

**ACCORDO DI PROGRAMMA**

**IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI  
DELL'ART. 5 DELLA L.R. N.19 DEL 3/7/1998 E DELL'ART. 40 DELLA L.R.  
N.20 DEL 24/3/2000 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI  
RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"**

**L'anno duemiladodici, oggi addì 4 del mese di Gennaio**

**TRA**

**PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA** con sede in Forlì, Piazza Morgagni n.9,  
C.F. 80001550401, rappresentata dall'Assessore all'Urbanistica e alla  
pianificazione territoriale MAURIZIO CASTAGNOLI, nato a Bertinoro il 14  
febbraio 1953, il quale interviene su delega del Presidente a rappresentarlo  
in conferenza, delega del 04.01.2012 PG ....., agli atti del Comune di  
Cesena;

**COMUNE DI CESENA** con sede in Cesena, Piazza del Popolo 9, C.F.  
00143280402, rappresentato dall'Assessore all'Urbanistica ORAZIO  
MORETTI, nato a Cesena il 5 aprile 1957, il quale interviene su delega del  
Sindaco a rappresentarlo in conferenza, delega del 23 dicembre 2011,  
P.G.n. 89687/351, agli atti del Comune di Cesena;

**NOVELLO S.P.A. SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA** con sede  
legale in Cesena, piazza del Popolo 10, C.F./P.iva e n. Iscrizione Registro  
Imprese 03752730402, rappresentata dall'Amministratore Unico EDOARDO  
PREGGER nato a Roma il giorno 24.04.1947;

**Società VICO s.r.l.**, di codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro  
delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena 03614860405, numero R.E.A.  
308462, capitale sociale Euro 100.000,00 interamente versato, in esecuzione



*[Handwritten signatures and initials in blue ink, corresponding to the signatories mentioned in the text: Maurizio Castagnoli, Orazio Moretti, Edoardo Pregger, and Vico s.r.l.]*

2

della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Società del 16.12.2011, rappresentata da VISANI CORRADO nato a Modigliana il giorno 09.07.1942 il quale interviene in qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione;

**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 22.12.2010 rappresentata da CECCARELLI FABRIZIO nato a Forlì il giorno 08.07.1965 il quale interviene in qualità di Consigliere delegato, su delega del Consiglio di Amministrazione;

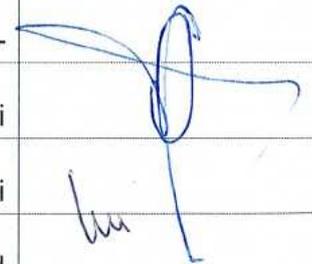
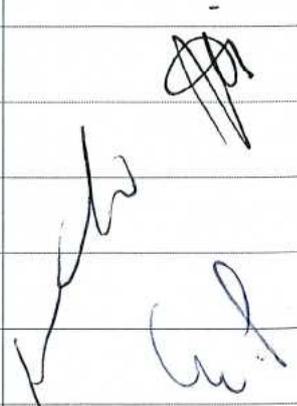
**Nuova Madonnina s.r.l.**, di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena 03372520407 corrente in Cesena via Cesenatico 5309, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della detta società in data 29.12.2011 rappresentata da SACCHETTI WALTER nato a Cesena il 25.07.1950 il quale interviene in qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione e PARADISI GIORGIO nato a Predappio il 27.06.1955 il quale interviene in qualità di vice Presidente del Consiglio di amministrazione;

**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 27.01.2011, rappresentata da GALASSI GIULIANO nato a Cesena il giorno 11.11.1946, il quale interviene in qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione;

**Premesso:**

- che con deliberazione del Consiglio Comunale di Cesena n. 286 del 1 dicembre 1999 sono stati individuati, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 3 luglio 1998, n. 19, gli Ambiti del territorio comunale da assoggettare a riqualificazione urbana;
- che il PRG vigente del Comune di Cesena individua ampi Ambiti di riqualificazione urbana e, all'interno di questi, zone più circoscritte denominate Aree da sottoporre ai programmi definendo all'art. 53 delle Norme di Attuazione, le indicazioni programmatiche specifiche per ciascuna area. Detto articolo stabilisce inoltre che fino alla predisposizione degli specifici Programmi di Riqualificazione Urbana, in tali ambiti valgono le regole del tessuto di appartenenza;
- relativamente al comparto chiamato in passato "Nodo Intermodale Ferro-Gomma" e oggi "Novello", che comprende l'area dell'ex mercato ortofrutticolo, il soprasecante, le proprietà VICO, SAIS e Pieri - Montecatini, e l'area Ex Arrigoni, è stato condotto nel 2005 uno Studio di fattibilità, in parte finanziato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, finalizzato a verificare la sostenibilità della trasformazione del comparto attraverso la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana (STU). Lo Studio di fattibilità, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 68 del 12 aprile 2006, ha preso in esame gli aspetti urbanistici, economici e giuridico amministrativi, individuando indici edificatori e destinazioni d'uso in grado di garantire la trasformabilità del comparto con l'assunzione in carico di una serie di opere pubbliche aggiuntive capaci di qualificare fortemente l'intervento e il contesto;



4

- sul comparto Novello è stato condotto nel 2007-2008 un concorso internazionale di idee che ha selezionato la proposta progettuale più idonea alla riqualificazione dell'area sulla base delle linee di indirizzo espresse dal Consiglio Comunale. Il gruppo di professionisti risultato vincitore, guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova ha, secondo le disposizioni contenute nel bando di concorso, ottenuto l'incarico per la progettazione urbanistica del comparto;

- nel frattempo, a seguito dell'esito positivo dello Studio di fattibilità e della conclusione del concorso di idee, nel luglio 2008, con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 10/07/08, il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a totale partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione del comparto;

#### **Considerato**

- che l'area oggetto del Programma di Riqualificazione Urbana:

1. è localizzata per gran parte a nord della ferrovia, delimitata da via Cavalcavia, da via Madonna dello Schioppo, da via XXV Aprile, da via N. Trovanelli, da via Cervese e confina con il quartiere Vigne; è incluso nel perimetro un binario dismesso di ferrovie che collega l'area al fiume Savio; la parte a sud della ferrovia comprende le aree pubbliche all'interno dell'area ex-Arrigoni, il piazzale Karl Marx, Piazza Aldo Moro, la viabilità a servizio della stazione ed è delimitata a sud da viale Bovio; è incluso nel perimetro anche un lotto nei pressi del comparto Europa lungo l'omonimo viale. L'area ha una superficie di 270.247 mq;

2. comprende per la parte a nord il sedime della Secante, l'area dell'ex mercato ortofrutticolo del Comune di Cesena, utilizzata come cantiere durante la costruzione della Secante, un'area ferroviaria parallela e confinante con i binari della ferrovia, un capannone ad uso commerciale presso l'accesso nord della stazione ferroviaria, i capannoni in via di dismissione, precedentemente destinati ad attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli (ex Agrifrut) e i capannoni di una impresa di selezione e sperimentazione sulle sementi (SAIS), attività di cui si prevede il trasferimento; la parte a sud comprende la stazione delle autocorriere posta davanti alla stazione ferroviaria e aree pubbliche in gran parte a parcheggio, adiacenti a viale Oberdan, su cui affacciano edifici scolastici superiori e una sede dell'università;
3. ricomprende aree ed edifici:
- classificate, secondo il P.R.G. vigente, a seguito di Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Provinciale di Forlì – Cesena n. 348 del 29 Luglio 2003 come Tessuto produttivo polifunzionale (art 39), Servizi di interesse sovra comunale (art. 55), Verde pubblico, territoriale e di quartiere (art. 55 e 56), Parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico (art.56), Infrastrutture ferroviarie (art.57), Infrastrutture per la viabilità (art.58) ricomprese all'interno dell'Ambito di riqualificazione urbana (art.53) come Ambito da sottoporre ai Programmi;
4. è di proprietà così suddivisa:



lu

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- Aree a cui è attribuito l'indice edificatorio:mq. 156.510 così ripartite:
  - COMUNE DI CESENA: mq 75.695 di cui 6.595 mq concessi in diritto di superficie a Parcheggi S.p.A.;
  - C.I.L.S. COOPERATIVA SOCIALE PER L'INSERIMENTO LAVORATIVO E SOCIALE O.N.L.U.S.: mq 1.983;
  - GLM STRADA DI STRADA LEONARDO E C. S.A.S./SAPRO S.P.A.: mq 1.668;
  - GOLINUCCI MARINELLA, PIERI APHRA, PIERI CAMILLA, PIERI FABIO, PIERI MARIKA: mq 3.902;
  - MONTECATINI S.A.S. DI PISTOCCHI ALIDA & C.: mq 2.768;
  - NUOVA MADONNINA S.R.L.: mq 3.318;
  - SAIS SOCIETÀ AGRICOLA ITALIANA SEMENTI: mq 18.751;
  - VICO SRL: mq 27.388;
  - RETE FERROVIARIA ITALIANA: mq 20.697;
  - S.P.A. Ferrovie dello Stato: mq 340;

Si precisa che le risultanze catastali riferite a GLM STRADA e Rete Ferroviaria Italiana sopra riportate non corrispondono alla situazione di fatto dei luoghi. Nel primo caso la proprietà è interamente Sapro S.p.a., nel secondo una parte della proprietà di Rete Ferroviaria Italiana, per mq 9.285 circa, risulta catastalmente di proprietà comunale come rappresentato nella comunicazione del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie del 13.05.2011.

