



# PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA QUARTIERE ECONOVELLO - CESENA



Comune di Cesena

**NOVELLO S.p.a.**  
Amministratore Unico  
Arch. Edoardo Preger

## PROGETTO

**CAPOGRUPPO**  
arch. Simona Gabrielli

### PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANISTICA

studio gap associati  
Piazza Scuole Pie 10/10  
16123 Genova  
tel +39 010 2480049  
fax +39 010 2481217  
p.iva 01323950996

studio GAP associati:  
arch. Simona Gabrielli  
arch. Maurizio Cazzulo  
arch. Marina Bassi  
arch. Federica Alcozer  
arch. Laura Cosimo

studio CAMERANA&PARTNERS  
arch. Benedetto Camerana  
arch. Hermann Kohlloffel

arch. Bruno Gabrielli  
arch. Pietro Cozzani

### SPAZI APERTI E OPERE A VERDE



LAND s.r.l.  
arch. Andreas Kipar

LAND s.r.l.  
via Hoepli, 3  
20121 Milano  
tel +39 02 8069111  
fax +39 02 80691130

arch. Leonardo Oprandi  
arch. Giuseppe Anastasi

### CONSULENZE

viabilità:  
T.T.A. Studio associato

impianti:  
Ing. Marco Taccini

# TAV. 35

# SCHEMI CONVENZIONE

CODICE ELABORATO:

82 - P R U - 0 - 0 - 0 - B - D - 3 5 0 0 - 0

SCALA

ESEGUITO:

DATA

24/12/2011

CONTROLLATO:

REV.

00

APPROVATO:

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"

OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E DI INTERESSE GENERALE  
PER LA SOSTENIBILITÀ E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE INERENTI I  
COMPARTI 1, 3 e 5

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

Repertorio N°:.....

Raccolta N°.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale, ove richiesto;

avanti a me , .....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

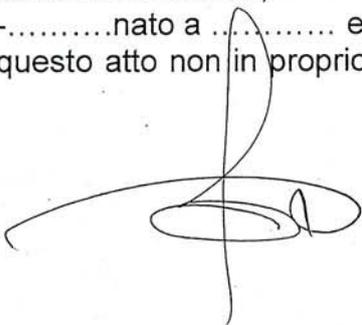
-Biscaglia Anna Maria nata a Riccione il 19 novembre 1954 Funzionario Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica del **Comune di Cesena**, c.f. 00143280402 che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune;

-Preger Edoardo nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico della **Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.) Novello s. p. a.**, di codice fiscale 03752730402 e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena 314884 in esecuzione della deliberazione.....;

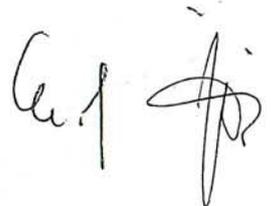
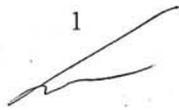
-Sacchetti Walter nato a Cesena il 25 luglio 1950 ed ivi residente in via Verzaglia n.7, codice fiscale SCC WTR 50L25 C573D il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Paradisi Giorgio nato a ..... e residente a ..... codice fiscale ..... il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di **Nuova Madonnina s.r.l.**, numero 03372520407 di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena corrente in Cesena via Cesenatico 5309 in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della detta società in data .....

-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di .... della Società **C.I.L.S. Cooperativa Sociale a r.l.**, di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione.....;

-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di .... della Società **VICO s.r.l.**, di



1



codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione.....;

tutti rappresentati da Preger Edoardo per procure speciali rilasciate in data ..... a rogito del notaio ....., e allegate alla presente convenzione in copia autentica sotto la lettera A),

tutti denominati **Ditta Attuatrice**, comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di Riqualificazione Urbana;

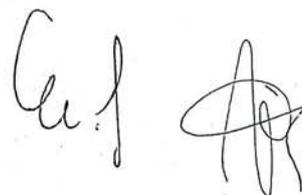
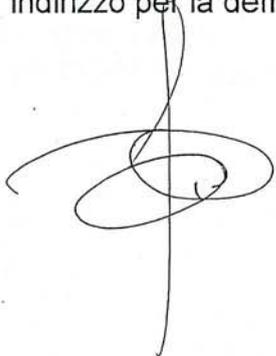
- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di Riqualificazione Urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro Gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riqualificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;



- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riqualficazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE

- parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante
- acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio
- riqualificazione delle aree verdi esistenti
- verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- verde stradale
- smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO

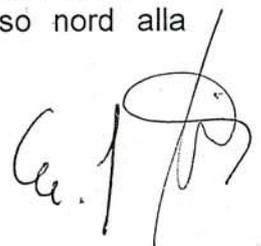
- riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori
- realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini
- parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale
- parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella
- acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

- realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla



3



- stazione (proseguimento di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia
- demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere
- riqualificazione di via Montecatini
- nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini
- riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo
- riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

**D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO**

- interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il Programma risulta suddiviso in cinque comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà:

comparto 1 – STU Novello, Nuova Madonnina s.r.l., Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & c., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – STU Novello.

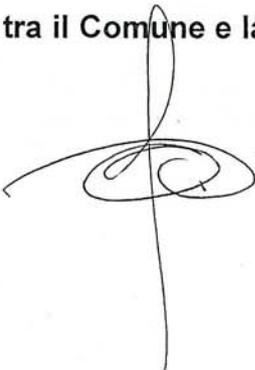
Una porzione dell'area interessata dal PRU non risulta compresa nei citati comparti in quanto relativa ad opere di urbanizzazione di interesse generale eccedenti lo standard, oggetto, in parte, della presente convenzione;

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del      è stato approvato l'Accordo di programma

**ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**



**art. 1) Atti richiamati**

4



La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data .

## **art. 2) Oggetto**

Le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale sono oggetto di due distinti atti convenzionali al fine di articolarne la realizzazione in rapporto alla diversificata tempistica delle opere.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relative ai comparti 1, 3 e 5 citati in premessa e puntualmente definite nel successivo articolo 4.

La realizzazione di queste opere è a carico della Ditta Attuatrice con la possibilità di delega alla STU.

La STU risulta coinvolta sia nella convenzione relativa alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale inerenti i comparti 1, 3 e 5 che inerenti i comparti 2 e 4, assolve pertanto la sua quota di spettanza (calcolata ripartendo i costi complessivi in proporzione alla SUL) con la realizzazione di opere inserite nelle due convenzioni.

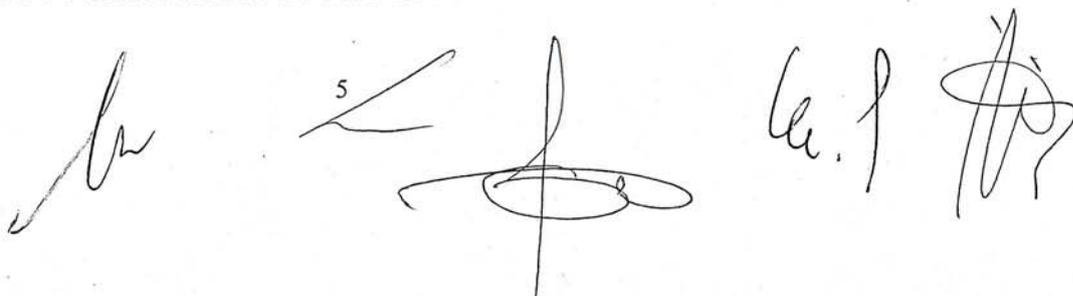
## **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere interessate dalla presente convenzione, ad esclusione delle aree già pubbliche (Anas, Demanio, ecc.) o utilizzate a fini pubblici ancorché risultanti di proprietà privata, come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

## **art. 4) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data.....le proprietà hanno assunto l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere rappresentate nelle TAV. 37.1 e 37.2:

OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA



- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- Nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini
- Riqualficazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- Rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- Rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- Cambiamento del tracciato di via Cavalcavia ( tratto Nord-Sud fino all'innesto con la nuova rotonda) e riqualficazione del tratto di collegamento a via Madonna dello Schioppo
- Riqualficazione di via Perticara intorno ai capannoni esistenti con realizzazione di parcheggi pubblici
- Riqualficazione di via Montecatini
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 1, 3 e 5 e marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi.

#### OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

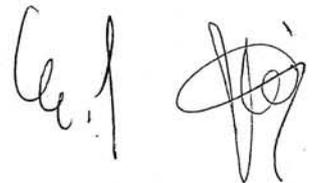
- Verde sopra secante
- Riqualficazione delle aree verdi esterne ai comparti
- Interramento elettrodotto
- Parcheggio pubblico interrato nel comparto 5 sostitutivo di quello a raso
- Trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici
- Riqualficazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del campus scolastico
- Riqualficazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti in via Ravennate e in prossimità della stazione, lato sud
- Marciapiedi pubblici e pavimentazione aree a Sud della ferrovia
- Acquisizione di area di RFI, compresa tra stazione ferroviaria e la futura stazione delle autocorriere, al fine di collegare con percorso pedonale le 2 infrastrutture
- Acquisizione del binario dismesso di RFI per realizzazione di pista ciclabile di connessione con quella lungo il Savio
- Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella lungo il fiume Savio
- Realizzazione nuova recinzione Sottostazione Elettrica Ferroviaria
- Onere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasecante per la riqualficazione a verde dell'area
- Verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- Verde stradale
- Demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

La Ditta Attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale sopra citate. Tali opere di urbanizzazione sono evidenziate negli elaborati di progetto TAV. 37.1 e 37.2 e comprendono le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.).

Le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel



6

rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

La Soc Nuova Madonnina, in virtù dell'Accordo Europa sottoscritto in data 21 dicembre 2011, assume a proprio carico la realizzazione di mq 6.650 di verde pubblico ricadente al di sopra della secante per un importo di € 332.500 (IVA esclusa).

#### **art. 5) Ripartizione dei costi**

Le quote di ripartizione dei costi inerenti le opere di cui alla presente convenzione ammontanti a € 12.400.096,44 IVA esclusa, sono le seguenti:

S.T.U. Novello s.p.a.	63,22%
Nuova Madonnina s.r.l.	11,81%
C.I.L.S. Cooperativa Sociale a r.l.	2,10%
VICO s.r.l.	22,87%

Tale ripartizione tiene conto del fatto che la STU è coinvolta anche nella realizzazione di opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale inerenti i comparti 2, 4 per un importo di € 356.339,00 IVA esclusa.

#### **art. 6) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo.

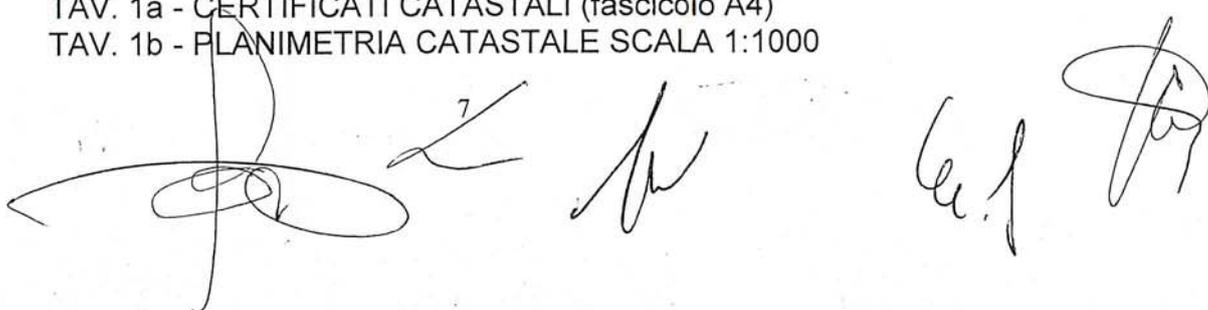
La Ditta attuatrice per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relative ai comparti 1, 3, e 5 del Programma di Riquilibrato Urbano denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.2011 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Programmazione Urbanistica del Comune di Cesena ed è composto dai seguenti elaborati:

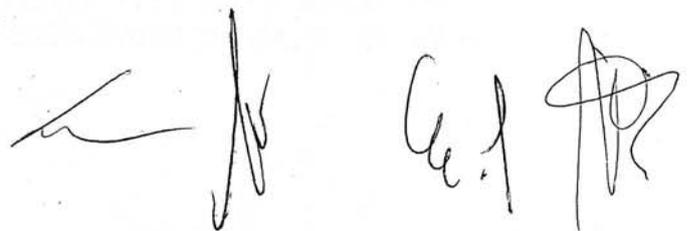
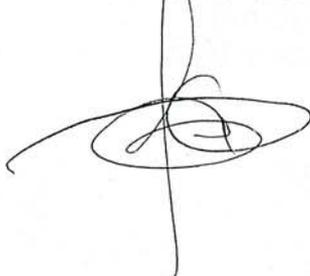
**Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**

**Allegato B Elaborati di progetto**

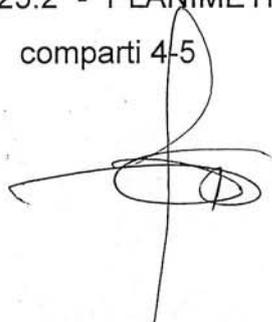
TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI (fascicolo A4)  
TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:1000



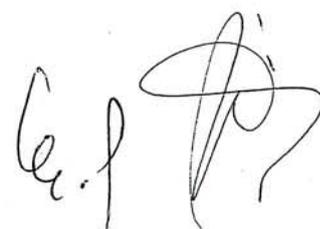
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - STATO ATTUALE – PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1-2-3-4 - 1:1000
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Primo livello interrato con stralci quota -2
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparto 5 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 9.1 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 1
- TAV. 9.2 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparti 2 e 3
- TAV. 9.3 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 4
- TAV. 9.4 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1-2-3-4
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - comparti 1-2-3-4



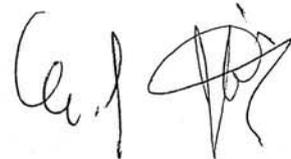
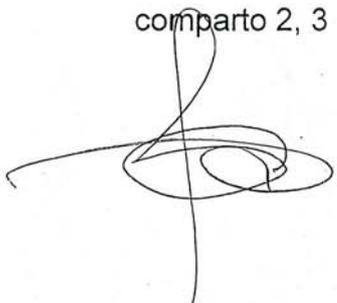
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000
- TAV. 12.4a – RELAZIONE PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE  
PUBBLICO
- TAV. 12.4b -PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE  
MANUTENZIONI DEL VERDE
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1-2-3-  
4
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 -  
comparti 1-2-3-4
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 -  
comparto 5
- TAV. 15 - PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000
- TAV. 16 - PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:1000
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000
- TAV. 20 - PLANIMETRIA RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000
- TAV. 22 - PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:2000
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000
- TAV. 24. a 1- STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1-2-3-4
- TAV. 24. a 2- STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5
- TAV. 24.2 - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000
- TAV. 25.1 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 1-2-3
- TAV. 25.2 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 4-5



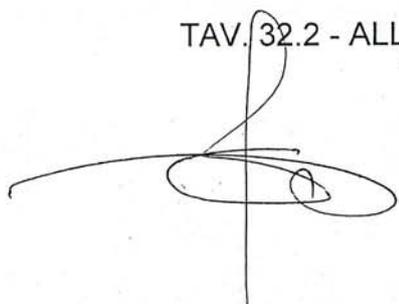
9



- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PLANIMETRIE INTERRATI
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PT
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 1L
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 2L
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 3L
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 4L
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 5L
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 6L
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – interrati
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – PT
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 1L
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 2L
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 3L
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 4L



- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 - comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 - comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 4 - PLANIMETRIE
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 5 - piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 5 - piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 5 - piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 5 - piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 5 - piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 - comparto 5
- TAV. 27.0 - RENDER AEREI - comparto 1, 2, 3, 4, 5
- TAV. 27.1 - RENDER - comparto 1
- TAV. 27.2 - RENDER - comparto 2
- TAV. 27.3 - RENDER - comparto 3
- TAV. 27.4 - RENDER - comparto 4
- TAV. 27.5 - RENDER - comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLEGATI ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA



11



- TAV.32.3 - INDAGINE GEOLOGICA - TECNICA INTEGRAZIONE  
RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS - RAPPORTO AMBIENTALE - SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS - SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO - INTEGRAZIONI
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 1, 2, 3
- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 4, 5
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRORODOTTO 1:1000
- Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

**Allegato C Variante urbanistica**

- Allegato C1 Relazione per la variante urbanistica
- Allegato C2 Norme di attuazione (stralcio PS1)
- Allegato C3 Stralci cartografici delle tavole dei sistemi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.S. 2.1.9)
- Allegato C4 Stralci cartografici delle tavole dei servizi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.G. 2.6.9)

**Allegato D Atti unilaterali d'obbligo sottoscritti da CILS, VICO srl, SAIS**

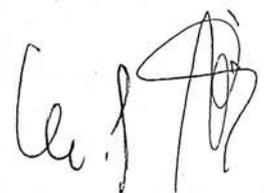
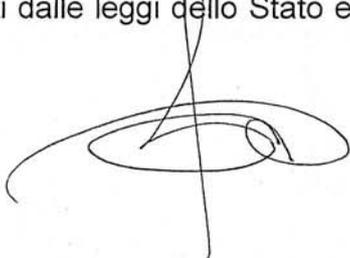
**Allegato E Procedura di Vas e screening - dichiarazione di sintesi**

**Allegato F Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia**

**Allegato G Controdeduzioni ai pareri dei Settori comunali e degli Enti esterni**

**Allegato H Controdeduzioni alle osservazioni**

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione



del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 7) Cessione gratuita delle aree e delle opere**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere e le aree per le opere di urbanizzazione che non sono già pubbliche o utilizzate a fini pubblici indicate nella TAV 10.1 e 10.2 "Planimetria aree da cedere" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte le opere necessarie per l'attuazione del Piano su area comunale, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al PRU possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

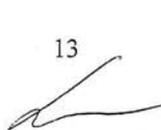
Il loro utilizzo, essendo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta Attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

Le aree pubbliche, a seguito del collaudo, sono cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

#### **art. 8) Termini per l'esecuzione delle opere**

Le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire. Il primo Permesso di costruire dovrà essere presentato entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione e dovrà essere dato il relativo inizio lavori nel termine massimo di 1 anno dal rilascio del Permesso di costruire, salvo cause non imputabili alla Ditta attuatrice.



