura finanziaria

Punti di debolezza (interni)

- La gestione del centro deve migliorare
- Migliorare la programmazione della gestione della manutenzione dei campi
- I lavori vanno conclusi nei tempi previsti
- Necessità di un coordinamento con altre strutture calcistiche territoriali
- Creare un programma di utilizzo nei mesi estivi
- Scarso utilizzo per manifestazioni turistiche legate al calcio
- Necessità di intervento di riqualificazione anche delle tribune ed impianti

Opportunità (esterne)

- Interesse della comunità all'intervento
- Facilmente raggiungibile con tutti i mezzi
- Facilità di parcheggio
- In un luogo equidistante tra centro e polo sportivo
- Attività implementabili
- Ha ricevuto finanziamenti regionali per un miglioramento funzionale

Minacce (esterne)

- Scarso utilizzo nei mesi estivi
- Verifica e raggiungimento delle ipotesi di utilizzo
- Per il successo dell'intervento va completato entro i prossimi due anni
- Sicurezza dell'area da raggiungere
- Mantenere una buona gestione dei servizi del concessionario
- Esercitare un controllo sulle previsioni di manutenzione e gestione con buoni indicatori
- Procedere all'affidamento della gestione di lungo periodo (entro il 2019)



PARAGRAFO 3. INTERVENTI ED AZIONI

3.1 INQUADRAMENTO GENERALE DEL PROGETTO RIGENERATIVO

Il progetto di rigenerazione urbana che vuole portare a compimento l'Amm.ne Com.le, (nel complesso degli atti di pianificazione generale ed attuativi illustrati nei precedenti paragrafi), consiste nel recupero, riqualificazione ed implementazione del polo sportivo comunale per la generazione di un "Campus Sportivo" di eccellenza da proporre quale nuovo volano sociale, turistico ed economico della Città di Cattolica.

E' noto che il turismo sportivo rappresenta un segmento irrinunciabile per le città turistiche romagnole non solo ai fini della destagionalizzazione e dell'incremento di presenze turistiche ma anche come elemento di brandizzazione e identificazione delle città di costa come aree vocate al benessere, allo sport ed alla salute. In sostanza alla qualità della vita.

Si è ritenuto in questo contesto di partire dalle strutture già esistenti, alcune delle quali in grave stato di abbandono, disuso e fonte, reale e/o percepita, di insicurezza e degrado urbano. Tali strutture sono rappresentate da:

- STADIO COMUNALE G.CALBI (particolarmente vetusto e bisognoso di riqualificazione);
- CIRCOLO TENNISTICO LEONCAVALLO (in stato di abbandono e degrado);
- COMPLESSO COMMERCIALE VGS (mai divenuto operativo ed in grave stato di abbandono);
- PISCINA COMUNALE (particolarmente apprezzata ma da implementare e rendere meno energivora);
- PARCO DELLA PACE (da riqualificare e presidiare sotto il profilo della sicurezza notturna)
- AREA VERDE VGS (da destinare a nuove attività sportive quale bike-park – Skate-Park ecc.)
- SISTEMA VIARIO DEL COMPLESSO (Oggi in stato di particolare disagio)

Partendo da tali strutture si è elaborato un complesso di Interventi (hardware) e di azioni (software) volti al conseguimento del progetto rigenerativo in parola del quale, in seguito, si illustrano le caratteristiche più significative.

Nel lavoro di previsione di sviluppo urbanistico futuro l'area fu già individuata come cittadella dello sport. Grazie alla morfologia del territorio si evince che le distanze dalla zona balneare al circolo non sono superiori ai due chilometri, quindi raggiungibile in 10 minuti di camminata, questa situazione favorisce la comunicazione e lo sviluppo di una mobilità dolce, di una riduzione delle emissioni di CO2, e della promozione di un turismo sportivo e del benessere legato all'attività fisica ed atletica. Tutte previsioni sono in linea con le politiche degli enti sovraordinati ed utili all'educazione dei giovani. La rispondenza agli strumenti urbanistici ed il recupero di una struttura già esistente, ne fanno un intervento SOSTENIBILE ed IMMEDITAMENTE ATTUABILE.