Aree pubbliche (strade, marciapiedi, verde ecc...) o di uso pubblico per le quali è prevista la riqualificazione e la conferma di tale destinazione:

mq 78.440 così ripartite:

- AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI FORLÌ: mq 513;
- RETE FERROVIARIA ITALIANA: mq 11.558;
- S.P.A. Ferrovie dello Stato: mq 110;
- COMUNE DI CESENA: mq 27.750;
- MUNICIPIO DI CESENA: mq. 27;
- STRADE PUBBLICHE (con identificativo catastale): mq 6.520;
- AREE PUBBLICHE (strade, marciapiedi ecc. senza identificativo catastale): mq 24.450;
- DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DIFESA AERONAUTICA: mq 2.282;
- E.N.E.L. DISTRIBUZIONE S.P.A.: mq 128;
- RELITTO STRADALE: mq 568;
- CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE di Forlì Cesena e Rimini Società Cooperativa Agricola: mq 127;
- Bartolini William, Camporesi Luigi, Domus Sas di Vignali Vanni e C., Edil Più S.R.L., F.lli Minghini Snc di Davide e Massimo, F.lli Mosconi di Mosconi Giannetto e C. S.N.C., F.lli Naldi Snc di Naldi Vittorio Amedeo e C., Immobiliare Novella - S.R.L., La Campana Snc di Campana Aldo & C., Mengozzi Cesarino, Montanari Miria, Orvet Snc di Prati Dino & C., Palestra Corpus Snc di Magnani Ermes & C., Pesaresi Antonio, Pesaresi Ezio, Rocchi Mario, S.N.C. Magnani e Gardini di Cucchi Floriano e C, S.R.C.So.Radiatoristi Cesenate S.N.C di Pesaresi Ezio & C., Suprani Aldino, Suprani Marco, Thermo Service Snc di Casadei e

C., Tontini Pasquina: mq 600;

– Fantini Dina, Villani Aida, Villani Giulietta, Villani M. Teresa: mq 1.512;

– Moretti Maria, Di Mauro Mar Pasolini (via Trovanelli): mq 1.387;

– PRODOTTI ALIMENTARI G. Arrigoni e C SPA: mq 384;

– ENTE URBANO (strade): mq 13;

– CORTE (Strade): mq 511;

Si precisa che la Ditta PRODOTTI ALIMENTARI G. Arrigoni e C. SPA è estinta e l'area, inglobata nel comparto Ex Arrigoni utilizzata da anni come spazio pubblico, è da accorparsi al patrimonio comunale.

• Aree di sedime del tunnel della Secante: mq 35.297 così ripartite:

– ENTE URBANO (Unità Imm. Soppresse, Case demolite lungo via Trovanelli): mq 433;

– CORTE: mq 740;

– DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - Ramo Strade: mq 4.953;

– COMUNE DI CESENA: mq 1.790;

– ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile: mq 26.821;

– Berti Alvaro; Berti Everardo; Berti Severino; Lucchi Casadei Carla;

Lucchi Casadei Giuseppina; Lucchi Casadei Tarcisio; Mongiusti

Emma; Mongiusti Giovanni; Mongiusti Lio; Mongiusti Luisa; Raggi

Donatella; Sintoni Giampiero (Casa demolita lungo via Trovanelli):

mq 560;

In alcune aree sopra elencate l'Amministrazione ha già eseguito un intervento di riqualificazione in coerenza col futuro PRU.

Tali aree di mq 14.311 sono così ripartite:

- DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DIFESA

AERONAUTICA: mq 2.282;

- Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade: mq 2.560;

- COMUNE DI CESENA: mq 2.426;

- ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile: mq 2.901;

- Moretti Maria, Di Mauro Mar Pasolini (via Trovanelli): mq 1.387;

- Aree pubbliche (strade, marciapiedi ecc... senza identificativo catastale): mq 1.762;

- ENTE URBANO (Unità Imm. Soppresse, Case demolite lungo via Trovanelli): mq 433;

- Berti Alvaro; Berti Everardo; Berti Severino; Lucchi Casadei Carla;

Lucchi Casadei Giuseppina; Lucchi Casadei Tarcisio; Mongiusti

Emma; Mongiusti Giovanni; Mongiusti Lio; Mongiusti Luisa; Raggi

Donatella; Sintoni Giampiero (Casa demolita lungo via Trovanelli):

mq 560.

Risultano firmatari del presente 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 allegati D. Le aree alle quali non è attribuito un indice edificatorio sono già attualmente a destinazione pubblica e sono oggetto di interventi di riqualificazione;

- che il Programma di Riqualificazione Urbana propone un notevole grado di integrazione degli interventi, pluralità di funzioni (pubbliche, residenziali, terziarie e commerciali), varietà di tipologie di intervento (opere di



*[Handwritten signatures in black and blue ink]*

*[Handwritten signatures in black and blue ink]*

10

urbanizzazione, nuova costruzione, riqualificazione urbanistica) e concorso di risorse finanziarie pubbliche e private;

- che il Programma di Riqualificazione Urbana indicato non è conforme al P.R.G. vigente e che, pertanto, la realizzazione dell'intervento in oggetto necessita di variazione dello strumento urbanistico vigente. Attualmente l'area è compresa pressoché interamente (ad esclusione di due porzioni di viabilità) nel perimetro dell'Ambito di riqualificazione urbana all'interno del quale possono essere attivati PRU attraverso Accordi di programma in variante al PRG mentre, in via ordinaria, valgono gli attuali azionamenti di PRG: Tessuto polifunzionale, Area ferroviaria, Servizi di interesse sovra comunale, Verde, Parcheggi pubblici e Infrastrutture per la viabilità. Nei singoli comparti è stato applicato un indice territoriale pari a 0,6 mq/mq, ridotto a 0,18 per le aree in fascia di rispetto ferroviario e quelle residuali di RFI, con esclusione del binario dismesso di collegamento al fiume, o è stata attribuita la SUL esistente nel caso di edifici da demolire. Al comparto dell'Ex Arrigoni è attribuita una Sul di 8.000 mq. A tali indici si aggiunge una quota di SUL di proprietà della Società Nuova Madonnina di mq 6.558, derivante dall'Accordo Europa di cui al relativo PRU, e una quota di SUL di mq 2.286 di proprietà del Comune di Cesena, derivante dall'acquisto dello scalo merci di RFI inserito all'interno del medesimo PRU Europa .E' previsto inoltre il recupero di un locale interrato di mq. 390 di SUL nell'area Ex Arrigoni. L'indice edificatorio territoriale del PRU risulta pari a circa 0,31 mq/mq. Tutta l'area sarà compresa nel perimetro di Accordo di programma in riferimento all'art. 53 delle Norme di Attuazione del PRG. Il progetto prevede un mix funzionale a prevalente

destinazione residenziale comprendente destinazioni commerciali, ricettive, terziario diffuso, direzionale e destinazioni sportivo - ricreative.

All'interno del perimetro del PRU è previsto un azionamento che ricomprende le aree destinate all'edificazione e le principali funzioni pubbliche: viabilità e parcheggi, verde e servizi pubblici. Sono previste due medio-piccole strutture di vendita alimentari e due medio-piccole strutture di vendita non alimentari. Nell'area confinante con l'uscita Nord della stazione ferroviaria è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico in struttura multipiano a servizio degli utenti della stazione. Nel piazzale Aldo Moro gli attuali parcheggi pubblici a raso saranno interrati al fine di liberare dal traffico la superficie e accogliere nuove destinazioni d'uso e rendere pedonale tutta l'area, compreso il piazzale Karl Marx che, in seguito al trasferimento della stazione delle autocorriere nell'ex-scalo merci lungo la ferrovia all'interno del perimetro del PRU Europa, risulterà libero diventando la piazza del nuovo complesso direzionale e del plesso scolastico.