In relazione alla necessità di avere in tempi certi la disponibilità del parco pubblico sopra secante, la realizzazione dovrà essere completata entro 6 anni dalla stipula dell'Accordo di programma avvenuta in data.....

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Potranno essere rilasciati, là dove particolari esigenze esecutive lo richiedano, Permessi di costruire che comprendano opere di interesse generale e opere di urbanizzazione afferenti ad uno specifico comparto.

I certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici potranno essere rilasciati ad ultimazione delle opere di cui alla presente convenzione per le quote di spettanza.

#### **art. 9) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere**

L'Amministrazione Comunale autorizza la Ditta Attuatrice ed i suoi aventi causa ad espletare direttamente la procedura di cui al Dlgs 163/2006; la Ditta si impegna ad affidare i lavori e realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel Dlgs 163/2006 come modificato e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 11 e 12 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

#### **art. 10) Vigilanza**

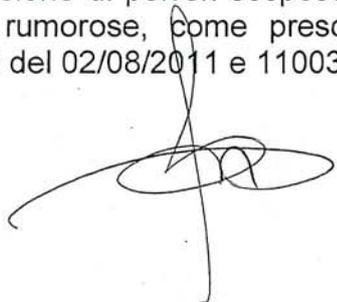
Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di accertamento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 12), al fine, se necessario, di indire la gara in sostituzione della Ditta Attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 12). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

#### **art. 11) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

 14



Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta Attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

#### **art. 13) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU, definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione Urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche alle sole aree extracomparti, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà aderenti al PRU e seguiranno l'iter di approvazione dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 21 della L.R. 47/78.

#### **art. 14) Alienazione delle aree.**

Nel caso che, all'interno della Ditta Attuatrice, una o più proprietà alienino la propria area prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa/e si impegnano a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

La proprietà subentrante dovrà sostituire con propria fideiussione la quota di garanzia versata dalla proprietà originaria e divenire intestataria del/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione in sostituzione della precedente proprietà.

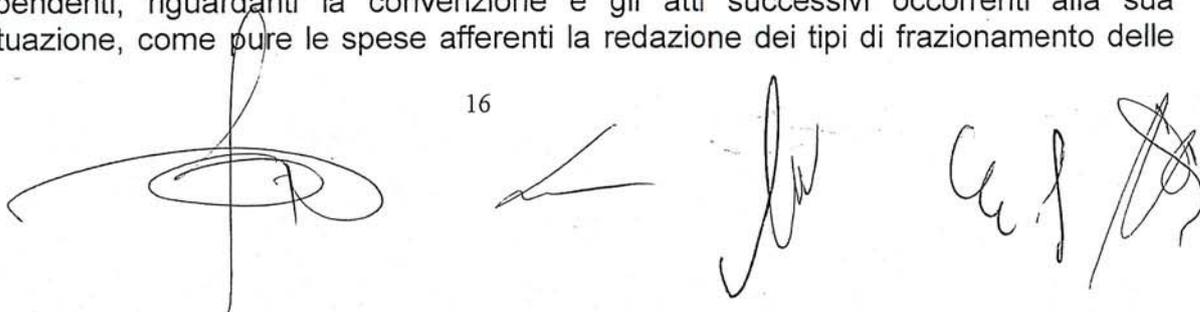
La proprietà originaria rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti impegni, fino al momento in cui l'acquirente subentri nella fideiussione.

#### **art. 15) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

#### **art. 16) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle

The bottom of the page features several handwritten signatures and marks. On the left, there is a large, stylized signature. To its right is a smaller, simpler signature. Further right, there are two more distinct signatures, one appearing to be 'Lu' and another more complex one. The page number '16' is centered above these signatures.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

#### **art. 12) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta Attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con polizza fideiussoria bancaria/assicurativa emessa da..... in data..... per l'importo di € 2.654.817,22 (quota del 20% dell'importo presunto delle opere comprensivo di IVA al 10% pari a € 13.274.356,08 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al .....

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione e con l'Accordo Europa la Soc. Nuova Madonnina ha prestato garanzia finanziaria con polizza fideiussoria bancaria/assicurativa emessa da..... in data..... per l'importo di € 73.150,00 (quota del 20% dell'importo delle opere pari a € 365.750,00 comprensivo di IVA al 10%) con scadenza incondizionata fino al .....

La garanzia è prestata con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

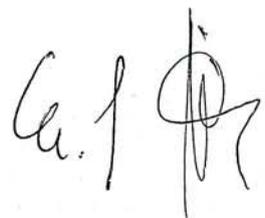
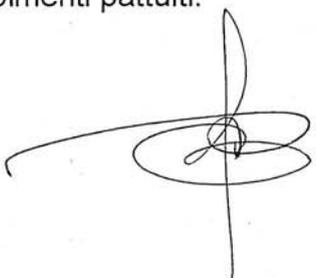
La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

La fideiussione di cui sopra garantisce, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro (art. 7) nonché nell'ultimazione delle opere (art. 12 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione").

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per la richiesta, nonché l'inizio lavori, viene applicata una penale pari a 100 €/giorno di ritardo a titolo di indennità di mora, salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta Attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.



aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta Attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

**art. 17) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena .....

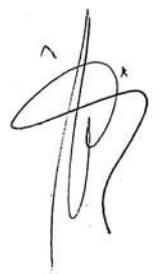
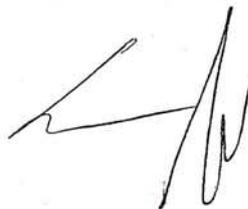
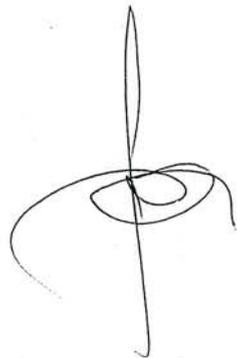
per la Ditta Attuatrice

*Alessandro Ingher*  
.....  
*.....*  
*.....*  
*.....*  
*.....*

## INDICE

### Premessa

- art. 1) Atti richiamati
- art. 2) Oggetto
- art. 3) Disponibilità delle aree
- art. 4) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale
- art. 5) Ripartizione dei costi
- art. 6) Durata e vincoli attuativi
- art. 7) Cessione gratuita delle aree e delle opere
- art. 8) Termini per l'esecuzione delle opere
- art. 9) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere
- art. 10) Vigilanza
- art. 11) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening
- art. 12) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali
- art. 13) Varianti
- art. 14) Alienazione delle aree.
- art. 15) Definizione delle controversie
- art. 16) Spese
- art. 17) Trascrizione e benefici fiscali



PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"

**OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E DI INTERESSE GENERALE  
PER LA SOSTENIBILITÀ E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE INERENTI I  
COMPARTI 2 e 4**

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

**Repertorio N°:**.....

**Raccolta N°**.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale, ove richiesto;

avanti a me .....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

-Biscaglia Anna Maria nata a Riccione il 19 novembre 1954 Funzionario Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica del **Comune di Cesena**, c.f. 00143280402 che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune;

-Preger Edoardo nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico della **Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.) Novello s. p. a.**, di codice fiscale 03752730402 e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena 314884 in esecuzione della deliberazione.....;

-**Ceccarelli Fabrizio** nato a Forlì e residente a Forlì, codice fiscale CCCFRZ65L08D704S il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Consigliere della Società **S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi s. p. a.**, di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione.....

-**Pieri Fabio**-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....,

**Golinucci Marinella**-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale ,

**Pieri Aphra**-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....,

**Pieri Camilla** -.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....e

**Pieri Marica**-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....

-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di .... della Società **Montecatini s.a.s. di Pistochi Alida & C.**

tutti denominati **Ditta Attuatrice**, comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di Riqualificazione Urbana;
- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di Riqualificazione Urbana;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro Gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;
- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;
- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione del comparto;
- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riqualificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;
- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;
- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;
- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riqualificazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE

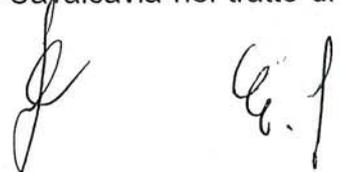
- parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante
- acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio
- riqualificazione delle aree verdi esistenti
- verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- verde stradale
- smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO

- riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori
- realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini
- parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale
- parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella
- acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

- realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia
- demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere
- riqualificazione di via Montecatini
- nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini
- riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive 'E' or similar character. The second signature is a more complex cursive signature, possibly starting with 'G.' followed by a flourish.

prosecuzione di via Madonna dello Schioppo  
-riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO  
-interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il Programma risulta suddiviso in cinque comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà:

comparto 1 – STU Novello, Nuova Madonnina s.r.l., Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & c., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – STU Novello.

Una porzione dell'area interessata dal PRU non risulta compresa nei citati comparti in quanto relativa ad opere di urbanizzazione di interesse generale eccedenti lo standard, oggetto, in parte, della presente convenzione;

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal al previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del e sul quotidiano.....il

- con Decreto del Presidente della Provincia del è stato approvato l'Accordo di programma

**ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

**art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data

**art. 2) Oggetto**



Le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale sono oggetto di due distinti atti convenzionali al fine di articolarne la realizzazione in rapporto alla diversificata tempistica delle opere.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relative ai comparti 2 e 4 citati in premessa e puntualmente definite nel successivo articolo 4.

La realizzazione di queste opere è a carico della Ditta Attuatrice con la possibilità di delega alla STU.

La STU risulta coinvolta sia nella convenzione relativa alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale inerenti i comparti 1, 3 e 5 che inerenti i comparti 2 e 4, assolve pertanto la sua quota di spettanza (calcolata ripartendo i costi complessivi in proporzione alla SUL) con la realizzazione di opere inserite nelle due convenzioni

### **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere interessate dalla presente convenzione, ad esclusione delle aree già pubbliche (Anas, Demanio, ecc.) o utilizzate a fini pubblici ancorché risultanti di proprietà privata, come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

### **art. 4) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data.....le proprietà hanno assunto l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere rappresentate nella TAV 37.2:

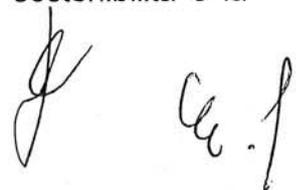
#### **OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA**

Marciaiedi pubblici lungo le strade del comparto 2 e 4.

#### **OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

- Parcheggio pubblico in struttura nel comparto 4
- Imbocco del sottopasso ciclopedonale esistente in prossimità della stazione, lato nord .

La Ditta Attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la



compensazione ambientale sopra citate. Tali opere di urbanizzazione sono evidenziate in uno specifico elaborato del progetto (TAV. 37.2) e comprendono le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, arredo urbano, impianti antincendio, videosorveglianza ecc.).

Le opere di di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

#### **art. 5) Ripartizione dei costi**

Le quote di ripartizione dei costi inerenti le opere di cui alla presente convenzione ammontanti a € 2.753.298,56 IVA esclusa sono le seguenti:

S.T.U. Novello s.p.a.	12,94%
S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi s. p. a.	70,53%
Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla Pieri Marica	10,50%
Montecatini s.a.s. di Pistoichi Alida & C	6,03%

Tale ripartizione tiene conto del fatto che la STU è coinvolta anche nella realizzazione di opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale inerenti i comparti 1, 3 e 5. La quota di partecipazione della STU inerente la presente convenzione pari al 12,94% è di € 356.339,00 IVA esclusa.

#### **art. 6) Durata e vincoli attuativi**

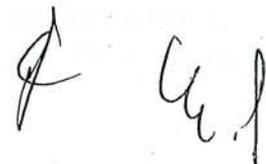
La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo.

La Ditta attuatrice per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relative ai comparti 2 e 4 del Programma di Riqualificazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18 gennaio 2011 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Programmazione Urbanistica del Comune di Cesena ed è composto dai seguenti elaborati:

**Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**

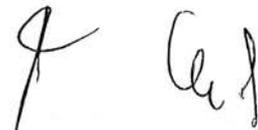
**Allegato B Elaborati di progetto**



- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI (fascicolo A4)  
TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:1000
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - STATO ATTUALE – PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1-2-3-4 - 1:1000
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Primo livello interrato con stralci quota -2
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparto 5 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 9.1 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 1
- TAV. 9.2 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparti 2 e 3
- TAV. 9.3 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 4
- TAV. 9.4 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1-2-3-4
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5



- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI UTILIZZO 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI UTILIZZO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000
- TAV. 12.4a – RELAZIONE PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b -PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparto 5
- TAV. 15 - PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000
- TAV. 16 - PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:1000
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000
- TAV. 20 - PLANIMETRIA RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000
- TAV. 22 - PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:2000
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000
- TAV. 24. a 1- STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1-2-3-4
- TAV. 24. a 2- STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5
- TAV. 24.2 - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000
- TAV. 25.1 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 1-2-3



- TAV. 25.2 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 4-5
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PLANIMETRIE INTERRATI
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PT
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 1L
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 2L
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 3L
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 4L
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 5L
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 6L
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – interrati
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – PT
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 1L
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 2L
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 3L

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 4L
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – PLANIMETRIE
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 5
- TAV. 27.0 - RENDER AEREI – comparto 1, 2, 3, 4, 5
- TAV. 27.1 - RENDER – comparto 1
- TAV. 27.2 - RENDER – comparto 2
- TAV. 27.3 - RENDER – comparto 3
- TAV. 27.4 - RENDER – comparto 4
- TAV. 27.5 - RENDER – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO



- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA  
TAV. 32.2 - ALLEGATI ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA  
TAV.32.3 - INDAGINE GEOLOGICA - TECNICA INTEGRAZIONE  
RELAZIONE DICEMBRE 2009  
TAV. 33.1 - VAS - RAPPORTO AMBIENTALE - SCREENING  
TAV. 33.2 - VAS - SINTESI NON TECNICA  
TAV. 33.3 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO - INTEGRAZIONI  
TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE  
TAV. 34 -STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE  
TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE  
TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA  
TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 1, 2, 3  
TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 4, 5  
TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRDOTTO 1:1000  
Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

**Allegato C Variante urbanistica**

- Allegato C1 Relazione per la variante urbanistica  
Allegato C2 Norme di attuazione (stralcio PS1)  
Allegato C3 Stralci cartografici delle tavole dei sistemi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.S. 2.1.9)  
Allegato C4 Stralci cartografici delle tavole dei servizi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.G. 2.6.9)

**Allegato D Atti unilaterali d'obbligo** sottoscritti da CILS, VICO srl, SAIS

**Allegato E Procedura di Vas e screening - dichiarazione di sintesi**

**Allegato F Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia**

**Allegato G Controdeduzioni ai pareri dei Settori comunali e degli Enti esterni**

**Allegato H Controdeduzioni alle osservazioni**

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 7) Cessione gratuita delle aree e delle opere**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere e le aree per le opere di urbanizzazione che non sono già pubbliche o utilizzate a fini pubblici indicate nella TAV 10.1 e 10.2 "Planimetria aree da cedere" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte le opere necessarie per l'attuazione del Piano su area comunale, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al PRU possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, essendo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta Attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

Le aree pubbliche, a seguito del collaudo, sono cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

#### **art. 8) Termini per l'esecuzione delle opere**

Le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire. Il primo Permesso di costruire dovrà essere presentato entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione e dovrà

essere dato il relativo inizio lavori nel termine massimo di 1 anno dal rilascio del Permesso di costruire, salvo cause non imputabili alla Ditta attuatrice.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Potranno essere rilasciati, là dove particolari esigenze esecutive lo richiedano, Permessi di costruire che comprendano opere di interesse generale e opere di urbanizzazione afferenti ad uno specifico comparto.

I certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici potranno essere rilasciati ad ultimazione delle opere di cui alla presente convenzione per le quote di spettanza.

#### **art. 9) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere**

L'Amministrazione Comunale autorizza la Ditta Attuatrice ed i suoi aventi causa ad espletare direttamente la procedura di cui al Dlgs 163/2006; la Ditta si impegna ad affidare i lavori e realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel Dlgs 163/2006 come modificato e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 11 e 12 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

#### **art. 10) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di accertamento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 12), al fine, se necessario, di indire la gara in sostituzione della Ditta Attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 12). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

#### **art. 11) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

#### **art. 12) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta Attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con polizza fideiussoria bancaria/assicurativa emessa da..... in data..... per l'importo di € 605.725,68 (quota del 20% dell'importo presunto delle opere comprensivo di IVA al 10% pari a € 3.028.628,42 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al .....

