



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **10/05/2012** - delibera n. **38**

OGGETTO: AVVIO DELL'ITER PER LA COSTITUZIONE DI UN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI HOUSING SOCIALE NEL COMPARTO 1 DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA NOVELLO E IN COMPARTI RESIDENZIALI SOTTOPOSTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.

L'anno **DUEMILADODICI (2012)**, il mese di **MAGGIO**, il giorno **DIECI**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **RITA RICCI - Presidente Consiglio Comunale**

Assiste il **Segretario Generale dott. MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
LUCCHI PAOLO	A	GUIDUZZI NATASCIA	P
RICCI RITA	P	LANDI FABRIZIO	P
BANDINI VALERIA	A	LATTUCA ENZO	P
BARONIO GUSTAVO	P	MACCHINI MARCO	A
BIANCONI DANIELE	A	MACORI ITALO	A
BIONDI ALICE	P	MARCATELLI TOMMASO	A
BRIGHI MATTEO	P	MONTESI ELISABETTA	P
CAPELLI RICCARDO	P	PAGNI CINZIA	P
CECCARONI DAVIDE	P	PANZAVOLTA ENRICO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	PIAZZA LUCIANO	P
D'ALTRI SILVIA	P	PRATI ANTONIO	A
DI PLACIDO LUIGI	P	PULLINI ANDREA	P
FERRINI LUCA	A	TURCHI PIERPAOLO	P
FORMICA DOMENICO	P	VENTURI MARCO	A
FRANCHINI DIEGO	P	ZIGNANI SIMONE	P
GIORGINI BRUNO	A		

Presenti: n. 21 - Assenti: n. 10

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

DOMENICO FORMICA
ENRICO PANZAVOLTA
PIERPAOLO TURCHI

Sono presenti gli Assessori:

CARLO BATTISTINI - MARIA BAREDI - SIMONA BENEDETTI - MATTEO MARCHI - MAURA MISEROCCHI - LIA MONTALTI - ORAZIO MORETTI - IVAN PIRACCINI -

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che

il Comune di Cesena rientra fra i Comuni identificati dal CIPE ad alta "tensione abitativa", (Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/2/2004);

- gli elementi che influenzano la domanda abitativa tradizionale sono stati oggetto di cambiamenti strutturali, con un forte aumento del disagio abitativo causato da diversi fattori fra cui difficoltà a sostenere i costi delle abitazioni, evoluzione delle dinamiche sociali (famiglie monoparentali o monoreddito, studenti fuori sede, anziani, ecc.);
- gli elevati prezzi di mercato e la riduzione del potere di acquisto delle famiglie, fortemente acuita dalla crisi finanziaria in atto, hanno determinato l'incremento della domanda di alloggi in locazione o acquisto a prezzi calmierati;
- il fabbisogno abitativo, oltre alle fasce meno abbienti della popolazione, riguarda anche quelle medio basse che, pur non possedendo i requisiti d'accesso all'edilizia residenziale pubblica, non riescono a sostenere i costi per l'acquisto in proprietà dell'abitazione o a sopportare l'elevata incidenza del canone di locazione sul reddito familiare;
- in questo contesto l'amministrazione comunale, pur gravata da forti vincoli di spesa, intende attivare progetti mirati all'incremento di alloggi sociali;

RICHIAMATI

- il decreto-legge 25 giugno 2008, n.112, convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008, n. 133 che prevede, all'art. 11, al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo, l'approvazione con apposito decreto del Piano nazionale di edilizia abitativa, avente per oggetto la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente, articolato in diversi interventi;
- il DPCM 16 luglio 2009 che definisce le modalità del finanziamento e individua le linee di intervento in attuazione a quanto previsto dal decreto legge 112/2008;
- la legge regionale dell'Emilia Romagna 30 giugno 2011, n. 6 che disciplina la partecipazione della regione ai fondi immobiliari chiusi per il sostegno all'edilizia residenziale sociale;

CONSIDERATO che

- una delle linee di intervento prescelte per dare attuazione al Piano Casa e previste dal DPCM 16 luglio 2009 succitato, è rappresentata dalla costituzione di un Sistema Integrato nazionale e locale di Fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale, ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione;
- CDP Investimenti SGR, è stata individuata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti quale società di gestione del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) previsto nell'ambito del Sistema Integrato di Fondi, di cui all'art. 11 del DL 112/2008;
- Il FIA investe il proprio patrimonio in fondi comuni di investimento immobiliari gestiti da altre Società di Gestione del Risparmio su base locale che, rispondendo ai requisiti di interesse sociale previsti dal Piano Casa, contribuiscano ad incrementare la realizzazione di Alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati attraverso la sottoscrizione di quote di partecipazione rilevanti (nel limite del 40% dell'equity complessivo del fondo);

- tale finanziamento rappresenta una modalità innovativa di sviluppo di progetti di interesse generale diretti a categorie sociali, (edilizia privata sociale) mediante una metodologia di attuazione propria del mercato immobiliare privato, consentendo di sfruttare sinergie pubblico – privato e locale – centrale;

