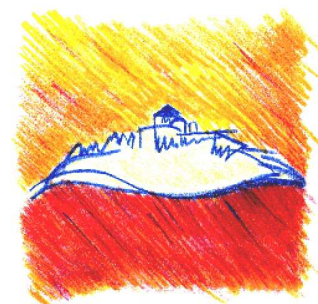


COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



**ACCORDO COI PRIVATI PER LA
REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO
DELLA DITTA JOLLY SERVICE
A TORRE DEL MORO**



ACCORDO

Allegato 1

Progettisti

Alessandro Delpiano
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala
Daniele Minotti

Collaboratori al progetto

Nataschia Cantoni
Luciana Battistini
Alessandro Biondi
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Alberto Pezzi
Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Le parti sottoscriventi:

COMUNE DI CESENA
Assessore Orazio Moretti

Per JOLLY SERVICE S.P.A.
Gianluca Salcini

Per CALCESTRUZZI DEL SAVIO S.P.A.
Angelo Morellini

Per A.T.I. DI MARIANI MARIO E C. S.N.C.
Mario Mariani

Estremi approvativi PRG2000:

Adottato con delibera di C.C.
n. 266 del 05.10.00
Approvato con delibera di G.P.
n. 348 del 29.07.03

Integrazioni:

1^A PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 95 del 29.03.05

2^A PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 372 del 18.10.05

3^A PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 165 del 08.05.07

**ACCORDO COI PRIVATI
JOLLY SERVICE**

Delibera di G.C. n. 361 del 12.11.2013

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Alessandro Delpiano

ALLEGATO 1

COMUNE DI CESENA

SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI CESENA E LE DITTE: JOLLY SERVICE SPA, CALCESTRUZZI DEL SAVIO SPA E ATI DI MARIANI MARIO E C. .

PREMESSO CHE:

- La L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. all'art. 18 prevede che:

1. Gli Enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetto ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate;
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

- Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;

- La Ditta "Jolly service spa" opera prevalentemente nel settore della logistica, offrendo servizi di varie tipologie. La ditta è cresciuta notevolmente negli ultimi dieci anni, ha acquistato nuovi clienti soprattutto nel settore ortofrutta, sia in Italia che all'estero. La Jolly service dispone di oltre 100 camion-rimorchi con il proprio marchio, per la cui movimentazione attribuisce un'ampia mole di lavoro a vari autotrasportatori. Nel 2009 l'azienda aveva una media di 55 dipendenti tra impiegati e operai fissi e stagionali, con picchi di 80 e mai sotto le 50 unità. Attualmente dispone di due unità operative, tutte due dislocate a Pievesestina, ma separate e distanti fra loro. Un magazzino in Via Tortona utilizzato come deposito prodotti refrigeranti e non e come uffici amministrativi; un altro in Via della Cooperazione dove sono installati gli impianti di lavaggio per i contenitori e l'ufficio logistico;

- La situazione logistica attuale della ditta impedisce di fatto un razionale programma di sviluppo produttivo in quanto la dislocazione degli ambienti di lavoro in due siti distanti fra loro, incide in maniera negativa sull'attività dell'azienda, crea disagi di collegamento e carichi di traffico nella zona;
- Al fine di una programmazione di sviluppo aziendale la ditta ha necessità di raggruppare i vari servizi in una unica sede logistica;
- La Jolly service è proprietaria di un terreno sito a Torre del Moro, distinto catastalmente al Foglio n.73, Particella n. 652, 654 e Foglio 74 part. 41, 247, 601, 604, 610, 672 e 673 per una superficie catastale di mq. 77.000 circa, destinato dal PRG vigente ad ambito rurale, su cui con nota del 22/11/2012 (PG n. 5360/351 del 23/01/2013) ha fatto richiesta di una trasformazione urbanistica al fine di collocare l'intera l'attività lavorativa; la richiesta prevede l'inserimento di una nuova area di trasformazione AT 4a per una superficie territoriale di circa 77.000 mq.
- Successivamente in data 28/10/2013 (PG n. 0084758/351 del 04/11/2013) è stata presentata una soluzione urbanistica che comporta la richiesta di una nuova area di trasformazione polifunzionale (AT 4 a) per la realizzazione di una Sul pari a mq. 30.800, prevedendo la cessione a titolo gratuito al Comune di una quota urbanizzata di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,04 mq/mq, da comprendere nella superficie edificabile (Se), ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 42.08 bis delle NdA del PRG; inoltre si allegava l'elaborato relativo alla Valutazione Ambientale Strategica;
- Per potere rendere sostenibile urbanisticamente l'intervento proposto dalla Jolly service è necessario coinvolgere le aree limitrofe oggi destinate a permesso di costruire con prescrizione (aree polifunzionali), di proprietà della Calcestruzzi del Savio spa e di ATI di mariani Mario e C., modificando l'assetto urbanistico al fine di realizzare una diversa disposizione planimetrica e di una nuova viabilità;