La garanzia è prestata con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

La fideiussione di cui sopra garantisce, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro (art. 7) nonché nell'ultimazione delle opere (art. 12 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione").

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per la richiesta, nonché l'inizio lavori, viene applicata una penale pari a 100 €/giorno di ritardo a titolo di indennità di mora, salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta Attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta Attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

#### **art. 13) Varianti**

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

Le Norme di Attuazione del PRU definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione Urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche alle sole aree extracomparti, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà aderenti al PRU e seguiranno l'iter di approvazione dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 21 della L.R. 47/78.

#### **art. 14) Alienazione delle aree.**

Nel caso che, all'interno della Ditta Attuatrice, una o più proprietà alienino la propria area prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa/e si impegnano a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

La proprietà subentrante dovrà sostituire con propria fideiussione la quota di garanzia versata dalla proprietà originaria e divenire intestataria del/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione in sostituzione della precedente proprietà.

La proprietà originaria rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti impegni, fino al momento in cui l'acquirente subentri nella fideiussione.

#### **art. 15) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

#### **art. 16) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta Attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

#### **art. 17) Trascrizione e benefici fiscali**

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

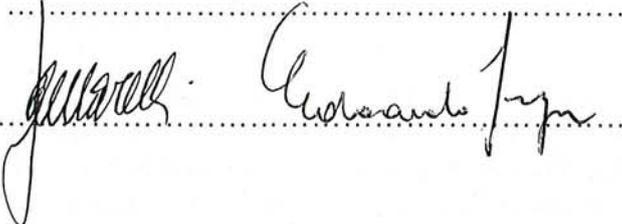
Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena

per la Ditta Attuatrice

.....  
.....



## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Oggetto

art. 3) Disponibilità delle aree

art. 4) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

art. 5) Ripartizione dei costi

art. 6) Durata e vincoli attuativi

art. 7) Cessione gratuita delle aree e delle opere

art. 8) Termini per l'esecuzione delle opere

art. 9) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere

art. 10) Vigilanza

art. 11) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

art. 12) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

art. 13) Varianti

art. 14) Alienazione delle aree.

art. 15) Definizione delle controversie

art. 16) Spese

art. 17) Trascrizione e benefici fiscali

*A*      *le.f*



PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"

COMPARTO 1

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

Repertorio N°:.....

Raccolta N°.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale, ove richiesto;

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

-Biscaglia Anna Maria nata a Riccione il 19 novembre 1954 Funzionario Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica del **Comune di Cesena**, c.f..... che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune

-Preger Edoardo nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico della **Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.) Novello s. p. a.**, di codice fiscale 03752730402 e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena 314884 in esecuzione della deliberazione.....;

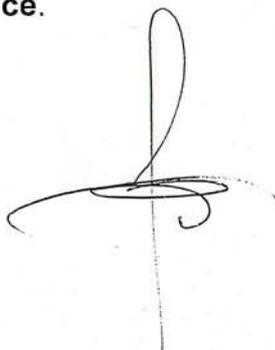
-Sacchetti Walter nato a Cesena il 25 luglio1950 ed ivi residente in via Verzaglia n.7, codice fiscale SCC WTR 50L25 C573D il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di **Nuova Madonnina s.r.l.**, numero 03372520407 di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena corrente in Cesena via Cesenatico 5309 e Paradisi Giorgio nato a ..... e residente a ..... codice fiscale ..... il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di **Nuova Madonnina s.r.l.** in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della detta società in data .....

--.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di .... della Società **C.I.L.S. Cooperativa Sociale a r.l.**, di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione.....

tutti rappresentati da Preger Edoardo per procure speciali rilasciate in data ..... a rogito del notaio ....., e allegate alla presente convenzione in copia autentica sotto la lettera A), tutti denominati **Ditta attuatrice**.



1



I componenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di Riqualificazione Urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di Riqualificazione Urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro Gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

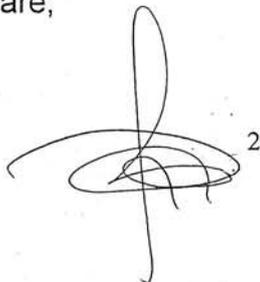
- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello, affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riqualificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;



- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riqualficazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE

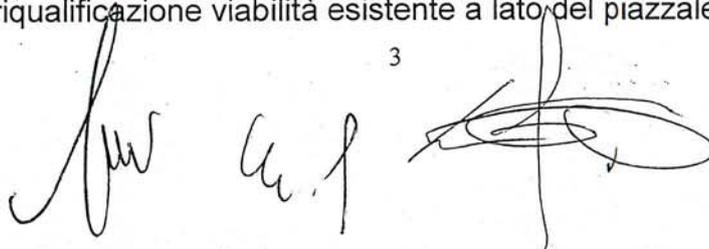
- parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante
- acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio
- riqualificazione delle aree verdi esistenti
- verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- verde stradale
- smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO

- riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori
- realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini
- parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale
- parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella
- acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

- realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia
- demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere
- riqualificazione di via Montecatini
- nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini
- riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx



- rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo
- riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

**D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO**

- interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il Programma risulta suddiviso in cinque comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà:

comparto 1 – STU Novello, Nuova Madonnina s.r.l., Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – STU Novello.

Una porzione dell'area interessata dal PRU non risulta compresa nei citati comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto di specifiche convenzioni;

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del      è stato approvato l'Accordo di programma;

**ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

**art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni

previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data

## **art. 2) Comparti**

Il Programma di Riqualificazione Urbana è suddiviso in cinque comparti denominati: comparto 1, comparto 2, comparto 3, comparto 4 e comparto 5.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili al comparto 1.

## **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto 1 del PRU, ad esclusione delle aree di Rete Ferroviaria Italiana e S.P.A. Ferrovie dello Stato poste lungo la ferrovia e via Montecatini di mq 21.037 circa destinate a verde pubblico, viabilità e parcheggi nonché dell'area di proprietà Sapro S.p.a. di mq 1668 circa destinata a verde pubblico come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per le aree di proprietà. Per le rimanenti aree, la STU procederà con l'acquisizione. Nel caso non andasse a buon fine l'Amministrazione avvierà le procedure necessarie per l'apposizione del vincolo espropriativo e la dichiarazione di pubblica utilità su richiesta della STU e in relazione al rispetto del cronoprogramma.

## **art. 4) Attribuzione indice edificatorio**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data.....alle aree di proprietà della Ditta attrice comprese nel comparto 1 è attribuita una capacità edificatoria di 45.2576mq. di S.U.L..

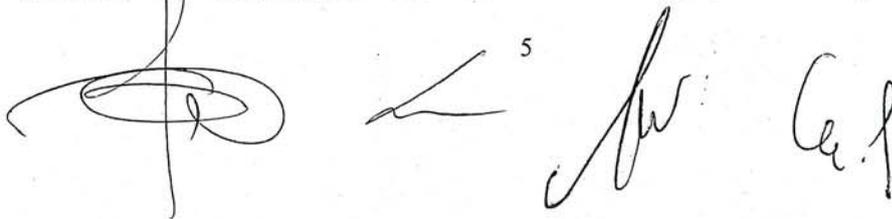
Gli usi previsti sono quelli indicati negli elaborati TAV. 7.1 e 8.1 con possibilità di mutamenti nell'ambito degli usi consentiti a parità o in riduzione del carico urbanistico, come specificato nell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PRU.

Su 5.000 mq pari a circa il 20% della Superficie Utile Lorda residenziale di spettanza dei terreni comunali, la STU o una eventuale diversa società a partecipazione pubblica, assume l'impegno al convenzionamento come specificato al successivo paragrafo 16.

## **art. 5) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo.

La Ditta attrice del comparto 1, per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie relative al proprio comparto del Programma di Riqualificazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente



convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.11 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Programmazione Urbanistica del Comune di Cesena ed è composto dai seguenti elaborati:

**Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**

**Allegato B Elaborati di progetto**

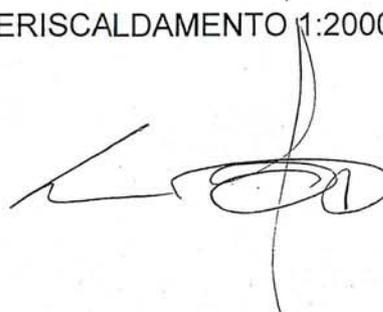
- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI (fascicolo A4)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:1000
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - STATO ATTUALE – PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1-2-3-4 - 1:1000
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Primo livello interrato con stralci quota -2
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparto 5 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 9.1 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 1



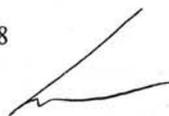
- TAV. 9.2 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparti 2 e 3
- TAV. 9.3 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 4
- TAV. 9.4 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1-2-3-4
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000
- TAV. 12.4a – RELAZIONE PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE  
PUBBLICO
- TAV. 12.4b -PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE  
MANUTENZIONI DEL VERDE
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1-2-3-  
4
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 -  
comparti 1-2-3-4
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 -  
comparto 5
- TAV. 15 - PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000
- TAV. 16 - PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:1000
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000
- TAV. 20 - PLANIMETRIA RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000



7



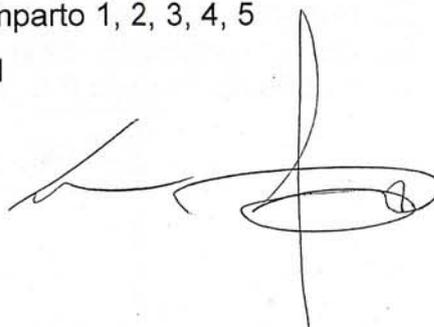
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000
- TAV. 22 - PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:2000
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000
- TAV. 24. a 1- STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1-2-3-4
- TAV. 24. a 2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5
- TAV. 24.2 - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000
- TAV. 25.1 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 1-2-3
- TAV. 25.2 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 4-5
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PLANIMETRIE INTERRATI
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PT
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 1L
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 2L
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 3L
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 4L
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 5L
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 6L
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – interrati



- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 2, 3 - PT
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 2, 3 - 1L
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 2, 3 - 2L
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 2, 3 - 3L
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 2, 3 - 4L
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 - comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 - comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 4 - PLANIMETRIE
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 5 - piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 5 - piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 5 - piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 5 - piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 5 - piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 - comparto 5
- TAV. 27.0 - RENDER AEREI - comparto 1, 2, 3, 4, 5
- TAV. 27.1 - RENDER - comparto 1



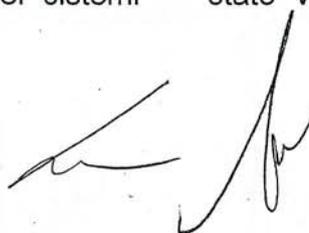
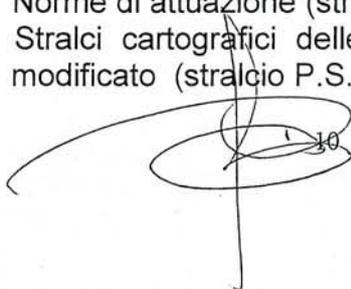
9



- TAV. 27.2 - RENDER – comparto 2  
TAV. 27.3 - RENDER – comparto 3  
TAV. 27.4 - RENDER – comparto 4  
TAV. 27.5 - RENDER – comparto 5  
TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA  
TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO  
TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA  
TAV. 32.2 - ALLEGATI ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA  
TAV.32.3 - INDAGINE GEOLOGICA – TECNICA INTEGRAZIONE  
RELAZIONE DICEMBRE 2009  
TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING  
TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA  
TAV. 33.3 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO – INTEGRAZIONI  
TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE  
TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE  
TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE  
TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA  
TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 1, 2, 3  
TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 4, 5  
TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRORODOTTO 1:1000  
Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

**Allegato C Variante urbanistica**

- Allegato C1 Relazione per la variante urbanistica  
Allegato C2 Norme di attuazione (stralcio PS1)  
Allegato C3 Stralci cartografici delle tavole dei sistemi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.S. 2.1.9)



Allegato C4 Stralci cartografici delle tavole dei servizi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.G. 2.6.9)

**Allegato D Atti unilaterali d'obbligo** sottoscritti da CILS, VICO srl, SAIS

**Allegato E Procedura di Vas e screening - dichiarazione di sintesi**

**Allegato F Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia**

**Allegato G Controdeduzioni ai pareri dei Settori comunali e degli Enti esterni**

**Allegato H Controdeduzioni alle osservazioni**

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 6) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del proprio comparto. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.1) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di videosorveglianza, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):

- sedi stradali comprensive di sottofondazioni e fondazioni, pavimentazioni e opere accessorie;
- parcheggi pubblici interrati e fuori terra al diretto servizio dell'insediamento;
- piazze e percorsi pedonali pavimentati;
- reti di fognatura bianca comprensive delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera compreso l'allacciamento all'impianto di depurazione comunale;
- reti dell'acqua potabile e non potabile comprensive dell' allacciamento all'acquedotto;
- reti del gas e del teleriscaldamento compresi gli allacciamenti;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, eventuali cabine elettriche e relativi allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati;
- verde e piantumazioni;
- verde pubblico di standard di competenza del PRU Europa per mq.6.650
- pozzo di protezione catodica;
- rete TLC.

Dovranno inoltre essere collocate e messe in funzione spire per il rilevamento dei flussi veicolari, unitamente ai necessari dispositivi di misura e trasmissione, in corrispondenza della rotatoria di progetto tra Via Cavalcavia – Via Daltri – Via

Palmiro Togliatti – Via Madonna dello Schioppo - nuova viabilità di progetto, ed in corrispondenza dei due bracci della rotatoria di progetto lungo la percorrenza Nord-Sud su Via Ravennate come meglio indicato e specificato nell'elaborato Tav. 29 Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 16.

Sono escluse dai presenti impegni convenzionali le seguenti opere per quanto comprese o parzialmente comprese all'interno del perimetro del comparto:

- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- Nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade
- Verde sopra secante
- Riqualificazione del sottopasso ciclopedonale esistente di via Ravennate
- Verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- Verde stradale
- realizzazione del verde pubblico di standard di competenza del comparto 4 come rappresentato nella tav. 7.1.

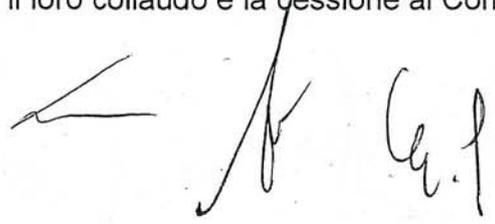
Tali opere unitamente a tutte le altre opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all' successivo art.12 sono oggetto di specifica convenzione e a carico, in quota parte, dei comparti 1, 3 e 5 del PRU.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

Gli importi relativi sia alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale, riportati come quota parte a carico dei soggetti attuatori nella Relazione illustrativa del PRU, utili alla fase di definizione delle garanzie fideiussorie, saranno comprovati da parte del soggetto esecutore tramite apposita documentazione per i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere in esito alla relativa ultimazione e ripartiti in quota percentuale.

#### **art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice si obbliga, per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere e le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10.1 Planimetria aree da cedere allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato...) secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.



Nel caso in cui le aree a destinazione pubblica di standard o extrastandard si sovrappongano a volumi interrati destinati a rimanere in proprietà privata, al Comune sarà ceduto solamente il soprasuolo, rimanendo in capo al privato la proprietà dei solai e dei muri perimetrali e di tutte le opere di impermeabilizzazione. Analogamente nel caso in cui le aree pubbliche si collochino all'interno di un complesso edilizio (parcheggi pubblici in struttura) al Comune sarà ceduto esclusivamente la corrispondente porzione catastale. E' fatto obbligo alla Ditta attuatrice inserire nei capitolati allegati alle gare di appalto una polizza assicurativa almeno decennale come garanzia per eventuali infiltrazioni.

La Ditta attuatrice inoltre si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all'uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 11.1 Planimetria istituzione uso pubblico allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ).

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte quelle opere, poste dentro e fuori dal comparto urbanistico necessarie per l'attuazione del Piano su area comunale e il ripristino di eventuali opere pubbliche danneggiate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile allo stesso, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al perimetro del comparto possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

La Ditta attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente convenzione, si assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico, l'onere permanente delle spese di manutenzione e dei costi di gestione.

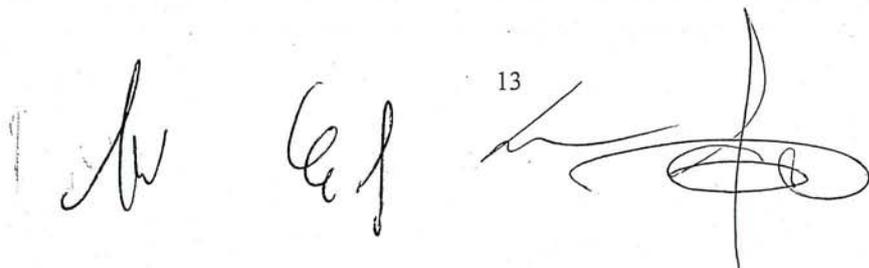
Il progetto delle opere di urbanizzazione da predisporre per il rilascio del Permesso di costruire dovrà definire elementi fisici di demarcazione fra aree pubbliche e aree private che rendano facilmente distinguibili le proprietà.

#### **art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico**

Le aree a standard e non, del Programma di Riqualificazione Urbana sono individuate con apposite colorazioni nella TAV. 7.1 " Planimetria identificazione aree pubbliche".

