

**I.N.P.D.A.P.**

ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA

**IMMOBILI ADIBITI A CENTRI VACANZE:  
RECUPERO E VALORIZZAZIONE TRAMITE FINANZA DI PROGETTO**  
(Art. 153 D.Lgs 163/2006)

**COLONIA MARINA DI CESENATICO (Forlì )**

Località Tagliata  
Via Cristoforo Colombo 32



**RELAZIONE DI PREFATTIBILITA' TECNICA**

aggiornamento 29 gennaio 2008

## 1. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La colonia marina di Cesenatico è una struttura ubicata nel comparto di Ponente della città, in prossimità del centro, in un ambito della riviera romagnola che il Piano Territoriale Paesistico vigente ha definito "Città delle colonie", per la concentrazione delle stesse, la omogeneità delle attuali destinazioni d'uso e per la sua qualità ambientale.

Si tratta di un complesso realizzato su progetto dell'Arch. Paolo Portoghesi alla fine degli anni '60 del secolo scorso: l'edificio principale è composto da tre padiglioni a struttura stellare articolati su tre piani fuori terra. In ogni padiglione, la scala e i disimpegni centrali collegano i tre nuclei camerate-bagni-stanza del personale, autosufficienti e autonomi.



L'insieme dei padiglioni sono collegati per mezzo di percorsi coperti con un edificio esagonale a due piani, che ospita una ampia sala ricreativa ed il refettorio.



Un quinto edificio, isolato, a due livelli, era destinato ad isolamento è in parte utilizzato ad alloggi per il personale.

L'intero complesso è rigorosamente progettato per assolvere alla funzione cui è destinato, curato nell'orientamento dei corpi di fabbrica, che consente una illuminazione e areazione naturale, e sviluppato planimetricamente in modo da risultare estremamente articolato.

La struttura è costituita da un telaio in c.a. con copertura piana aggettante e non praticabile; i prospetti sono caratterizzati da ampi parapetti tamponati con un composto di ghiaia di fiume e malta successivamente tinteggiata, nei quali sono collocati gli infissi in monoblocchi in alluminio: ne risulta un disegno di prospetto curato che tende a creare profonde ombreggiature e limita l'accesso del sole all'interno delle camerate.



La sua localizzazione, l'immediata vicinanza al mare con potenzialità ad un rapporto diretto e privilegiato con l'arenile confinante, e la snellezza formale della struttura, costituisce un elemento di qualità, anche al confronto con le altre colonie del comparto, delle quali risulta contestualmente tra quelle di superficie e ricettività maggiore.

## 2. CONSISTENZA

Le caratteristiche dimensionali di massima sono riportate a seguire:

		<b>Superfici coperte mq</b>	<b>Volume mc</b>	<b>Sup.lotto mq</b>	<b>Spiaggia in concessione demaniale mq</b>
<b>Edificio principale</b>	Piano terra	1.573			
	Piano primo	1.573			
	Piano secondo	1.573			
<b>Refettorio</b>	Piano terra	805			
	Piano primo	522			
<b>Isolamento</b>	Piano terra	165			
	Piano primo	165			
<b>TOTALE</b>		<b>6.376</b>	<b>23.694</b>	<b>15.665</b>	<b>4.382</b>

Tali caratteristiche dimensionali, al di là degli scarti percentuali rilevabili dai dati in possesso delle Amministrazioni comunali, la collocano tra quelle di più ampia ricettività e ampiezza all'interno del comparto di appartenenza:

