

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 duemilaventuno, oggi addì 27 del mese di settembre

TRA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA C.F. 80001550401), con sede in Piazza Giovan Battista
Morgagni n. 9, Forlì (FC), rappresentata dalla Vice-presidente del Consiglio Provinciale
Nicoletti Cristina, nata a Cesena (FC) il 4 marzo 1983,
delegata dal Presidente con nota Prot. 22834 del 23/09/2021 a sottoscrivere l'accordo
come da Decreto del Presidente n. 99 del 05/07/2021;

Comune di Cesena, (C.F. 00143280402), con sede in Piazza del Popolo n. 10, 47521
Cesena (FC), in persona del Sindaco pro tempore, Lattuca Enzo nato a Cesena (FC) il 9
febbraio 1988, a ciò autorizzato mediante deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del
13/05/2021;

FABRICA IMMOBILIARE – Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni, in
forma abbreviata "Fabrica Immobiliare SGR", con sede in Roma (RM), 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 riservato, denominato "Fondo
Novello – Fondo comune di investimento immobiliare riservato", in persona di Fiore
Paolo Andrea, nato a Roma (RM) il giorno 29 dicembre 1979, domiciliato per l'incarico

procuratore della società;

Dott. Santini Luigi, nato a Cesena (FC) il 17 gennaio 1970,

il quale interviene in rappresentanza 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, per la quale società il dott. Santini Luigi interviene in

qualità di Amministratore Unico;

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 2.827.433,52 interamente versato, per la

quale società il dott. Santini Luigi interviene in qualità di vice-presidente del Consiglio di

Amministrazione, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione

della Società del 27/08/2021;

Nuova Madonnina s.p.a. in liquidazione, con sede legale in Cesena (FC), Via Piave n.

283, interno 1, 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

persona del liquidatore e rappresentante nominato con atto del 26/10/2017, dott.

Santandrea Antonio, nato a Lugo (RA), il 21 ottobre 1979,

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

21/09/2021, rappresentata da Galassi Giuliano, nato a Cesena (FC), il 11 novembre 1946

Copia analogica ai sensi dell'art. 23 D.Lgs 82/2005 e s.m.i., del documento informatico sottoscritto digitalmente da

Giuliano Galassi - data/ora inserimento 27/09/2021 10:35,

Lattuca Enzo - data/ora inserimento 28/09/2021 10:59,

Luigi Santini - data/ora inserimento 27/09/2021 12:55,

Nicoletti Cristina - data/ora inserimento 27/09/2021 19:06,

Paolo Andrea Fiore - data/ora inserimento 27/09/2021 15:38,

Santandrea Antonio - data/ora inserimento 27/09/2021 14:28, registrato nel sistema documentale del Comune di Cesena con ID 3270671 - Prot. 2021/137111

del 28/09/2021 class. 351

- 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. Simona Gabrielli di Genova;

- 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

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

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, 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 il FONDO NOVELLO – Fondo Comune di Investimento

Immobiliare Riservato, 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.

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 – Fondo Novello – Fondo Comune di

Investimento Immobiliare Riservato

OPERE DI INFRASTRUTTURA 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)

- 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

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

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

Insieme agli attuatori dei comparti 2 (S.A.I.S. S.p.A.) e 4 (Montecatini s.a.s., Golinucci

Marinella, Pieri Camilla, Pieri Fabio, Pieri Marika, Pieri Aphra - 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 INFRASTRUTTURA 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

soprasedate e riqualficazione 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

- 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., Golinucci Marinella, Pieri Camilla, Pieri Fabio, Pieri Marika, Pieri Aphra - 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

- Riqualficazione dei sottopassi ciclopeditoni 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 soprascante 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 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.)

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°

- Riqualificazione 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

- Riqualificazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del

campus scolastico

- Riqualificazione dei sottopassi ciclopeditoni 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

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., Golinucci Marinella, Pieri Camilla, Pieri Fabio,

Pieri Marika, Pieri Aphra

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 ciclopeditoni 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).