Le superfici da cedere relative agli standard del comparto 1 sono indicate nella TAV. 10.1 "Planimetria delle aree da cedere" e come indicato nella tabella seguente:

13



Parcheeggio pubblico P2 interrato o in struttura	mq 8.597
Parcheeggio pubblico P2 fuori terra	mq 4.748
Verde pubblico	mq 16.705
Verde pubblico pavimentato	mq 4.678

Le aree pubbliche, a seguito del collaudo, sono cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

Le aree private ad uso pubblico sono rappresentate nella TAV. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" in maniera indicativa e saranno meglio definite negli elaborati del relativo Permesso di costruire. L'uso pubblico dovrà essere istituito al momento della cessione delle aree pubbliche. Le aree private ad uso pubblico, a seguito del collaudo favorevole delle opere, dovranno essere rese immediatamente accessibili al pubblico.

#### **Art.9) Progettazione degli spazi di uso pubblico**

Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria a guida della Società di Trasformazione Urbana Novello, in accordo con gli uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello.

#### **art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione del comparto potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire. Il primo Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere presentato entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione e dovrà essere dato il relativo inizio lavori nel termine massimo di 1 anno dalla presentazione, salvo cause non imputabili alla Ditta attuatrice.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato, in ragione della complessità dell'opera, contestualmente al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, come meglio specificato nel successivo articolo 13.

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di competenza del comparto potrà comprendere opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all'art.12 là dove lo richiedano particolari esigenze esecutive così come il Permesso di costruire delle opere di interesse generale potrà comprendere opere di competenza del singolo comparto.

Ciò al fine di favorire la fase attuativa e l'organizzazione dei cantieri, in relazione alla complessità delle previsioni urbanistiche.

I certificati di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati saranno rilasciati solo dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di rilascio di agibilità parziale previo parere di fruibilità delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, secondo quanto previsto all'art.13 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

I certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici inoltre, potranno essere rilasciati ad ultimazione, per le quote di spettanza, delle opere di cui alle convenzioni relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale.

I parcheggi P2 pubblici previsti sotto i diversi edifici dovranno essere collaudati e ceduti al Comune, per la parte di spettanza, prima del rilascio della certificazione di conformità edilizia e agibilità degli edifici sovrastanti.

#### **art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Si conviene che l'onere di urbanizzazione secondaria che la Ditta attuatrice si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,27173 per ogni mq. di Superficie Utile ad uso residenziale prevista dal Programma di Riqualficazione con la riduzione all'80% per ogni mq. ad uso residenziale convenzionato, di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale e di € 5,12480 per ogni mq di Superficie Utile ad uso alberghiero come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante è pari a € 886.011,00 ( € 46, 27173 X mq 19.148 ) per l'uso residenziale, a € 166.578,00 ( € 46, 27173 X mq 4.500 x 0,80 ) per l'uso residenziale convenzionato, a €. 591.551,00 ( € 46,34529 X mq. 12.764 ) per gli usi direzionale e commerciale e a €. 22.139,00 ( € 5,12480 X mq. 4.320 ) per l' uso alberghiero.

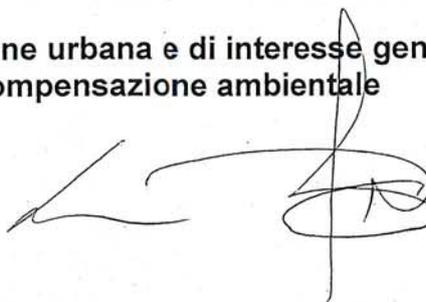
Il totale dell'onere di urbanizzazione secondaria ammonta a € 1.666.279,00.

L'onere è assolto mediante la realizzazione, unitamente alla Ditta attuatrice dei comparti 3 e 5, delle seguenti opere: ricollocazione del parcheggio a raso dell'area Ex Arrigoni per un importo presunto di € 3.324.125,00, interrimento di un tratto di elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica di ferrovie per un importo presunto di € 1.200.00,00, allargamento del sottopasso di via Ravennate e della porzione sud di quello della stazione per un importo presunto di € 916.940,00, acquisizione dell'area e realizzazione della connessione ciclo-pedonale al parco urbano territoriale del fiume Savio per un importo presunto di €. 269.235,00 e realizzazione del parco soprasecante per un importo presunto di €. 1.338.088,00.

#### **art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**



15  

La Ditta attuatrice ha assunto, in virtù dell'Accordo di programma sottoscritto con Comune e Provincia e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n del , l'impegno alla realizzazione, insieme agli attuatori dei comparti 3 e 5 compresi nel PRU Novello, delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nelle tavole 37.1 e 37.2.

#### OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA

- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- Nuova viabilità di collegamento di via Peticara con via Montecatini
- Riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- Rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- Rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- Cambiamento del tracciato di via Cavalcavia ( tratto Nord-Sud fino all'innesto con la nuova rotonda) e riqualificazione del tratto di collegamento a via Madonna dello Schioppo
- Riqualificazione di via Peticara intorno ai capannoni esistenti con realizzazione di parcheggi pubblici
- Riqualificazione di via Montecatini
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 1, 3 e 5 e marciapiedi di via Peticara, via Montecatini, via Russi.

#### OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- Verde sopra secante
- Riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti
- Interramento elettrodotto
- Parcheggio pubblico interrato nel comparto 5 sostitutivo di quello a raso
- Trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici
- Riqualificazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del campus scolastico
- Riqualificazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti in via Ravennate e in prossimità della stazione, lato sud
- Marciapiedi pubblici e pavimentazione aree a Sud della ferrovia
- Acquisizione di area di RFI, compresa tra stazione ferroviaria e la futura stazione delle autocorriere, al fine di collegare con percorso pedonale le 2 infrastrutture
- Acquisizione del binario dismesso di RFI per realizzazione di pista ciclabile di connessione con quella lungo il Savio
- Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella lungo il fiume Savio
- Realizzazione nuova recinzione Sottostazione Elettrica Ferroviaria
- Onere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasecante per la riqualificazione a verde dell'area
- Verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- Verde stradale
- Demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

16



La Ditta attuatrice ha assunto l'impegno alla realizzazione di tali opere con la sottoscrizione della convenzione per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 1, 3 e 5, atto del notaio Rep. del rilasciando fideiussione per l'importo del 20% del costo presunto delle opere. / La Ditta attuatrice non avendo ancora sottoscritto la convenzione relativa a tali opere ha prestato garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del costo presunto delle opere (€ 8.566.927,18 comprensivi di IVA).

### **art. 13) Attuazione per stralci funzionali**

Il comparto potrà trovare attuazione per stralci funzionali comprendenti uno o più edifici e le urbanizzazioni di competenza. In questo caso i Permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici dovranno essere presentati contestualmente e dovranno essere accompagnati da un Progetto unitario, come definito nelle Norme di Attuazione del PRU art. 10, che dimostri la funzionalità dello stralcio e il suo inserimento nel piano complessivo del comparto.

Il Progetto unitario dovrà contenere il computo metrico estimativo delle opere comprese nello stralcio di attuazione ai fini dello svincolo parziale delle garanzie fideiussorie.

### **art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici**

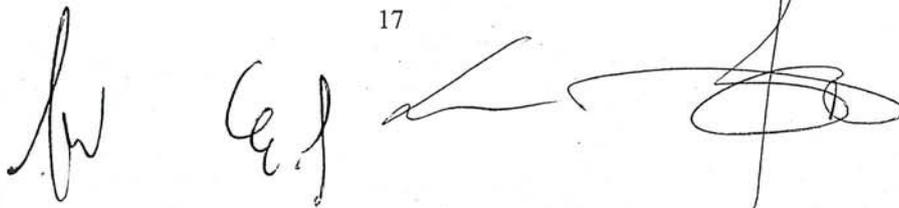
I Permessi di costruire per gli edifici saranno subordinati, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari Norme di Attuazione e al rispetto dei vincoli riportati nella Tavola normativa 9.1 del Piano Urbanistico Attuativo. Il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici è subordinato al rispetto del parametro dei parcheggi privati di pertinenza oltre che alla previsione contestuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza, da dimostrare attraverso il Progetto unitario di cui al precedente art. 13.

### **art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico**

La Ditta attuatrice si impegna al rispetto dei requisiti riportati all'art. 14 "Norme per il risparmio energetico negli edifici" delle Norme di Attuazione del PRU.

### **art. 16) Edilizia convenzionata**

La STU o una eventuale diversa società a partecipazione pubblica si obbliga, a destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) convenzionata ai sensi della legge 22.10.71 n° 865, una quota, pari a 5.000 mq. di SUL residenziale, incrementabile nel caso in cui la disponibilità di finanziamenti, che la Società di Trasformazione Urbana (STU) sta già ricercando anche attraverso Fondi di Investimento, rendano possibile



un'offerta più ampia, in linea con la disposizione, pur non vincolante nell'attuale situazione pianificatoria del Comune di Cesena, relativa all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Gli altri soggetti attuatori sono esenti da tale impegno. Eventuali modifiche delle tipologie di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) potranno avvenire successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di programma, in una fase temporale che avrà maturato condizioni e disponibilità di finanziamento pubbliche o di Fondi di Investimento.

Nel caso in cui il Programma di Riqualficazione Urbana di cui alla presente convenzione sia oggetto di partecipazione, in tutto o in parte, ad un Fondo Comune di Investimento Immobiliare istituito ai sensi della vigente normativa, la suddetta quota di alloggi sociali, così come eventuali incrementi, potrà essere anche definita in base ai requisiti previsti dal Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari di cui al DPCM del 16 luglio 2009 (c.d. Piano Nazionale di Edilizia Abitativa).

I vincoli relativi alle diverse tipologie di alloggi ERS che si aggiungessero in termini quantitativi e qualitativi (alloggi in proprietà pubblica, locazione permanente, locazione a termine per periodi superiori a 10 anni, ecc.) potranno essere definiti con atto del Dirigente di Settore, previa valutazione della Giunta Comunale e in riferimento al Regolamento Comunale di Assegnazione delle aree PEEP-ERP (R.C.A.) vigente che definirà quantità, modalità attuative e vincoli convenzionali connessi.

Gli edifici del Comparto 1 fronte stanti su via Cavalcavia sono destinati ad ospitare l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) convenzionata.

Il Progetto unitario che accompagnerà i singoli Permessi di costruire di questi edifici dovrà rappresentare la distribuzione delle quantità sopracitate.

I Permessi di costruire degli edifici che comprendono alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) dovranno essere convenzionati per definire puntualmente quantità e condizioni delle possibili tipologie di ERS presenti (alloggi in proprietà pubblica, locazione permanente, locazione a termine, locazione con proprietà differita, vendita in proprietà, ecc.).

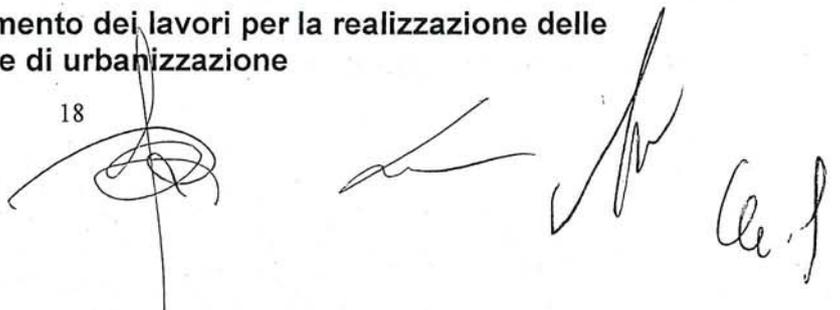
I lavori di costruzione dell'80% degli alloggi per circa 4000 mq, dovranno essere completati entro 5 anni dall'Accordo definitivo di programma; in ogni caso si farà riferimento al certificato di fine lavori allegato al Permesso di costruire.

A garanzia dell'ultimazione dei lavori la Ditta attrice ha presentato idonea garanzia per un importo forfettario di €. 50.000,00 da incamerarsi in caso di inosservanza.

Il Dirigente di Settore, in via eccezionale e in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga per il termine finale dei lavori: la richiesta di proroga dovrà essere presentata almeno un mese prima della scadenza.

La Ditta attrice dichiara fin d'ora di essere a conoscenza e di accettare incondizionatamente quanto prescritto dal Regolamento Comunale di Assegnazione delle aree PEEP-ERP (R.C.A.), cui le presenti norme per gli alloggi di ERS convenzionata fanno espresso riferimento, approvato con deliberazione consiliare n° 248 del 25.07.1996 C.R.C. protocollo n° 26.850 del 02.09.1996, da ultimo integrata con deliberazione consiliare n° 96 del 17.05.2006 e le disposizioni di cui all'art. 35 della legge n° 865 del 1971 e successive integrazioni.

**art. 17) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

The page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, complex signature. To its right, there are three smaller, more distinct signatures or initials, including one that appears to be 'G.F.'.

L'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta attuatrice ed i suoi aventi causa ad espletare direttamente la procedura di cui al Dlgs 163/2006; la Ditta attuatrice si impegna ad affidare i lavori e realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel Dlgs 163/2006 come modificato e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 11 e 12 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria non siano separabili, in fase di esecuzione, dalle opere private saranno definite le modalità esecutive in sede di Permesso di costruire.

#### **art. 18) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di accertamento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 22), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della Ditta attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 22). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

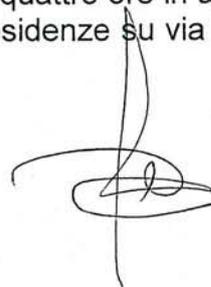
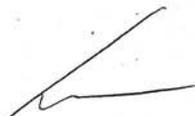
#### **Art. 19 ) Monitoraggio acustico**

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere e limitatamente all'ambito di propria competenza i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale e ferroviario, come disposto dall'Amministrazione provinciale con proprie delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011, al fine di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi.

I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare due monitoraggi acustici post-operam a distanza di sei mesi l'uno dall'altro di durata pari a ventiquattro ore in almeno tre punti significativi (residenze ed albergo su via Cavalcavia, residenze su via Madonna dello Schioppo).



## **Art. 20) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

## **Art 21) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico**

La manutenzione degli spazi pubblici integrati agli spazi privati di uso pubblico come individuati nella Tavola 11.2 relativamente alla pulizia e allo sfalcio sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuarci o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Le modalità e la cadenza periodica di tali interventi sono indicate nella TAV 12 .4b Planimetria relativa alle attribuzioni delle manutenzioni del verde.

La manutenzione straordinaria di tali aree pubbliche sarà a carico del Comune.

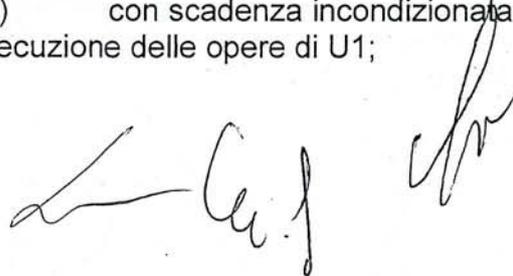
La manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi privati asserviti ad uso pubblico sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuarci o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Tale obbligo dovrà essere riportato negli atti di vendita dei singoli immobili e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La manutenzione delle restanti aree pubbliche è a carico del Comune.

## **art. 22) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 3.709.220,90 (quota del 50% dell'importo presunto, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;



polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 50.000,00 con scadenza incondizionata fino al ..... , a garanzia fine lavori dell'edilizia convenzionata;

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 100.000,00 con scadenza incondizionata fino al ..... , a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (€. 100.000,00 forfettari);

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 8.566.793927,18 con scadenza incondizionata fino al ..... , a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale dei comparti 1, 3 e 5 per la quota di spettanza del comparto 1 (nel caso in cui non sia già stata stipulata la relativa convenzione).

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro nonché nell'ultimazione delle opere (art. 12 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione").

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per la richiesta e il ritiro del Permesso di costruire, nonché l'inizio lavori, viene applicata una penale pari a 100 €/giorno di ritardo a titolo di indennità di mora salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione, sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

### art. 23) Varianti

Le Norme di Attuazione del PRU, definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione Urbana. Tali Varianti



potranno essere limitate anche ad un solo comparto, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà del comparto o dei comparti interessati e seguiranno l'iter di approvazione dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 21 della L.R. 4778.

#### **art. 24) Alienazione delle aree.**

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e la variazione di intestazione potranno essere rilasciati alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fidejussioni della Ditta attuatrice originaria con nuove proprie fidejussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fidejussioni.

Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.

Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta attuatrice.

Il presente articolo trova applicazione anche nel caso in cui la Ditta attuatrice partecipi a Fondi Comuni di Investimento Immobiliare in attuazione del DPCM del 16 luglio 2009 ( c.d. Piano Nazionale di Edilizia Abitativa).