**ELENCO COLONIE COMPARTO PONENTE**  
(VIA MAGELLANO - VIA CAVOUR)

N	COLONIA MARINA	SUPERFICIE LOTTO	VOLUME	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE COPERTA	I.F. MC/MQ	POSTI LETTO	PIANI
30	MARE E SOLE	5.500	15.805	4.322	4.365	2,87	300	4
31	PAOLO VI	10.070	14.488	4.358	2.540	1,44	344	3
32	LEONE XIII "A" E "B"	9.730	31.661	9.559	2.876	3,25	700	3
35	ADRIATICA	4.850	10.340	3.034	1.135	2,13	150	4
36	SANTARCANGIOLESE	4.262	6.533	1.864	712	1,53	100	3
37	PERUGIA	8.637	8.618	2.602	1.243	1,01	160	3
38	SAN PIETRO	1.400	4.910	1.490	495	3,55	100	4
39	SAN FRANCESCO	5.842	10.260	3.352	909	1,76	180	4
40	S.A.E.	7.066	10.080	3.050	1.246	1,43	150	4
41	PERAZZOLO	3.986	6.269	1.853	669	1,57	120	3
42	FERRARESE	8.937	10.726	2.815	1.447	1,21	192	4
43	DANIELA	3.460	4.423	1.214	784	1,28	60	2
44	G.PASCOLI	6.160	5.925	1.805	962	0,96	90	2
	<b>SOMMANO</b>	<b>79.900</b>	<b>140.038</b>	<b>41.318</b>	<b>19.383</b>		<b>2.646</b>	

**ELENCO COLONIE COMPARTO PONENTE**  
(CANALE TAGLIATA - VIA MAGELLANO)

N	COLONIA MARINA	SUPERFICIE LOTTO	VOLUME	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE COPERTA	I.F. MC/MQ	POSTI LETTO	PIANI
1	CASA VACANZA ENPAS	15.930	25.767	7.012	2.820	1,62	378	3
2	C.I.F. PAVIA	1.920	5.381	1.556	686	2,81	130	3
3	COMUNI NOVARESI	5.772	14.710	4.250	1.684	2,55	320	3
4	SOLE MARE	4.480	8.301	2.453	892	1,85	207	4
5	CASA VACANZE ITALIA	2.424	6.346	1.811	747	2,62	152	3
6	CASA VACANZA EUROPA	3.267	11.905	3.408	1.308	3,64	265	4
7	ROMAGNA	2.100	5.830	1.681	565	2,78	160	4
8	SANTOMOBONO	3.400	8.008	2.413	831	2,35	188	4
10	ERMINIA	4.000	7.244	2.073	909	1,81	160	4
11	CARDINALE SCHUSTER	9.614	14.590	42.078	1.809	1,52	286	4
12	VILLA CELESTE	12.031	5.358	1.560	821	0,45	80	2
13	MIRANDOLESE	2.393	6.768	1.940	777	2,83	127	3
14	TRENTO	4.214	8.163	2.311	887	1,94	156	3
15	MARIA BAMBINA	19.040	8.644	2.543	1.258	0,45	130	4
16	CIRCENSE	5.506						
17	CASSA EDILE POTENZA	4.084	11.478	3.168	1.129	2,81	150	4
18	TORTONA	3.303	8.422	2.368	875	2,55	200	4
19	REGGIO EMILIA	14.632	10.089	2.802	1.131	0,69	140	4
20	DODICI STELLE	30.943	28.974	8.304	3.563	0,94	468	3
22	MARE PINETA	5.452	12.745	3.638	1.214	2,29	320	4
23	SAN PAOLO	3.165	7.679	2.213	881	2,43	196	4
24	SARONNESE	2.240	6.377	1.893	727	2,85	132	3
25	UMBRIA	5.051	8.359	2.444	908	1,66	206	4
26	PIO XII	14.865	7.284	1.938	939	0,49	133	2
27	MARIA MEDIATRICE	8.975	11.141	3.192	1.438	1,24	264	3
28	BELELLI	5.000	7.505	1.914	818	1,51	195	3
29	STELLA MARINA	6.600	10.408	3.052	1.152	1,58	257	4
	<b>SOMMANO</b>	<b>200.401</b>	<b>267.476</b>	<b>114.015</b>	<b>30.769</b>		<b>5.400</b>	

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

	n. unità	foglio	Particelle terreni	Particelle urbano	sub	piano	categoria	classe	consistenza	Superfici e catastale	rendita
FABBRICATO		3		75	6	T	A/4	3	6,5		486,76
FABBRICATO		3		75 118	7 1	T-1-2	B/1	3	28.109		36.292,65
FABBRICATO		3		118	2	T	D/1				50,00
AREE PERTINENZIALI		3	75							0.57.15	
AREE PERTINENZIALI		3	118							0.97.60	



#### 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO, AMBIENTALE E VINCOLISTICO

Il complesso è inserito nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale in zona D 4 (Funzione turistica ricettiva) sottozona **D 4 b** (zona ricettiva ordinaria specialistica Comparto "A" compreso tra Via Magellano, arenile, canale Tagliata, camping Cesenatico, Parco di Ponente) che prevede espressamente interventi di riqualificazione e salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, riconversione ad un utilizzo più in linea con la riqualificazione turistica del Comune, senza aumento delle volumetrie e dell'impianto urbanistico esistente.