€ 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 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

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 il Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare

Riservato 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

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;

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 Manuzzi Gilberto,

Manuzzi Paolo, Manuzzi Mario, Merloni Marina e Merloni Mauro), 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

- 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 - Fondo Novello -

Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato);

- 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

Copia analogica ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. del documento informatico sottoscritto digitalmente da
Giuliano Galassi - data/ora inserimento 27/09/2021 10:35,

Lattuca Enzo - data/ora inserimento 28/09/2021 10:59,

Luigi Santini - data/ora inserimento 27/09/2021 12:55,

Nicoletti Cristina - data/ora inserimento 27/09/2021 19:06,

Paolo Andrea Fiore - data/ora inserimento 27/09/2021 15:38,

Santandrea Antonio - data/ora inserimento 27/09/2021 14:28, registrato nel sistema documentale del Comune di Cesena con ID 3270671 - Prot. 2021/137111
del 28/09/2021 class. 351

- 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 ripermetrazione 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. 39 del 13.05.2021, 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 ed autorizzando il Sindaco a

sottoscrivere l'accordo di modifica;

- in data 07.06.2021 è stata convocata la conferenza preliminare conclusasi

favorevolmente con la seduta del 23.06.2021 ;

- con decreto del Presidente n. 99 del 05.07.2021 la Provincia di Forlì-Cesena ha espresso

Programma di Riqualificazione Urbana "Novello", secondo lo schema allegato al Decreto

medesimo, dando atto dell'avvenuto assolvimento degli impegni assunti

dall'Amministrazione provinciale in seno all'Accordo di programma del 04.01.2012 ed

indicando contestualmente il proprio delegato istituzionale per la sottoscrizione dell'accordo;

- 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 07.07.2021, data di pubblicazione sul Bollettino

Ufficiale della Regione Emilia-Romagna;

- in data 03.09.2021 è pervenuta una nota avente per oggetto "invio osservazioni" da

parte di Fabrica Immobiliare SGR s.p.a., in qualità di gestore del Fondo Novello; le

osservazioni sono state valutate ed il testo del presente atto è stato in parte aggiornato;

- in data 31.08.2021 è stata convocata la conferenza dei soggetti partecipanti, ai sensi del

c. 7 art. 60 della L.R. 24/2017, conclusasi favorevolmente con la seduta del 23.09.2021;

- 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

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 Riqualficazione 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., 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, 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 riqualficazione 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;

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, Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato, in relazione alla propria capacità edificatoria e ricadenti entro il perimetro del comparto o nelle aree pubbliche del PRU destinate alle opere di interesse generale, meglio specificati e disciplinati nel progetto di variante al PRU approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 237 del 04.09.2018 e nella relativa convenzione urbanistica sottoscritta in data 29.03.2019 a magistero del Notaio Marcello Porfiri sopra richiamata.

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 (già realizzato dall'Amministrazione Comunale con finanziamento regionale);
- acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio (già acquisto dall'Amministrazione Comunale e conferito al Fondo Immobiliare);
- 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 (opera che la variante al PRU approvata con delibera di G.C. 237/2018 ha posto in carico ai comparti 1b, 2, 3, 4 e 5).

TRASPORTO PUBBLICO

- realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria (opera che la variante al PRU approvata con delibera di G.C. 237/2018 ha posto in carico del comparto 1b, 2 e 3) 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 Perticara, via Montecatini,
- riqualificazione di via Montecatini;
- nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini;
- rotonda su via Cavalcavia compresi nuovi innesti;
- rotonda su via Ravennate compresi nuovi innesti;
- modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotonda 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

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 il Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare

Riservato 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;

Copia analogica, ai sensi dell'art. 23 D. Lgs. 82/2005 e s.m.i., del documento informatico sottoscritto digitalmente da
Giuliano Galassi - data/ora inserimento 27/09/2021 10:35, del finanziamento tra interesse pubblico e la sola