3.2 INTERVENTI

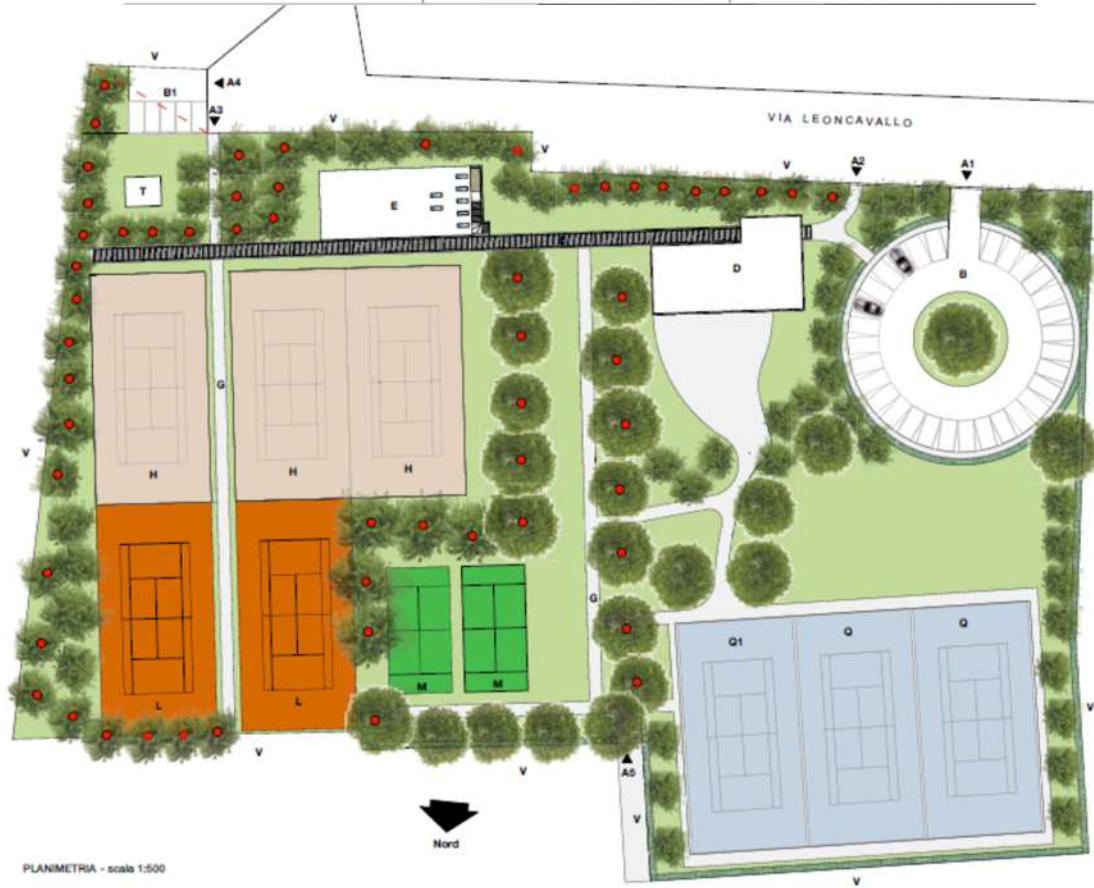
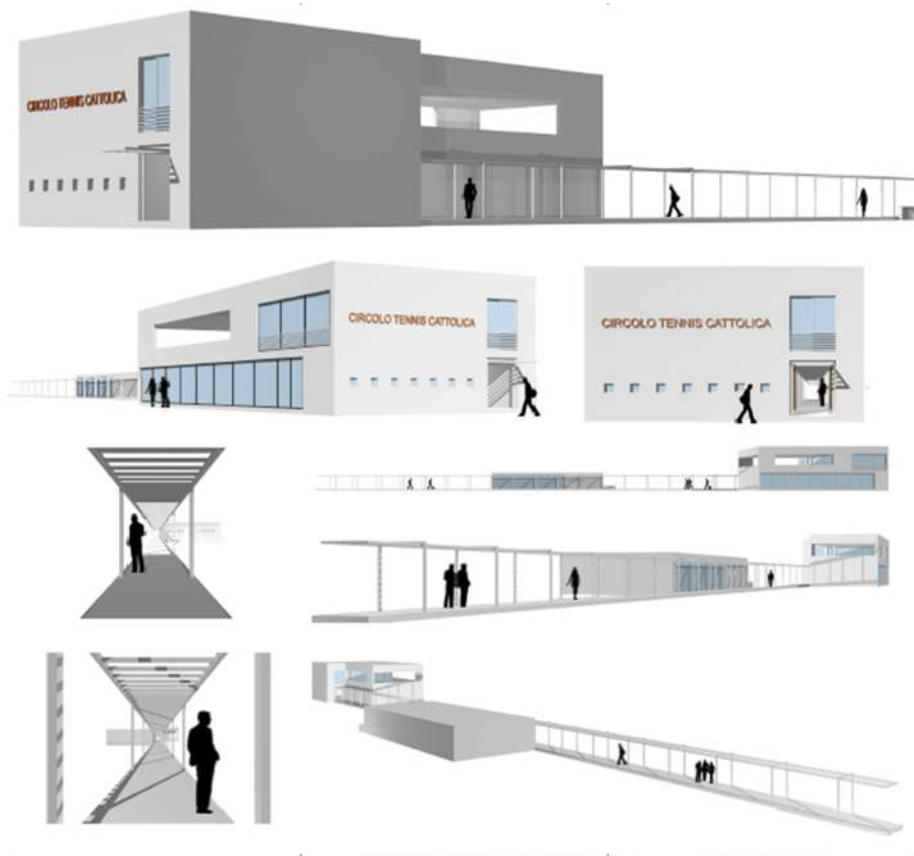
3.2.1 I.1: Riqualificazione e recupero del Centro Tennistico Leoncavallo: Intervento pubblico.privato:

Delle strutture evidenziate al punto precedente, l'azione progettuale in oggetto costituisce l'unico intervento oggetto di richiesta di contributo regionale in rapporto al bando di "Rigenerazione urbana". E' un intervento di recupero, riqualificazione ed implementazione del vecchio centro tennistico comunale mediante un intervento in PPP (partenariato pubblico privato) ovvero una concessione di Project Financing. Per un maggior dettaglio dell'intervento sotto il profilo tecnico, economico e procedimentale si rinvia:

- a) Allo studio di fattibilità tecnico-economica (approvata con del. GC n. 116/2018)
- b) Alla dichiarazione di fattibilità
- c) Al PSC (Public Sector Comparator)
- d) Allo schema di convenzione-concessione
- e) Alla documentazione fotografica (di seguito riportata):



Recupero e riqualificazione centro tennistico Leoncavallo



- LEGENDA
- A1 Entrata carrabile clienti
 - A2 Entrata pedonale principale
 - A3 Entrata pedonale dipendenti
 - A4 Entrata carrabile dipendenti
 - A5 Entrata pedonale posteriore
 - B Parcheggio clienti coperto (da 30 a 50 posti auto)
 - B1 Parcheggio dipendenti
 - C Tappe in metallo
 - D Blocco con:
PT Reception / Club House /
Bar-Sala Teatrò / Servizi
PT uffici / mensa
 - E Blocco con:
PT Palestra / Spogliatoi
 - F Percorsi esentati di collegamento ai campi
 - H Campo da tennis in terra coperto con pallone preaccaldato (struttura temporanea)
 - L Campo da tennis in terra scoperta
 - M Campi da paddle scoperto
 - Q Campi da tennis in terra scoperta con pallone preaccaldato
 - Q1 Campo da tennis in terra scoperto
 - T Prefabbricato in legno 11x6 m in 3 m per attrezzature manutenzione e deposito materiale
 - U Parco con verde e sentieri
 - V Recinzione perimetrale a rete
- Alterazione già presente

PLANIMETRIA - scale 1:500

REGIONE EMILIA-ROMAGNA (r_emiro)
Giunta (AOO_EMR)
allegato al PG/2018/0574363 del 12/09/2018 10:52:12



3.2.2 I.2: Riqualificazione campi ed aree esterne Stadio Calbi: Intervento pubblico – (non oggetto di richiesta di finanziamento) - da attuarsi mediante un appalto misto di lavori-servizi.