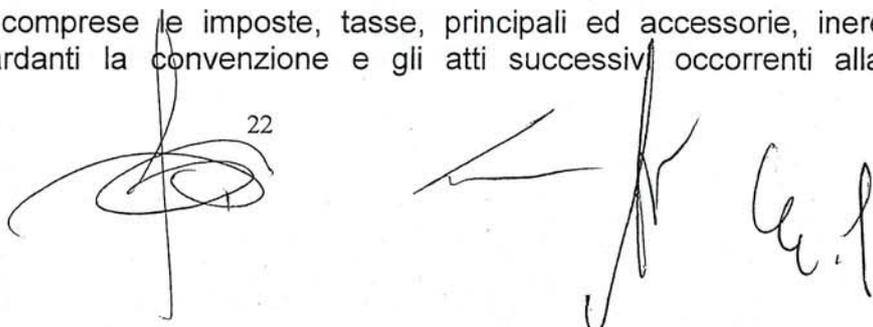
#### **art. 25) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

#### **art. 26) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua

22

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a large, stylized cursive mark. The signature on the right is also cursive but more compact. To the right of the second signature, there is a small, illegible stamp or mark.

attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

#### art. 27) Trascrizione e benefici fiscali

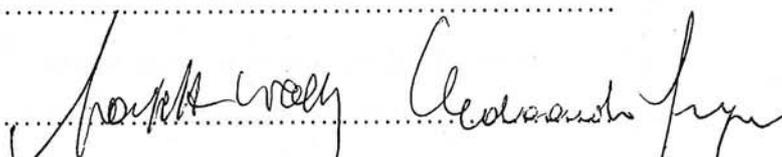
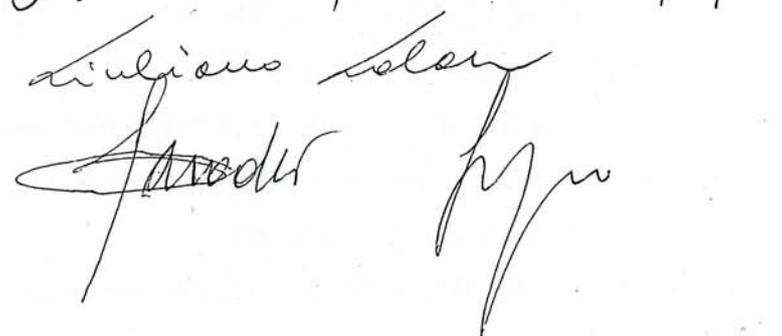
Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena

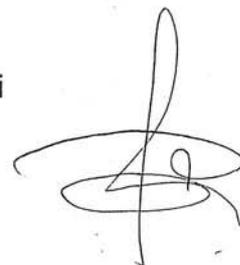
per la Ditta attuatrice

.....  
  
.....  


## INDICE

### Premessa

- art. 1) Atti richiamati
- art. 2) Comparti
- art. 3) Disponibilità delle aree
- art. 4) Attribuzione indice edificatorio
- art. 5) Durata e vincoli attuativi
- art. 6) Opere di urbanizzazione primaria
- art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria
- art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico
- art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico
- art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
- art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria
- art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale
- art. 13) Attuazione per stralci funzionali
- art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.
- art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico
- art. 16) Edilizia convenzionata
- art. 17) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- art. 18) Vigilanza
- Art. 19 ) Monitoraggio acustico
- Art. 20) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening
- art. 21) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico
- art. 22) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali
- art. 23) Varianti
- art. 24) Alienazione delle aree.
- art. 25) Definizione delle controversie
- art. 26) Spese
- art. 27) Trascrizione e benefici fiscali



PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"  
COMPARTO 2

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

Repertorio N°:.....

Raccolta N°.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale, ove richiesto;

avanti a me ..... Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

-**Biscaglia Anna Maria** nata a Riccione il 19 novembre 1954 Funzionario Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica del **Comune di Cesena**, c.f..... che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune

-**Ceccarelli Fabrizio** nato a Forlì e residente a Forlì, codice fiscale CCCFRZ65L08D704S il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Consigliere della Società **S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi s. p. a.**, di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione....., denominata **Ditta attuatrice**,

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di riqualificazione urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di riqualificazione urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la

individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualficazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riqualficazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riqualficazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

**A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE**

- parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante
- acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio
- riqualificazione delle aree verdi esistenti
- verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- verde stradale
- smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

**B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO**

- riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la



realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori

-realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini

-parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale

-parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella

-acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

-realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)

-marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia

-demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere

-riqualificazione di via Montecatini

-nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini

-riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx

-rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti

-rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti

-modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo

-riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO

-interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il Programma risulta suddiviso in cinque comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà:

comparto 1 – STU Novello, Nuova Madonnina s.r.l., Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – STU Novello e Parcheggi s.p.a. con diritto di superficie.



Una porzione dell'area interessata dal PRU non risulta compresa nei citati comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto di specifiche convenzioni;

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del      è stato approvato l'Accordo di programma;

### **ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attrice si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riquilificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data .

#### **art. 2) Comparti**

Il Programma di Riquilificazione Urbana è suddiviso in cinque comparti denominati: comparto 1, comparto 2, comparto 3, comparto 4 e comparto 5.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili al comparto 2.

#### **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto 2 del PRU, come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

#### **art. 4) Attribuzione indice edificatorio**



In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data.....alle aree di proprietà della Ditta attuatrice comprese nel comparto 2 è attribuita una capacità edificatoria di 11.250 mq. di S.U.L..  
Gli usi previsti sono quelli indicati negli elaborati TAV. 7.1 e 8.1 con possibilità di mutamenti nell'ambito degli usi consentiti a parità o in riduzione del carico urbanistico, come specificato nell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 5) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo.

La Ditta attuatrice del comparto 2 per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie, relative al proprio comparto, del Programma di Riquilificazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.11 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Programmazione Urbanistica del Comune di Cesena ed è composto dai seguenti elaborati:

#### **Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**

#### **Allegato B Elaborati di progetto**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI (fascicolo A4)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:1000
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - STATO ATTUALE – PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1-2-3-4 - 1:1000
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO 1:2000



- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Primo livello interrato con stralci quota -2
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparto 5 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 9.1 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 1
- TAV. 9.2 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparti 2 e 3
- TAV. 9.3 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 4
- TAV. 9.4 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: compartì 1-2-3-4
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - compartì 1-2-3-4
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - compartì 1-2-3-4
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000
- TAV. 12.4a – RELAZIONE PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE  
PUBBLICO
- TAV. 12.4b -PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE  
MANUTENZIONI DEL VERDE

- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparto 5
- TAV. 15 - PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000
- TAV. 16 - PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:1000
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000
- TAV. 20 - PLANIMETRIA RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000
- TAV. 22 - PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:2000
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000
- TAV. 24. a 1- STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1-2-3-4
- TAV. 24. a 2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5
- TAV. 24.2 - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000
- TAV. 25.1 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 1-2-3
- TAV. 25.2 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 4-5
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PLANIMETRIE INTERRATI
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PT
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 1L
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 2L

- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 3L
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 4L
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 5L
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 6L
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – interrati
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – PT
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 1L
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 2L
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 3L
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 4L
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – PLANIMETRIE
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4



- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 5
- TAV. 27.0 - RENDER AEREI – comparto 1, 2, 3, 4, 5
- TAV. 27.1 - RENDER – comparto 1
- TAV. 27.2 - RENDER – comparto 2
- TAV. 27.3 - RENDER – comparto 3
- TAV. 27.4 - RENDER – comparto 4
- TAV. 27.5 - RENDER – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLEGATI ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV.32.3 - INDAGINE GEOLOGICA – TECNICA INTEGRAZIONE  
RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO – INTEGRAZIONI
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE



TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE

TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA

TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 1, 2, 3

TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 4, 5

TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRDOTTO 1:1000

Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

**Allegato C Variante urbanistica**

Allegato C1 Relazione per la variante urbanistica

Allegato C2 Norme di attuazione (stralcio PS1)

Allegato C3 Stralci cartografici delle tavole dei sistemi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.S. 2.1.9)

Allegato C4 Stralci cartografici delle tavole dei servizi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.G. 2.6.9)

**Allegato D Atti unilaterali d'obbligo** sottoscritti da CILS, VICO srl, SAIS

**Allegato E Procedura di Vas e screening - dichiarazione di sintesi**

**Allegato F Controdeduzioni al parere della Provincia**

**Allegato G Controdeduzioni ai pareri dei Settori comunali e degli Enti esterni**

**Allegato H Controdeduzioni alle osservazioni**

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

**art. 6) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del proprio comparto. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.1) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):



- sedi stradali comprensive di sottofondazioni e fondazioni, pavimentazioni e opere accessorie;
- parcheggi pubblici fuori terra al diretto servizio dell'insediamento;
- piazze e percorsi pedonali pavimentati;
- reti di fognatura bianca comprensive delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera compreso l'allacciamento all'impianto di depurazione comunale;
- reti dell'acqua potabile e non potabile comprensive degli allacciamenti all'acquedotto;
- reti del gas e del teleriscaldamento compresi gli allacciamenti;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, eventuali cabine elettriche e relativi allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati;
- verde e piantumazioni
- rete TLC.

Sono escluse dai presenti impegni convenzionali le seguenti opere per quanto comprese o parzialmente comprese all'interno del perimetro del comparto:

- Marciapiedi pubblici lungo le strade
- Interramento dell'elettrodotto.

Tali opere unitamente a tutte le altre opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all' successivo art.12 sono oggetto di specifica convenzione e a carico, in quota parte, dei comparti 2 e 4 del PRU e della STU.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

Gli importi relativi sia alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale, riportati come quota parte a carico dei soggetti attuatori nella Relazione illustrativa del PRU, utili alla fase di definizione delle garanzie fideiussorie, saranno comprovati da parte del soggetto esecutore tramite apposita documentazione per i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere in esito alla relativa ultimazione e ripartiti in quota percentuale.

#### **art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere e le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10.1 "Planimetria aree da cedere" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione



delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione” e nel “Regolamento del Patrimonio immobiliare” che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l’esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune. Nel caso in cui le aree a destinazione pubblica di standard o extrastandard si sovrappongano a volumi interrati destinati a rimanere in proprietà privata, al Comune sarà ceduto solamente il soprasuolo, rimanendo in capo al privato la proprietà dei solai e dei muri perimetrali e di tutte le opere di impermeabilizzazione. E’ fatto obbligo alla Ditta attuatrice inserire nei capitolati allegati alle gare di appalto una polizza assicurativa almeno decennale come garanzia per eventuali infiltrazioni.

La Ditta attuatrice inoltre si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all’uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 11.1 “Planimetria istituzione uso pubblico” allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ).

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte quelle opere, poste dentro e fuori dal comparto urbanistico necessarie per l’attuazione del Piano su area comunale e il ripristino di eventuali opere pubbliche danneggiate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile allo stesso, autorizzando l’occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al perimetro del comparto possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all’eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

La Ditta attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente convenzione, si assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico, l’onere permanente delle spese di manutenzione e dei costi di gestione.

Il progetto delle opere di urbanizzazione da predisporre per il rilascio del Permesso di costruire dovrà definire elementi fisici di demarcazione fra aree pubbliche e aree private che rendano facilmente distinguibili le proprietà.

#### **art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico**

Le aree a standard e non, del Programma di Riquilificazione Urbana sono individuate con apposite colorazioni nella TAV. 7.1 “ Planimetria identificazione aree pubbliche”.

Le superfici da cedere relative agli standard del comparto 2 sono indicate nella TAV. 10.1 “Planimetria delle aree da cedere” e come indicato nella tabella seguente:

Parcheggio pubblico P2 fuori terra

mq. 2.287

Verde pubblico e percorsi pedonali

mq. 4.991

Le aree pubbliche, a seguito del collaudo, sono cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

Le aree private ad uso pubblico sono rappresentate nella TAV. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" in maniera indicativa e saranno meglio definite negli elaborati del relativo Permesso di costruire. L'uso pubblico dovrà essere istituito al momento della cessione delle aree pubbliche. Le aree private ad uso pubblico, a seguito del collaudo favorevole delle opere, dovranno essere rese immediatamente accessibili al pubblico.

### **Art.9) Progettazione degli spazi di uso pubblico**

Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria a guida della Società di Trasformazione Urbana Novello, in accordo con gli uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello.

### **art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione del comparto potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire. Il primo Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere presentato entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione e dovrà essere dato il relativo inizio lavori nel termine massimo di 1 anno dalla presentazione, salvo cause non imputabili alla Ditta attuatrice.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato, in ragione della complessità dell'opera, contestualmente al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, come meglio specificato nel successivo articolo 13.

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di competenza del comparto potrà comprendere opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all'art.12 là dove lo richiedano particolari esigenze esecutive così come il Permesso di costruire delle opere di interesse generale potrà comprendere opere di competenza del singolo comparto. Ciò al fine di favorire la fase attuativa e l'organizzazione dei cantieri, in relazione alla complessità delle previsioni urbanistiche.



Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato all'inizio dei lavori di interrimento dell'elettrodotto.

I certificati di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati saranno rilasciati subordinatamente alla messa in esercizio del nuovo tratto di elettrodotto interrato, come comprovata dal certificato di collaudo, nonché allo smantellamento delle opere costituenti il tratto di elettrodotto aereo dismesso e solo dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di rilascio di agibilità parziale previo parere di fruibilità delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, secondo quanto previsto all'art.13 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

I certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici inoltre, potranno essere rilasciati ad ultimazione delle opere, per le quote di spettanza, di cui alle convenzioni relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale.

#### **art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Si conviene che l'onere di urbanizzazione secondaria che la Ditta attuatrice si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,27173 per ogni mq. di Superficie Utile ad uso residenziale prevista dal Programma di Riqualficazione e di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante è pari a € 447.679, 00 ( € 46,27173 X mq 9.675 ) per l'uso residenziale e a € 20.855,00 (€ 46,34529 X mq. 450 ) per gli usi direzionale e commerciale.

Il totale dell'onere di urbanizzazione secondaria ammonta a € 468.534,00.

L'onere è assolto mediante la realizzazione, unitamente alla Ditta attuatrice del comparto 2 e alla STU, della riqualficazione del sottopasso ciclopedonale esistente in prossimità della stazione, lato nord per un importo presunto di € 627.625,00.

#### **art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

La Ditta attuatrice ha assunto, in virtù dell'Accordo di programma sottoscritto con Comune e Provincia e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n del , l'impegno alla realizzazione, insieme agli attuatori dei comparti 2 e 4 compresi nel PRU Novello e alla STU, delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nelle TAV. 37.1 e 37.2:

##### **OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA**

- Marciapiedi pubblici lungo le strade dei comparti 2 e 4.



## OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- Parcheggio pubblico in struttura comparto 4
- Riqualificazione del sottopasso ciclopedonale esistente in prossimità della stazione, lato nord

La Ditta attuatrice ha assunto l'impegno alla realizzazione di tali opere con la sottoscrizione della convenzione per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 2 e 4, atto del notaio Rep. del rilasciando fideiussione per l'importo del 20% del costo presunto delle opere. / La Ditta attuatrice non avendo ancora sottoscritto la convenzione relativa a tali opere ha prestato garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del costo presunto delle opere (€ 2.136.204 135,29, comprensivi di IVA).

### **art. 13) Attuazione per stralci funzionali**

Il comparto potrà trovare attuazione per stralci funzionali comprendenti uno o più edifici e le urbanizzazioni di competenza. In questo caso i Permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici dovranno essere presentati contestualmente e dovranno essere accompagnati da un Progetto unitario, come definito nelle Norme di Attuazione del PRU art. 10, che dimostri la funzionalità dello stralcio e il suo inserimento nel piano complessivo del comparto.

Il Progetto unitario dovrà contenere il computo metrico estimativo delle opere comprese nello stralcio di attuazione ai fini dello svincolo parziale delle garanzie fideiussorie.

### **art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici**

I Permessi di costruire per gli edifici saranno subordinati, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari Norme di Attuazione e al rispetto dei vincoli riportati nella Tavola normativa 9.2 del Piano Urbanistico Attuativo. Il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici è subordinato al rispetto del parametro dei parcheggi privati di pertinenza oltre che alla previsione contestuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza, da dimostrare attraverso il Progetto unitario di cui al precedente art. 13.

### **art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico**

La Ditta attuatrice si impegna al rispetto dei requisiti riportati all'art. 14 "Norme per il risparmio energetico negli edifici" delle Norme di Attuazione del PRU.



**art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

L'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta attuatrice ed i suoi aventi causa ad espletare direttamente la procedura di cui al Dlgs 163/2006; la Ditta attuatrice si impegna ad affidare i lavori e realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel Dlgs 163/2006 come modificato e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 11 e 12 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

**art. 17) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 21), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della Ditta attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 21). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

**Art. 18 ) Monitoraggio acustico**

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere e limitatamente all'ambito di propria competenza i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale e ferroviario, come disposto dall'Amministrazione provinciale con proprie delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011, al fine di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi.

I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

**Art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**



La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

### **Art 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico**

La manutenzione degli spazi pubblici integrati agli spazi privati di uso pubblico come individuati nella Tavola 11.2 relativamente alla pulizia e allo sfalcio sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuarci o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Le modalità e la cadenza periodica di tali interventi sono indicate nella TAV 12 .4b Planimetria relativa alle attribuzioni delle manutenzioni del verde.

La manutenzione straordinaria di tali aree pubbliche sarà a carico del Comune.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi privati asserviti ad uso pubblico sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuarci o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Tale obbligo dovrà essere riportato negli atti di vendita dei singoli immobili e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La manutenzione delle restanti aree pubbliche è a carico del Comune.

### **art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 724.530,95 (quota del 50% dell'importo presunto, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 100.000,00 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (€. 100.000,00 forfettari).

