

**ACCORDO DI PROGRAMMA DI MODIFICA
DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SOTTOSCRITTO IN DATA 04.01.2012 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"**

L'anno duemila---, oggi addì --- del mese di ---

=.....=

TRA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA con sede in Forlì, Piazza Morgagni n.9, C.F. 80001550401, rappresentata da;

COMUNE DI CESENA con sede in Cesena, Piazza del Popolo 9, C.F. 00143280402, rappresentato da

FABRICA IMMOBILIARE SGR S.P.A., con sede in Roma, Via Nazionale n. 87, capitale sociale di Euro 7.200.000, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n. 07753061006, iscritta al n. 65 dell'Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia - sezione gestori di FIA (di seguito, la "SGR"), che interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e nell'interesse del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Fondo Novello – Fondo comune di investimento immobiliare riservato" (di seguito, il "Fondo"), in persona di;

Società ROSA s.r.l., di codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena 03324860406, numero R.E.A. 295829, capitale sociale Euro 90.000,00 interamente versato, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Società del, rappresentata da;

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 00127800407, numero R.E.A. 26965, capitale sociale Euro 1.130.976,00 interamente versato, in esecuzione della deliberazione del rappresentata da

Nuova Madonnina s.p.a. in liquidazione, di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena 03372520407, numero R.E.A. 298051, capitale sociale Euro 50.000,00, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della detta società in data rappresentata da

C.I.L.S. Cooperativa Sociale per l'inserimento lavorativo e sociale onlus, di codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena 00364230409, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del

Premesso che:

- con delibera n. 266 del 29 aprile 1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n.19/1998 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 aprile 2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una società di trasformazione urbana 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, il Comune, proprietario di un'ampia parte 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 l'aggiudicazione al gruppo guidato dall'arch. S. G. di ;
- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello (di seguito la "STU") a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana del comparto Novello (di seguito il "PRU Novello");
- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 4 giugno 2009, il Comune ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n.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 PRU Novello, fase conclusasi con la delibera di Giunta n. 51 del 23 febbraio 2010 con la quale si sono dettate le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto Novello;
- con deliberazione n. 54 del 18 marzo 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. 40 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n.20/2000
- in data 31 gennaio 2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'accordo preliminare;
- il testo dell'accordo preliminare e gli elaborati del PRU Novello sono stati depositati presso il Comune e la Provincia di Forlì-Cesena dal 2 marzo 2011 al 1° aprile 2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 2 marzo 2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 2 marzo 2011;
- l'Accordo di Programma è stato sottoscritto in data 4 gennaio 2012 e porta in allegato elaborati progettuali del PRU, computi metrici ed il crono programma per l'attuazione, da parte dei soggetti privati, degli interventi pubblici e privati ivi previsti, nonché gli elaborati della variante urbanistica;
- Risultano firmatarie dell'Accordo solo le proprietà delle aree alle quali il PRU attribuisce un indice edificatorio e che hanno aderito alla proposta di PRU con la sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo. Le aree alle quali non è attribuito un indice edificatorio sono già attualmente a destinazione pubblica e oggetto di interventi di riqualificazione;
- con Decreto del Presidente della Provincia del 15 febbraio 2012 l'accordo di programma relativo al PRU Novello è stato approvato;

- L'Accordo di Programma contiene cinque schemi di convenzione per l'attuazione del PRU relativi ai singoli comparti in cui era suddiviso e due schemi di convenzione per l'attuazione delle *opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale*;
- in data 21 marzo 2014 e 13 maggio 2014 la STU ha presentato una proposta di variante al PRU Novello prevedendo la suddivisione del comparto 1 in due sub comparti 1a e 1b ad attuazione differita;
- la variante è stata adottata con delibera di Giunta Comunale n. 159 del 22 luglio 2014 ed è stata approvata con delibera di Giunta Comunale n. 242 del 5 novembre 2014;
- alla data di approvazione dell'anzidetta variante, il PRU Novello risultava pertanto suddiviso in cinque comparti e il comparto 1 ulteriormente suddiviso in due sub comparti ad attuazione differita;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 26 marzo 2015 è stato avviato l'iter per la liquidazione della STU e l'assemblea straordinaria della STU in data 26 giugno 2015 ne ha approvato lo scioglimento anticipato e la sua messa in liquidazione;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 9 aprile 2015 è stato modificato l'art. 22 delle Norme di Attuazione del PRG prevedendo quale dotazione di parcheggi privati a servizio di alloggi residenziali sociali con superficie fino a 75 (settantacinque) mq. di superficie utile lorda ("SUL") un solo posto auto per alloggio entro la struttura, a condizione che sia garantita la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla Legge n.122/89;
- al fine di consentire una diversa progettazione dell'intervento edilizio coerente con la suddetta variante, con delibera di Giunta Comunale n. 216 del 15 settembre 2015 è stata adottata una variante al PRU Novello, riguardante il sub comparto 1a per l'adeguamento alla intervenuta modifica normativa di cui sopra e con delibera di Giunta Comunale n. 287 del 24 novembre 2015 detta variante è stata approvata;
- il Comune, previa autorizzazione del Giudice del Tribunale di Forlì in data 21 ottobre 2015, con atto a rogito del dr. Antonio Porfiri, Notaio in Cesena, in data 26 novembre 2015, rep.n.230.013/55.840, registrato a Cesena il 14 dicembre 2015 al n. 8.228, trascritto a Forlì il 14 dicembre 2015 all'art. 12.179, ha acquisito proprietà "S.A.PRO S.P.A.", e con atto a rogito del medesimo Notaio Antonio Porfiri in data 18 dicembre 2015, Rep. 230154/55935, registrato a Cesena il 28 dicembre 2015 al n. 8.807, trascritto a Forlì il 28 dicembre 2015 agli art.li 12.717, 12.718 e 12.719, ha acquisito proprietà delle "FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.P.A." e di "RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI", tutte ricadenti all'interno del comparto 1a;
- con atto a rogito del suddetto Notaio Antonio Porfiri, in data 18 dicembre 2015, rep.n.230.155/55.936, registrato a Cesena il 13 gennaio 2016 al n. 300, trascritto a Forlì il 13 gennaio 2016 agli art.li 332 e 333, il Comune di Cesena ha apportato al Fondo denominato "FONDO NOVELLO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato", le aree e diritti reali immobiliari ricadenti all'interno del comparto 1a;
- in data 16 febbraio 2016 con atto a rogito del dr. Marcello Porfiri, Notaio in Cesena, Rep.n.7668/3048, registrato a Cesena il 7 marzo 2016 al n. 1.693, trascritto a Forlì il 10 marzo 2016, il Comune di Cesena ha apportato al FONDO altra area (e i suoi diritti reali immobiliari) ricadente all'interno del comparto 1a, rimasta esclusa nel precedente atto di apporto del 18 dicembre 2015;

