



*Città di Cesena*

Medaglia d'Argento al Valor Militare

IL SINDACO

Pgn. 61572/11

Cesena, 25 luglio 2014

**Ai Capigruppo consiglieri  
e p.c. ai Consiglieri comunali**

Come è noto, con la delibera di Consiglio Comunale n.109 del 10 luglio 2008, è stata costituita la S.T.U. Novello per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.).

La S.T.U. ha il compito di progettare, realizzare e commercializzare da un lato quanto previsto nel P.R.U. (articolato in 5 comparti), dall'altro quanto stabilito nella convenzione sottoscritta il 29 maggio 2009 (con la quale il Comune gli ha conferito ogni funzione utile al conseguimento dell'efficacia del P.R.U.), e infine quanto necessario per consentire la partecipazione privata.

Con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma definitivo fra Comune, Provincia, Società Vico, Cils e Sais, avvenuta il 4 gennaio 2012, si è concluso l'iter della Variante al P.R.G., ed anche l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Nel Piano, che comprende circa 27 ettari lungo la ferrovia ed alcune aree dismesse, è prevista una superficie utile di mq. 52.536 a destinazione residenziale, fra cui una quota consistente di alloggi sociali nel comparto 1, e il verde pubblico di mq. 6.650, da realizzare su area di proprietà del Comune.

Per realizzare l'housing sociale nel comparto 1, e visto l'interesse di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR, con la delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 10 maggio 2012 è stato approvato l'avvio della costituzione di un fondo immobiliare.

La S.T.U., in data 03 settembre 2012, ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale ( quindi con procedura di evidenza pubblica) il bando di gara per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio, deputata alla costituzione e gestione del Fondo

Immobiliare, avente le caratteristiche descritte dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa.

Esperita la gara, è risultata aggiudicatrice la Fabbrica Immobiliare SGR, autorizzata dalla Banca d'Italia all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio, e con l'atto notarile del 19 febbraio 2013 è stato stipulato il contratto tra il Comune di Cesena, S.T.U. Novello e Fabbrica SGR, per avviare la gestione del Fondo, con l'impegno del Comune a conferire le aree del comparto 1, interessate all'edilizia sociale.

Considerato che nel P.R.U. le aree del comparto 1, la cui superficie territoriale è pari a mq. 48.146, non sono tutte interessate dalla realizzazione di edilizia sociale (vi sono infatti ricomprese anche attività direzionali), si rende necessaria una variante al Programma di Riqualificazione Urbana, che suddivida il comparto 1 in due porzioni autonome.

Ciò, ai fini di consentire la realizzazione degli interventi di edilizia sociale, senza interferenze con gli altri interventi previsti.

Pertanto la S.T.U. Novello, fra marzo e maggio di quest'anno, ha presentato gli elaborati relativi alla Variante al Programma di Riqualificazione Urbana, che ha natura esclusivamente operativa, e non modifica i contenuti del P.R.U., in quanto prevede esclusivamente la suddivisione del comparto 1 in due sub comparti, con i relativi standard urbanistici.

Un primo sub comparto costituisce la porzione di maggiore superficie (il 71,87%) e ricalca esattamente il perimetro individuato dalla delibera di Consiglio Comunale del 2012, con l'aggiunta della proprietà CILS che ha già sottoscritto la convenzione.

Il secondo sub comparto, invece, potrà essere avviato autonomamente, se e quando le condizioni di mercato saranno favorevoli a tali investimenti.

Nel sub comparto 1A sono comprese le proprietà del Comune, della C.I.L.S., della SAPRO, e delle Ferrovie dello Stato, con destinazioni prevalentemente residenziali per mq. 24.341, rispetto ai 32.527 mq. totali.

Nel sub comparto 1B sono comprese le proprietà del Comune e della Società Nuova Madonnina, e prevede prevalentemente destinazioni ricettivo/direzionali per 10.796 mq., e residenziali per 1.933 mq. rispetto ai 12.729 mq. totali.

Questa variante al Programma di Riqualificazione Urbana Novello, presentato dalla S.T.U., è stata approvata dalla Giunta il 22 Luglio scorso, stante che rispetto

all'intero P.R.U. la priorità è costituita dalla realizzazione dell'housing sociale, e dal conseguimento dei finanziamenti della Cassa Depositi e Prestiti.

È evidente che la predisposizione di due sub comparti distinti, agevola l'ipotesi di realizzazione dell'intervento di alloggi sociali a costi calmierati, indipendentemente dalle altre previsioni contenute nel complessivo Programma di Riqualficazione Urbana.

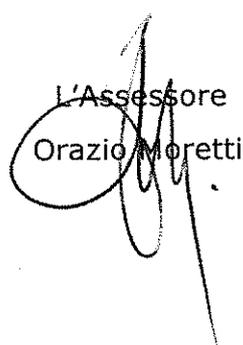
Ovviamente, sono state conseguentemente apportate modifiche agli schemi di convenzione relative ad una diversa distribuzione degli impegni assunti, non interessando aspetti finanziari riguardanti i costi delle opere di urbanizzazione che sono rimasti invariati.

Con questa variante si creano le condizioni per accelerare il percorso di realizzazione dei previsti circa 400 alloggi di housing sociale, pedina fondamentale per aggredire con forza l'emergenza casa che, anche a Cesena, risulta particolarmente sentita da purtroppo troppe famiglie.

Un percorso svolto in piena attuazione degli indirizzi espressi in diverse occasioni dal Consiglio comunale, con mozioni e ordini del giorno approvati nel 2009, nel 2012 e nel 2014.

Ad ogni modo, il quadro generale degli interventi sarà ridefinito con apposita deliberazione consiliare, ad avvenuto perfezionamento della procedura in corso con Cassa Depositi e Prestiti, finalizzata alla compartecipazione al Fondo Immobiliare.

L'Assessore  
Orazio Moretti



Il Sindaco  
Paolo Lucchi