- che, per quanto sopra esposto, occorre provvedere all'approvazione del progetto di PRU mediante la conclusione di un Accordo di programma, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5 della Legge Regionale n.19/1998 e s.m.i. dell'articolo 40 della Legge Regionale n.20 del 24 marzo 2000 e s.m.i.;

- che, a tal fine, ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.19/1998 e s.m.i.:

- la Giunta Comunale con delibera n. 161 del 19.10.2009 ha avviato la procedura negoziale con le proprietà, propedeutica alla redazione e

approvazione del P.R.U., definendo le linee di indirizzo per la concertazione e le condizioni per l'adesione al Programma e conferendo alla STU, secondo quanto contenuto nella convenzione stipulata il 29.05.2009, il compito di incontrare le proprietà e negoziare la loro partecipazione al Programma in riferimento allo Studio di fattibilità, approvato dal Consiglio Comunale nel 2006, e all'esito del concorso internazionale di idee del 2008, all'interno di un quadro di riferimento trasmesso in data 18.06.2009 alla STU dal Settore Programmazione Urbanistica che indicava, in particolare, l'attribuzione di indici edificatori coerenti con quelli già previsti per il PRU Novello;

- la Società di Trasformazione Urbana ha attivato le procedure negoziali con i proprietari interessati, volte a definire le forme della loro partecipazione al Programma e con lettera del 15.12.2009 ha trasmesso al Settore Programmazione Urbanistica la rendicontazione della fase negoziale;

- con successiva delibera n. 51 del 23.02.2010 la Giunta Comunale ha concluso la fase negoziale, prendendo atto della disponibilità delle proprietà che hanno accettato di aderire al Programma, di quelle che hanno espresso parere favorevole ma condizionato alla delocalizzazione della proprie attività e della non disponibilità da parte di altre;

- nella medesima delibera è stato stabilito di comprendere all'interno del progetto di PRU, oltre alle aree già a disposizione dell'Amministrazione, le aree delle proprietà VICO s.r.l., SAIS

SEMENTI s.p.a., CILS, RFI, MONTECATINI s.a.s. di Pistocchi Alida & c. e Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica e sono stati approvati gli schemi di atto unilaterale d'obbligo contenenti le condizioni e gli oneri per le proprietà;

- nella medesima delibera è stato stabilito inoltre di rimandare ad un successivo atto convenzionale fra Comune e STU la definizione dei compiti in relazione alle aree di proprietà MONTECATINI s.a.s. di Pistocchi Alida & c. e Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica che non aderiscono al PRU ma sono inserite nel progetto in rapporto alla loro posizione strategica, prevedendo la possibilità di ricorrere, per la realizzazione delle opere, ad eventuali procedure espropriative;

- in esito alle procedure di cui al precedente punto 2 del presente capoverso, il Comune di Cesena ha acquisito l'impegno della VICO s.r.l., della SAIS SEMENTI s.p.a. e della CILS a partecipare alla realizzazione del Programma di Riquilificazione, secondo le modalità stabilite dai sottoscritti atti unilaterali d'obbligo, costituenti parte integrante e sostanziale del presente Accordo;

- che nei diversi incontri avuti da parte della STU con RFI compartimento di Bologna e con la sua società di valorizzazione immobiliare FS SISTEMI URBANI, è stata espressa la disponibilità a cedere alla STU le aree interessate dal PRU di proprietà di RFI, ed in particolare le seguenti aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Cesena:

Foglio 109



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

14

p.lla 30 parte mq 3.286

p.lla 825 mq 9.285

Foglio 110

p.lla 51 parte mq 8.272

p.lla 422 parte mq 1.973

p.lla 3.062 mq 275

p.lla 3.178 mq 105

p.lla 3.181 mq 340

p.lla 3.253 mq 3.770

p.lla 3.254 mq 2.529

p.lla 3.255 mq 2.306

p.lla 3.256 mq 454

riservandosi RFI di comunicare formalmente al Comune e alla STU la propria richiesta economica. Tali aree saranno pertanto acquisite dalla STU per dare attuazione al Programma salvo l'eventualità prevista dal successivo art. 1.5;

- che con delibera n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale, informato delle fasi precedenti, degli impegni presi dall'Amministrazione, dei contenuti e degli obiettivi del Programma di Riqualificazione Urbana che a quella data era in fase avanzata di elaborazione, ha espresso l'assenso preliminare alla proposta di Accordo di programma in variante al PRG per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Novello" sulla base dei contenuti delineati nella parte narrativa del presente atto e ha autorizzato il Sindaco a promuovere il suddetto Accordo di programma con la Provincia convocando a tal fine la Conferenza Preliminare di cui

all'art. 40 della legge Regionale n. 20/2000;

**Dato atto:**

- che contestualmente alla proposta di Accordo di programma e del relativo Piano attuativo è stato predisposto il Rapporto Ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del combinato disposto degli artt. 13-18 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e dell'art. 5 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;
- che, ai sensi dell'art. 10, comma 4, del medesimo Decreto Legislativo è condotta all'interno della V.A.S. la procedura di screening, necessaria in relazione alla previsione, nel comparto soggetto a riqualificazione, di "parcheggi di uso pubblico con capacità superiore a 500 posti auto", di cui al punto B.3.7 della L.R. 9/99 e s.m.i. e ai 10 ettari di superficie territoriale interessata dalla trasformazione;
- che sono state acquisite, all'interno del progetto, le prescrizioni emerse ad esito delle procedure di valutazione ambientale, al fine di garantirne la sostenibilità, come dettagliato nella Dichiarazione di sintesi allegata al presente Accordo, Allegato E;

**Dato altresì atto:**

- che il Consiglio Comunale, con delibera n. 54 del 18.03.2010, ha espresso l'assenso preliminare alla proposta di Accordo di programma in variante al PRG per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Novello";
- che il Consiglio della Provincia di Forlì-Cesena è stato informato, ai sensi dell'art. 53 dello Statuto provinciale, come risulta dalla delibera n 91 del 06.05.2010 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;

- che, ai sensi dell'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i., la Giunta Provinciale, con delibera n 6153/36 del 25.01.2011, ha espresso il proprio assenso preliminare all'Accordo, dando mandato al Presidente;

- che il Sindaco del Comune di Cesena con lettera PGN 0002424/2011 ha convocato la conferenza preliminare tra tutti i soggetti, pubblici e privati, interessati alla conclusione dell'Accordo medesimo, come previsto dall'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;

- che, come da verbale agli atti del Comune di Cesena, il giorno 31.01.2011, nella sede del Comune di Cesena, si è riunita la Conferenza preliminare, la quale si è conclusa, ai sensi dell'art. 40, comma 3, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i., con il raggiungimento del consenso unanime dei soggetti interessati ed ha sottoscritto la proposta di Accordo di programma preliminare;

- che l'avviso dell'avvenuta conclusione dell'Accordo preliminare è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna in data 02.03.2011 e sul Corriere Romagna, quotidiano a diffusione regionale, in data 02.03.2011;

- che tale avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna anche ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica e di screening;

- che la proposta di Accordo di programma, corredata dagli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo e dai rapporti ambientali redatti ai fini della

V.A.S. e dello screening, elencati all'articolo 14, è stata depositata nelle sedi del Comune di Cesena e della Provincia di Forlì-Cesena per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, di cui al punto precedente;

- che gli elaborati, i Rapporti ambientali e le sintesi non tecniche degli stessi sono stati pubblicati, ai sensi dell'art. 14, comma 1 del D.lgs.

152/2006 e s.m.i. e dell'art. 9, comma 3, della L.R. 9/99 e s.m.i., per il medesimo periodo dalla data di pubblicazione sul BUR, anche sui siti web

del Comune di Cesena e della Provincia di Forlì-Cesena;

- che a seguito della pubblicazione sono state presentate le seguenti osservazioni:

PGN 20312/351	Del 28/03/11	Severi Stefano
20315/351	28/03/11	Domeniconi Marisa
20317/351	28/03/11	Vitali Vittorio
20916/351	30/03/11	Mordenti Lucia
20917/351	30/03/11	Gaddoni Francesco
28074/351	27/04/11	Montecatini s.a.s. Di Pistocchi Alida & c.
28077/351	27/04/11	Pieri Fabio, Pieri Marika, Pieri Camilla, Pieri Aphra e Golinucci Marinella
28079/351 integrata con 57588/351	27/04/11 22/08/11	Capacci Guido e Bracci Roberta
28914/351	29/04/11	Dirigente Settore Edilizia Pubblica – Gualtiero Bernabini
29136/351	29/04/11	Arch. Borghetti Gabriele per conto di tutti i 16 condomini
9551/351	02/05/11	Naldi Amedeo
29552/351	02/05/11	Magnani Ermes