- La Regione Emilia Romagna ha concesso al Comune di Cesena un contributo di 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) di Euro per la realizzazione del Parco Urbano Novello 1° lotto, opera realizzata e collaudata;
- in data 22 dicembre 2016 la soc. "FABRICA IMMOBILIARE SGR spa" in qualità di gestore del Fondo Immobiliare, proprietario delle aree comprese nel sub comparto 1a, ha presentato al Comune gli elaborati relativi a una variante del PRU Novello in cui è prevista la modifica della perimetrazione del sub comparto 1a con l'esclusione delle aree di proprietà di C.I.L.S. non interessata alla realizzazione in tempi brevi dell'intervento di competenza; la variante è stata adottata con delibera di Giunta Comunale n. 115 del 24 aprile 2018 ed approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 237 del 4 settembre 2018;
- la suddetta variante ha valore di titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi relativi al comparto 1a;
- a seguito dell'approvazione della Variante al PRU di cui al punto precedente è variata la ripartizione delle opere di interesse generale di infrastrutturazione urbana e per la sostenibilità e la compensazione ambientale, tra i vari comparti e soggetti attuatori, come riportato negli schemi di convenzione allegati alla delibera di approvazione sopra citata. Si riportano di seguito gli impegni posti a carico di ciascun comparto:

- **Impegni a carico del comparto 1a – Fabbrica Immobiliare SGR**

OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA (Art. 10 convenzione)

- Nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini
- 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 del comparto 1a e marciapiedi a nord della ferrovia.

OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE (Art. 10 convenzione)

- Interramento elettrodotto
- Verde di standard del comparto 1b
- Quota di spettanza del comparto 1b del collettore fognario fuori comparto sino a via Lama
- Riqualificazione del sottopasso ciclopedonale esistente in via Ravennate
- Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella lungo il fiume Savio
- Realizzazione nuova recinzione Sottostazione Elettrica Ferroviaria
- Verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- Verde stradale a nord della ferrovia

I costi complessivi inerenti le opere di cui sopra ammontano complessivamente a € 5.354.579,00 IVA esclusa.

- Il Comune con atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 103 dell' 08.10.2015 si è impegnato a partecipare alle spese per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione urbana e opere di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale per un importo pari a €. 643.360,00. L'importo sarà versato al Soggetto Attuatore a seguito della presentazione di specifica documentazione contabile dei costi effettivamente sostenuti in due soluzioni, proporzionali alla SUL, ad avvenuto completamento delle urbanizzazioni riguardanti le UMI 1 e 2 e del collaudo delle opere.
- Si prevede la realizzazione del verde di standard del sub comparto 1b come opera di infrastrutturazione e di interesse generale a carico del sub comparto 1a al fine di anticipare la

realizzazione completa dell'area verde, per un importo di €. 602.351,00 IVA esclusa, già compreso nell'importo sopra indicato

- Si prevede inoltre la realizzazione del collettore fognario extra comparto sino a via Lama quale opera per la sostenibilità e la compensazione ambientale in maniera proporzionale all'edificabilità, del sub comparto 1b, per un importo di €. 267.381,00 IVA esclusa, già compreso nell'importo sopra indicato

EDILIZIA CONVENZIONATA (art. 17 convenzione)

Il Soggetto Attuatore si impegna a destinare una quota di SUL residenziale, pari a mq. 23.610, ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) convenzionata, ai sensi della legge n. 865/1971 (s.m.i.) e del D.P.R. n. 380/2001 (s.m.i.), all'interno del Comparto 1A del PRU Novello.

La realizzazione di tale quota di edilizia convenzionata è regolamentata da altra convenzione sottoscritta dalla soc. gestore del Fondo Novello in data 20.03.2020 e autenticata per la firma dal Notaio Antonio Porfiri in data 24.03.2020 Rep. 235.500 fasc. 59.365.

RIDUZIONE DELL'IMPEGNO FINANZIARIO PER OPERE DI INTERESSE GENERALE

Il Soggetto Attuatore, a fronte della riduzione di €. 1.379.799,00 al netto dell'IVA dell'impegno finanziario per le opere di infrastrutturazione urbana di interesse generale, che pertanto ammontano a €. 3.974.780,00 al netto dell'IVA e alla riduzione di €. 356.726,00 al netto dell'IVA dell'impegno finanziario per le opere di urbanizzazione primaria, si obbliga ad applicare una riduzione del costo dei canoni di locazione degli alloggi ERS come specificato in convenzione (art.17).

• **Impegni a carico del comparto 1b – Comune di Cesena, Nuova Madonnina Srl e CILS**

La convenzione urbanistica del comparto 1b non è stata sottoscritta, nello schema allegato alla variante al PRU approvata con Delibera di Giunta comunale n. 237 del 04.09.2018, il Comune è soggetto attuatore insieme ai soggetti proprietari privati, Nuova Madonnina Srl e C.I.L.S. Cooperativa sociale Onlus, con opere di interesse generale da attuarsi assieme agli altri comparti distinte in 2 gruppi:

Insieme agli attuatori dei comparti 3 (VICO s.r.l.) e 5 (Comune di Cesena) compresi nel PRU Novello, il comparto 1b deve realizzare le seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA

- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda compresa porzione di rotonda interna al comparto comprensiva della struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante ricadente all'interno del comparto 1a
- Riqualficazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 1b, 3 e 5 e marciapiedi a nord della ferrovia.