Nello specifico, il PRG nella variante più recente, ha preso atto delle mutate esigenze sociali rispetto a quelle nelle quali furono edificate le colonie del comparto urbanistico, prevedendo destinazioni d'uso di carattere turistico ricettivo specializzato (art. 111 Norme di PRG):

- *strutture ricettive speciali:*
  - casa di vacanza;
  - casa per ferie;
  - ostelli per la gioventù.
  
- *strutture per attività turistico ricettive ordinarie:*
  - alberghi ed alberghi residenze;
  - centri per la salute e per l'estetica;
  - centri per attività culturali, educative e sportive;
  - servizi ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo;
  - attività commerciali e pubblici esercizi, fino alla concorrenza del 5% del volume interessato all'intervento, solamente se aggregati ad attività turistiche ordinarie (...omissis...)

Tali destinazioni devono essere sottoposte all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, tramite richiesta di Permesso di Costruire e possono essere realizzate tramite intervento diretto.

Il suddetto PRG, nella relazione di accompagnamento alla vigente variante generale, sottolinea la particolare caratteristica dell'arenile immediatamente confinante con il complesso in esame, che

*"... si presenta tuttora nel suo aspetto preurbano, con strutture estremamente rarefatte di solo servizio stagionale alla balneazione estiva ove ancora resistono frammentari di ambiente naturale..."* e

*"... dove deve essere perseguita la funzione degli elementi naturali attraverso la ricostruzione di un arenile più ampio con l'arretramento delle recinzioni di prima linea e la tutela dei frammenti di dune ancora leggibili nel territorio..."*

Tali indicazioni, insieme alla particolare collocazione in area sottoposta alla tutela vincolistica della L. 431/1985 (c.d. Galasso) impone la necessità che le scelte di intervento sul complesso in esame non possano prescindere dalle caratteristiche ambientali dell'immediato intorno e dai vincoli comunque imposti dalle Amministrazioni Comunali, Regionali e Nazionali.

In funzione degli interventi individuati nello Studio di Fattibilità e dal Progetto Preliminare a cura del Promotore, dovrà essere verificata pertanto la necessità delle comunicazioni, dei nulla osta e delle autorizzazioni delle Amministrazioni eventualmente preposte al rispetto dei vincoli generali ( Soprintendenza ai Beni Ambientali, Amministrazioni Regionali).

Gli interventi coerenti con i Piani Urbanistici Comunali possono riassumersi secondo la tabella e le annotazioni a seguire:

TIPO DI INTERVENTO CONCESSO DALLE NORME DI PRG	norme PRG comunale e riferimento disciplina autorizzativa nazionale	Elementi vincolistici e Amministrazioni preposte agli stessi	note
Manutenzione ordinaria			
Manutenzione straordinaria	Dichiarazione Inizio Attivita'		
Restauro conservativo, risanamento igienico edilizio, adeguamento tecnologico	Dichiarazione Inizio Attivita'		
Cambio di destinazione d'uso all'interno di quelli consentiti dal PRG cui si rimanda	Soggetti a richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE	Lo studio di fattibilità dovrà verificare la necessità dell'ottenimento dei n.o. e autorizzazioni di carattere paesaggistico/ambientale (Regione, Soprintendenza BB AA)	Destinazioni consentite all'art 111 delle NTA del PRG
Alterazione tipologica dei manufatti e qualsiasi intervento di modifica dello stato dei luoghi	Soggetti a richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE	Lo studio di fattibilità dovrà verificare la necessità dell'ottenimento dei n.o. e autorizzazioni di carattere paesaggistico/ambientale (Regione, Soprintendenza BB AA)	

## 5. STATO GENERALE DELLA STRUTTURA E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

A causa dello stato di conservazione generale, erano stati individuati alcuni interventi essenziali all'utilizzo della struttura,:

### a) - interventi di recupero primario e secondario volti alla preservazione del complesso:

- manutenzione ordinaria diffusa (impianti idrico-sanitari, facciate e coperture piane);
- manutenzione straordinaria dell'edificio D, con predisposizione di sistemi di attenuazione dell'irraggiamento solare e di sistemi di areazione/ventilazione;
- manutenzione straordinaria generale dell'edificio ex isolamento.