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

30091/351	03/05/11	Medri Mauro
30240/351	04/05/11	Minghini Davide

- che, sentita la STU e la Giunta comunale si ritiene di controdedurre alle osservazioni sopraelencate secondo quanto contenuto nell'Allegato H al presente Accordo;
- che in data 28.11.2011 il Sindaco con lettera PG n. 82453/2011 ha convocato la conferenza per la sottoscrizione dell'Accordo definitivo ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. per il giorno 28.12.2011;
- che in data 16.12.2011 la STU ha richiesto di rinviare la stipula dell'Accordo definitivo per problemi organizzativi;
- che in data 23.12.2011 il Sindaco con lettera PG. 88894/2011 ha riconvocato la conferenza per la sottoscrizione dell'Accordo definitivo ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. per il giorno 04.01.2012;
- che in data 28 dicembre 2011 è pervenuta da parte della STU la richiesta di precisare all'interno dell'Accordo di programma e della convenzione del comparto 1 che la quota di Social Housing prevista di 5000 mq dovrà essere realizzata entro i primi 5 anni per mq 4000 e completata successivamente in relazione al piano economico finanziario del comparto e in considerazione del fatto che sarà realizzata una quota di Social Housing nettamente superiore a quella prevista dall'Accordo. Con la stessa nota la STU ha richiesto di spostare nel crono programma il termine per la stipula della convenzione del comparto 5 all'inizio del

quarto anno dalla stipula della prima convenzione per non gravare eccessivamente di oneri la STU in una fase di forte rallentamento del mercato immobiliare e tenendo conto che il concreto avvio dell'intervento è condizionato dalla realizzazione della nuova stazione delle autocorriere, a carico del comparto Europa;

- a tali richieste si intende dare risposta positiva modificando il cronoprogramma, in coerenza con le disposizioni normative e gli orientamenti giurisprudenziali, portando il tempo di validità del PRU a 10 anni dall'approvazione dell'Accordo di programma e non dalla stipula della prima convenzione come precedentemente disposto e di conseguenza si riassessano le previsioni del crono programma prevedendo scadenze tendenzialmente omogenee salvo per la realizzazione del parco e si portano a coerenza i contenuti degli schemi di convenzione;

**Tutto ciò premesso, fra i predetti componenti si conviene e si**

**sottoscrive il seguente Accordo di programma.**

#### **Art.1 – Premesse, procedure ed effetti dell'Accordo**

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (di seguito richiamato solo con il termine "Accordo") e s'intendono quindi integralmente riportati.
2. L'Accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dal combinato disposto dell'articolo 5 della Legge Regionale n.19/1998 e s.m.i. e dell'articolo 40 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i., in quanto avente ad oggetto l'approvazione del Programma di Riqualficazione Urbana richiamato in premessa in variante allo strumento urbanistico vigente.

3. Il Programma di Riqualficazione Urbana contenuto nel presente Accordo, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena, assume il valore e produce gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in variante al P.R.G. vigente.
4. L'approvazione del Programma di Riqualficazione Urbana non produce gli effetti di cui all'art. 5, comma 4 della L.R.19/98 relativi alla dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità dei lavori ai fini dell'esproprio in quanto, sulla base delle trattative già avviate dalla STU e dei rapporti intercorsi con le proprietà non firmatarie, si ritiene che la STU possa acquisire i terreni necessari alla realizzazione del PRU nei tempi utili all'attuazione delle previsioni del crono programma.
5. Nel caso non si addivenisse all'acquisizione in tempi utili e quindi si rendesse necessario, si provvederà, su richiesta della STU/Ditta attuatrice, all'avvio di una procedura espropriativa mediante integrazione all'Accordo di programma.

#### **Art.2 – Oggetto dell'Accordo**

1. Il presente Accordo approva, in variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Cesena, il Programma di Riqualficazione Urbana "Novello" (di seguito richiamato anche solo con il termine "Programma"), elaborato ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n.19/1998, e definisce le modalità d'attuazione dei relativi interventi.
2. Il Programma, in coerenza con le finalità stabilite dall'art. 53 delle Norme di Attuazione del PRG, indicato in premessa, persegue, attraverso la riqualficazione delle aree dismesse, 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.

3. In particolare il Programma attua rilevanti **opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale** al fine di migliorare e riconnettere i tessuti consolidati e che necessitano di un radicale rinnovamento. I costi di tali opere di seguito elencate sono a carico di tutti i soggetti attuatori in relazione alla capacità edificatoria di ciascuno.

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

- Riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori;

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

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

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

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

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

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

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

- demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere;

- riqualificazione di via Montecatini;

- nuova viabilità di collegamento di via Peticara con via Montecatini;

- riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx;
- rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti;
- rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti;
- modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo;
- riqualificazione di via 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.

Si precisa che la soluzione progettuale riportata negli elaborati di P.R.U. relativa all'area antistante la stazione ferroviaria ha valore indicativo, pertanto potrà essere modificata, in seguito a maggiori approfondimenti, in fase di Permesso di costruire.

L'impegno economico per la realizzazione delle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale ammonta ad € 15.153.395 (escluse IVA e spese tecniche e amministrative).

Le opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, in ragione della tempistica differenziata di realizzazione delle opere, sono suddivise in due gruppi a cui corrispondono due diverse convenzioni.

Gli impegni attribuiti ai comparti 1, 3 e 5, definiti all'interno della convenzione 6A, sono i seguenti:

## OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA

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

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

- verde sopra secante
- riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti
- interrimento elettrodotta
- parcheggio pubblico interrato nel comparto 5 sostitutivo di quello a raso
- trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio biciclette
- riqualificazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del campus scolastico
- riqualificazione dei sottopassi ciclopeditoni esistenti in via Ravennate e

in prossimità della stazione lato sud

- marciapiedi pubblici e pavimentazione aree a Sud della ferrovia
- acquisizione di area di RFI, compresa tra la stazione ferroviaria e la futura stazione delle autocorriere, al fine di collegare con un percorso pedonale le 2 infrastrutture
- acquisizione del binario dismesso di RFI per la realizzazione di una pista ciclabile di connessione con quella lungo il Savio
- realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella lungo il fiume Savio
- realizzazione della nuova recinzione della Sottostazione Elettrica Ferroviaria
- onere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasecante per la riqualificazione a verde dell'area
- verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- verde stradale
- demolizione delle pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

Gli impegni attribuiti ai comparti 2 e 4 e alla STU Novello, definiti all'interno della convenzione 6B, sono i seguenti:

#### 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

- parcheggio pubblico in struttura nel comparto 4
- imbocco del sottopasso ciclopedonale esistente in prossimità della stazione, lato nord



Handwritten signatures and initials in black and blue ink, including a large blue scribble and the initials 'lu'.

Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in black ink.

4. Il Programma prevede inoltre la realizzazione degli interventi di riqualificazione urbana, così distinti:

• **Interventi a carico del Comune di Cesena attraverso la STU**

**Novello o altre forme societarie a partecipazione pubblica:**

**Comparto 1**

A. Messa a disposizione dei terreni di proprietà nel comparto 1 e coordinamento delle azioni degli altri proprietari.

B. Realizzazione per la quota di proprietà degli interventi previsti nel comparto 1 per una SUL di mq 37.191 (compresa la quota di RFI, spa Ferrovie dello Stato e Sapro) a destinazione residenziale, direzionale, commerciale compresa una struttura medio piccola di vendita alimentare.

Gli usi previsti potranno essere articolati secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del PRU.

C. Acquisizione dei terreni di RFI e spa Ferrovie dello Stato compresi nel comparto 1 e realizzazione dei relativi interventi.

D. Acquisizione dei terreni di Sapro compresi nel comparto 1 e realizzazione dei relativi interventi.

E. Realizzazione in quota parte delle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui al precedente punto 3, facenti capo sia alla convenzione 6A che 6B.

**Comparto 4**

F. Realizzazione dell'intervento privato previsto nel comparto 4 nel caso in cui le proprietà, entro il termine di 6 anni dall'Accordo definitivo di Programma, non abbiano aderito al Programma attraverso la sottoscrizione della convenzione relativa al comparto stesso. L'intervento

consiste nella costruzione di edificio a destinazione commerciale (una medio piccola struttura di vendita alimentare e una non alimentare, pubblici esercizi, terziario per una SUL totale di mq 2.636).

Gli usi previsti potranno essere diversamente articolati secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del P.R.U.. La realizzazione dell'edificio così come previsto negli elaborati del P.R.U. è subordinata all'ottenimento della deroga, in relazione alla fascia di rispetto ferroviaria, da parte di Ferrovie dello Stato ai sensi dell'art.60 del DPR 753/80.

G. Realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del nuovo insediamento nelle aree interne al comparto 4 e parzialmente interne al comparto 1 (area verde).