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

- 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 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
- Verde stradale area a sud della ferrovia
- Demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

Il costo presunto delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale a carico dei comparti 1b, 3 e 5 sopra indicate è pari a €. 7.337.442,00 (IVA esclusa), compresa la quota di opere poste in carico al comparto 1a specificate in precedenza, pari ad € 896.732,00 (IVA esclusa). A tale costo complessivo il comparto 1b partecipa con una quota di spettanza pari a € 2.725.461,00 (IVA esclusa).

Insieme agli attuatori dei comparti 2 (S.A.I.S. S.p.A.) e 4 (Montecatini s.a.s., G. M., P. C., P. F., P. M., P. A. - che non sottoscrivono l'accordo di programma) compresi nel PRU Novello, il comparto 1b deve realizzare le seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA

- Marciapiedi pubblici lungo le strade del comparto 2 e 4.

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

- Riqualificazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti
- verde sopra secante
- riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti, compreso l'area tra VICO, la chiesa e il quartiere Vigne, ad esclusione della superficie di competenza del PRU Europa
- parcheggio pubblico in struttura comparto 4
- onere per la rimozione dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasecate e riqualificazione a verde dell'area

Il costo presunto delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale a carico dei comparti 1b, 2 e 4 sopra indicate è pari a € 2.998.606,00 (IVA esclusa).

A tale costo complessivo il comparto 1b partecipa con una quota di spettanza pari a € 601.646,00 (IVA esclusa), posto in carico solo al Comune di Cesena.

Riepilogando le opere in carico al **comparto 1b** corrispondono ad un impegno finanziario pari a € **3.327.107,00 IVA esclusa** complessivi, così suddivisi tra i soggetti attuatori:

- Comune di Cesena : Insieme a comparto 3 e 5 ... € 840.655,00
Insieme a comparto 2 e 4 ... € 601.646,00
- Nuova Madonnina srl : € 1.532.465,00
- CILS coop. soc. a r.l. : € 255.125,00

• **Impegni a carico del comparto 2 – S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi s.p.a.**

La convenzione urbanistica del comparto 2 non è stata sottoscritta, nello schema allegato alla variante al PRU approvata con Delibera di Giunta comunale n. 237 del 04.09.2018, il soggetto attuatore S.A.I.S. spa assume l'impegno a realizzare le seguenti opere di interesse generale, da attuarsi assieme ai comparti 1b (Comune di Cesena) e 4 (Montecatini s.a.s., G. M., P. C., P. F., P. M., P. A. - che non sottoscrivono l'accordo di programma):

OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA

- Marciapiedi pubblici lungo le strade del comparto 2 e 4.

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

- Riqualificazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti
- verde sopra secante
- riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti, compreso l'area tra VICO, la chiesa e il quartiere Vigne, ad esclusione della superficie di competenza del PRU Europa
- parcheggio pubblico in struttura comparto 4
- onere per la rimozione dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasecante e riqualificazione a verde dell'area

Il costo presunto complessivo delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale a carico dei comparti 1b, 2 e 4 sopra indicate è pari a € 2.998.606,00 (IVA esclusa).

La quota di opere in carico al **comparto 2** corrisponde ad un impegno finanziario pari a € **1.941.941,00 IVA esclusa** complessivi.

- **Impegni a carico del comparto 3 – VICO s.r.l. (oggi ROSA s.r.l.)**

La convenzione urbanistica del comparto 3 non è stata sottoscritta, nello schema allegato alla variante al PRU approvata con Delibera di Giunta comunale n. 237 del 04.09.2018, il soggetto attuatore VICO srl assume l'impegno a realizzare le seguenti opere di interesse generale, da attuarsi assieme ai comparti 1b (Comune di Cesena, Nuova Madonnina srl e CILS coop. sociale a r.l.) e 5 (Comune di Cesena):

OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA

- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda compresa porzione di rotonda interna al comparto comprensiva della struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante ricadente all'interno del comparto 1°
- Riqualficazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 1b, 3 e 5 e marciapiedi a nord della ferrovia.

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

- 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 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
- Verde stradale area a sud della ferrovia
- Demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

Il costo presunto delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale a carico dei comparti 1b, 3 e 5 sopra indicate è pari a €. 7.337.442,00 (IVA esclusa), compresa la quota di opere posta in carico al comparto 1a specificate in precedenza, pari ad € 896.732,00 (IVA esclusa).

La quota di opere in carico al **comparto 3** corrisponde ad un impegno finanziario pari a € **2.836.443,00 IVA esclusa** complessivi.

- **COMPARTO 4 – Montecatini s.a.s., G. M., P. C., P. F., P. M., P. A.**

La convenzione urbanistica del comparto 4 non è stata sottoscritta, inoltre i soggetti proprietari non hanno sottoscritto l'accordo di programma nel 2012. Nello schema allegato alla variante al PRU approvata con Delibera di Giunta comunale n. 237 del 04.09.2018, i soggetti attuatori assumono l'impegno a realizzare le seguenti opere di interesse generale, da attuarsi assieme ai comparti 1b (solo Comune di Cesena) e 2 (SAIS spa):

OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA

- Marciapiedi pubblici lungo le strade del comparto 2 e 4.

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

- riqualficazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti
- verde sopra secante
- riqualficazione delle aree verdi esterne ai comparti, compreso l'area tra VICO, la chiesa e il quartiere Vigne, ad esclusione della superficie di competenza del PRU Europa
- parcheggio pubblico in struttura comparto 4
- onere per la rimozione dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasecante e riqualficazione a verde dell'area

Il costo presunto complessivo delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale a carico dei comparti 1b, 2 e 4 sopra indicate è pari a €. 2.998.606,00 (IVA esclusa).

La quota di opere in carico al **comparto 4** corrisponde ad un impegno finanziario pari a **€ 455.019,00 IVA esclusa** complessivi.

• **Impegni comparto 5 – Comune di Cesena (o chi per esso)**

La convenzione urbanistica del comparto 5 non è stata sottoscritta, nello schema allegato alla variante al PRU approvata con Delibera di Giunta comunale n. 237 del 04.09.2018, il soggetto attuatore Comune di Cesena o altro soggetto che agisca per conto del Comune medesimo, assume l'impegno a realizzare le seguenti opere di interesse generale, da attuarsi assieme ai comparti 1b (Comune di Cesena, Nuova Madonnina srl e CILS coop. sociale a r.l.) e 3 (VICO srl):

OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA

- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda compresa porzione di rotonda interna al comparto comprensiva della struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante ricadente all'interno del comparto 1°
- Riqualficazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 1b, 3 e 5 e marciapiedi a nord della ferrovia.

