



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **20/12/2019** - delibera n. **418**

L'anno **(2019)**, il mese di **DICEMBRE**, il giorno **VENTI**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

		Presente	Assente
LATTUCA ENZO	Sindaco	X	
CASTORRI CHRISTIAN	Vice Sindaco	X	
ACERBI CAMILLO	Assessore	X	
FERRINI LUCA	Assessore		X
LABRUZZO CARMELINA	Assessore	X	
LUCCHI FRANCESCA	Assessore	X	
MAZZONI CRISTINA	Assessore	X	
VERONA CARLO	Assessore	X	

Presiede il SINDACO ENZO LATTUCA

Assiste il Segretario Generale MANUELA LUCIA MEI

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per

OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE COMPRESI NEL SUB COMPARTO 1A DEL PRU "NOVELLO" -APPROVAZIONE AI SENSI DELL' ART. 35 LEGGE 865/71.

PREMESSO che:

- con Decreto del Presidente della Provincia prot. n. 10719 del 06.02.2012 pubblicato sul B.U.R. in data 15.02.2012 è stato approvato l'accordo di programma relativo al Programma di Riqualificazione Urbana denominato Novello, riguardante la trasformazione di circa 27 ettari di territorio urbano posto lungo la ferrovia, comprendente per gran parte ambiti produttivi dismessi;
- il PRU prevede la realizzazione -in cinque comparti ad attuazione differita- di edifici della superficie utile lorda complessiva di mq. 86.250 di cui mq. 32.938 a destinazione commerciale e terziaria e mq 53.312 a destinazione residenziale, in cui è compresa una quota consistente di alloggi di edilizia sociale da realizzare nel comparto 1a pari a 291 alloggi ERS;
- al fine di dare attuazione alla realizzazione degli alloggi ERS, in data 18.12.2015 è stato costituito il Fondo denominato "Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato " e con atto del Notaio Antonio Porfiri Rep. 230.155 fascicolo 55.936 il Comune di Cesena ha apportato al fondo le aree e diritti reali immobiliari ricadenti all'interno del comparto 1a;
- in data 16.02.2016 con atto del notaio Marcello Porfiri Rep, 7668 fascicolo 3048 il Comune di Cesena ha apportato al fondo un'area, con i suoi diritti reali immobiliari, anch'essa ricadente all'interno del comparto 1a rimasta esclusa nel precedente atto di apporto del 18.12.2015;
- in data 22.12.2016 (PGN 129311) e con successive note integrative, il Fondo, proprietario delle aree comprese nel sub comparto 1a, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 109 p.lle. 825, 2784, 2826, 2827, 2828, 2833, 3016, 3017, 3018, 3042 e al F. 110 p.lle 3062, 3181, 3253, 3385, 3387, 3401 e al Catasto Terreni al F. 109 p.lle 272, 3007, 3022 per una superficie catastale di mq. 68.757, ha presentato al Comune gli elaborati relativi alla variante al PRU Novello riguardante il comparto 1A, richiedendo di attribuire all'approvazione della variante al PRU valore di titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del complesso immobiliare ai sensi del 5° comma dell'art. 31 della LR 20/2000 e s.m.i.;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 237 del 04/09/2018 la variante è stata approvata, con valore di titolo abilitativo per la realizzazione di tutti gli interventi riguardanti il comparto 1a;
- in data 28.12.2015 la Regione Emilia-Romagna e il Comune di Cesena hanno sottoscritto un protocollo di intesa con il quale la Regione si è impegnata a destinare la cifra di €. 2.000.000 a sostegno dell'attuazione di programmi innovativi nel campo della promozione dell'edilizia sociale e il Comune a ridurre i prezzi di vendita e locazione degli alloggi sociali;
- tale impegno finanziario ha trovato formale attuazione nella sottoscrizione – febbraio 2016 - dell'Accordo di Programma fra Comune e Regione per l'attuazione del 1° lotto del parco sopra secante ricadente all'interno del comparto 1A del Programma di riqualificazione urbana PRU Novello, già realizzato a cura del Comune a seguito di espletamento di procedura di evidenza pubblica; l'intervento è stato realizzato e le relative opere risultano collaudate;
- Fabbrica SGR Immobiliare per conto e nell'interesse del fondo comune di investimento immobiliare denominato "Fondo Novello", considerato l'intervento finanziario pubblico nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione riguardanti il proprio comparto, si è impegnata a diminuire i canoni di locazione a lungo termine degli alloggi ERS ad un importo di €. 5,00 a mq. di Superficie complessiva (SC) e di quelli destinati alla locazione per 8 anni ad un importo di €. 3,60 al mq. di Superficie complessiva (SC) nonché a ridurre il prezzo di vendita degli alloggi, in vendita o in locazione con patto di futura vendita, della prima unità di intervento (UMI 1) di € 140 al mq.;