H. Realizzazione in quota parte delle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui al precedente punto 3 facenti capo alla convenzione 6B.

#### **Comparto 5**

I. Messa a disposizione dei terreni di proprietà comunale relativi al comparto 5.

J. Realizzazione degli interventi previsti nel comparto 5 consistenti nella costruzione di edifici a destinazione direzionale e commerciale compresa una medio piccola struttura di vendita non alimentare e attrezzature sportive per una SUL totale di mq 10.286 e nel recupero dei locali interrati esistenti per una SUL di mq. 390.

Gli usi previsti potranno essere diversamente articolati secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del P.R.U..

K. Revisione del diritto di superficie in capo alla Soc. Parcheggi s.p.a. e dei relativi rapporti convenzionali. L'Amministrazione comunale si impegna a ritornare in disponibilità dei terreni su cui insistono gli attuali parcheggi pubblici per realizzare gli interventi previsti dal P.R.U.. Un eventuale indennizzo sarà a carico della STU.

L. Realizzazione in quota parte delle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui al precedente punto 3 facenti capo alla convenzione 6A.

- **Interventi a carico della Soc. Nuova Madonnina:**

A. Realizzazione in quota parte delle opere di urbanizzazione a servizio del nuovo insediamento nelle aree interne al comparto 1.

B. Realizzazione in quota parte delle opere di urbanizzazione di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui al precedente punto 3, esterne ai comparti e aggiuntive rispetto agli standard, di cui alla convenzione 6 A, con possibilità di delega, per l'attuazione, alla STU.

C. Realizzazione degli edifici all'interno del comparto 1 per una SUL di mq 6.558 maturata all'interno dell'Accordo Europa.

D. Realizzazione, eventualmente con delega per l'attuazione alla STU, di verde pubblico di standard del comparto Europa e aggiuntivo rispetto allo standard del comparto Novello per mq 6.650 in ottemperanza all'impegno assunto all'interno dell'Accordo Europa.

- **Interventi a carico degli altri soggetti attuatori:**

A. Realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del nuovo insediamento nelle aree interne ai comparti;

B. Realizzazione in quota parte delle opere di urbanizzazione di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui al precedente punto 3, esterne ai comparti e aggiuntive rispetto agli standard di cui alle convenzioni 6A e 6B, con possibilità di delega per l'attuazione alla STU.



C. Realizzazione degli edifici all'interno dei singoli comparti, consistenti in:

**Comparto 1**

Realizzazione di edifici a destinazione residenziale e commerciale per la quota di proprietà CILS per mq. 1.507.

**Comparto 2**

Costruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale di proprietà SAIS per mq 11.250.

**Comparto 3**

Costruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale/pubblici esercizi di proprietà VICO s.r.l. per mq 16.432.

Gli usi previsti potranno essere diversamente articolati secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del P.R.U..

La proprietà SAIS, in relazione alla necessità di operare il trasferimento aziendale preventivamente alla realizzazione dell'intervento, darà attuazione a quanto previsto dal PRU secondo una specifica tempistica come risultante dal crono programma.

5. il Programma è definito e composto dagli elementi costitutivi contenuti nei documenti allegati indicati nel successivo articolo 17 del presente Accordo.

**Art.3 – Approvazione della variante urbanistica**

1. L'approvazione dell'Accordo determina variante al P.R.G. vigente, come indicato nella Relazione urbanistica allegata sub C.1;
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. 17.
4. Il Decreto di approvazione dell'Accordo 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. Nelle more dell'avvenuta risoluzione della condizione sospensiva di cui al punto precedente, i soggetti attuatori del comparto interferito dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto aereo oggetto di interrimento potranno:
  - procedere alla realizzazione, previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi, delle opere di urbanizzazione previste dal progetto;
  - ottenere il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori previsti

dal Piano solo in subordine all'inizio dei lavori di interrimento dell'elettrodotto;

- ottenere i certificati di conformità edilizia e agibilità subordinatamente alla messa in esercizio del nuovo tratto di elettrodotto interrato, come comprovata dal certificato di collaudo 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.

#### **Art.4 – Obblighi per la realizzazione e l'attuazione dell'Accordo**

1. I soggetti partecipanti all'Accordo s'impegnano a:

- realizzare integralmente le attività e gli interventi programmati;
- adottare gli atti e compiere tutte le attività definite nel Programma entro i termini di cui all'articolo 9;
- non modificare gli impegni finanziari assunti con l'Accordo stesso, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 10;
- 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.

I soggetti partecipanti all'Accordo si dichiarano consapevoli che le condizioni riportate nell'atto d'obbligo sottoscritto da SAIS sono essenziali e imprescindibili per la partecipazione di SAIS al PRU. Pertanto, in ragione della peculiarità della sua posizione, SAIS Spa sarà tenuta all'adempimento degli impegni di cui al presente Accordo solo se si verificheranno tutte le condizioni previste nell'atto unilaterale d'obbligo da essa sottoscritto ed allegato al presente Accordo da intendersi qui espressamente ed

integralmente trascritte fatto salvo il crono programma. Viene pertanto escluso a carico di SAIS Spa qualsiasi obbligo ed impegno, di qualsiasi tipo ivi compresi quelli di natura economica, finanziaria e risarcitoria, sia verso i sottoscrittori del presente Accordo che verso terzi, se non si verificheranno tutte le condizioni previste dal citato atto unilaterale d'obbligo.

2. Il Sindaco del Comune di CESENA impegna in particolare l'ente rappresentato a:

- confermare la collocazione all'interno del perimetro del PRU Novello dell'area di proprietà Nuova Madonnina s.r.l. posta lungo via Europa identificata al Foglio 110 Particelle n. 3.308 parte, n. 3.252 parte, n. 3.300 parte e la Superficie Utile Lorda di spettanza della Soc. Nuova Madonnina derivante dall'Accordo di programma Europa, per una SUL complessiva di mq 6.558 che viene collocata nel comparto 1 del PRU. L'area adiacente a viale Europa è aggregata al comparto 1 e sarà ceduta al Comune come verde pubblico eccedente lo standard. Su tale area potranno essere realizzate senza che ciò costituisca variazione all'Accordo, tramite variante al Piano attuativo, attrezzature pubbliche o potrà essere collocata una parte della capacità edificatoria dei comparti 1 e 5.
- consentire, in variante alle previsioni del P.R.G.,:
  - indice edificatorio territoriale sulle aree dei comparti 1, 2, 3, e 4 (vedi Tavola 4 Attribuzione indici) pari a 0,60 mq/mq di SUL con destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziaria, direzionale, ridotto a 0,18 mq/mq. in fascia di rispetto ferroviario e nelle aree residuali di RFI, con esclusione del binario dismesso di

collegamento al fiume al quale non è riconosciuto indice e la SUL esistente nei casi di edifici da demolire; attribuzione alla porzione di area lungo via Europa compresa nel comparto 1 di una SUL di mq 6.558 derivanti dall'Accordo di programma del PRU Europa; attribuzione al comparto 5 di una SUL di 8.000 mq a cui si aggiungono 2.286 mq derivanti dall'ex scalo merci di RFI acquisito dal Comune nell'ambito dell'Accordo del PRU Europa con destinazione terziaria e direzionale; recupero di locali interrati nell'ex Arrigoni di mq. 390 di SUL; indice territoriale complessivo sulle aree del P.R.U. pari a 0,3191 mq/mq.

Le quantità edificatorie attribuite ai comparti sono le seguenti:

**comparto 1** mq 45.256 a destinazione residenziale, direzionale, commerciale

**comparto 2** mq 11.250 a destinazione prevalentemente residenziale

**comparto 3** mq 16.432 a destinazione prevalentemente residenziale

**comparto 4** mq 2.636 a destinazione commerciale

**comparto 5** mq 10.676 a destinazione direzionale terziaria comprensiva del recupero dei locali esistenti.

L'altezza massima degli edifici è stabilita in ml. 50.