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

- 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 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
- verde stradale area a sud della ferrovia
- Demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

Il costo presunto delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale a carico dei comparti 1b, 3 e 5 sopra indicate è pari a €. 7.337.442,00 (IVA esclusa), compresa la quota di opere posta in carico al comparto 1a specificate in precedenza, pari ad € 896.732,00 (IVA esclusa).

La quota di opere in carico al **comparto 5** corrisponde ad un impegno finanziario pari a **€ 1.775.538,00 IVA esclusa** complessivi.

- in data 29 marzo 2019, con atto a ministero del Notaio Marcello Porfiri (registrato a Cesena il 15 aprile 2019, trascritto a Forlì il 16 aprile 2019, rep. 12.228, fascicolo 5.803) il Comune di Cesena e Fabbrica Immobiliare SGR SpA hanno sottoscritto la convenzione attuativa "*delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale*" del comparto 1a, con cui sono stati precisati i rispettivi diritti e obblighi, qui integralmente richiamati e trascritti;
- per effetto dell'articolo 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare) la scadenza dell'accordo di programma e di tutti i termini previsti è stata prorogata – ope legis - al 15 febbraio 2025;
- di tale effetto ha preso atto il Collegio di Vigilanza sull'attuazione dell'accordo di programma Novello, con verbale del 02 febbraio 2018;
- Le convenzioni urbanistiche relative ai comparti 3 e 5, nonché la convenzione relativa alle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 1b, 3 e 5 avrebbero dovuto essere stipulate entro 3 anni (15.02.2015); tale termine prorogato al 15.02.2018 per effetto della L. 98/2013, risulta scaduto senza che la convenzione sia stata stipulata;

- la Legge 11 settembre 2020 n. 120, art 10 comma 4bis prevede che il termine di validità, nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942 n 1150 e dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale sono prorogati di tre anni; tale proroga si applica anche ai diversi termini degli accordi similari comunque denominati, nonché dei relativi piani attuativi, che hanno usufruito della proroga di cui all'art 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, di conseguenza la scadenza del PRU è prorogata al 15.02.2028 e le scadenze dei termini significativi del crono programma risultano le seguenti :
 - scadenza PRU : 15.02.2028
 - fine dei lavori del parco soprascante: 15.02.2024 (completato il primo stralcio)
 - ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione comparto 1a: 15.02.2024 (già ritirato)
 - fine lavori delle opere di urbanizzazione comparto 1a: 15.02.2028
 - progettazione alloggi ERS fino al ritiro del permesso di costruire: 15.02.2026 (già ritirato)
 - ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di infrastrutturazione e interesse generale in capo ai comparti 2-4: 15.02.2026
 - fine lavori delle opere di urbanizzazione comparti 2-4: 15.02.2028
- Ai sensi dell'art. 103 c. 2 del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18, è stata prorogata la validità di tutti gli atti di certificazione e i provvedimenti abilitativi aventi scadenza dal 17.03.2020 al 15.04.2020, prorogando la validità fino al 15 giugno 2020. Con la legge di conversione n. 27 del 24 aprile 2020, la proroga della validità è stata estesa a 90 gg. dal termine stabilito;
- In data 22 giugno 2020 sono state comunicate le date di inizio dei lavori per le opere di urbanizzazione (con pratica n. 88/IL/2020 PGN 73658/2020) e del complesso immobiliare (89/IL/2020 PGN 73664/2020) del comparto 1a;
- In data 2 marzo 2020 per Decreto di trasferimento immobili dell'Autorità giudiziaria, in atti dal 02.03.2020 con voltura automatica n. 2272.1/2020, i terreni di proprietà della soc. Vico s.r.l. ricompresi nel PRU, sono stati trasferiti alla ditta ROSA s.r.l. che è subentrata agli impegni ed obblighi riportati con l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 15.07.2010 presso il notaio Antonio Porfiri registrato a Cesena il 21.07.2010 al n. 6676 e allegato all'accordo di programma del 04.01.2012;
- Con apposite istanze disgiunte acquisite al protocollo comunale in data 22.04.2020 PGN 49861 (soc. Nuova Madonnina s.p.a. in liquidazione), 23.04.2020 PGN 50071 (soc. Battistini Immobiliare s.r.l.) e in data 16.06.2020 PGN 68172 (sig.ri M. G., M. P., M. M., M. M. e M. M.), le parti private di entrambi i comparti sottoscrittrici dell'Accordo di Programma per l'attuazione del PRU Europa, hanno preso atto della impossibilità di portare a conclusione il programma di recupero urbano, ed hanno proposto al Comune di Cesena di risolvere consensualmente l'accordo di programma per l'attuazione del PRU Europa;
- Gli impegni assunti con l'Accordo del PRU Europa dalla società Nuova Madonnina s.r.l. (ora Nuova Madonnina s.p.a. in liquidazione) prevedevano la realizzazione di alcune opere su aree comprese nel perimetro dell'Accordo del PRU Novello :
 - sistemazione di un'area verde di mq. 6.650.

- realizzazione di mq. 5773 di SUL all'interno del Sub comparto 1B del PRU Novello, capacità edificatoria generata da aree comprese nel PRU Europa e non utilizzata nella progettazione del Piano attuativo medesimo.