Lattuca Enzo - data/ora inserimento 28/09/2021 10:59,

Luigi Santini - data/ora inserimento 27/09/2021 12:55,

Nicoletti Cristina - data/ora inserimento 27/09/2021 19:06,

Paolo Andrea Fiore - data/ora inserimento 27/09/2021 15:38,

Santandrea Antonio - data/ora inserimento 27/09/2021 14:28, registrato nel sistema documentale del Comune di Cesena con ID 3270671 - Prot. 2021/137111
del 28/09/2021 class. 351

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 Fondo Novello – fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato si impegna a :

1. 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;
2. 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);
3. non modificare gli impegni finanziari assunti con l'Accordo stesso, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 7 ;
4. 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

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 Vice-Presidente delegato dell'Amministrazione Provinciale di Forlì – Cesena, preso atto dell'avvenuto assolvimento degli impegni assunti dall'Amministrazione provinciale in seno all'Accordo di programma del 04.01.2012, impegna in particolare l'ente rappresentato ad emanare tempestivamente il decreto di approvazione della modifica sostanziale 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 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 13/05/2021;

2. Il Decreto di approvazione è emanato dal Presidente della Provincia e produce i suoi

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 :

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 Golinucci Marinella, Pieri Marika, Pieri Fabio, Pieri

Camilla, Pieri Aphra) - destinazione di cui all'art. 57 delle N.d.A. – Infrastrutture

ferroviarie;

- foglio 110 part. 3091 e 3188 (Proprietà Montecatini S.a.s. di Pistocchi Alida & 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;

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.

- foglio 109 part. 3015 (proprietà Comune di Cesena) - destinazione di cui all'art. 39

delle N.d.A. – Tessuto produttivo polifunzionale;

- foglio 109 part. 3019 (proprietà Comune di Cesena) - destinazione di cui all'art. 56 –

verde pubblico di quartiere;

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

presente Accordo di modifica e con le modalità previste, dovranno essere attuati entro i termini indicati nel cronoprogramma allegato.

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;

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

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 cronoprogramma allegato.

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

- a) 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;

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;

c) 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);

d) polizza n. 159890344 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'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

e) 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;

f) 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,

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

g) 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;

h) 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

successive modifiche.

Art. 13 – Allegati

Cronoprogramma

Art. 14 – Spese contrattuali

1. Tutte le spese contrattuali sono a carico del Soggetto attuatore.

2. Il presente Accordo è soggetto all'imposta di bollo, ai sensi della Tariffa di cui al DPR n. 642/72 e successive modificazioni, mentre rientra tra gli atti per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione, ai sensi dell'art. 3 lett. a) della Tabella allegata al DPR n. 131/86.

3. Per propria natura il presente atto non è soggetto all'applicazione dei diritti di segreteria.

Il presente atto è letto dalle Parti e dalle stesse sottoscritto digitalmente, in segno di approvazione, accettazione e conferma.

Imposta di Bollo assolta con contrassegni del 24.09.2021 seguenti n : 01201124822618 –

01201124822606 – 01201124822594 – 01201124822583 – 01201124822572 –

01201124822561 – 01201124822550 – 01201124822549 – 01201124822538

Cesena, 27/09/2021

Sottoscritto digitalmente da

Giuliano Galassi - data/ora inserimento 27/09/2021 10:35, Enzo Lattuca - data/ora inserimento 28/09/2021 10:59, Luigi Santini - data/ora inserimento 27/09/2021 12:55, Nicoletti Cristina - data/ora inserimento 27/09/2021 19:06, Paolo Andrea Fiore - data/ora inserimento 27/09/2021 15:38, Santandrea Antonio - data/ora inserimento 27/09/2021 14:28, registrato nel sistema documentale del Comune di Cesena con ID 3270671 - Prot. 2021/137111 del 28/09/2021 class. 351

W\GIULIANO GALASSI\I LATTUCA ENZO\Luigi Santini\NICOLETTI CRISTINA\Paolo Andrea Fiore\ SANTANDREA ANTONIO