### b) - interventi di adeguamento normativo:

- messa a norma generale per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione incendi;

### c) - interventi di ottimizzazione funzionale:

- fornitura di componenti di arredo;
- ridefinizione degli spazi esterni, con riqualificazione degli stessi a spazi di gioco, sport, e attività all'aperto;
- manutenzione delle coperture piane del corpo D con riutilizzo delle stesse per attività all'aperto.

Tali interventi, tuttavia non appaiono – da soli – atti a consentire un implementazione, un miglioramento o l'elevazione degli standards ricettivi ed un ampliamento di utilizzo anche come arco temporale.

Per tali motivi l'Inpdap ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione della struttura in esame attraverso la concessione di progettazione, costruzione e gestione mediante procedura di Project Financing, finalizzato ad obiettivi primari che possono essere così sintetizzabili:

- rendere gli immobili funzionalmente rispondenti ai più diffusi *standards* alberghieri (attualmente richiesti dallo stesso Istituto anche per l'utilizzo di strutture di terzi);
- consentirne un maggiore utilizzo non solo quali centri vacanze;
- ampliarne l'utilizzo durante tutto l'arco dell'anno;
- incentivare e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività;
- indirizzarli ad un utilizzo turistico – ricettivo di tipo sociale, integrato da attività culturali, ricreative, didattiche e sportive, mirato non solo ai giovani, ma anche alle fasce di popolazioni costituite dagli anziani, in crescente aumento proporzionale rispetto alla media della popolazione.

Infatti è stato rilevato negli anni, che a prescindere dalla conformità normativa delle strutture, queste indistintamente presentano tutte un assetto distributivo-funzionale che non incontra più le aspettative dei fruitori. In particolare tutte le strutture sono articolate con grandi camerate, servizi igienici comuni talvolta nemmeno al piano e scarse dotazioni di attrezzature ludico sportive.

In tale scenario è maturato il convincimento della necessità di intervenire radicalmente per pervenire ad una nuova distribuzione funzionale degli spazi, con l'eliminazione delle grandi camerate ed il contestuale ampliamento e miglioramento dei servizi comuni, finalizzati a conferire alle strutture ricettive caratteristiche idonee a incontrare la richiesta di soggetti istituzionali o privati che possano garantire un calendario annuale di presenze e di pernottamenti capaci di reintegrare le spese, in una gestione che possa remunerarsi e capace di pervenire nel tempo anche al ritorno finanziario dell'investimento di ristrutturazione

Tali interventi, integrativi a quelli strettamente manutentivi, possono sintetizzarsi come in seguito, fermo restando la possibilità da parte del Promotore di presentare soluzioni progettuali innovative e originali che dimostrino sotto il profilo tecnico ed economico, nel rispetto delle indicazioni urbanistiche ed ambientali disposte dalla normativa vigente, il rispetto delle finalità di cui sopra:

- **ridistribuzione razionale degli spazi**, con eliminazione delle camerate esistenti, e realizzazione di unità alloggiative a due-quattro posti letto, dotate di servizi;
- **individuazione di scelte tecniche e impiantistiche che prevedano il miglioramento della classe energetica degli edifici** (D.Lgs 192/2005 e D.Lgs 311/2006) e le prestazioni passive del complesso anche mediante l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. A tal fine dovrà prevedersi la verifica della classe energetica degli edifici, l'eliminazione dei ponti termici, la schermatura dei fronti più esposti all'irraggiamento solare, la adozione di sistemi di ventilazione meccanica con recupero di calore, l'utilizzo delle coperture piane al fine di collocare pannelli solari , parte fotovoltaici per la produzione di energia elettrica che alimenti l'impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompe di calore , e parte per la produzione diretta di acqua calda sanitaria;
- **ridisegno delle aree esterne con particolare rilievo alle caratteristiche ambientali** dell'arenile esistente, allo scopo di integrare e valorizzare il rapporto del lotto con l'arenile stesso, con apertura della visibilità, utilizzo di essenze autoctone,