Di conseguenza la risoluzione dell'accordo del PRU Europa ha riflessi sulla attuazione del PRU Novello;

- In data 13.07.2020 con nota assunta al Protocollo Generale del Comune di Cesena n. 82412 il Legale rappresentante di CILS Cooperativa sociale per l'inserimento lavorativo sociale Onlus a seguito della avvenuta convocazione del collegio di vigilanza sull'attuazione dell'Accordo Novello ha comunicato che con propria deliberazione del 08.07.2020 il consiglio di amministrazione della medesima società ha stabilito di non aver nulla in contrario alla revisione dell'accordo di programma e di chiedere il ripristino della destinazione attuale sul lotto di sua proprietà sito in via Ravennate, in quanto l'immobile risulta funzionale alle attività in essere della società CILS, con particolare riferimento al settore dei servizi ambientali;
- In data 15.07.2020 si è riunito il Collegio di vigilanza per l'attuazione del PRU Novello, in seduta congiunta con il Collegio di vigilanza per l'attuazione del PRU Europa, al fine di valutare le istanze di risoluzione di quest'ultimo, pervenute dai soggetti attuatori. Il collegio ha preso atto della necessaria una revisione anche dell'accordo di programma del PRU Novello e dell'avvenuto passaggio di proprietà verso la soc. Rosa srl delle aree che erano appartenute a VICO srl, nonché ha dato atto dello stato di attuazione del PRU;
- Tutti i soggetti sottoscrittori dell'accordo di programma presenti alla riunione del collegio di vigilanza del 15.07.2020 hanno manifestato la disponibilità alla revisione dei contenuti dell'accordo stesso ed in particolare per i comparti 2, 3, 4 e 5 hanno rappresentato la volontà di far decadere le previsioni urbanistiche, restringendo pertanto l'accordo di programma alla sola parte avviata e convenzionata (comparto 1a - Fabbrica Immobiliare SGR spa);
- Nella medesima seduta del Collegio di vigilanza per l'attuazione del PRU Novello l'Amministrazione provinciale, preso atto delle volontà dei soggetti attuatori, non ha esposto motivi di contrasto alla revisione dell'accordo del PRU, a condizione che sia verificata la sostenibilità delle sole previsioni che saranno mantenute;
- L'Amministrazione comunale alla luce dei principi normativi introdotti con la L.R. 24/2017 e degli indirizzi in materia assunti fin dalle linee di mandato, in considerazione anche del tempo trascorso dall'avvio della formazione della STU e della prima progettazione per la riqualificazione dell'area di che trattasi e dal mutato quadro non solo economico, ma anche delle richieste della cittadinanza, in occasione della medesima riunione del Collegio, ha accolto favorevolmente l'opportunità di riprogettare la riqualificazione dell'area con i nuovi strumenti urbanistici e negoziali introdotti dalla L.R. 24/2017, accogliendo le attuali esigenze della collettività per le aree di proprietà, in relazione agli spazi e servizi pubblici;

Dato atto che:

- In considerazione di quanto riportato ai punti precedenti, le parti hanno ritenuto di disciplinare concordemente gli effetti della modifica dell'accordo di programma che prevede la ripermimetrazione del PRU delimitandolo al solo comparto 1a ed alle aree pubbliche interessate dalla realizzazione del parco

pubblico sopra secante, nonché il ritorno alle previgenti previsioni urbanistiche per i comparti cui non si intende dare attuazione, ovvero le aree identificate con i comparti 1b, 2, 3, 4 e 5;

- il Consiglio Comunale, con delibera n. ... del ..., ha espresso l'assenso preliminare alla proposta di Accordo di programma in variante al PRG per la modifica dell'Accordo di programma per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Novello" secondo i contenuti definiti nello schema ;
- il Consiglio della Provincia di Forlì-Cesena è stato informato, ai sensi dell'art. 53 dello Statuto provinciale, come risulta dalla delibera n del circa la volontà dell'Amministrazione Provinciale di aderire alla conclusione di un Accordo di programma in variante al P.R.G., per le finalità ed i motivi sopra esplicitati;
- ai sensi dell'art. 60 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 la Giunta Provinciale, con delibera n del, ha espresso il proprio assenso preliminare all'Accordo, dando mandato al Presidente;
- la proposta di modifica dell'Accordo di programma, corredata dagli elaborati di variazione del PRG è stata depositata nelle sedi del Comune di Cesena e della Provincia di Forlì-Cesena per sessanta giorni dal ---, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna;
- Richiamato l'art. 60 della LR 21.12.2017 n. 24

§§§

tutto ciò premesso le parti stipulano quanto segue:

CAPO I – MODIFICA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Art. 1 Premesse

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e devono perciò intendersi qui integralmente richiamate e trascritte, come pure integralmente richiamati e trascritti sono gli atti e i documenti in esse richiamati.
2. Il presente Accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dall'art. 60 della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, in quanto avente ad oggetto l'approvazione della modifica all'accordo per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana richiamato in premessa in variante allo strumento urbanistico vigente.

Art. 2 Oggetto

1. Il presente Accordo approva, in variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Cesena, le modifiche all'Accordo di programma per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Novello" (di seguito richiamato anche solo con il termine "Programma" o "PRU"), approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 15 febbraio 2012 e sottoscritto in data 4 gennaio 2012 e definisce le modalità d'attuazione dei relativi interventi.
2. Con il presente accordo i soggetti firmatari proprietari dei comparti 1b, 2, 3, 4 e 5, dichiarano di risolvere, e per l'effetto risolvono con mutuo consenso, gli impegni di propria spettanza sottoscritti con l'Accordo di programma in data 4 gennaio 2012 ;

3. Con il presente accordo Fabrica Immobiliare SGR S.p.a. in qualità di gestore del Fondo Immobiliare Novello, per sé e per i suoi aventi causa, dichiara di confermare gli impegni di propria spettanza assunti con la sottoscrizione dell'Accordo di programma in data 4 gennaio 2012, ribaditi con la sottoscrizione della convenzione in data 29.03.2019 a rogito del notaio Marcello Porfiri rep. 12.228 fasc. 5.803 e della convenzione in data 20.03.2020 e autenticata per la firma dal Notaio Antonio Porfiri in data 24.03.2020 Rep. 235.500 fasc. 59.365;
4. A seguito della modifica, il Programma, in coerenza con le finalità stabilite dall'art. 53 delle Norme di Attuazione del PRG, indicato in premessa, continua a perseguire, attraverso la riqualificazione delle aree dismesse comprese nel comparto 1a, l'arricchimento della dotazione di servizi, l'implementazione delle dotazioni infrastrutturali, la realizzazione di un'offerta terziaria e commerciale e di un'offerta abitativa, in parte convenzionata sia per la vendita che per la locazione a termine.
5. In particolare il Programma come modificato con il presente accordo ha in parte già attuato ed attua rilevanti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale al fine di migliorare e riconnettere i tessuti consolidati che necessitano di un radicale rinnovamento. I costi di tali opere di seguito elencate sono a carico del soggetto attuatore del comparto 1a, Fabrica Immobiliare SGR spa, in relazione alla propria capacità edificatoria.