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 2.136.135,29 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione



delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale dei comparti 2 e 4 per la quota di spettanza del comparto 2 (nel caso in cui non sia già stata stipulata la relativa convenzione).

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro nonché nell'ultimazione delle opere (art. 12 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione").

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per la richiesta e il ritiro del Permesso di costruire, nonché l'inizio lavori, viene applicata una penale pari a 100 €/giorno di ritardo a titolo di indennità di mora salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

## **art. 22) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU, definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione Urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche ad un solo comparto, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà del comparto o dei comparti interessati e seguiranno l'iter di approvazione dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 21 della L.R. 47/78.

## **art. 23) Alienazione delle aree.**



Nel caso che la Ditta attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e la variazione di intestazione potranno essere rilasciati alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fideiussioni della Ditta attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni.

Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.

Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta attuatrice.

#### **art. 24) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

#### **art. 25) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

#### **art. 26) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.



Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena

.....

per la Ditta attuatrice

.....

A handwritten signature in black ink, written over the dotted line for the contractor. The signature is cursive and appears to be 'G. M...'.

## INDICE

### Premessa

- art. 1) Atti richiamati
- art. 2) Comparti
- art. 3) Disponibilità delle aree
- art. 4) Attribuzione indice edificatorio
- art. 5) Durata e vincoli attuativi
- art. 6) Opere di urbanizzazione primaria
- art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria
- art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico
- art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico
- art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
- art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria
- art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale
- art. 13) Attuazione per stralci funzionali
- art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.
- art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico
- art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- art. 17) Vigilanza
- Art. 18 ) Monitoraggio acustico
- Art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening
- art. 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico
- art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali
- art. 22) Varianti
- art. 23) Alienazione delle aree.
- art. 24) Definizione delle controversie
- art. 25) Spese
- art. 26) Trascrizione e benefici fiscali





PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"  
COMPARTO 3

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

Repertorio N°:.....

Raccolta N°:.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale, ove richiesto;

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

-**Biscaglia Anna Maria** nata a Riccione il 19 novembre 1954 Funzionario Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica del **Comune di Cesena**, c.f..... che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune

-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di .... della Società **VICO s.r.l.**, di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione....., denominata **Ditta attuatrice**,

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di riqualificazione urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di riqualificazione urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la



individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riquilificazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello, affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riquilificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riquilificazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

**A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE**

- parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante
- acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio
- riqualificazione delle aree verdi esistenti
- verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- verde stradale
- smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

**B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO**

- riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la



realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori

-realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini

-parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale

-parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella

-acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

-realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)

-marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Peticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia

-demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere

-riqualificazione di via Montecatini

-nuova viabilità di collegamento di via Peticara con via Montecatini

-riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx

-rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti

-rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti

-modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo

-riqualificazione di via Peticara con realizzazione di parcheggi

D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO

-interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il Programma risulta suddiviso in cinque comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà:

comparto 1 – STU Novello, Nuova Madonnina s.r.l., Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – STU Novello e Parcheggi s.p.a. con diritto di superficie.

Una porzione dell'area interessata dal PRU non risulta compresa nei citati comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto di specifiche convenzioni;

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del      è stato approvato l'Accordo di programma;

#### **ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riquilificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data .

#### **art. 2) Comparti**

Il Programma di Riquilificazione Urbana è suddiviso in cinque comparti denominati: comparto 1, comparto 2, comparto 3, comparto 4 e comparto 5.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili al comparto 3.

#### **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto 3 del PRU, come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

#### **art. 4) Attribuzione indice edificatorio**



In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data.....alle aree di proprietà della Ditta attuatrice comprese nel comparto 3 è attribuita una capacità edificatoria di 16.432 mq. di S.U.L..

Gli usi previsti sono quelli indicati negli elaborati TAV. 7.1 e 8.1 con possibilità di mutamenti nell'ambito degli usi consentiti a parità o in riduzione del carico urbanistico, come specificato nell'art.8 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 5) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo.

La Ditta attuatrice del comparto 3 per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie, relative al proprio comparto, del Programma di Riqualficazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.11. e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Programmazione Urbanistica del Comune di Cesena ed è composto dai seguenti elaborati:

#### **Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**

#### **Allegato B Elaborati di progetto**

TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI (fascicolo A4)

TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:1000

TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)

TAV. 3.1 - STATO ATTUALE – PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000

TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000

TAV. 4 - ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000

TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000

TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1-2-3-4 - 1:1000

TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000

TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE - 1:1000

TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO 1:2000



- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Primo livello interrato con stralci quota -2
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparto 5 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 9.1 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 1
- TAV. 9.2 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparti 2 e 3
- TAV. 9.3 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 4
- TAV. 9.4 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1-2-3-4
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000
- TAV. 12.4a – RELAZIONE PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE  
PUBBLICO
- TAV. 12.4b -PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE  
MANUTENZIONI DEL VERDE



- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparto 5
- TAV. 15 - PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000
- TAV. 16 - PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:1000
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000
- TAV. 20 - PLANIMETRIA RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000
- TAV. 22 - PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:2000
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000
- TAV. 24. a 1- STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1-2-3-4
- TAV. 24. a 2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5
- TAV. 24.2 - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000
- TAV. 25.1 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 1-2-3
- TAV. 25.2 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 4-5
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PLANIMETRIE INTERRATI
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PT
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 1L
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 2L



- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 3L
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 4L
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 5L
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 6L
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – interrati
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – PT
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 1L
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 2L
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 3L
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 4L
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – PLANIMETRIE
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4



- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 5
- TAV. 27.0 - RENDER AEREI – comparto 1, 2, 3, 4, 5
- TAV. 27.1 - RENDER – comparto 1
- TAV. 27.2 - RENDER – comparto 2
- TAV. 27.3 - RENDER – comparto 3
- TAV. 27.4 - RENDER – comparto 4
- TAV. 27.5 - RENDER – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLEGATI ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV.32.3 - INDAGINE GEOLOGICA – TECNICA INTEGRAZIONE  
RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO – INTEGRAZIONI
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 -STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE



TAV. 35 - SCHEMI CONVENZIONE

TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA

TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 1, 2, 3

TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 4, 5

TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRODOTTO 1:1000

Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

### **Allegato C Variante urbanistica**

Allegato C1 Relazione per la variante urbanistica

Allegato C2 Norme di attuazione (stralcio PS1)

Allegato C3 Stralci cartografici delle tavole dei sistemi - stato vigente e stato  
modificato (stralcio P.S. 2.1.9)

Allegato C4 Stralci cartografici delle tavole dei servizi - stato vigente e stato  
modificato (stralcio P.G. 2.6.9)

**Allegato D Atti unilaterali d'obbligo** sottoscritti da CILS, VICO srl, SAIS

**Allegato E Procedura di Vas e screening - dichiarazione di sintesi**

**Allegato F Controdeduzioni al parere della Provincia**

**Allegato G Controdeduzioni ai pareri dei Settori comunali e degli Enti esterni**

**Allegato H Controdeduzioni alle osservazioni**

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

### **art. 6) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del proprio comparto. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.1) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):



- sedi stradali comprensive di sottofondazioni e fondazioni, pavimentazioni e opere accessorie;
- parcheggi pubblici fuori terra al diretto servizio dell'insediamento;
- piazze e percorsi pedonali pavimentati;
- reti di fognatura bianca comprensive delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera compreso l'allacciamento all'impianto di depurazione comunale;
- reti dell'acqua potabile e non potabile comprensive dell'i allacciamento all'acquedotto;
- reti del gas e del teleriscaldamento compresi gli allacciamenti;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, eventuali cabine elettriche e relativi allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati;
- verde e piantumazioni
- ripristino del verde pubblico in luogo del tratto di viabilità provvisoria fronteggiante via Romagna;
- rete TLC.

Sono escluse dai presenti impegni convenzionali le seguenti opere per quanto comprese o parzialmente comprese all'interno del perimetro del comparto:

- Marciapiedi pubblici lungo le strade
- Verde sopra secante.

Tali opere unitamente a tutte le altre opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all' successivo art.12 sono oggetto di specifica convenzione e a carico, in quota parte, dei comparti 1, 3 e 5 del PRU.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

Gli importi relativi sia alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale, riportati come quota parte a carico dei soggetti attuatori nella Relazione illustrativa del PRU, utili alla fase di definizione delle garanzie fideiussorie, saranno comprovati da parte del soggetto esecutore tramite apposita documentazione per i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere in esito alla relativa ultimazione e ripartiti in quota percentuale.

#### **art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere e le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10.1



"Planimetria aree da cedere" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune. Nel caso in cui le aree a destinazione pubblica di standard o extrastandard si sovrappongano a volumi interrati destinati a rimanere in proprietà privata, al Comune sarà ceduto solamente il soprasuolo, rimanendo in capo al privato la proprietà dei solai e dei muri perimetrali e di tutte le opere di impermeabilizzazione. E' fatto obbligo alla Ditta attuatrice inserire nei capitolati allegati alle gare di appalto una polizza assicurativa almeno decennale come garanzia per eventuali infiltrazioni.

La Ditta attuatrice inoltre si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all'uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ).

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte quelle opere, poste dentro e fuori dal comparto urbanistico necessarie per l'attuazione del Piano su area comunale e il ripristino di eventuali opere pubbliche danneggiate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile allo stesso, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al perimetro del comparto possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

La Ditta attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente convenzione, si assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico, l'onere permanente delle spese di manutenzione e dei costi di gestione.

Il progetto delle opere di urbanizzazione da predisporre per il rilascio del Permesso di costruire dovrà definire elementi fisici di demarcazione fra aree pubbliche e aree private che rendano facilmente distinguibili le proprietà.

#### **art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico**

Le aree a standard e non del Programma di Riqualificazione Urbana sono individuate con apposite colorazioni nella TAV. 7.1 " Planimetria identificazione aree pubbliche comparti 1-2-3-4".



.Le superfici da cedere relative agli standard del comparto 3 sono indicate nella TAV. 10.1 "Planimetria delle aree da cedere" e come indicato nella tabella seguente:

Parcheggio pubblico P2 fuori terra mq 3.241

Verde pubblico e percorsi pedonali mq 7.291

Le aree pubbliche, a seguito del collaudo, sono cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

Le aree private ad uso pubblico sono rappresentate nella TAV. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" in maniera indicativa e saranno meglio definite negli elaborati del relativo Permesso di costruire. L'uso pubblico dovrà essere istituito al momento della cessione delle aree pubbliche. Le aree private ad uso pubblico, a seguito del collaudo favorevole delle opere, dovranno essere rese immediatamente accessibili al pubblico.

#### **Art.9) Progettazione degli spazi di uso pubblico**

Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria a guida della Società di Trasformazione Urbana Novello, in accordo con gli uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello.

#### **art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione del comparto potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire. Il primo Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere presentato entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione e dovrà essere dato il relativo inizio lavori nel termine massimo di 1 anno dalla presentazione, salvo cause non imputabili alla Ditta attuatrice.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato, in ragione della complessità dell'opera, contestualmente al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, come meglio specificato nel successivo articolo 13.

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di competenza del comparto potrà comprendere opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all'art.12 là dove lo richiedano particolari esigenze esecutive così come il Permesso di costruire delle opere di

interesse generale potrà comprendere opere di competenza del singolo comparto. Ciò al fine di favorire la fase attuativa e l'organizzazione dei cantieri, in relazione alla complessità delle previsioni urbanistiche.

I certificati di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati saranno rilasciati solo dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di rilascio di agibilità parziale previo parere di fruibilità delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, secondo quanto previsto all'art.13 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

I certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici inoltre, potranno essere rilasciati ad ultimazione, per le quote di spettanza, delle opere di cui alle convenzioni relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale.

#### **art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Si conviene che l'onere di urbanizzazione secondaria che la Ditta attuatrice si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,27173 per ogni mq. di Superficie Utile ad uso residenziale prevista dal Programma di Riquilificazione e di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale, come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante è pari a € 646.000,00 ( € 46,27173 X mq. 13.961) per l'uso residenziale, e a € 38.374,00 (€ 46,34529 X mq. 828) per gli usi direzionale e commerciale.

Il totale dell'onere di urbanizzazione secondaria ammonta a € 684.374,00.

L'onere è assolto mediante la realizzazione, unitamente alla Ditta attuatrice dei comparti 1 e 5, delle seguenti opere: ricollocazione del parcheggio a raso dell'area Ex Arrigoni per un importo presunto di € 3.324.125,00, interrimento di un tratto di elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica di ferrovie per un importo presunto di € 1.200.000,00, allargamento del sottopasso di via Ravennate e della porzione sud di quello della stazione per un importo presunto di € 916.940,00, acquisizione dell'area e realizzazione della connessione ciclo-pedonale al parco urbano territoriale del fiume Savio per un importo presunto di €. 269.235,00 e realizzazione del parco soprascante per un importo presunto di €. 1.338.088,00.

#### **art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

La Ditta attuatrice ha assunto, in virtù dell'Accordo di programma sottoscritto con Comune e Provincia e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n del , l'impegno alla realizzazione, insieme agli attuatori dei comparti 1, 3 e 5 compresi nel PRU Novello, delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse



generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nelle TAV. 37.1 e 37.2:

#### OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA

- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- Nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini
- Riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- Rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- Rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- Cambiamento del tracciato di via Cavalcavia ( tratto Nord-Sud fino all'innesto con la nuova rotonda) e riqualificazione del tratto di collegamento a via Madonna dello Schioppo
- Riqualificazione di via Perticara intorno ai capannoni esistenti con realizzazione di parcheggi pubblici
- Riqualificazione di via Montecatini
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 1, 3 e 5 e marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi.

#### OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- Verde sopra secante
- Riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti
- Interramento elettrodotto
- Parcheggio pubblico interrato nel comparto 5 sostitutivo di quello a raso
- Trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici
- Riqualificazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del campus scolastico
- Riqualificazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti in via Ravennate e in prossimità della stazione, lato sud
- Marciapiedi pubblici e pavimentazione aree a Sud della ferrovia
- Acquisizione di area di RFI, compresa tra stazione ferroviaria e la futura stazione delle autocorriere, al fine di collegare con percorso pedonale le 2 infrastrutture
- Acquisizione del binario dismesso di RFI per realizzazione di pista ciclabile di connessione con quella lungo il Savio
- Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella lungo il fiume Savio
- Realizzazione nuova recinzione Sottostazione Elettrica Ferroviaria
- Onere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasecante per la riqualificazione a verde dell'area
- Verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- Verde stradale
- Demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

La Ditta attuatrice ha assunto l'impegno alla realizzazione di tali opere con la sottoscrizione della convenzione per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 1, 3 e 5, atto del notaio Rep. del rilasciando fideiussione per

l'importo del 20% del costo presunto delle opere. / La Ditta attuatrice non avendo ancora sottoscritto la convenzione relativa a tali opere ha prestato garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del costo presunto delle opere (€ 3.120.473,00 086,67comprensivi di IVA).

#### **art. 13) Attuazione per stralci funzionali**

Il comparto potrà trovare attuazione per stralci funzionali comprendenti uno o più edifici e le urbanizzazioni di competenza. In questo caso i Permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici dovranno essere presentati contestualmente e dovranno essere accompagnati da un Progetto unitario, come definito nelle Norme di Attuazione del PRU art. 10, che dimostri la funzionalità dello stralcio e il suo inserimento nel piano complessivo del comparto.

Il Progetto unitario dovrà contenere il computo metrico estimativo delle opere comprese nello stralcio di attuazione ai fini dello svincolo parziale delle garanzie fideiussorie.

#### **art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici**

I permessi di costruire per gli edifici saranno subordinati, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari Norme di Attuazione e al rispetto dei vincoli riportati nella Tavola normativa 9.2 del Piano Urbanistico Attuativo. Il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici è subordinato al rispetto del parametro dei parcheggi privati di pertinenza oltre che alla previsione contestuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza, da dimostrare attraverso il Progetto unitario di cui al precedente art. 13.

#### **art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico**

La Ditta attuatrice si impegna al rispetto dei requisiti riportati all'art. 14 "Norme per il risparmio energetico negli edifici" delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

L'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta attuatrice ed i suoi aventi causa ad espletare direttamente la procedura di cui al Dlgs 163/2006; la Ditta attuatrice si impegna ad affidare i lavori e realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel Dlgs 163/2006 come modificato e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 11 e 12 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.



### **art. 17) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 21), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della Ditta attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 21). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

### **art. 18 ) Monitoraggio acustico**

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere e limitatamente all'ambito di propria competenza i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale e ferroviario, come disposto dall'Amministrazione provinciale con proprie delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011, al fine di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi.

I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

### **art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale.



Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

#### **art 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico**

La manutenzione degli spazi pubblici integrati agli spazi privati di uso pubblico come individuati nella Tavola 11.2 relativamente alla pulizia e allo sfalcio sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuatrici o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Le modalità e la cadenza periodica di tali interventi sono indicate nella TAV 12.4b Planimetria relativa alle attribuzioni delle manutenzioni del verde.

La manutenzione straordinaria di tali aree pubbliche sarà a carico del Comune.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi privati asserviti ad uso pubblico sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuatrici o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Tale obbligo dovrà essere riportato negli atti di vendita dei singoli immobili e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La manutenzione delle restanti aree pubbliche è a carico del Comune.