L'area del centro sportivo calcistico G. Calbi (con 5 campi omologabili, la pista d'atletica, tribune capienti, dotato anche di palestre e aree verdi per la preparazione atletica) adiacente al centro tennis Leoncavallo, è strategico per le attività sportive della comunità cattolichina. Nella programmazione dell'ente ad oggi è l'intervento più cospicuo, necessario per lo stato in cui versa. Raccoglie le attività di molte compagini giovanili e grazie a finanziamenti regionali già ottenuti è in procinto di essere ripristinato per garantire l'utilizzo previsto per le competizioni federali. Nella direttrice della ferrovia è dotato di un accesso per il circolo tennis, e la sua sinergia nel polo sportivo con le altre attività è molteplice soprattutto nella preparazione atletica.

L'intervento consiste nella sostituzione in tre campi di calcio (due regolari ed uno da calciotto) dei manti in erba con manti sintetici, la realizzazione di una nuova illuminazione a LED, l'inserimento di strutture per una migliore accessibilità degli spettatori diversamente abili e, infine, l'implementazione dell'impianto di fotovoltaico per l'autoproduzione di energia elettrica. L'importo complessivo dell'intervento ammonta ad euro 1.051.135,14 di cui euro 477.000 finanziati dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito del bando per la riqualificazione dell'impiantistica sportiva, ed il resto sostenuto dal Comune di Cattolica.

L'appalto è stato recentemente appaltato e l'avvio dei lavori è previsto entro il mese di settembre 2018. La conclusione dei lavori è prevista per giugno 2019. Su tale impianto si procederà successivamente ad una concessione di lungo periodo atta a consentire ulteriori interventi nella porzione tribune, servizi ed impianti.

3.2.3 I.3: Rigenerazione del complesso denominato VGS: - intervento privato con finanziamento anche pubblico. (Non oggetto della richiesta di finanziamento): si tratta di una serie di strutture private a destinazione culturale, ricreativa, sportiva, commerciale e di ristorazione della Zona D.12.1 – G7, mai inaugurate a causa di un fallimento del soggetto proponente che oggi viene ad essere identificata con il degrado dei quartieri periferici della città. Si colloca nel baricentro del Polo sportivo e richiede un nuovo ed innovativo ripensamento funzionale. L'amministrazione comunale ha assunto il ruolo di "facilitatore" per la ripresa delle attività del complesso, parte delle quali sono comunque di sua competenza, sottoscrivendo una nuova convenzione urbanistica con gli attuali proprietari ed intervenendo direttamente mediante il cofinanziamento delle opere di urbanizzazione primaria del complesso. L'intervento verrà attuato mediante stralci funzionali che vedranno la conclusione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) e l'avvio delle attività entro il 2020. In particolare per il 2019 L'Amministrazione Comunale è intenzionata a trovare investitori per favorire all'interno di tale complesso la ripresa dei lavori del palazzetto dello sport mediante contratto di disponibilità ai sensi del Codice dei Contratti. Anche tale struttura viene inquadrata nell'ambito della più generale strategia della realizzazione del nuovo Campus sportivo.

3.2.4 I.4 Riqualificazione energetica della Piscina comunale 2019. Intervento pubblico-privato (non soggetto a richiesta di finanziamento): L'impianto natatorio comunale pur essendo ottimamente gestito e richiede importanti interventi di efficientamento energetico al fine di rendere meno energivoro il suo funzionamento. A tale riguardo si segnala il conseguimento di un finanziamento regionale per l'efficientamento energetico di importo pari ad circa euro 130.000,00. Tale importante contributo, unito al conto energia nazionale, ha consentito la presentazione, da parte di un promotore privato di una proposta di Project Financing per un investimento che implica un importo complessivo di euro 514.820,00. Nessun onere finanziario diretto è previsto in capo al Comune. Tale proposta è attualmente in fase di verifica di fattibilità e sarà soggetta ad evidenza

pubblica. L'inizio dei lavori è previsto per aprile 2019 e la relativa conclusione (e collaudo) per luglio 2019. La piscina potrà peraltro essere oggetto di ulteriori proposte di PPP per l'implementazione delle vasche esistenti e per una trasformazione della stessa verso la sua vocazione diretta all'utenza dei bambini e alla riabilitazione in acqua. Tale potenzialità consentirà una efficace sinergia con il complesso natatorio riccionese rispetto al quale risulterà essere del tutto complementare.

L'intervento, seppur molto specifico, rientra a tutti gli effetti nella strategia di rigenerazione urbana intrapresa infatti consentirà di liberare significative risorse economiche nei prossimi anni con le quali si potranno abbattere i costi complessivi della gestione dell'impianto.