- esclusione dal conteggio della SUL dei parcheggi privati interrati, seminterrati e, limitatamente al comparto 1, posti al di sotto del piano inclinato, anche eccedenti la quantità prevista di 1 mq/10 mc al fine di migliorare la qualità insediativa eliminando la presenza di



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

posti auto privati in superficie;

- esclusione dal conteggio della SUL, limitatamente al comparto 1, delle cantine poste al di sotto del piano inclinato;

- esclusione dal conteggio della SUL dei locali di servizio e dei depositi interrati anche fuori dalla proiezione della sagoma dell'edificio;

- esclusione dal conteggio della SUL dei locali di servizio e dei depositi interrati aventi quota all'estradosso del solaio non superiore a 1,20 ml dal marciapiede pubblico al fine di garantire la qualità progettuale complessiva scaturita dal concorso di idee;

- definizione della Visuale libera verso i confini di zona a 0,5 verso il Tessuto residenziale della Città consolidata in analogia a quanto previsto dalle Norme del PRG in relazione ai confini fra Aree di trasformazione residenziali e Tessuto residenziale della Città consolidata;

- calcolo dello standard di parcheggio pubblico per l'uso Complessi direzionali U3/9 in conformità alle previsioni di PRG per l'uso Terziario diffuso U3/6 (2,5 mq/ 5,5 mq di SUL) nel rispetto delle norme sovraordinate al fine di limitare la realizzazione di parcheggi pubblici e incentivare il trasporto pubblico che ha in zona uno dei principali nodi di scambio intermodale;

- inserimento di due medio piccole strutture di vendita alimentari e di due medio piccole strutture di vendita non alimentari in relazione al consistente incremento di popolazione previsto con il nuovo insediamento, secondo la localizzazione stabilita dalle Norme di

attuazione e nelle Tavole 8.1a, 8.1b e 8.2 del PRU;

- ridelimitazione della fascia di rispetto ferroviario su via Roma e sul retro della ferrovia per la profondità di 30 ml dalla rotaia come previsto dalla normativa vigente;

- eliminazione di un breve residuo di fascia di rispetto della secante non presente sul restante tratto di tracciato interrato e rappresentazione come traccia del sedime della secante sull'area a verde pubblico;

- eliminazione del perimetro di Tessuto di impianto unitario relativo al comparto Ex Arrigoni oggetto di trasformazione;

- inserimento di nuovo tracciato stradale tra la Via Peticara e la Via Montecatini per realizzare il ritorno dal parcheggio e dalla struttura commerciale dell'affaccio nord della stazione;

- inserimento del nuovo tracciato dell'elettrodotto interrato, con relativa fascia di rispetto, sostitutivo del tratto aereo di collegamento fra l'elettrodotto 132 Kv delle FS e la sottostazione elettrica con conseguente evidenziazione in cartografia della permanenza temporanea del tratto aereo;

- mantenimento della destinazione a Tessuto polifunzionale, art. 39 Nda, per la porzione dell'edificio di proprietà SAIS lungo Via Ravennate, esclusa dal PRU;

- destinazione a tessuto residenziale Ville e giardini (art. 38 Nda) dell'area delle Case dei ferrovieri lungo Via Ravennate, compresa l'area su cui sono realizzati i parcheggi pertinenziali, ora azionata quale Tessuto polifunzionale, art. 39 Nda;

- destinazione a tessuto residenziale Ville e giardini (art. 38 NdA) dell'area comprendente due edifici residenziali lungo la Via Ravennate, angolo Via Montecatini, ora destinata a Tessuto polifunzionale, art. 39 NdA;
- azzonamento quale Servizio di interesse sovracomunale F dell'area della sottostazione elettrica delle ferrovie, ora destinata a Tessuto polifunzionale, art. 39 NdA;
- azzonamento quale Tessuto polifunzionale, art. 39 delle NdA dell'area degli edifici produttivi a schiera lungo Via Montecatini con attuale destinazione urbanistica ad Infrastrutture ferroviarie, art. 57 delle NdA;
- inserimento nell'art. 19.1, inerente la compatibilità ambientale, le reti scolanti, energetiche, tecnologiche e della mobilità, della graficizzazione dei tratti di elettrodotti da interrare;
- inserimento all'art. 23 comma 02, inerente la disciplina delle attività commerciali, della possibilità dell'insediamento di due medio piccole strutture di vendita alimentari e due non alimentari;
- integrazione del 4 comma dell'art. 53, inerente gli ambiti di riqualificazione urbana, con il richiamo all'Accordo di programma ed ai suoi contenuti di massima;
- modifica da Servizi di quartiere art 56 a Servizi di interesse sovracomunale art 55 della destinazione relativa alla porzione di area pubblica a ovest del complesso scolastico elementare di via Zoli in relazione alla previsione di insediamento di una nuova struttura scolastica superiore; tale previsione viene riportata anche

nel Piano dei Servizi Tavola PG 2.6.9;

- procedere alla sdemanializzazione delle aree di proprietà comunale destinate sulla base del progetto all'edificazione privata al fine di consentire la realizzazione degli interventi previsti in quanto le funzioni già svolte sulle aree pubbliche saranno recuperate nelle vicinanze secondo quanto stabilito dal progetto urbanistico;

- concedere lo scomputo degli oneri di U2 dovuti per la realizzazione delle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale in considerazione delle importanti opere di valenza territoriale che saranno realizzate direttamente all'interno del PRU;

- ridurre l'importo delle fidejussioni da versare a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione dei comparti al 50% del costo presunto delle opere in relazione al ruolo di controllo attribuito alla STU e alla garanzia comunque connessa alla agibilità degli edifici;

- ridurre l'importo delle fidejussioni da versare a garanzia della corretta realizzazione delle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale al 20% del costo presunto delle opere;

- rinunciare al versamento del contributo previsto per le spese tecniche, di istruttoria e di collaudo che saranno sostenute dall'Amministrazione, sia in relazione alle recenti modifiche normative che attribuiscono al privato l'onere del collaudo, sia al ruolo di controllo della STU;

- facilitare il trasferimento dell'attività produttiva di S.A.I.S. nelle forme che saranno possibili per realizzare una adeguata struttura produttiva,



Handwritten signatures and initials in blue ink are present in the right margin of the table, corresponding to the rows of text. There are several distinct signatures, including a large one in the second row and another in the fourth row.

sostitutiva di quella insediata nel PRU Novello, con annessa area agricola atta alla ricerca e al miglioramento genetico;

- promuovere su richiesta della STU/Ditta attuatrice, nel caso la stessa non riuscisse ad acquisire tutte le aree necessarie all'attuazione del presente programma nei tempi utili al rispetto del crono programma, l'integrazione del presente accordo per l'apposizione del vincolo espropriativo quale opzione residuale alla acquisizione diretta;
- avviare le azioni necessarie alla realizzazione dell'interramento del tratto di elettrodotto aereo esterno al comparto in zona Vigne e S Egidio, qualora Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. condizionasse l'interramento dell'elettrodotto di sua proprietà nel tratto sovrastante l'edificazione del Novello al totale interramento dei tratti aerei urbani;
- consentire il recupero del locale interrato nel comparto 5 indipendentemente dalla stipula della relativa convenzione a condizione che vengano monetizzati o garantiti con fideiussione, in attesa della loro realizzazione, gli standard di spettanza e la quota di parcheggi pertinenziali dovuta.

3. Il Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Forlì - Cesena impegna in particolare l'ente rappresentato a:

A) emanare tempestivamente il decreto di approvazione dell'Accordo in variante agli strumenti urbanistici;

B) cedere al Comune le aree residuali di proprietà interne al comparto 5 identificate nella Tavola 4 Attribuzione indici nonché quanto emergesse in sede di ulteriori approfondimenti prima della presentazione del Permesso di costruire delle opere di

urbanizzazione del comparto.

4. L'Amministratore Unico della STU impegna in particolare la società rappresentata a:

A) Realizzare nel comparto 1 almeno 5.000 mq pari a circa il 20% delle destinazioni residenziali dello stesso comparto per la vendita a prezzo convenzionato o da concedere in locazione a canone convenzionato per un periodo minimo di 10 anni (locazione a termine), nel rispetto di quanto contenuto nella convenzione del P.R.U.. Gli altri soggetti attuatori sono esenti da tale impegno. Potranno essere previste quote aggiuntive sia in termini quantitativi che di tipologie di offerta abitativa i cui vincoli e obbligazioni faranno riferimento al Regolamento PEEP e ERP.

B) Richiedere alle Ferrovie dello Stato ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80 la deroga per la realizzazione del fabbricato a destinazione commerciale e a parcheggi pubblici previsto nel comparto 4 a distanza inferiore a 30 metri dal primo binario.

C) Effettuare il controllo del positivo andamento dei lavori e della qualità delle opere di urbanizzazione dei comparti e delle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riferendo periodicamente ai settori comunali di competenza.

D) Controllare e promuovere le azioni di allineamento dei dati catastali alla situazione di fatto riguardo alle proprietà alle quali il PRU attribuisce una edificabilità, prima del rilascio dei relativi permessi di costruire; provvedere alle rettifiche catastali inerenti le aree

pubbliche segnalate nelle note del Settore Risorse patrimoniali e tributarie.

5. Tutte le proprietà che sottoscrivono il presente Accordo, direttamente o per delega, si impegnano a:

A) sottoscrivere la convenzione del P.R.U. per le opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di competenza sulla base degli schemi allegati al presente Accordo come parte integrante degli elaborati del P.R.U.