- il “Fondo Immobiliare Novello” e il Comune di Cesena hanno stipulato con atto Rep. n° 12.228 Racc. 5.803 del 29.03.2019 del Notaio Marcello Porfiri la convenzione urbanistica che regola i rapporti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e delle infrastrutture e servizi funzionali all'intervento ancorché esterni a carico del comparto 1a, rimandando ad una successiva sottoscrizione di una convenzione edilizia le regole di dettaglio per la gestione complessiva degli alloggi di edilizia residenziale sociale previsti;

ATTESO che:

- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative poste a carico del soggetto attuatore del sub comparto 1a sono stabilite nella convenzione urbanistica sottoscritta in data 29.03.2019 con atto del Notaio Marcello Porfiri e nel progetto esecutivo dell'intervento allegati alla Variante al PRU sopra richiamata;

- è necessario approvare la convenzione edilizia che regola gli aspetti inerenti la realizzazione degli edifici e le modalità di gestione delle vendite e delle locazioni degli alloggi da costruire;

- a seguito dell'elaborazione dei progetti definitivi e della selezione delle imprese esecutive il gestore del Fondo Fabbrica Immobiliare SGR ha predisposto l'aggiornamento del Business Plan a vita intera del Fondo Novello, il quale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 19.12.2019 ;

- il Business Plan a vita intera – Budget 2019-21 del Fondo Novello, in risposta alle esigenze dell'Amministrazione Comunale di interventi tesi a favorire la sostenibilità del mercato della locazione, in particolare a beneficio delle famiglie con reddito medio, impegna il gestore a diminuire ulteriormente il valore dei canoni di locazione degli alloggi in Social Housing in misura del 15% rispetto al valore previsto dal nuovo accordo territoriale del Comune di Cesena siglato il 19.12.2018, riducendo i canoni massimi di locazione a lungo termine degli alloggi ERS ad un importo di € 4,10 a mq. di Superficie complessiva (SC) e di quelli destinati alla locazione per 8 anni ad un importo di € 3,10 al mq. di Superficie complessiva (SC) oltre alla già concordata riduzione del prezzo di vendita degli alloggi, in vendita o in locazione con patto di futura vendita, della prima unità di intervento (UMI 1) di € 140 al mq.

- tale ulteriore riduzione dei canoni di locazione, volta ad implementare la finalità sociale dell'intervento, è compensata mediante parte della quota di conferimento del Comune di Cesena, consistente nell'area su cui andrà ad insistere l'intervento, corrispondente al Comparto 1A del PRU Novello;

VISTO lo schema allegato in cui sono dettagliati e regolati i seguenti aspetti:

- numero degli alloggi (291 circa), ripartizione per UMI, ripartizione percentuale per tipologie (locazione a lungo termine, 10-15 anni, locazione 8 anni con patto di futura vendita, vendita)
- requisiti degli acquirenti/beneficiari degli alloggi;
- superfici, prezzo massimo di vendita per ogni singolo alloggio e relativo canone di locazione come dettagliati negli allegati;
- impegni a carico del soggetto attuatore relativamente alla realizzazione degli alloggi ERS (termini di inizio e fine lavori) e relative garanzie;
- aree asservite all'uso pubblico;
- valore dell'area;

- eventuali prelazioni;
- condizioni e modalità di determinazione del prezzo, aggiornamento e deprezzamento;
- gestione e controlli amministrativi della documentazione degli acquirenti/beneficiari svolta dal Soggetto Attuatore anche avvalendosi di soggetti terzi;

VALUTATO che:

- le caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati ERP, sono quelle risultanti dagli elaborati tecnici della variante al Programma di riqualificazione urbana (PRU) denominato “Novello approvato con deliberazione GC n. 237 del 04/09/2018;

- unitamente al progetto dei fabbricati è stato presentato un Capitolato descrittivo di massima delle opere da realizzare; il capitolato descrittivo definitivo delle opere da realizzare, redatto in conformità all'allegato “F” del Codice per di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000, verrà approvato con successiva determina del Dirigente del Settore Governo del Territorio, sentiti i servizi competenti;

- per la determinazione del prezzo di vendita convenzionale degli alloggi si assume il costo di costruzione di €. 1.070,47/mq. di S.C. riferito al semestre Luglio-Dicembre 2016 (fabbricati condominiali) + 5% per strutture antisismiche + 4% per tipologia onerosa, per un totale di € 1.166,81, al quale vanno aggiunti il valore del terreno urbanizzato e gli oneri finanziari;

- il prezzo di vendita convenzionale degli alloggi delle UMI 2 e 3 viene determinato in €. **1.768,95** per mq. di superficie complessiva;

- il prezzo di vendita convenzionale degli alloggi in vendita e in locazione con patto di futura vendita della sola UMI 1 viene determinato in €. **1.628,95** per mq. di superficie complessiva come da impegno assunto da Fabrica SGR a seguito dell'accordo sottoscritto fra Comune e Regione per la realizzazione del parco sopra secante “Lotto1”, mentre quello degli alloggi in locazione a lungo termine della UMI 1 rimane determinato in €. **1.768,95** per mq. di superficie complessiva;

- il canone di locazione a lungo termine degli alloggi delle UMI 1, 2 e 3 viene determinato in misura pari €. **4,10** al mq. mentre il canone di locazione a termine per 8 anni con patto di futura vendita viene determinato in €. **3,10** al mq., valori inferiori al 3,50% del prezzo di vendita come previsto dal Codice comunale per l'assegnazione delle aree PEEP-ERP;

- a garanzia del termine di inizio e fine lavori dei fabbricati indicati in convenzione, la soc. Fabrica SGR ha presentato al Comune, prima della firma dell'atto di convenzione urbanistica, una polizza emessa da UNIPOLSAI n. 159890344 di €. 100.000,00;

VISTO il CODICE Comunale di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000, approvato con deliberazione consiliare n. 49 del 26.06.2017 e modificato deliberazione consiliare n° 47 del 29.11.2018;

VISTO l'art. 35 della legge 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio,

Acquisiti i pareri di cui all'art.49, comma 1, D.Lgs. 18/08/2000 n.267, di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi;

D E L I B E R A

- **DI APPROVARE** lo schema di convenzione relativo agli alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 35 L865/71 compresi nel sub comparto 1a del PRU "Novello" e la determinazione del prezzo di vendita e di locazione degli alloggi delle UMI 1 – 2 - 3, che si allegano alla presente deliberazione come parte integrante (Tabella prezzi allegato A);

- **DI APPROVARE** inoltre i documenti di seguito elencati che costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione ancorché, non siano materialmente allegati ma depositati agli atti del Servizio Associato Aree di Trasformazione – PEEP, fatta eccezione per la Tabella Prezzi delle UMI 1 - 2 - 3 (Allegato A):