L'utilizzo dell'area esterna a fini ricreativi e ludici o sportivi può incrementarne l'utilizzo e, pertanto, l'operazione avviata potrebbe dar luogo a nuove iniziative private di implementazione e ulteriore rilancio della struttura..

- 3.2.5 I.5 Riqualificazione del manto delle strade interne del campus.** Intervento pubblico : (Non oggetto di richiesta di finanziamento): Le strade che delimitano il perimetro del polo sportivo (ed anche quelle interne) si trovano in uno stato di particolare dissesto e richiedono un intervento volto sia al recupero della sicurezza stradale sia ad un miglioramento della percezione dell'area nella sua unitarietà. Sono altresì necessari inserimenti che facilitino la mobilità "dolce" finalizzata ad incrementare gli spostamenti ciclopedonali tra la parte turistica e ricettiva della città con gli attrattori sportivi collocati all'interno del campus. Tale intervento consentirà di ridurre l'utilizzo di mezzi con combustibili fossili e conseguente risparmio di CO2 oltre ad ottenere una miglior qualità dell'area nella zona sportiva. Una azione complementare risulta essere quello dell'inserimento di opportuna segnaletica, totem e richiami identificativi che diano una immediata percezione della presenza del complesso sportivo nella sua armonicità complessiva..

3.3 AZIONI

- 3.3.1 A.1: Gestione dell'impianto tennistico Leoncavallo** L'intervento di P. F. di cui al precedente punto 3.2.1 implica il convenzionamento per la gestione del medesimo complesso per un periodo ipotizzato di 25 anni a decorrere dalla data di collaudo dell'opera. Durante tale arco temporale il concessionario/gestore dovrà garantire l'efficiente conduzione dell'impianto sportivo nel rispetto dei parametri di qualità concordanti con l'amministrazione comunale. Detti parametri di qualità sono stati specificamente contrattualizzati e supportati da precise penali nella convenzione di gestione. Tra le diverse performance il gestore dovrà garantire la presenza di una top -school secondo le definizioni del FIT nonché l'organizzazione di numerosi tornei nazionali ed internazionali di tennis. L'obbligo di organizzare numerosi tornei nazionali ed internazionali consentirà un importante ritorno di immagine per Cattolica e, nel contempo, aumenterà le possibilità di nascita di nuovi talenti locali in ambito tennistico.

- 3.3.2. A.2: Assegnazione della concessione sportiva dello Stadio G.Calbi entro 2019** L'intervento di qualificazione di cui al precedente punto 3.2.2 consentirà di ridurre significativamente i costi di gestione dello stadio comunale. Tale presupposto permetterà un nuovo affidamento della gestione del complesso sportivo che, mediante i risparmi conseguibili, garantirà importanti economie da destinare alla riqualificazione di tribune e spazi non coinvolti dal medesimo intervento. L'amministrazione comunale supportata dagli indirizzi della consulta sportiva cittadina potrà interagire con il concessionario al fine di presidiare sull'utilizzo dell'impianto sia per soddisfare le numerose esigenze delle squadre giovanili cittadine sia, infine, per aderire alle esigenze delle discipline minori (atletica leggera, danza ecc). La concessione oggetto di nuovo affidamento (da assegnare entro il 2019) sarà predisposta in maniera tale che il complesso sportivo *de quo* possa



configurarsi quali presidio sociale e culturale per i cittadini cattolichini e dei comuni limitrofi. A tale riguardo si evidenzia come lo sport è da sempre un valido strumento di contrasto alla degenerazione culturale e sociale.