(allegato B, TAV. 35) prima della sottoscrizione delle convenzioni di comparto o garantire l'intero importo delle opere infrastrutturali e di interesse generale di propria spettanza mediante garanzie fideiussorie;

B) sottoscrivere le convenzioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei singoli comparti secondo gli schemi allegati al presente Accordo come parte integrante degli elaborati del P.R.U., fornendo le relative garanzie fideiussorie (allegato B, TAV. 35);

C) affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento della stipula delle convenzioni e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";

D) realizzare gli interventi previsti dall'Accordo nel rispetto delle condizioni e dei termini temporali specificati nel cronoprogramma di cui al successivo art. 9 e nelle convenzioni urbanistiche, fatto salvo espressamente il rispetto dei termini di decadenza dei Permessi di costruire stabiliti dalla L.R. n. 31/2002.

### Art.5 – Realizzazione di edifici scolastici

In relazione alla necessità espressa dall'Amministrazione provinciale di potenziare il sistema scolastico superiore in prossimità della stazione ferroviaria e dell'area scolastica già esistente nell'area Ex Arrigoni, si prevede la possibilità di utilizzare a fini scolastici per la realizzazione di un nuovo edificio l'area individuata con destinazione a Servizi sovracomunali in via Zoli. L'utilizzo edificatorio dell'area, non costituirà variante al presente Accordo.



### Art. 6 - Monitoraggio sull'attuazione del PRU e misure di mitigazione degli impatti

Allo scopo di verificare nel tempo la sostenibilità dell'intervento di trasformazione urbana, come disposto dall'Amministrazione provinciale con delibera di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011, modificata/integrata con delibera di G.P. n. 110031/501 del 15/11/2011, attraverso le quali è stato espresso il parere motivato, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e, contestualmente, definita l'esclusione con prescrizioni, ai sensi dell'art. 10, comma 1 della L.R. 18 maggio 1999, n. 9 e s.m.i., così come integrata dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., dall'ulteriore procedura di V.I.A. sul Programma di Riqualficazione Urbana Novello, è fatto obbligo alla STU "Novello", ovvero all'Amministrazione comunale in via sostitutiva, provvedere a dare compimento agli impegni previsti dall'art. 23 "Monitoraggio del piano" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U.. Ciò in rapporto alla verifica dell'evoluzione temporale della situazione ambientale del comparto nonché di valutazione del conseguimento degli obiettivi di sostenibilità individuati nello Studio di Sostenibilità Ambientale predisposto ai fini

dell'assoggettamento a procedura di VAS del piano.

A tale intendimento l'Amministrazione comunale acquisirà i dati relativi ai flussi veicolari nell'area oggetto di Piano attuativo e nel suo prossimo intorno verificando, sulla situazione attuale, lo stato progressivamente conseguente alla piena attuazione delle previsioni.

I risultati dei periodici rilievi del traffico acquisiti dall'Amministrazione comunale saranno forniti alla STU "Novello" quale elemento conoscitivo che concorre alla definizione del set di indicatori da assumere nel monitoraggio del piano.

Il Documento di sintesi, costituente allegato E del presente atto, definisce gli impegni reciproci tra Amministrazione comunale, STU e Soggetti Attuatori.

Come prescritto nella stessa delibera di Giunta provinciale n. 80518/369 del 02/08/2011, come modificata/integrata con delibera di G.P. n. 110031/501, i Soggetti Attuatori sono altresì chiamati all'effettuazione di rilievi del livello di rumore ambientale in esterno e del rumore ferroviario nella situazione ante-operam preliminarmente all'inizio dei lavori e ad assumere in fase di cantiere norme comportamentali atte ad evitare un peggioramento della qualità dell'aria nonché la messa in atto di misure di mitigazione acustiche temporanee, ove necessarie, a garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

#### **Art. 7 - Perfezionamento delle situazioni catastali**

Preliminarmente alla richiesta di Permesso di costruire o ad eventuali cessioni, le Amministrazioni comunale e provinciale si impegnano, attraverso i propri uffici di competenza, a perfezionare le risultanze catastali che non risultassero corrispondenti ai dati patrimoniali o alle situazioni di fatto delle

aree di proprietà all'interno del comparto 5.

### **Art. 8 - Varianti al PRU**

Sono possibili varianti al Programma di Riqualificazione Urbana senza necessità di rivedere l'Accordo nel caso in cui queste non incidano significativamente sugli impegni economici assunti e sul cronoprogramma degli interventi. L'approvazione di tali varianti avverrà con le procedure di cui all'art.21 della L.R.47/78.

Sono possibili modifiche al progetto urbanistico senza necessità di rivedere l'Accordo fermo restando gli assetti generali di impianto.

### **Art. 9 – Cronoprogramma - Termini d'inizio lavori e di realizzazione degli interventi**

Gli interventi, da realizzare in conformità alle previsioni del Programma approvato con l'Accordo e con le modalità previste, dovranno essere iniziati entro i termini indicati nel cronoprogramma, di cui alla TAV. 36.

Le convenzioni urbanistiche relative ai comparti 1, 3 e 5 nonché la convenzione relativa alle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 1, 3 e 5 dovranno essere stipulate entro 3 anni dall'approvazione del presente Accordo.

Le convenzioni del comparto 2, che ha necessità di operare la delocalizzazione dell'attività industriale in essere, e del comparto 4, che non ha aderito al P.R.U., dovranno essere stipulate entro 6 anni dalla data di approvazione del presente Accordo.

I permessi di costruire degli edifici potranno essere richiesti contemporaneamente a quello delle opere di urbanizzazione; in tal caso il

rilascio potrà essere contestuale.

In relazione alla necessità di avere in tempi certi la disponibilità del parco pubblico sopra secante, si precisa che la realizzazione dovrà essere completata entro 6 anni dall'approvazione del presente Accordo.

La quota di Edilizia Residenziale Sociale del comparto 1 sarà realizzata secondo il cronoprogramma, e comunque, per l'80% della quota prevista di 5.000 mq pari a 4.000 mq, entro cinque anni dalla approvazione dell'Accordo.

#### **Art. 10 – Risorse finanziarie e ripartizione degli oneri**

Sulla base del progetto predisposto per l'attuazione del Programma ed in considerazione dei preventivi di massima di spesa, suscettibili degli adeguamenti in sede di progettazione esecutiva, le risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del Programma sono riassunte nella Tabella A relativa alle Opere di urbanizzazione primaria, infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale - della Relazione illustrativa del PRU – Relazione economica del Programma di riqualificazione urbana (Allegato A al presente Accordo).

Il costo per la realizzazione delle opere pubbliche, a carico della STU e dei privati, ammonta a 35.141.391 € (comprese le spese tecniche e gli oneri per la sicurezza).

Il costo per la realizzazione degli edifici ammonta a 127.128.000 € (comprese le spese tecniche). L'intervento complessivo a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione delle parti sia pubbliche che private ammonta a circa 162.269.391 €, escluso il valore delle aree e il contributo sul costo di costruzione.

### Art. 11 – Ricorso alla procedura espropriativa

Le proprietà che non hanno aderito all'Accordo o che, in seguito alla adesione non rispettino gli impegni assunti o previsti secondo le modalità di cui al seguente art. 12, salvo eventuali proroghe concesse dal Collegio di vigilanza come regolamentato nei successivi articoli, potranno essere oggetto di avvio della procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi contenuti nel Programma di Riqualficazione Urbana mediante integrazione all'Accordo di programma, come indicato all'art. 1 comma 5.



### Art. 12 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo

1. 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, o suo delegato, del Comune di Cesena, che lo presiede, e da un rappresentante di ciascuno degli altri soggetti firmatari, pubblici e privati, da questi rispettivamente nominati.

2. Spetta al collegio di vigilanza:

- a) 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;
- b) provvedere a puntuali periodiche verifiche circa l'attuazione dell'Accordo;
- c) dirimere in via bonaria le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione dell'Accordo;
- d) attivare, in caso d'inadempimento, le procedure sanzionatorie ed applicare le sanzioni previste dall'Accordo;
- e) approvare la proroga ai termini di attuazione dell'Accordo e/o altre

eventuali contenute modifiche al Programma che, pertanto, non siano sostanziali.

3. 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.

4. L'insediamento del collegio avviene successivamente alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale del decreto del Presidente della Provincia di Forlì - Cesena di approvazione dell'Accordo.

5. All'atto dell'insediamento il collegio definisce l'organizzazione, le modalità, i tempi ed i mezzi necessari per il proprio funzionamento.

6. Ai fini del controllo sull'esecuzione dell'Accordo, il collegio di vigilanza si avvale della consulenza tecnica dei Servizi del Comune di Cesena competenti per materia.