Allegato A - Tabella Prezzi

- Tabella prezzi degli alloggi della UMI 1
- Tabella prezzi degli alloggi della UMI 2
- Tabella prezzi degli alloggi della UMI 3

Allegato B - S.U. – Snr – S.C. degli alloggi

- Tabella Superfici Utili (S.U.) degli alloggi della UMI 1
- Tabella Superfici non residenziali (Snr) di pertinenza esclusiva degli alloggi della UMI 1
- Tabella Riepilogo delle superfici (S.C.) degli alloggi della UMI 1
- Tabella Superfici Utili (S.U.) degli alloggi della UMI 2
- Tabella Superfici non residenziali (Snr) di pertinenza esclusiva degli alloggi della UMI 2
- Tabella Riepilogo delle superfici (S.C.) degli alloggi della UMI 2
- Tabella Superfici Utili (S.U.) degli alloggi della UMI 3
- Tabella Superfici non residenziali (Snr) di pertinenza esclusiva degli alloggi della UMI 3
- Tabella Riepilogo delle superfici (S.C.) degli alloggi della UMI 3

Allegato C- Progetti degli alloggi

- GAP-A1.3-35/C01A/0001 Edificio A1.3 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI
- GAP-A2.3-35/C01A/0001 Edificio A2.3 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI
- GAP-A3-35/C01A/0001 Edificio A3 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI
- GAP-C22-35/C01A/0001 Edificio C2.2 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI
- GAP-C3-35/C01A/0001 Edificio C.3 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI
- GAP-A1.1-35/C01A/0001 Edificio A1.1 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI
- GAP-A1.2-35/C01A/0001 Edificio A1.2 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI
- GAP-A2.1-35/C01A/0001 Edificio A2.1 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI
- GAP-A2.2-35/C01A/0001 Edificio A2.2 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI
- GAP-C1-35/C01A/0001 Edificio C1 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI
- GAP-C21-35/C01A/0001 Edificio C2.1 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI
- GAP-A4.1-35/C01A/0001 Edificio A4.1 – Pianta - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni

per tutte le UMI

-GAP-A4.2-35/C01A/0001 Edificio A4.2 – Piante - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI

-GAP-A4.3-35/C01A/0001 Edificio A4.3 – Piante - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI

-GAP-A5-35/C01A/0001 Edificio A5 – Piante - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI

-GAP-A6-35/C01A/0001 Edificio A6 – Piante - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI

-GAP-A7-35/C01A/0001 Edificio A7 – Piante - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI

-GAP-A8.1-35/C01A/0001 Edificio A8.1 – Piante - Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI

Allegato D – Snr delle parti comuni a tutti gli alloggi

-Tabella calcolo Superfici comuni per tutte le UMI

-GAP-GEN-35/C01A/0004 Planimetria piano interrato, livello -1, stralcio1
Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI

-GAP-GEN-35/C01A/0005 Planimetria piano terra, livello 0, Stralcio 1 Progetto architettonico-
Snr- Spazi comuni per tutte le UMI

-GAP-GEN-35/C01A/0006 Planimetria piano primo, livello 1, Stralcio 1
Progetto architettonico- Snr- Spazi comuni per tutte le UMI

-GAP-GEN-35/C01A/0009 Edificio A1.3–Planimetria piano interrato, livello -1, stralcio 2 -
Progetto architettonico- -Snr- Spazi comuni per tutte le UMI

Allegato E – Attribuzione cantine e garage agli alloggi

-Tabelle Assegnazione posto auto blocchi A1.3 – A2.3 – A3 – C2.2 – C3 (UMI 1)

-Planimetrie P1D – P1E (UMI 1)

-Tabelle Assegnazione posti auto blocchi A1.1 – A1.2 – A2.1 – A2.2 – C1 – C2.1 (UMI 2)