3.3.4. A.3: Implementazione della percezione di sicurezza del parco della pace Il parco della Pace, descritto nelle premesse, e posto all'interno del campus sportivo è stato oggetto recentemente di fenomeni di spaccio di droga e di atti di vandalismo notturno. Al fine di incrementare e la percezione di sicurezza in tale perimetro si sono sviluppate tre distinte sotto-azioni e precisamente:

a) è in corso di affidamento la concessione per la gestione del ristorante e del bar. La concessione è stata rafforzata da obblighi dei gestori sotto il profilo del presidio della sicurezza e dell'igiene (disponibilità servizi igienici, presenza continuativa diurna e serale, sede di incontri e riunioni ecc) ;

b) collaborazione con il comitato del parco sotto il profilo del controllo e delle attività di supporto alla riqualificazione delle aree verdi;

c) collaborazione con le forze di polizia anche mediante l'inserimento di infrastrutture di video sorveglianza per le quali si è già chiesto specifico finanziamento al Ministero degli Interni:

3.3.5 A.4: Costituzione di un organismo di coordinamento del Campus sportivo: Come *software* dell'intero progetto di rigenerazione urbana rappresentato dalla costituzione del Campus sportivo si rende necessario garantire una gestione unitaria dell'intero complesso. Ciò si renderà possibile mediante la formazione di un organismo deputato al coordinamento sinergico dei nuovi interventi ed azioni che in futuro riguarderanno il polo sportivo. Faranno parte di tale organismo il Comune di Cattolica, i gestori degli impianti sportivi, le associazioni sportive che in esse svolgeranno la loro attività , i rappresentanti del parco della pace ed ulteriori eventuali attori quali le federazioni sportive, ed altri enti pubblici competenti. A titolo esemplificativo tale organismo potrebbe occuparsi della promozione del Campus sportivo nelle ferie nazionali ed internazionali, supportare logisticamente manifestazioni sportive di rilievo ecc.

3.3.6. Altri azioni: Sono previsti inoltre altri azioni che direttamente ed indirettamente impattano sullo sviluppo del campus sportivo; tra questi ricordiamo i seguenti:

- a) Applicazione degli indirizzi di delibera di giunta sul PUMS favorire mobilità dolce 2018-2025
- b) Verifica dell'applicazione delle azioni del PAESC ed informazione sui risultati 2018-2020
- c) Promozione dell'asse turistico commerciale Dante-Fiume-Pascoli



4. FATTIBILITÀ E GOVERNANCE

4.1 Fattibilità del progetto di rigenerazione dell'intervento oggetto di finanziamento

L'attuazione del processo rigenerativo sotto il profilo della fattibilità è supportato dalla concreta previsione di risorse finanziarie, contrattuali ed amministrative come riassunto nel precedente paragrafo 3. Con riferimento specifico all'intervento di riqualificazione del centro tennistico Leoncavallo si richiama ancora una volta l'insieme degli elaborati tecnici ed amministrativi posti alla base della procedibilità del Project Financing (progetto di fattibilità tecnico economico, PEF asseverato, schema di convenzione, *PSC public sector comparator*, dichiarazione del RUP di fattibilità, che qui si intendono integralmente richiamati).

Si riassumono di seguito i più importanti indici di sostenibilità del PPP oggetto di cofinanziamento:

INDICI DI SOSTENIBILITÀ			
DSCR (semestrale) min e medio	1,3	accettabile	
LLCR	1,37	accettabile	
IRR Project (pre-tax)	12,28%	accettabile	
IRR Project (post-tax)	10,67%	accettabile	
tasso inflazione ipotizzato	1,20%	accettabile	
tasso di attualizzazione - Wacc	7%	sostenibile	
VAN – ante tax	577.798 €	accettabile	

4.2 GOVERNANCE E VERIFICHE DI SOSTENIBILITÀ

4.2.1. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA: Tutti gli interventi costitutivi il processo di rigenerazione risultano essere coerenti con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di cui ne costituiscono lo strumento per l'attuazione e rilancio funzionale.

4.2.2. PROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI INTERVENTO: Tutti i beni oggetto del complesso degli interventi appartengono al patrimonio indisponibile del Comune. Unica eccezione è rappresentata dalle aree private poste all'interno della struttura ludica e commerciale denominata VGS nell'ambito della quale tuttavia il Comune svolge funzione di organismo di controllo (urbanistico) e propulsione e co-realizzatore delle opere di urbanizzazione primaria le quali ultime verranno cedute al patrimonio comunale.