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.

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

- 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;

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

- marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Peticara, via Montecatini,
- riqualificazione di via Montecatini;
- nuova viabilità di collegamento di via Peticara con via Montecatini;
- 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.

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.

L'impegno economico per la realizzazione delle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale ammonta ad €. 5.354.579,00 (escluse IVA e spese tecniche e amministrative).

Gli impegni assunti con l'accordo di programma dal soggetto attuatore del comparto 1a sono stati ratificati con la sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione del P.R.U. e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale avvenuta in data 29 marzo 2019 a rogito del Notaio Marcello Porfiri Rep. 12.228 fasc. 5.803 che integralmente si richiamano;

Art. 3 Ricognizione dello stato di attuazione degli impegni assunti

1. Rispetto agli impegni assunti con la stipula dell'accordo in data 4 gennaio 2012 le parti danno atto che Fabrica Immobiliare SGR s.p.a. ha dato avvio all'attuazione degli impegni di propria spettanza relativi al comparto 1a con la sottoscrizione della convenzione urbanistica e di quella edilizia più volte richiamate, che hanno dato efficacia ai titoli edilizi degli interventi compresi nel comparto 1a. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quella del complesso immobiliare risultano agli atti comunicazioni di inizio dei lavori pervenute all'Amministrazione comunale in data 22.06.2020;
2. Non sono state sottoscritte convenzioni per i comparti 1b, 2, 3, 4 e 5, né sono stati presentati titoli edilizi;
3. Le parti danno atto che le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale –finalità di interesse pubblico dell'accordo di programma sottoscritto in data 04.01.2012– poste a carico del comparto 1a non sono condivise con altri comparti, per cui il comparto 1a risulta funzionalmente autonomo e indipendente dagli altri comparti; pertanto la modifica o la revoca degli impegni posti a carico degli altri comparti non comporta alcun onere o altro adempimento in capo al sub-comparto 1a;
4. Le parti danno inoltre atto che il bilanciamento tra l'interesse pubblico e la sola attuazione del sub-comparto 1a si è perfezionata con la sottoscrizione della convenzione urbanistica del medesimo comparto, da parte della società di gestione del Fondo Novello in data 29.03.2019;
5. Le parti danno altresì atto che non essendo state avviate opere né sottoscritte convenzioni per i comparti 1b, 2, 3, 4 e 5, non sono necessarie compensazioni relative ad opere di interesse pubblico a fronte della modifica o revoca delle previsioni per tali aree;

Art.4 – Obblighi per la realizzazione e l'attuazione dell'Accordo di modifica

1. Disposizioni relative al Comparto 1a

Il soggetto attuatore del comparto 1a, intestato al gestore del Fondo immobiliare Novello ovvero a Fabbrica Immobiliare SGR spa si impegna a :

- realizzare integralmente le attività e gli interventi programmati compresi nel comparto 1a, nonché le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale già oggetto della convenzione rep. 12.228 fasc. 5.803 del 29.03.2019, Notaio Marcello Porfiri;
- adottare gli atti e compiere tutte le attività definite nel Programma entro i termini di cui i successivi articoli 6 (crono programma) e 9 (Decorrenza e durata dell'accordo);
- non modificare gli impegni finanziari assunti con l'Accordo stesso, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 7;
- adottare le modalità organizzative e procedurali, nonché le modalità finanziarie più idonee a garantire la rapidità e la snellezza delle attività amministrative, anche al fine di superare eventuali ostacoli nell'attuazione dell'Accordo.

2. Disposizioni relative ai comparti non avviati

I soggetti attuatori dei comparti 1b, 2, 3, 4 e 5 con la sottoscrizione del presente accordo danno atto ed acconsentono alla modifica dell'accordo stipulato il 4 gennaio 2012 comportante l'esclusione delle proprie aree dal perimetro del Programma di Riqualificazione urbana e contestualmente prendono atto ed acconsentono a che gli immobili di loro proprietà risultino assoggettati alla disciplina urbanistica vigente prima della stipulazione dell'accordo di programma del 04.01.2012 come meglio descritta al successivo art 5.

I medesimi soggetti attuatori danno inoltre atto che, non essendo state prestate fidejussioni per la realizzazione di opere di urbanizzazione o di interesse collettivo, non vi sono polizze da restituire.

3. Tutte le proprietà che sottoscrivono il presente Accordo, direttamente o per delega, si impegnano ad acconsentire alla modifica urbanistica dell'area interessata dal PRU Novello consistente nella ridefinizione del perimetro limitatamente al solo comparto 1a ed alle aree alle quali non è attribuito un indice edificatorio, che sono già attualmente a destinazione pubblica e sono oggetto di interventi di riqualificazione, ed al conseguente ritorno alle destinazioni urbanistiche vigenti prima dell'accordo di programma del 04.01.2012 per i terreni identificati con i comparti 1b, 2, 3, 4 e 5.

4. Il Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Forlì - Cesena impegna in particolare l'ente rappresentato ad emanare tempestivamente il decreto di approvazione dell'Accordo in variante agli strumenti urbanistici;

Art.5 – Approvazione della variante urbanistica

1. L'approvazione del presente Accordo di modifica dell'Accordo del 04.01.2012 determina variante al P.R.G. vigente, come indicato nella Relazione urbanistica allegata sub ...;

2. Il Decreto di approvazione è emanato dal Presidente della Provincia e produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione;
3. Gli elaborati di Variante urbanistica sono elencati al successivo art. 13.
4. Il Decreto di approvazione del presente Accordo di modifica mantiene nella tavola PS 2.1.9 del PRG il tracciato dell'elettrodotto aereo di alimentazione della sottostazione di RFI nella tratta oggetto di interrimento con la relativa fascia di rispetto, che vengono rappresentati con tratto di colore differenziato (giallo) rispetto ai tratti contigui. La rappresentazione nell'elaborato di PRG di tale segno permarrà fino all'avvenuta messa in esercizio del nuovo tratto di elettrodotto interrato e collaudo del medesimo ai sensi dell'art.9 della L.R.10/93 e s.m.i., nonché allo smantellamento delle opere costituenti il tratto di elettrodotto aereo dismesso. La rimozione definitiva di tali elementi (elettrodotto aereo e fascia di rispetto di pertinenza) sugli elaborati di PRG è rimessa a Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Cesena;
5. A seguito del Decreto del Presidente della Provincia di approvazione della modifica all'accordo, le parti danno atto che le aree corrispondenti ai comparti 1b, 2, 3, 4 e 5 sono assoggettate alla disciplina urbanistica vigente prima della stipulazione dell'accordo di programma del 04.01.2012.