CONSIDERATO CHE:

- Il Comune di Cesena è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Provincia nel luglio 2003/2005, con atti deliberativi di Giunta Provinciale n. 348 del 29/07/2003, n. 95 del 29/03/2005 e n. 372 del 18/10/2005, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 47/78 e s.m.i.;
- l'Amministrazione Comunale ha avviato i lavori per la definizione dei nuovi strumenti urbanistici comunali previsti dalla Legge Regionale 20/2000: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) dando mandato agli uffici di predisporre il Quadro Conoscitivo (QC) propedeutico alla

- convocazione della Conferenza dei Servizi per l'approvazione del medesimo quale documento di base per la pianificazione;
- parallelamente alla redazione del QC l'Amministrazione ha prodotto il Documento Strategico che contiene gli indirizzi per la nuova;
 - fra i 10 punti degli indirizzi del Documento Strategico sono inseriti i seguenti:
 - 5) Garantire lo sviluppo delle aziende e del lavoro,
 - 8) L'agricoltura nostra identità territoriale: il benessere, l'industria, l'economia,
 - che in data 21/10/2013 è pervenuta una nota con cui tutti i soggetti coinvolti si sono resi disponibili ad aderire ad un accordo che preveda l'attuazione coordinata dei due comparti adiacenti rendendo possibile una organizzazione ottimale delle zone polifunzionali. Nel corso dell'iter di approvazione dell'accordo i contenuti e le previsioni dello stesso sono sottoposti a V.A.S.;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno duemilaquattordici (2014), il giorno quindici (15), del mese di gennaio (01), presenti i rappresentanti delle parti:

- Il **Sig. Gianluca Salcini**, nato a Viterbo il 13/02/1969, in qualità di Amministratore unico della Ditta ALDEBARAN Holding srl e azionista di maggioranza della **Jolly service spa** proprietaria del terreno classificato catastalmente al Foglio n.73, Particella n. 652, 654 e Foglio 74 part. 41, 247, 601, 604, 610, 672 e 673 per una superficie catastale di mq. 77.000 circa;
- Il **Sig. Angelo Morellini**, nato a Cesena il 09/05/1940, in qualità di Presidente della Calcestruzzi del Savio spa, proprietaria del terreno classificato catastalmente al Foglio n. 74 part. 198, 201, 257, 37, 716, 718, 720, 199 per una superficie totale di circa 42.192 mq.;
- Il **Sig. Mario Mariani**, nato a Cesena il 20/03/1941, in qualità di legale rappresentante della Ditta ATI di Mariani Mario e C., proprietaria del terreno classificato catastalmente al Foglio n. 74 part. 243, 717, 719, 721, 147, 148, 240, 174 per una superficie totale di circa 24.575 mq.;
- **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 13/01/2014, P.G. n. 2980/351, agli atti del Comune di Cesena;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Il presente Accordo è da ritenersi una intesa preliminare la cui efficacia è condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione di una variante specifica al PRG ed alla definitiva conferma con l'approvazione di tale strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 15 e con le procedure di cui all'art. 21 della L.R. n. 47/78 e s.m.i..