7. I soggetti che sottoscrivono l'Accordo, s'impegnano a fornire al collegio di vigilanza i dati e le informazioni necessarie all'espletamento della suddetta attività di monitoraggio.

#### **Art. 13 – Procedure e sanzioni per gli inadempimenti**

1. Il collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico dei soggetti

partecipanti all'Accordo assume, con decisione a maggioranza, le seguenti iniziative:

- a) 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;
- b) dispone, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo;
- c) dichiara l'eventuale decadenza dall'Accordo dei soggetti inadempienti e trasmette apposita relazione motivata ai soggetti partecipanti al medesimo.

2. La dichiarazione di decadenza dell'Accordo, determinata dalla mancata realizzazione da parte dei Soggetti Attuatori delle opere di cui al precedente articolo 2 entro i termini previsti dall'Accordo medesimo, salvo concessione da parte del Collegio di Vigilanza di eventuali proroghe ai sensi dell'art. 12, comma 2, lettera e), comporta automaticamente anche la decadenza della variante urbanistica di cui al precedente articolo 3 e degli atti ad esso connessi, antecedenti e conseguenti.

3. Dalla data della dichiarazione di decadenza, di cui al comma 1, lett. c) del presente articolo, 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 ripristinata da tale decadenza.

#### **Art. 14 – Decorrenza e durata dell'Accordo**

1. 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.

2. L'Accordo approvato, ha efficacia sino alla completa realizzazione di tutte le opere ed interventi previsti ed all'adempimento di tutte le obbligazioni stabilite dall'Accordo stesso e dalle relative convenzioni urbanistiche, nonché dalle loro eventuali successive integrazioni o modificazioni.

3. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione dell'Accordo sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna, ai sensi dell'art.40, comma 7, della legge regionale n.20/2000, salvo che il dies a quo sia diversamente stabilito per uno specifico adempimento.

#### **Art. 15 – Garanzie per l'esecuzione degli interventi**

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con l'Accordo, è previsto a carico dei soggetti privati attuatori del Programma l'obbligo di prestare idonea garanzia fideiussoria all'atto della stipula delle convenzioni urbanistiche per ogni comparto e relative alle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale così come indicato negli schemi relativi a tali atti.

#### **Art. 16 – 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 T.A.R. competente, 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. 17 – Allegati**

1. Le parti danno atto che i seguenti documenti allegati costituiscono parte

integrante e sostanziale dell'Accordo:

**A) Relazione illustrativa del PRU** contenente:

- la descrizione del progetto e degli interventi previsti;
- la relazione economica del Programma di Riqualficazione Urbana Novello;
- Allegato A: Analisi comparativa dello studio di fattibilità del 2006 con le opere pubbliche di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale e di infrastrutturazione urbana - Confronto fra lo studio di fattibilità e il PRU;
- Tabella 1 - elenco delle unità immobiliari con indicazione delle proprietà coinvolte e relativi dati catastali;
- Tabella 2 - elenco delle proprietà coinvolte e incidenza;
- Tabella 3 - quadro riassuntivo aree coinvolte e incidenza;
- Tabella 4 - ripartizione superfici edificabili fra i soggetti proprietari delle aree;
- Tabella 5 - incidenza delle SUL per proprietà;
- Tabella 6 - destinazioni d'uso per comparto;
- Tabella 7 - cronoprogramma (tempi di esecuzione del programma e diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi);
- Tabella 8 - costi opere d'urbanizzazione - lista di dettaglio;
- Tabella 9 - costi opere d'urbanizzazione - riepilogo;
- Tabella 9 bis - suddivisione costi opere d'urbanizzazione per comparti e proprietà
- Tabella 10 - suddivisione oneri per proprietà e calcolo fidejussioni.

**B) Programma di Riqualficazione Urbana - strumento urbanistico**



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**attuativo di iniziativa pubblica e relativi allegati** – contenente le

soluzioni progettuali in scala adeguata:

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

1:1000 – comparto 5 Coperture con stralci planimetrici

– TAV. 9.1 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO

1:1000 – comparto 1

– TAV. 9.2 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO

1:1000 – comparti 2 e 3

– TAV. 9.3 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO

1:1000 – comparto 4

– TAV. 9.4 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO

1:1000 – comparto 5

– TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1-2-3-4

– TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5

– TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO - DIRITTO DI UTILIZZO 1:1000 - comparti 1-2-3-4

– TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO - DIRITTO DI UTILIZZO 1:1000 - comparto 5

– TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1-2-3-4

– TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5

– TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000

– TAV. 12.4a – RELAZIONE PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO

– TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE

– TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 -

comparti 1-2-3-4

- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 -

comparto 5

- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE

1:1000 - comparti 1-2-3-4

- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE

1:1000 - comparto 5

- TAV. 15 - PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000

- TAV. 16 - PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:1000

- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000

- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000

- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000

- TAV. 20 - PLANIMETRIA RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000

- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000

- TAV. 22 - PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:2000

- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000

- TAV. 24..a 1- STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 -comparti 1-2-3-

4

- TAV. 24. a 2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 - comparti 5

- TAV. 24.2 - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000

- TAV. 25.1 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA

1:500 comparti 1-2-3

- TAV. 25.2 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA

1:500 comparti 4-5

- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI - LINEE GUIDA

1:500 – comparto 1 – PLANIMETRIE INTERRATI

- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA

1:500 – comparto 1 – PT

- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA

1:500 – comparto 1 – 1L

- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA

1:500 – comparto 1 – 2L

- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA

1:500 – comparto 1 – 3L

- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA

1:500 – comparto 1 – 4L

- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA

1:500 – comparto 1 – 5L

- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA

1:500 – comparto 1 – 6L

- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -

PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1

- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA -

PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1

- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA

1:500 – comparto 2, 3 – interrati

- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA

1:500 – comparto 2, 3 – PT

- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA

1:500 – comparto 2, 3 – 1L



Handwritten signatures and initials in black and blue ink, located on the right side of the page, overlapping the stamp and the table's right edge.

Handwritten initials 'lu' in black ink, located on the right side of the page.

Handwritten signature in black ink, located on the right side of the page.

Handwritten signature in black ink, located on the right side of the page.

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

## PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 5

- TAV. 27.0 - RENDER AEREI – comparto 1, 2, 3, 4, 5
- TAV. 27.1 - RENDER – comparto 1
- TAV. 27.2 - RENDER – comparto 2
- TAV. 27.3 - RENDER – comparto 3
- TAV. 27.4 - RENDER – comparto 4
- TAV. 27.5 - RENDER – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLEGATI ALLA RELAZIONE GEOLOGICA -  
GEOTECNICA
- TAV.32.3 - INDAGINE GEOLOGICA – TECNICA INTEGRAZIONE  
RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO – INTEGRAZIONI
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E

D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA  
COMPENSAZIONE AMBIENTALE 1:1000 comparti 1, 2, 3

- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E

D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA  
COMPENSAZIONE AMBIENTALE 1:1000 comparti 4, 5

- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRODOTTO 1:1000

- Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

**C) Variante Urbanistica** contenente:

- C.1 - Relazione per la Variante urbanistica;

- C.2 - Norme di Attuazione PS1(stralcio);

- C.3 - Stralci cartografici delle Tavole dei Sistemi stato vigente e  
stato modificato (stralcio PS2.1.9);

- C.4 - Stralci cartografici delle tavole dei Servizi -stato vigente e stato  
modificato (stralcio PG 2.6.9);

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

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

**F) Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia**

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

**H) Controdeduzioni alle osservazioni**

#### **Art. 18 – Spese contrattuali**

1. Tutte le spese contrattuali sono a carico dei Soggetti attuatori.

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, in segno di approvazione, accettazione e conferma.

**Per la PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**

**L'Assessore delegato Maurizio Castagnoli**

*Maurizio Castagnoli*

**Per il COMUNE DI CESENA**

**L'Assessore delegato Orazio Moretti**

*Orazio Moretti*

**Per la "NOVELLO S.P.A. SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA"**

**L'Amministratore Unico Edoardo Preger**

*Edoardo Preger*

**Per Nuova Madonnina s.r.l.**

**Il Presidente Sacchetti Walter**

*Walter Sacchetti*

**Il vice Presidente Paradisi Giorgio**

*Giorgio Paradisi*

**Per SAIS S.p.a.**

**Il Consigliere delegato Ceccarelli Fabrizio**

*Fabrizio Ceccarelli*

**Per VICO s.r.l.**

**Il Presidente Visani Corrado**

*Corrado Visani*



---

**Per CILS**

**Il Presidente Galassi Giuliano**

*Giuliano Galassi*

---