Segnatamente, l'area del PRU Novello, con esclusione dei soli terreni interessati dal comparto 1a e dalle aree alle quali non è attribuito un indice edificatorio, già a destinazione pubblica e oggetto di interventi di riqualificazione, ritorna ad essere compresa all'interno del perimetro dell'ambito di riqualificazione urbana del Piano regolatore generale del Comune di Cesena, entro cui possono essere attivati programmi di riqualificazione urbana (Ambiti di riqualificazione urbana art.53 delle N.d.A. da sottoporre ai programmi – art. 53.04 delle N.d.A. – *ambito della stazione e dell'ex Mercato ortofrutticolo (Novello)*), mentre, in via ordinaria, valgono gli azionamenti di PRG secondo i quali le aree e gli immobili ivi compresi assumono le destinazioni di seguito indicate :

- foglio 110 part. 1201 (Proprietà CILS Cooperativa Sociale per l'inserimento lavorativo e sociale onlus) - destinazione di cui all'art. 39 delle N.d.A. – Tessuto produttivo polifunzionale;
- foglio 110, part. 3, (Proprietà S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi s. p. a.) - destinazione di cui all'art. 39 delle N.d.A. – Tessuto produttivo polifunzionale;
- foglio 110, part. 996, 921, 922, 928, 902, 1262, 900, 908, 3171, 3165, 843, 3173, 3168 (Proprietà Rosa s.r.l.) - destinazione di cui all'art. 39 delle N.d.A. – Tessuto produttivo polifunzionale;
- foglio 110, part. 3169 e 3174 (Proprietà Rosa s.r.l.) - destinazione in parte di cui all'art. 39 ed in parte di cui all'art. 58 delle N.d.A. – infrastrutture per la viabilità;
- foglio 110, part. 913 (Proprietà Rosa s.r.l.) - destinazione di cui all'art. 58 delle N.d.A. – infrastrutture per la viabilità;
- foglio 110 part. 3300 (parte), 3252 (parte), 3308 (parte) (Proprietà Nuova Madonnina SpA in liquidazione) - destinazione di cui all'art. 39 delle N.d.A. – Tessuto produttivo polifunzionale;
- foglio 110 part. 156 (proprietà G. M., P. M., P. F., P. C., P. A.) - destinazione di cui all'art. 57 delle N.d.A. – Infrastrutture ferroviarie;

- foglio 110 part. 3091 e 3188 (Proprietà Montecatini S.a.s. di P. A. & C.) – destinazione in parte di cui all’art. 57 delle N.d.A. – Infrastrutture ferroviarie, in parte di cui all’art. 58 - infrastrutture per la viabilità, in parte di cui all’art. 56 – verde pubblico di quartiere;
- foglio 110 part. 3035 e 3036 (proprietà Amministrazione Provinciale di Forlì) - destinazione in parte di cui all’art. 58 - infrastrutture per la viabilità, in parte di cui all’art. 56 – servizi di quartiere parcheggi pubblici;
- foglio 110 part. 1082 (proprietà Prodotti alimentari G. Arrigoni e C. spa) - destinazione in parte di cui all’art. 56 – servizi di quartiere parcheggi pubblici;
- foglio 110 part. 3060, 3058, 3362, 3363, 3364, 3109, 3065 (Proprietà Comune di Cesena) - destinazione in parte di cui all’art. 58 - infrastrutture per la viabilità, in parte di cui all’art. 56 – verde pubblico di quartiere, in parte di cui all’art. 55 – Servizi di interesse sovracomunale (Uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale), in parte di cui all’art. 56 – servizi di quartiere parcheggi pubblici;
- foglio 110 part. 1194, 1195, 1196, 3198, 3197, 1185, 1184 (Proprietà Comune di Cesena) corrispondenti alla via Piersanti Mattarella mantengono la destinazione in parte di cui all’art. 58 - infrastrutture per la viabilità, in parte di cui all’art. 56 – servizi di quartiere parcheggi pubblici;
- foglio 110 part. 1128 (proprietà Prodotti alimentari G. Arrigoni e C. spa) facente parte della via Piersanti Mattarella mantiene la destinazione in parte di cui all’art. 58 - infrastrutture per la viabilità;
- foglio 110 part. 3034, 1081, 3055, 3052 (proprietà Comune di Cesena, diritto di superficie a favore di ATR – società consortile a r.l.) - destinazione di cui all’art. 56 – servizi di quartiere, parcheggi pubblici.

6. Le Parti espressamente riconoscono che in attuazione del fondamentale principio “tempus regit actum”, quanto è stato realizzato in costanza dell’ Accordo deve ritenersi, a tutti gli effetti, legittimamente realizzato.

Art. 6 – Cronoprogramma - Termini d’inizio lavori e di realizzazione degli interventi

Gli interventi, da realizzare in conformità alle previsioni del Programma approvato con il presente Accordo di modifica e con le modalità previste, dovranno essere attuati entro i termini indicati nel cronoprogramma, di cui alla TAV.

Si dà atto che il parco pubblico sopra secante (I° lotto) è stato realizzato previa approvazione con delibera di G.C. 336 del 22.12.2015 e collaudato.

Art. 7 – Vigilanza sull’attuazione dell’Accordo

Ai sensi dell’art. 34 comma 6, del D.Lgs. n.267/2000, la vigilanza ed il controllo sull’esecuzione dell’Accordo sono esercitati da un collegio costituito dal Sindaco del Comune di Cesena, o suo delegato, che lo presiede, e da un rappresentante di ciascuno degli altri soggetti firmatari, pubblici e privati, da questi rispettivamente nominati.