e eliminazione delle barriere fisiche tra l'arenile e il complesso in esame. L'organizzazione degli spazi esterni dovrà prevedere ambiti pertinenziali alle attività dei piani terreni, spazi parcheggi opportunamente schermati da elementi a verde, spazi a verde comune, aree sportive e per teatro-esposizione all'aperto, il tutto in stretta relazione con le caratteristiche paesaggistiche ambientali dell'arenile e in stretto rapporto fisico e visuale con lo stesso.

Inoltre, al fine di sfruttare al meglio le potenzialità insite nelle procedure di finanza di progetto, l'Amministrazione potrebbe riservarsi di valutare, oltre gli interventi finalizzati all'utilizzazione principale dei complessi, proposte contenenti anche ulteriori interventi (di trasformazione o ampliamento) individuati dal proponente, compatibili con le destinazioni e con gli *standards* urbanistici degli immobili interessati, necessari per l'inserimento di ulteriori attività anche commerciali che siano ritenute dal promotore convenienti per l'economia della gestione.

## **6. DESTINAZIONI E FUNZIONI IPOTIZZATE**

Le caratteristiche del complesso come descritte al punto 1, necessitano di una attenzione formale che preveda interventi in linea con le originarie scelte formali e compositive.

La rimodulazione degli spazi interni e dei prospetti, nell'ambito di una ristrutturazione generale, dovrà tener conto della rigida struttura dell'impianto.

A titolo indicativo e non esaustivo, si segnalano due "macrotipologie" di destinazioni compatibili con il complesso, fermo restando che lo studio di fattibilità e il progetto preliminare da redigersi da parte del Promotore dovrà individuare scelte in linea con le finalità descritte, nel rispetto degli strumenti urbanistici di zona:

- una **funzione turistico-ricettiva** di tipo sociale del complesso in esame, con vocazione a villaggio- albergo, residenze turistico alberghiere, case per ferie od ostello per la gioventù (come definite dall'art. 77 delle NTA di Piano Regolatore) che preveda la creazione di unità abitative all'interno delle unità-camerate esistenti, provviste di bagno interno e angolo cottura, nonché di servizi comuni e alloggi per il personale, integrato da attività culturali, ricreative, congressuali e didattiche, da ospitare nel padiglione comune fronte mare;
- una **funzione di carattere ricreativo-culturale-educativo**, che potrebbe comprendere attività gestite sia da privati (centri e istituti di indirizzo professionale e scolastico, attività sanitarie e paramediche, attività sportive legate all'acqua, fiere campionarie), sia da soggetti istituzionali (Proloco, Regione, Comune), che prevedano la creazione di spazi di ricettività dei fruitori in stanze da 2 – 3 posti letto, nell'ambito della necessità di rivitalizzazione dell'intero comparto urbanistico segnalata dalle indicazioni del PRG.

Sulla scorta di tali ipotesi non vincolanti, si ritiene che possa pervenirsi ad una ricettività media, di circa 300 posti letto, in relazione alla destinazione/i, comprese di integrazione degli spazi collettivi, che saranno individuate e proposte, e quindi dei conseguenti interventi di ridistribuzione funzionale che saranno progettati ed eseguiti.

Lo studio di fattibilità ed il progetto preliminare potranno ipotizzare una compresenza di tali funzioni con quelle individuate dal Promotore, purchè coerenti con le finalità di cui al precedente par. 5), e finalizzate al rispetto di quanto più volte rilevato nelle relazioni di carattere urbanistico, sia Comunali che Regionali in merito alla necessità che nel comparto vengano attivate destinazioni che tendano ad aumentarne la funzione sociale, prevalentemente nel periodo invernale, nel rispetto della localizzazione ambientale della struttura a ridosso dell'arenile.

Dott. Arch. Marco Selva