Tutto ciò premesso e considerato e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 OGGETTO DELL'ACCORDO

L'Accordo consiste nel localizzare nella frazione di Torre del Moro in adiacenza della Via Lupa la nuova sede della Ditta "Jolly service spa" per servizi logistici di varie tipologie elencati in premessa; Detta collocazione coinvolge l'area contigua con una diversa distribuzione urbanistica delle aree, senza modificare le quantità edificatorie già previste dal PRG vigente, onde permettere l'accessibilità alla nuova area di trasformazione.

ART.2 OGGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica oggetto del presente accordo consiste in una diversa distribuzione localizzativa dell'area ricadente nel perimetro del permesso di costruire con prescrizione n. 141, senza modificare le quantità edificatorie già previste dal PRG vigente, tale aree sono di proprietà della Calcestruzzi del Savio spa e di ATI di mariani Mario e C., si prevede inoltre l'attuazione coordinata con il PUA dell'Area di Trasformazione di nuovo inserimento al fine di realizzare la viabilità di accesso, le infrastrutture e le reti dei sottoservizi comuni entro e fuori alle due aree di intervento. La nuova area di trasformazione polifunzionale, la cui area coinvolta è di proprietà della ditta Jolly service spa, viene inserita nelle previsioni del piano come area di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale – AT 4 a; l'attuazione del piano urbanistico dovrà avvenire congiuntamente al permesso di costruire delle aree limitrofe.

ART.3 ELABORATI ALLEGATI ALL'ACCORDO

1. schema di accordo;
2. Richiesta della Ditta " Jolly Service spa" ed adesione all'accordo della Calcestruzzi del Savio spa e ATI di Mario Mariani e C.;
3. Stralcio della Tavola dei Sistemi – stato modificato (PS 2.1.8);
4. Nuova scheda della AT 4 a (elaborato PG 5);

5. Stralcio norme di attuazione (PS 1) articolo 53 bis
6. Stralci Allegato Normativo – A11 permesso di costruzione con prescrizione;
7. Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S. e Sintesi non tecnica;
8. Relazione geologica;

ART.4 INTERESSE PER LA COMUNITA' LOCALE

L'interesse per la comunità attribuibile al presente accordo si può così identificare:

- garantire lo sviluppo delle aziende e del lavoro al fine di incrementare l'occupazione lavorativa;
- Concentrare lo stabilimento dell'azienda Jolly service spa in un'unica area, risolvendo disagi legati alla movimentazione del prodotto attraverso il trasporto fra le due attuali sedi;

ART.5 TEMPISTICA DI ATTUAZIONE E VALIDITA' DELL'ACCORDO

A pena di decadenza i soggetti attuatori dovranno:

- entro 1 anno dall'approvazione della Variante urbanistica, presentare i progetti coordinati dei due interventi comprensivi della realizzazione delle opere fuori comparto e di quelle eventualmente derivanti dalla procedura di VAS .
- entro 5 anni dare inizio dei lavori.

ART.6 ONERI

Oltre agli oneri concessori legati all'attuazione delle opere i soggetti attuatori degli interventi dovranno farsi carico della sistemazioni e alla realizzazione delle infrastrutture necessarie fuori dai comparti, sia per l'accesso viario che per il potenziamento dei sottoservizi prestando, al momento dell'attuazione dei singoli interventi, idonee garanzie finanziarie sui costi delle opere anzidette.

ART.7 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Cesena.

ART.8 VALIDITA' DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo ha validità di 10 anni e comunque cessa la sua validità con l'attuazione dell'intervento e la realizzazione delle prescrizioni;
2. Il presente accordo cessa la sua validità se entro i cinque anni dell'approvazione dello stesso non si è proceduto a dare l'inizio lavori delle opere oggetto dell'accordo stesso;

3. qualora la proposta di cui all'art. 18 alla variante specifica al PRG e conseguentemente il presente accordo non sia approvato dal Consiglio Comunale, il presente accordo decade. In tali casi nessuna somma a qualsiasi titolo né per risarcimento né a titolo di rimborso delle spese eseguite sarà dovuta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le parti per sottoscrizione:

Assessore all'Urbanistica
Orazio Moretti

Sig. Gianluca Salcini

Sig. Angelo Morellini

Sig. Mario Mariani