#### **art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 1.012.716,10 (quota del 50% dell'importo presunto, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata

fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 100.000,00 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (€. 100.000,00 forfettari);

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 3.120.086,67 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale dei comparti 1, 3 e 5 per la quota di spettanza del comparto 3 (nel caso in cui non sia già stata stipulata la relativa convenzione).

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di



costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro (art. ...) nonché nell'ultimazione delle opere (art. 12 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione").

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per la richiesta e il ritiro del Permesso di costruire, nonché l'inizio lavori, viene applicata una penale pari a 100 €/giorno di ritardo a titolo di indennità di mora salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

#### **art. 22) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU, definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche ad un solo comparto, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà del comparto o dei comparti interessati e seguiranno l'iter di approvazione dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 21 della L.R. 47/78.

#### **art. 23) Alienazione delle aree.**

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e la variazione di intestazione potranno essere rilasciati alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fideiussioni della Ditta attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà



risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni. Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune. Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta attuatrice.

#### **art. 24) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

#### **art. 25) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

#### **art. 26) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena .....

per la Ditta attuatrice

..... *Cesena de Vidani* .....

## INDICE

### Premessa

- art. 1) Atti richiamati
- art. 2) Comparti
- art. 3) Disponibilità delle aree
- art. 4) Attribuzione indice edificatorio
- art. 5) Durata e vincoli attuativi
- art. 6) Opere di urbanizzazione primaria
- art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria
- art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico
- art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico
- art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
- art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria
- art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale
- art. 13) Attuazione per stralci funzionali
- art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.
- art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico
- art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- art. 17) Vigilanza
- Art. 18 ) Monitoraggio acustico
- Art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening
- art. 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico
- art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali
- art. 22) Varianti
- art. 23) Alienazione delle aree.
- art. 24) Definizione delle controversie
- art. 25) Spese
- art. 26) Trascrizione e benefici fiscali.





PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"  
**COMPARTO 4**

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

**Repertorio N°:**.....

**Raccolta N°:**.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale, ove richiesto;

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

**-Biscaglia Anna Maria** nata a Riccione il 19 novembre 1954 Funzionario Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica del **Comune di Cesena**, c.f. 00143280402 che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune

-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore .... della Società ....., di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione....., denominata **Ditta attuatrice**.

I comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di riqualificazione urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di riqualificazione urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la

individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riquilificazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riquilificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riquilificazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

**A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE**

- parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante
- acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio
- riqualificazione delle aree verdi esistenti
- verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- verde stradale
- smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

**B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO**

- riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la

realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori

-realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini

-parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale

-parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella

-acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

-realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)

-marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia

-demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere

-riqualificazione di via Montecatini

-nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini

-riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx

-rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti

-rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti

-modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo

-riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO

-interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il Programma risulta suddiviso in cinque comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà:

comparto 1 – STU Novello, Nuova Madonnina s.r.l., Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – STU Novello.

Una porzione dell'area interessata dal PRU non risulta compresa nei citati comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto di specifiche convenzioni;

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del      è stato approvato l'Accordo di programma;

### **ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualficazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data      .

#### **art. 2) Comparti**

Il Programma di Riqualficazione Urbana è suddiviso in cinque comparti denominati: comparto 1, comparto 2, comparto 3, comparto 4 e comparto 5.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili al comparto 4.

#### **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto 4 del PRU, come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

#### **art. 4) Attribuzione indice edificatorio**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data.....alle aree di proprietà della Ditta attuatrice comprese nel comparto 4 è attribuita una capacità edificatoria di 2.636 mq. di S.U.L..  
Gli usi previsti sono quelli indicati negli elaborati TAV. 7.1 e 8.1 con possibilità di mutamenti nell'ambito degli usi consentiti a parità o in riduzione del carico urbanistico, come specificato nell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 5) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo.

La Ditta attuatrice del comparto 4, per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie relative al proprio comparto del Programma di Riquilificazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604 valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.11 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Programmazione Urbanistica del Comune di Cesena ed è composto dai seguenti elaborati:

#### **Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**

#### **Allegato B Elaborati di progetto**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI (fascicolo A4)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:1000
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - STATO ATTUALE – PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1-2-3-4 - 1:1000
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO 1:2000

- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Primo livello interrato con stralci quota -2
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparto 5 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 9.1 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 1
- TAV. 9.2 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparti 2 e 3
- TAV. 9.3 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 4
- TAV. 9.4 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: compartì 1-2-3-4
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - compartì 1-2-3-4
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - compartì 1-2-3-4
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000
- TAV. 12.4a – RELAZIONE PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE  
PUBBLICO
- TAV. 12.4b -PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE  
MANUTENZIONI DEL VERDE

- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparto 5
- TAV. 15 - PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000
- TAV. 16 - PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:1000
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000
- TAV. 20 - PLANIMETRIA RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000
- TAV. 22 - PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:2000
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000
- TAV. 24. a 1- STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1-2-3-4
- TAV. 24. a 2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5
- TAV. 24.2 - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000
- TAV. 25.1 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 1-2-3
- TAV. 25.2 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 4-5
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PLANIMETRIE INTERRATI
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PT
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 1L
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 2L

- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 3L
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 4L
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 5L
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 6L
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – interrati
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI –LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – PT
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 1L
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 2L
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3– 3L
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 4L
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – PLANIMETRIE
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4

- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 5
- TAV. 27.0 - RENDER AEREI – comparto 1, 2, 3, 4, 5
- TAV. 27.1 - RENDER – comparto 1
- TAV. 27.2 - RENDER – comparto 2
- TAV. 27.3 - RENDER – comparto 3
- TAV. 27.4 - RENDER – comparto 4
- TAV. 27.5 - RENDER – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLEGATI ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV.32.3 - INDAGINE GEOLOGICA – TECNICA INTEGRAZIONE  
RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO – INTEGRAZIONI
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 -STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE

TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE

TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA

TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 1, 2, 3

TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 4, 5

TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRDOTTO 1:1000

Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

### **Allegato C Variante urbanistica**

Allegato C1 Relazione per la variante urbanistica

Allegato C2 Norme di attuazione (stralcio PS1)

Allegato C3 Stralci cartografici delle tavole dei sistemi - stato vigente e stato  
modificato (stralcio P.S. 2.1.9)

Allegato C4 Stralci cartografici delle tavole dei servizi - stato vigente e stato  
modificato (stralcio P.G. 2.6.9)

**Allegato D Atti unilaterali d'obbligo** sottoscritti da CILS, VICO srl, SAIS

**Allegato E Procedura di Vas e screening - dichiarazione di sintesi**

**Allegato F Controdeduzioni al parere della Provincia**

**Allegato G Controdeduzioni ai pareri dei Settori comunali e degli Enti esterni**

**Allegato H Controdeduzioni alle osservazioni**

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

### **art. 6) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del proprio comparto. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.1) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di videosorveglianza, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):

- parcheggi pubblici fuori terra al diretto servizio dell'insediamento;
- percorsi pedonali pavimentati;
- reti di fognatura bianca comprensive delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera compreso l'allacciamento all'impianto di depurazione comunale;
- reti dell'acqua potabile e non potabile comprensive degli allacciamenti all'acquedotto;
- reti del gas compresi gli allacciamenti;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, eventuali cabine elettriche e relativi allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati;
- verde e piantumazioni compresi quelli collocati all'interno del comparto 1
- rete TLC.

Sono escluse dai presenti impegni convenzionali le seguenti opere per quanto comprese o parzialmente comprese all'interno del perimetro del comparto:

- Marciapiedi pubblici lungo la strada
- Parcheggi eccedenti lo standard e quelli ricollocati dal comparto 5
- Riqualficazione del sottopasso ciclopedonale esistente in prossimità della stazione, lato nord.

Tali opere unitamente a tutte le altre opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui al successivo art.12 sono oggetto di specifica convenzione e a carico, in quota parte, dei comparti 2 e 4 del PRU e dalla STU.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

Gli importi relativi sia alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale, riportati come quota parte a carico dei soggetti attuatori nella Relazione illustrativa del PRU, utili alla fase di definizione delle garanzie fideiussorie, saranno comprovati da parte del soggetto esecutore tramite apposita documentazione per i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere in esito alla relativa ultimazione e ripartiti in quota percentuale.

#### **art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10.1 Planimetria aree da cedere allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si

intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

Nel caso in cui le aree a destinazione pubblica di standard o extrastandard si sovrappongano a volumi destinati a rimanere in proprietà privata, al Comune sarà ceduto solamente il soprasuolo rimanendo in capo al privato la proprietà dei solai e dei muri perimetrali e di tutte le opere di impermeabilizzazione. Analogamente nel caso in cui le aree pubbliche si collochino all'interno di un complesso edilizio (parcheggi pubblici in struttura) al Comune sarà ceduto esclusivamente la corrispondente porzione catastale. E' fatto obbligo alla Ditta attuatrice inserire nei capitolati allegati alle gare di appalto una polizza assicurativa almeno decennale come garanzia per eventuali infiltrazioni.

La Ditta attuatrice inoltre si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all'uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV.11.1 Planimetria istituzione uso pubblico allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ).

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte quelle opere, poste dentro e fuori dal comparto urbanistico necessarie per l'attuazione del Piano su area comunale e il ripristino di eventuali opere pubbliche danneggiate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile allo stesso, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al perimetro del comparto possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

La Ditta attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente convenzione, si assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico, l'onere permanente delle spese di manutenzione e dei costi di gestione.

Al fine dell'assunzione delle manutenzioni il progetto delle opere di urbanizzazione da predisporre per il rilascio del Permesso di costruire dovrà definire elementi fisici di demarcazione fra aree pubbliche e aree private che rendano facilmente distinguibili le proprietà.

#### **art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico**

Le aree a standard e non, del Programma di Riqualificazione Urbana sono individuate con apposite colorazioni nella Tav. 7.1 Planimetria identificazione aree pubbliche.

Le superfici da cedere relative al comparto 4 rappresentate nella Tav. 10.1 "Planimetria delle aree da cedere" e come indicato nella tabella seguente:

Parcheeggio pubblico P2 a raso	mq. 1.090
Verde pubblico nel comparto 1	mq. 1.675

La realizzazione del parcheggio pubblico eccedente lo standard e posto al 2° livello dell'edificio è regolamentata dalla convenzione relativa alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 2 e 4 e alla STU.

Le aree pubbliche, a seguito del collaudo, sono cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

Le aree private ad uso pubblico sono rappresentate nella TAV. 11.2 Planimetria istituzione uso pubblico in maniera indicativa e saranno meglio definite negli elaborati del relativo Permesso di costruire. L'uso pubblico dovrà essere istituito al momento della cessione delle aree pubbliche. Le aree private ad uso pubblico, a seguito del collaudo favorevole delle opere, dovranno essere rese immediatamente accessibili al pubblico.

#### **Art.9) Progettazione degli spazi di uso pubblico**

Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria a guida della Società di Trasformazione Urbana Novello, in accordo con gli uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello.

#### **art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione del comparto potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire. Il primo Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere presentato entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione e dovrà essere dato il relativo inizio lavori nel termine massimo di 1 anno dalla presentazione, salvo cause non imputabili alla Ditta attuatrice.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato, in ragione della complessità dell'opera, contestualmente al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di competenza del comparto potrà comprendere opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all'art.12 là dove lo richiedano particolari esigenze esecutive così come il Permesso di costruire delle opere di interesse generale potrà comprendere opere di competenza del singolo comparto. Ciò al fine di favorire la fase attuativa e l'organizzazione dei cantieri, in relazione alla complessità delle previsioni urbanistiche.

I certificati di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati saranno rilasciati solo dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di rilascio di agibilità parziale previo parere di fruibilità delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, secondo quanto previsto all'art.13 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

I certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici inoltre, potranno essere rilasciati ad ultimazione, per le quote di spettanza, delle opere di cui alle convenzioni relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale.

#### **art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Si conviene che l'onere di urbanizzazione secondaria che la Ditta attuatrice si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale, come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante è pari a € 109.931,00 (€ 46,34529 X mq. 2.372).

L'onere è assolto mediante la realizzazione, unitamente alla Ditta attuatrice del comparto 2 e alla STU, della riqualificazione del sottopasso ciclopeditonale esistente in prossimità della stazione, lato nord per un importo presunto di € 627.625,00.

#### **art. 12).. Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

La Ditta attuatrice ha assunto, in virtù dell'Accordo di programma sottoscritto con Comune e Provincia e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n del , l'impegno alla realizzazione, insieme agli attuatori dei comparti 2 e 4 compresi nel PRU Novello e alla STU, delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nella Tav. 37.2.

OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA

- Marciapiedi pubblici lungo le strade dei comparti 2 e 4.

## OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- Parcheggio pubblico in struttura comparto 4
- Riqualificazione del sottopasso ciclopedonale esistente in prossimità della stazione, lato nord

La Ditta attuatrice ha assunto l'impegno alla realizzazione di tali opere con la sottoscrizione della convenzione per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 2 e 4, atto del notaio Rep. del rilasciando fideiussione per l'importo del 20% del costo presunto delle opere. / La Ditta attuatrice non avendo ancora sottoscritto la convenzione relativa a tali opere ha prestato garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del costo presunto delle opere (€ 500.541,00 520,23 comprensivi di IVA).

### **art. 13) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.**

Il permesso di costruire per l'edificio sarà subordinato, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari Norme di Attuazione del PRU e al rispetto dei vincoli riportati nella Tavola normativa 9.3, del Piano Urbanistico Attuativo. Il rilascio del Permesso di costruire dell'edificio è subordinato al rispetto del parametro dei parcheggi privati di pertinenza oltre che alla previsione contestuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza.

### **art. 14) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico**

La Ditta attuatrice si impegna al rispetto dei requisiti riportati all'art. 14 "Norme per il risparmio energetico negli edifici" delle Norme di Attuazione del PRU.

### **art. 15) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

L'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta attuatrice ed i suoi aventi causa ad espletare direttamente la procedura di cui al Dlgs 163/2006; la Ditta attuatrice si impegna ad affidare i lavori e realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel Dlgs 163/2006 come modificato e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 11 e

12 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria non siano separabili, in fase di esecuzione, dalle opere private saranno definite le modalità esecutive in sede di Permesso di costruire.

#### **art. 16) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 20), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della Ditta attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 20). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

#### **art. 17) Monitoraggio acustico**

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere e limitatamente all'ambito di propria competenza i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale e ferroviario, come disposto dall'Amministrazione provinciale con proprie delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011, al fine di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi.

I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

#### **art. 18) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

### **art 19) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico**

La manutenzione degli spazi pubblici integrati agli spazi privati di uso pubblico come individuati nella Tavola 11.1 relativamente alla pulizia e allo sfalcio sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuarie o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Le modalità e la cadenza periodica di tali interventi sono indicate nella TAV 12 .4b Planimetria relativa alle attribuzioni delle manutenzioni del verde.

La manutenzione straordinaria di tali aree pubbliche sarà a carico del Comune.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi privati asserviti ad uso pubblico sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuarie o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza.

La manutenzione delle restanti aree pubbliche è a carico del Comune.

### **art. 20) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta attuaria ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 207.457,25 (quota del 50% dell'importo presunto, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 50.000,00 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (€. 50.000,00 forfettari);

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 500.520,23 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale dei comparti 2 e 4 per la quota di spettanza del comparto 4 (nel caso in cui non sia già stata stipulata la relativa convenzione).

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro nonché nell'ultimazione delle opere (art. 12 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione").

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per la richiesta e il ritiro del Permesso di costruire, nonché l'inizio lavori, viene applicata una penale pari a 100 €/giorno di ritardo a titolo di indennità di mora salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

#### **art. 21) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione Urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche ad un solo comparto, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà del comparto o dei comparti interessati e seguiranno l'iter di approvazione dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 21 della L.R. 47/78.

#### **art. 22) Alienazione delle aree.**

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e la variazione di intestazione potranno essere rilasciati alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fideiussioni della Ditta attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni.

Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.

Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta attuatrice.

### **art. 23) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

### **art. 24) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

### **art. 25) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena

.....

per la Ditta attuatrice

.....

## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Comparti

art. 3) Disponibilità delle aree

art. 4) Attribuzione indice edificatorio

art. 5) Durata e vincoli attuativi

art. 6) Opere di urbanizzazione primaria

art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria

art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico

art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico

art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria

art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

art. 13) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.

art. 14) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico

art. 15) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

art. 16) Vigilanza

Art. 17 ) Monitoraggio acustico

Art. 18) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

art. 19) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico

art. 20) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

art. 21) Varianti

art. 22) Alienazione delle aree.

art. 23) Definizione delle controversie

art. 24) Spese

art. 25) Trascrizione e benefici fiscali



PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"  
COMPARTO 5

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

Repertorio N°:.....

Raccolta N°:.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale, ove richiesto;

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

-**Biscaglia Anna Maria** nata a Riccione il 19 novembre 1954 Funzionario Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica del **Comune di Cesena**, c.f..... che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune

-**Preger Edoardo** nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico della Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.) Novello s. p. a., di codice fiscale 03752730402 e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena 314884 in esecuzione della deliberazione..... denominata **Ditta attuatrice**.

I comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di riqualificazione urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di riqualificazione urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;



- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riquilificazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riquilificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riquilificazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE

- parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante
- acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio
- riqualificazione delle aree verdi esistenti
- verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- verde stradale
- smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO

- riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori
- realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini
- parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale
- parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella
- acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

- realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia
- demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere
- riqualificazione di via Montecatini
- nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini
- riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo
- riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO

- interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il Programma risulta suddiviso in cinque comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà:

comparto 1 – STU Novello, Nuova Madonnina s.r.l., Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – STU Novello.

Una porzione dell'area interessata dal PRU non risulta compresa nei citati comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto di specifiche convenzioni;

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del      è stato approvato l'Accordo di programma;

### **ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data .

#### **art. 2) Comparti**

Il Programma di Riqualificazione Urbana è suddiviso in cinque comparti denominati: comparto 1, comparto 2, comparto 3, comparto 4 e comparto 5.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili al comparto 5. Le norme di attuazione all'art. 10.7 definiscono la possibilità di attuare direttamente il recupero degli interrati esistenti con permesso di costruire autonomo e relativi oneri.

#### **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto 5 del PRU, ad esclusione delle aree dell'Amministrazione Provinciale poste lungo via Mattarella e limitrofe a viale Oberdan di mq. 513 già destinate a parcheggio pubblico e viabilità nonché dell'area di proprietà della Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C. spa di mq. 384 già destinata a parcheggio pubblico come risulta dalla Tav. 1b del

PRU e di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per le aree di proprietà. Per le rimanenti aree il Comune procederà con l'acquisizione. Il Comune inoltre si impegna a rivedere il diritto di superficie in capo alla Parcheggi s.p.a. al fine di ritornare in disponibilità dei terreni su cui insistono gli attuali parcheggi pubblici per realizzare gli interventi previsti dal P.R.U.. Un eventuale indennizzo sarà a carico della STU.

#### **art. 4) Attribuzione indice edificatorio**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data.....alle aree di proprietà della Ditta attuatrice comprese nel comparto 5 è attribuita una capacità edificatoria di 10.286 mq. di S.U.L. ed il recupero di mq. 390 di Sul di un locale esistente interrato, per un totale di mq. 10.676 di S.U.L.. Il recupero dei locali interrati è aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria. Gli usi previsti sono quelli indicati negli elaborati TAV. 7.2 e 8.2 con possibilità di mutamenti nell'ambito degli usi consentiti a parità o in riduzione del carico urbanistico, come specificato nell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 5) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo.

La Ditta attuatrice del comparto 5, per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie relative al proprio comparto del Programma di Riqualficazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604 valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.11 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Programmazione Urbanistica del Comune di Cesena ed è composto dai seguenti elaborati:

#### **Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**

#### **Allegato B Elaborati di progetto**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI (fascicolo A4)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:1000
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - STATO ATTUALE – PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000

- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1-2-3-4 - 1:1000
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparti 1-2-3-4 Primo livello interrato con stralci quota -2
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 –  
comparto 5 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 9.1 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 1
- TAV. 9.2 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparti 2 e 3
- TAV. 9.3 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 4
- TAV. 9.4 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 –  
comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: compartì 1-2-3-4
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: compartì 5
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - compartì 1-2-3-4
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI  
UTILIZZO 1:1000 - compartì 5
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - compartì 1-2-3-4

- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000
- TAV. 12.4a - RELAZIONE PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparto 5
- TAV. 15 - PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000
- TAV. 16 - PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:1000
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000
- TAV. 20 - PLANIMETRIA RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000
- TAV. 22 - PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:2000
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000
- TAV. 24. a 1- STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 24. a 2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 - comparti 5
- TAV. 24.2 - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000
- TAV. 25.1 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 1-2-3
- TAV. 25.2 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 4-5
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA 1:500 -  
comparto 1 - PLANIMETRIE INTERRATI

- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – PT
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 1L
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 2L
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 3L
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 4L
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 5L
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 1 – 6L
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – interrati
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – PT
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 1L
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 2L
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 3L
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – 4L
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3

- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – PLANIMETRIE
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -  
PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 5
- TAV. 27.0 - RENDER AEREI – comparto 1, 2, 3, 4, 5
- TAV. 27.1 - RENDER – comparto 1
- TAV. 27.2 - RENDER – comparto 2
- TAV. 27.3 - RENDER – comparto 3
- TAV. 27.4 - RENDER – comparto 4
- TAV. 27.5 - RENDER – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLEGATI ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV.32.3 - INDAGINE GEOLOGICA – TECNICA INTEGRAZIONE  
RELAZIONE DICEMBRE 2009



- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING  
TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA  
TAV. 33.3 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO – INTEGRAZIONI  
TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE  
TAV. 34 -STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE  
TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE  
TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA  
TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 1, 2, 3  
TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE  
GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE  
AMBIENTALE 1:1000 comparti 4, 5  
TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRORODOTTO 1:1000  
Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

**Allegato C Variante urbanistica**

- Allegato C1 Relazione per la variante urbanistica  
Allegato C2 Norme di attuazione (stralcio PS1)  
Allegato C3 Stralci cartografici delle tavole dei sistemi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.S. 2.1.9)  
Allegato C4 Stralci cartografici delle tavole dei servizi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.G. 2.6.9)

**Allegato D Atti unilaterali d'obbligo** sottoscritti da CILS, VICO srl, SAIS

**Allegato E Procedura di Vas e screening - dichiarazione di sintesi**

**Allegato F Controdeduzioni al parere della Provincia**

**Allegato G Controdeduzioni ai pareri dei Settori comunali e degli Enti esterni**

**Allegato H Controdeduzioni alle osservazioni**

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

## art. 6) Opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del proprio comparto. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.2) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di videosorveglianza, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):

- parcheggi pubblici interrati al diretto servizio dell'insediamento;
- piazze e percorsi pedonali pavimentati;
- reti di fognatura bianca comprensive delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera compreso l'allacciamento all'impianto di depurazione comunale;
- reti dell'acqua potabile e non potabile comprensive degli allacciamenti all'acquedotto;
- reti del gas e del teleriscaldamento compresi gli allacciamenti;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, eventuali cabine elettriche e relativi allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati;
- verde e piantumazioni
- rete TLC.

Sono escluse dai presenti impegni convenzionali le seguenti opere per quanto comprese o parzialmente comprese all'interno del perimetro del comparto:

- riqualificazione della viabilità esistente a lato del Piazzale K. Marx
- marciapiedi pubblici
- parcheggio pubblico interrato sostitutivo di quello a raso
- trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici
- riqualificazione del sottopasso ciclopedonale esistente
- marciapiedi pubblici e pavimentazioni aree a sud della ferrovia
- demolizione delle pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

Tali opere unitamente a tutte le altre opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui al successivo art.12 sono oggetto di specifica convenzione e a carico, in quota parte, dei comparti 1, 3 e 5 del PRU.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

Gli importi relativi sia alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale, riportati come quota parte a carico dei soggetti attuatori nella Relazione illustrativa del PRU, utili alla fase di definizione delle garanzie fideiussorie, saranno comprovati da parte del soggetto esecutore tramite apposita documentazione per i costi effettivamente sostenuti per la

realizzazione delle opere in esito alla relativa ultimazione e ripartiti in quota percentuale.

**art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10.2 Planimetria aree da cedere allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

Le aree a parcheggio pubblico di standard si collocano all'interno di un complesso edilizio. Al Comune sarà ceduto esclusivamente la corrispondente porzione catastale. E' fatto obbligo alla Ditta attuatrice inserire nei capitolati allegati alle gare di appalto una polizza assicurativa almeno decennale come garanzia per eventuali infiltrazioni.

La Ditta attuatrice inoltre si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all'uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV.11.2 Planimetria istituzione uso pubblico allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ).

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte quelle opere, poste dentro e fuori dal comparto urbanistico necessarie per l'attuazione del Piano su area comunale e il ripristino di eventuali opere pubbliche danneggiate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile allo stesso, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al perimetro del comparto possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

La Ditta attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente convenzione, si assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico, l'onere permanente delle spese di manutenzione e dei costi di gestione.

Il progetto delle opere di urbanizzazione da predisporre per il rilascio del Permesso di costruire dovrà definire elementi fisici di demarcazione fra aree pubbliche e aree private che rendano facilmente distinguibili le proprietà.

#### **art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico**

Le aree a standard e non, del Programma di Riqualificazione Urbana sono individuate con apposite colorazioni nella Tav. 7.2 "Planimetria identificazione aree pubbliche".  
Le superfici da cedere relative agli standard del comparto 5, rappresentate nella Tav. 10.2 "Planimetria delle aree da cedere", e come indicato nella tabella seguente:

Parcheeggio pubblico P2 interrato	mq 4.789
-----------------------------------	----------

Le aree pubbliche, a seguito del collaudo, sono cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

Le aree private ad uso pubblico sono rappresentate nella TAV. 11.1 Planimetria istituzione uso pubblico in maniera indicativa e saranno meglio definite negli elaborati del relativo Permesso di costruire. L'uso pubblico dovrà essere istituito al momento della cessione delle aree pubbliche. Le aree private ad uso pubblico, a seguito del collaudo favorevole delle opere, dovranno essere rese immediatamente accessibili al pubblico.

#### **art.9) Progettazione degli spazi di uso pubblico**

Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria a guida della Società di Trasformazione Urbana Novello, in accordo con gli uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello.

#### **art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione del comparto potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire. Il primo Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere presentato entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione e dovrà essere dato il relativo inizio lavori nel termine massimo di 1 anno dalla presentazione, salvo cause non imputabili alla Ditta attuatrice.  
Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato, in ragione della complessità dell'opera, contestualmente al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di competenza del comparto potrà comprendere opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all'art.12 là dove lo richiedano particolari esigenze esecutive così come il Permesso di costruire delle opere di interesse generale potrà comprendere opere di competenza del singolo comparto. Ciò al fine di favorire la fase attuativa e l'organizzazione dei cantieri, in relazione alla complessità delle previsioni urbanistiche.

I certificati di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati saranno rilasciati solo dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di rilascio di agibilità parziale previo parere di fruibilità delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, secondo quanto previsto all'art.13 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

I certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici inoltre, potranno essere rilasciati ad ultimazione, per le quote di spettanza, delle opere di cui alle convenzioni relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale.

I parcheggi P2 pubblici previsti sotto i diversi edifici dovranno essere collaudati e ceduti al Comune, per la parte di spettanza, prima del rilascio della certificazione di conformità edilizia e agibilità degli edifici sovrastanti.

#### **art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Si conviene che l'onere di urbanizzazione secondaria che la Ditta attuatrice si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale, come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante è pari a €. 429.018,00 (€ 46,34529 X mq. 9.257).

L'onere è assolto mediante la realizzazione, unitamente alla Ditta attuatrice dei comparti 1 e 3, delle seguenti opere: ricollocazione del parcheggio a raso dell'area Ex Arrigoni per un importo presunto di € 3.324.125,00, interrimento di un tratto di elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica di ferrovie per un importo presunto di € 1.200.00,00, allargamento del sottopasso di via Ravennate e della porzione sud di quello della stazione per un importo presunto di € 916.940,00, acquisizione dell'area e realizzazione della connessione ciclo-pedonale al parco urbano territoriale del fiume Savio per un importo presunto di €. 269.235,00 e realizzazione del parco soprasecante per un importo presunto di €. 1.338.088,00.

## **art. 12).. Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

La Ditta attuatrice ha assunto, in virtù dell'Accordo di programma sottoscritto con Comune e Provincia e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n del , l'impegno alla realizzazione, insieme agli attuatori dei comparti 1, 3 e 5 compresi nel PRU Novello, delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nella Tav. 37.2.

### **OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA**

- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- Nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini
- Riqualficazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- Rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- Rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- Cambiamento del tracciato di via Cavalcavia ( tratto Nord-Sud fino all'innesto con la nuova rotonda) e riqualficazione del tratto di collegamento a via Madonna dello Schioppo
- Riqualficazione di via Perticara intorno ai capannoni esistenti con realizzazione di parcheggi pubblici
- Riqualficazione di via Montecatini
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 1, 3 e 5 e marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi.

### **OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

- Verde sopra secante
- Riqualficazione delle aree verdi esterne ai comparti
- Interramento elettrodotto
- Parcheggio pubblico interrato nel comparto 5 sostitutivo di quello a raso
- Trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici
- Riqualficazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del campus scolastico
- Riqualficazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti in via Ravennate e in prossimità della stazione, lato sud
- Marciapiedi pubblici e pavimentazione aree a Sud della ferrovia
- Acquisizione di area di RFI, compresa tra stazione ferroviaria e la futura stazione delle autocorriere, al fine di collegare con percorso pedonale le 2 infrastrutture
- Acquisizione del binario dismesso di RFI per realizzazione di pista ciclabile di connessione con quella lungo il Savio
- Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella lungo il fiume Savio
- Realizzazione nuova recinzione Sottostazione Elettrica Ferroviaria
- Onere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasecante per la riqualficazione a verde dell'area
- Verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- Verde stradale



- Demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

La Ditta attuatrice ha assunto l'impegno alla realizzazione di tali opere con la sottoscrizione della convenzione per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 1, 3 e 5, atto del notaio Rep. del rilasciando fideiussione per l'importo del 20% del costo presunto delle opere. / La Ditta attuatrice non avendo ancora sottoscritto la convenzione relativa a tali opere ha prestato garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del costo presunto delle opere (€ 1.953.051,00 092,23 comprensivi di IVA).

### **art. 13) Sdemanzializzazione delle aree destinate all'edificazione privata**

Il Comune si impegna ad attivare le procedura di sdemanializzazione necessaria per consentire l'edificazione privata prevista nel comparto sulle aree di proprietà pubblica che sono destinate a svolgere diversa funzione. Le superfici a parcheggio pubblico esistenti saranno ricollocate in struttura all'interno del comparto 5 e parzialmente nel comparto 4.

### **art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici**

I Permessi di costruire per gli edifici saranno subordinati, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari Norme di Attuazione e al rispetto dei vincoli riportati nella Tavola normativa 9.4 del Programma di Riqualificazione Urbana. Il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici è subordinato al rispetto del parametro dei parcheggi privati di pertinenza oltre che alla previsione contestuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza.

### **art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico**

La Ditta attuatrice si impegna al rispetto dei requisiti riportati all'art. 14 "Norme per il risparmio energetico negli edifici" delle Norme di Attuazione del PRU.

### **art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

 L'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta attuatrice ed i suoi aventi causa ad espletare direttamente la procedura di cui al Dlgs 163/2006; la Ditta attuatrice si impegna ad affidare i lavori e realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel Dlgs 163/2006 come modificato e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 11 e

12 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria non siano separabili, in fase di esecuzione, dalle opere private saranno definite le modalità esecutive in sede di Permesso di costruire.

#### **art. 17) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 21), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della Ditta attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 21). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

#### **art. 18 ) Monitoraggio acustico**

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere e limitatamente all'ambito di propria competenza i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale e ferroviario, come disposto dall'Amministrazione provinciale con proprie delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011, al fine di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi.

I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

#### **art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

#### **art 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico**

La manutenzione degli spazi pubblici integrati agli spazi privati di uso pubblico come individuati nella Tavola 11.2 relativamente alla pulizia e allo sfalcio sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuatrici o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Le modalità e la cadenza periodica di tali interventi sono indicate nella TAV 12 .4b Planimetria relativa alle attribuzioni delle manutenzioni del verde.

La manutenzione straordinaria di tali aree pubbliche sarà a carico del Comune.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi privati asserviti ad uso pubblico sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuatrici o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza.

La manutenzione delle restanti aree pubbliche è a carico del Comune.

#### **art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 2.064.600.599,90 (quota del 50% dell'importo presunto, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 100.000,00 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (€. 100.000,00 forfettari);

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 1.953.092,23 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale dei comparti 1, 3 e 5 per la quota di spettanza del comparto 5 (nel caso in cui non sia già stata stipulata la relativa convenzione).

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro nonché nell'ultimazione delle opere (art. 12 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione").

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per la richiesta e il ritiro del Permesso di costruire, nonché l'inizio lavori, viene applicata una penale pari a 100 €/giorno di ritardo a titolo di indennità di mora salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

#### **art. 22) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU, definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione Urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche ad un solo comparto, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà del comparto o dei comparti interessati e seguiranno l'iter di approvazione dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 21 della L.R. 47/78.

#### **art. 23) Alienazione delle aree.**

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e la variazione di intestazione potranno essere rilasciati alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fidejussioni della Ditta attuatrice originaria con nuove proprie fidejussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fidejussioni.

Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.

Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta attuatrice.

#### **art. 24) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

#### **art. 25) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

#### **art. 26) Trascrizione e benefici fiscali**

 Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena

.....

per la Ditta attuatrice

.....  
*Antonio Fagnano*  
.....

## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Comparti

art. 3) Disponibilità delle aree

art. 4) Attribuzione indice edificatorio

art. 5) Durata e vincoli attuativi

art. 6) Opere di urbanizzazione primaria

art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria

art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico

art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico

art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria

art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

art. 13) Sdemanializzazione delle aree destinate all'edificazione privata

art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici

art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico

art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

art. 17) Vigilanza

Art. 18 ) Monitoraggio acustico

Art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

art. 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico

art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

art. 22) Varianti

art. 23) Alienazione delle aree.

art. 24) Definizione delle controversie

art. 25) Spese

art. 26) Trascrizione e benefici fiscali