-Planimetrie P1B – P1C – P1L (UMI 2)

-Tabelle Assegnazione posti auto blocchi A4.1 – A4.2 – A4.3 – A5 – A6 – A7 – A8.1 (UMI 3)

-Planimetria P1N (UMI 3)

-Tabella riassuntiva degli spazi di manovra dei parcheggi pertinenziali alla residenza

-Tabella Assegnazione cantine blocchi B –C – D – F – G – H – I (UMI 1)

-Planimetrie C1 – C2 (UMI 1)

-Tabella Assegnazione cantine blocchi A – E – L – M – N (UMI 2)

-Planimetrie C3 – C4 (UMI 2)

-Tabella Assegnazione cantine blocco O (UMI 3)

-Planimetria C5 (UMI 3)

Allegato F - Spazi esterni comuni (scale esterne e portici)

-Tabella calcolo scale esterne appartenenti ai blocchi residenziali

-GAP-GEN-35/C.01A/0008 Planimetria generale coperture - stralcio 1 – progetto architettonico
-Snr -Scale esterne private

-GAP-GEN-35/C.01A/0011 Planimetria generale coperture - stralcio 1 – progetto architettonico
-Snr -Scale esterne private

-Tabella calcolo spazi esterni condominiali portici

-GAP-GEN-35/C.01A/0005 Planimetria piano terra livello 0 - stralcio 1 – progetto
architettonico -portici commerciali

-GAP-GEN-35/C.01A/0010 Planimetria piano terra livello 0 - stralcio 2 – progetto
architettonico -portici commerciali

Allegato G - Percorsi ad uso pubblico

- Tabella calcolo percorsi ad uso pubblico
- GAP-GEN-35/C.01A/0008 Planimetria generale coperture - stralcio 1 – progetto architettonico
 - Percorsi ad uso pubblico
- GAP-GEN-35/C.01A/0011 Planimetria generale coperture - stralcio 1 – progetto architettonico
 - Percorsi ad uso pubblico

Allegato H - Capitolato descrittivo delle opere definitivo

-Capitolato descrittivo delle opere per fabbricati residenziali

- **DI STABILIRE** che il prezzo di vendita convenzionale degli alloggi viene determinato in € **1.628,95** per mq. di superficie complessiva per gli alloggi in vendita o in locazione con patto di futura vendita la UMI 1 e in € **1.768,95** per mq. di superficie complessiva per le UMI 2 – 3 e per gli alloggi in locazione a lungo termine della UMI 1; per tutte le UMI il canone di locazione a lungo termine viene determinato in misura pari a € **4,10** al mq. di SC, mentre per gli alloggi in locazione a termine per 8 anni con patto di futura vendita il canone viene determinato in misura pari ad € **3,10** al mq. di SC, valori inferiori al 3,50% del prezzo di vendita previsto dal Codice comunale per l'assegnazione delle aree PEEP-ERP;

- **DI DARE ATTO** che la garanzia del termine di inizio e fine lavori dei fabbricati, è stata presentata al Comune dalla soc. Fabbrica SGR, prima della firma dell'atto di convenzione urbanistica, con polizza emessa da UNIPOLSAI n. 159890344 di € 100.000,00;

- **DI INCARICARE** il Dirigente del settore Governo del Territorio a sottoscrivere la convenzione edilizia oggetto della presente conferendogli mandato di apportare modifiche di dettaglio che non incidano sulla sostanza del presente atto;

- **DI DARE** atto che la presente delibera non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

P A R E R I

(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE ANTONIACCI EMANUELA

ATTESTAZIONE DI NON NECESSITA' PARERE CONTABILE SEVERI STEFANO

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

ENZO LATTUCA

MANUELA LUCIA MEI

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 27/12/2019 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 27/12/2019

IL FUNZIONARIO INCARICATO

AMADORI MONIA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione é esecutiva dal 7/01/2020.