Spetta al collegio di vigilanza:

- vigilare sulla tempestiva, corretta e piena attuazione dell’Accordo, individuando gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono e proponendo le soluzioni idonee alla loro rimozione;
- provvedere a puntuali periodiche verifiche circa l’attuazione dell’Accordo;
- dirimere in via bonaria le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all’interpretazione

ed all'attuazione dell'Accordo;

- attivare, in caso d'inadempimento, le procedure sanzionatorie ed applicare le sanzioni previste dall'Accordo;
- approvare la proroga ai termini di attuazione dell'Accordo e/o altre eventuali contenute modifiche al Programma che, pertanto, non siano sostanziali.

S'intendono sostanziali le seguenti modifiche che vanno approvate secondo le modalità di approvazione dell'Accordo:

- la cancellazione o la sostituzione di interventi previsti con altri non previsti, non conformi agli obiettivi del programma;
- la modificazione sostanziale del cronoprogramma degli interventi delle opere pubbliche, di interesse generale esterne ai comparti, tale da procrastinare il termine ultimo previsto per la conclusione degli interventi programmati;
- cambiamenti significativi del quadro economico delle opere pubbliche.

L'insediamento del collegio è avvenuto successivamente alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale del decreto del Presidente della Provincia di Forlì - Cesena di approvazione dell'Accordo sottoscritto il 04.01.2012, e la prima riunione del collegio si è svolta il 13/02/2015, con la definizione dell'organizzazione, le modalità, i tempi ed i mezzi necessari per il proprio funzionamento.

A seguito della pubblicazione sul BUR del decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena di approvazione del presente accordo di modifica dovrà essere rivista la composizione del collegio già insediatosi in base alla modifica dei soggetti sottoscrittori del presente accordo.

Art. 8 – Procedure e sanzioni per gli inadempimenti

Il collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico dei soggetti partecipanti all'Accordo assume, con decisione a maggioranza, le seguenti iniziative:

- contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero notificata ai sensi di legge;
- dispone, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo;
- dichiara l'eventuale decadenza dall'Accordo dei soggetti inadempienti e trasmette apposita relazione motivata ai soggetti partecipanti al medesimo.

La dichiarazione di decadenza dell'Accordo, determinata dalla mancata realizzazione da parte dei Soggetti Attuatori delle opere previste entro i termini indicati nel cronoprogramma, salvo concessione da parte del Collegio di Vigilanza di eventuali proroghe ai sensi del precedente art. 7, comporta automaticamente anche la decadenza delle previsioni urbanistiche ivi contenute.

Dalla data della dichiarazione di decadenza, il Comune di Cesena ha facoltà di riconsiderare le determinazioni assunte con l'Accordo e di modificare con le procedure di legge la previsione urbanistica.

Art. 9 – Decorrenza e durata dell'Accordo

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle determinazioni nel medesimo riportate ed è vincolante fra le parti dalla data della sua stipulazione ed ha efficacia sino alla data di scadenza del PRU, fatte salve eventuali proroghe disposte per Legge.

Il presente accordo non modifica i termini stabiliti con il precedente Accordo e riportati nel crono programma allegato (Tav.)

Art. 10 – Garanzie per l'esecuzione degli interventi

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con l'Accordo, il soggetto attuatore del comparto 1a all'atto della stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del comparto, suddiviso in unità minime di intervento ("UMI"), ha prestato le seguenti garanzie:

Per la realizzazione della UMI 1

- polizza n. 159890241 emessa da Unipolsai Assicurazioni s.p.a. in data 21/03/2019 per l'importo di €. 766.262,00 (quota del 50% dell'importo presunto di €. 1.393.203,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al 28/03/2020, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria della UMI 1;
- polizza n. 159890257 emessa da Unipolsai Assicurazioni s.p.a. in data 21/03/2019 per l'importo di €. 394.128,00 (quota del 20% dell'importo presunto di €. 1.794.229,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al 28/03/2020, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale in quota parte per la UMI 1;
- polizza n. 159890330 emessa da Unipolsai Assicurazioni s.p.a. in data 21/03/2019 per l'importo di €. 100.000,00 con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al 28/03/2020, a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (per tutte le UMI 1, 2 e 3 € 100.000 forfettari);
- polizza n. 159890344 emessa da Unipolsai Assicurazioni s.p.a. in data 21/03/2019 per l'importo di €. 100.000.000,00 con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al 28/03/2020, a garanzia dell'inizio e fine lavori dell'edilizia convenzionata (per tutte le UMI 1, 2 e 3 Totale € 100.000 forfettari);

Per la realizzazione della UMI 2

- polizza n. 159890276 emessa da Unipolsai Assicurazioni s.p.a. in data 21/03/2019 per l'importo di €. 1.511.810,00 (quota del 50% dell'importo presunto di €. 2.748.745,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al 28/03/2020, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria della UMI 2;
- polizza n. 159890286 emessa da Unipolsai Assicurazioni s.p.a. in data 21/03/2020 per l'importo di €. 292.285,00 (quota del 20% dell'importo presunto di €. 1.328.567,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al 28/03/2020, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, in quota parte per la UMI 2

Per la realizzazione della UMI 3

- polizza n.159890301 emessa da Unipolsai Assicurazioni s.p.a. in data 21/03/2019 per l'importo di €. 485.224,00 (quota del 50% dell'importo presunto di €. 882.226,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al 28/03/2020 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria della UMI 3;
- polizza n. 159890314 emessa da Unipolsai Assicurazioni s.p.a. in data 21/03/2019 per l'importo di €. 187.436,00 (quota del 20% dell'importo presunto di €. 851.984,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al 28/03/2020, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, in quota parte per la UMI 3

Art. 11 Disposizioni finali

Con il puntuale adempimento degli obblighi posti a carico delle parti dal presente accordo dall'art. 4 esse dichiarano di non aver più nulla da pretendere a qualunque titolo l'una dall'altra.

Art. 12 – Controversie

Per ogni controversia derivante dall'esecuzione dell'Accordo, che non sia risolta in sede di comitato di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna, ai sensi del combinato disposto degli articoli 11, comma 5 e 15, comma 2, della Legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche.

Art. 13 – Allegati