4.2.3. RUOLO DEGLI ATTORI PRIVATI: Nella maggior parte degli interventi e delle azioni facenti parte del complesso rigenerativo vedono il coinvolgimento attivo di soggetti privati. Tale coinvolgimento può essere così riassunto:

- a) Riqualificazione e recupero de Centro Tennistico Leoncavallo: concessionario, realizzatore e gestore
- b) Riqualificazione campi ed aree esterne Stadio Calbi: appaltatore e concessionario
- c) Rigenerazione del centro commerciale denominata VGS: proprietario ed attuatore del PUA
- d) Riqualificazione energetica della Piscina comunale concessionario, realizzatore
- e) Parco della pace: Comitato operativo di riqualificazione aree verdi

4.2.4 TEMPORALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI: vedi cronoprogramma inserito nella sezione 2 dell'allegato n. 3



4.2.5 RISORSE FINANZIARIE DISPONIBILI: Come già dettagliato nel precedente paragrafo 3 tutti gli interventi e le azioni sono oggetto di copertura finanziaria pubblica (mediante specifici previsioni nel bilancio comunale o erogazioni già concesse dalla regione E.Romagna) o risorse finanziarie private (da parte di promotori di PPP ovvero dei proprietari del VGS). Si precisa a tale riguardo che l'eventuale differenza tra l'importo richiesto alla Regione come finanziamento sull'intervento di cui al precedente punto 3.2.1 e le somma effettivamente erogata sarà sostenuto dal Comune di Cattolica mediante risorse già previste nel bilancio di previsione nel bilancio 2018/2020.

4.2.6 RISORSE RECUPERABILI: Il Project Finacing di cui al punto 3.2.1. sarà assoggettato ad una Gara ad evidenza pubblica nella quale l'eventuale ribasso offerto sul contributo pubblico dagli operatori economici potrà costituire una economia pubblica. Tale risparmio potrà essere recuperato dalla Regione E.Romagna e dal Comune di Cattolica in ragione dell'incidenza del relativo contributo.

4.2.7 RISCHIO DI STRATEGIA: Con particolare riferimento all'intervento oggetto di richiesta di finanziamenti; la strategia complessiva è sottoposta principalmente ai rischi che caratterizzano il partnerariato pubblico e privato. In particolare si evidenziano i due seguenti aspetti. In primo luogo si ricorda che i contratti di PPP, per loro configurazione giuridica, escludono ogni responsabilità pubblica in ordine al rischio di costruzione, al rischio di domanda e al rischio di disponibilità pertanto sotto questo profilo l'azione amministrativa pubblica è tutelata dalle salvaguardie contrattuali obbligatorie per legge. Il secondo aspetto da tenere in considerazione è il fatto che il monitoraggio obbligatorio previsto dall'ANAC sull'effettivo andamento sugli indici di sostenibilità consentiranno l'immediato intervento del Comune concedente al fine di rettificare o attenuare i rischi del PPP attribuibili alla sfera pubblica (fatti non riconducibili al concessionario). La strategia complessiva è inoltre posta a protezione dal complesso delle salvaguardie previste dal contratto di concessione (garanzie, assicurazioni, penali, clausole risolutive ecc).

4.2.8 TAVOLI DI CONFRONTO TRA GLI ATTORI COINVOLTI: E' intenzione dell'Amm.ne Com.le istituire, al fianco della Consulta Sportiva, un organismo specificamente dedicato al "Campus Sportivo" composto da tutti i soggetti coinvolti (Comune, associazioni sportive, Concessionari e gestori degli impianti sportivi interni al perimetro) il cui scopo sarà quello di dare espressione unitaria al polo medesimo sia in fase realizzativa sia in fase gestionale. A questo riguardo, si segnala, la necessità di presentare il Campus sportivo con un unico brand ed una gestione unitaria nelle occasioni di promozione turistica e sportiva.

4.2.9 COINVOLGIMENTO DEI CITTADINI: L'Amministrazione Comunale intende procedere a confronti pubblici e ad informazioni dirette ai cittadini e alle associazioni sportive coinvolte quest'ultime anche mediante il vettore già consolidato da anni della Consulta cittadina dello Sport.

4.2.10 STRUTTURE COMUNALI SPECIFICAMENTE DEDICATE: Il Comune di Cattolica ha modificato recentemente la sua macrostruttura prevedendo un Dirigente specificamente dedicato ai Progetti Speciali di cui la presente strategia costituisce un obiettivo di particolare rilevanza. Nel caso di erogazione del finanziamento, le strutture regionali potranno fare specifico riferimento a tale ufficio che collaborerà in stretta sinergia con il settore Urbanistica e LL.PP.