CONSIDERATO inoltre che

- con delibera di Consiglio Comunale n.109 del 10.7.2008, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la costituzione della società di trasformazione urbana Novello SpA ai sensi dell'art.120 del DLgs. 267/2000 per l'attuazione delle previsioni urbanistiche di cui al Programma di Riqualificazione Urbana "Il nodo intermodale ferro-gomma", ora denominato PRU Novello, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 12 aprile 2006, nonché per la progettazione, realizzazione e commercializzazione di quanto previsto nel citato PRU, che si sviluppa su 5 comparti, ivi comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la sua completa attuazione;
- in data 29 maggio 2009 è stata sottoscritta apposita convenzione con la STU, con la quale il Comune ha conferito alla stessa ogni funzione utile al conseguimento della piena e definitiva efficacia urbanistica del PRU suddetto, nonché quella di predisporre tutto quanto utile e necessario per addivenire, appena approvato lo strumento urbanistico attuativo relativo al citato ambito, alla partecipazione dei privati alla società stessa;
- in data 04/01/2012 è stato sottoscritto l'Accordo di programma definitivo denominato Novello dal Comune di Cesena, Provincia di Forlì-Cesena, S.T.U. Novello e le proprietà VICO, CILS e SAIS con il quale sono stati approvati la variante al PRG e il progetto di Piano Urbanistico Attuativo che consentirà di trasformare circa 27 ettari di territorio urbano posto lungo la ferrovia, ex zona produttiva dismessa, prevedendo la realizzazione di una superficie utile lorda di mq. 86.250 di cui mq. 52.536 per la residenza e mq. 33.714 per commercio e terziario; entro questa previsione, una quota significativa di alloggi di edilizia sociale sarà realizzata nel comparto 1; la qualità del nuovo quartiere sarà garantita anche da una dotazione significativa di opere di interesse generale per un costo complessivo presunto di circa 15 milioni di euro da suddividersi su tutti i 5 comparti in cui è articolato il Programma di Riqualificazione Urbana;
- in tale contesto di legittimazione giuridica la S.T.U. Novello ha emanato, con procedure di evidenza pubblica, un avviso di interesse per la ricerca di soggetti qualificati a prestare servizi di consulenza, per la definizione di uno studio di fattibilità finalizzato alla strutturazione di un Fondo Immobiliare locale per la realizzazione di housing sociale, al fine di dare attuazione al comparto 1 del PRU succitato;
- il Consorzio Nazionale Casa Qualità, individuato attraverso la suddetta procedura quale migliore offerente, ha formulato uno studio di pre-fattibilità per la strutturazione di un Fondo Immobiliare per lo sviluppo edilizio del comparto 1 del PRU Novello che prevede anche il coinvolgimento di aree di trasformazione residenziali esterne al PRU, collocate in vari ambiti della città;
- il Comune di Cesena, con delibera di giunta n.162/2011, ha preso atto del suddetto studio di fattibilità approvando la presentazione, congiuntamente alla STU, alla Cassa depositi e prestiti Investimenti SGR di una manifestazione d'interesse per l'incremento del patrimonio di Alloggi Sociali da realizzarsi nel comparto 1 dell'area di riqualificazione urbana Novello, e nelle aree di trasformazione, avvalendosi del Sistema integrato dei Fondi Immobiliari di cui al DPCM 16.07.2009 - Piano Nazionale di edilizia abitativa – sopra richiamato;
- Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR con nota prot. CDPIN/P/611/11 ha comunicato un sostanziale interesse da parte del Fondo Immobiliare per l'Abitare (FIA) per le seguenti ragioni:

- l'iniziativa si pone l'obiettivo di realizzare una quota significativa di alloggi sociali nell'ambito di un nuovo quartiere di elevata qualità architettonica, caratterizzato da una elevata quantità di spazi verdi pubblici e privati e di luoghi di aggregazione; l'ambito è prossimo al centro storico e ai principali snodi di trasporto pubblico;
- contribuisce a riqualificare un ambito urbano degradato, evitando consumo di territorio;
- presuppone una partnership pubblico-privato, così come previsto dai criteri di investimento del FIA;

RITENUTO opportuno, per le ragioni richiamate in premessa, avvalersi delle previsioni di cui al DPCM 16.07.2009 e art.11 del DL 112/2008 convertito nella L. n.122/2008 "Piano Casa", costituendo un Fondo locale di iniziativa pubblica, in quanto tale modalità operativa per la realizzazione di housing sociale si ritiene abbia una concreta possibilità di acquisire finanziamento del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), per la realizzazione delle previsioni urbanistiche inerenti:

- il comparto 1 del PRU Novello, rappresentate nell'allegato B, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- le aree ad ERS previste nelle Aree di Trasformazione residenziali 04/05 AT3, 05/13 AT3-AT5, 05/16 AT3-AT5, 10/10 AT1-AT5, 05/19 AT5; tale modalità di realizzazione di housing sociale coinvolge altresì ulteriori aree individuate quali riserva - 12/09 AT3 e 09/10 AT5 - in caso di mancata o tardiva acquisizione delle aree suddette, come previsto nell'allegato C che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, per una superficie complessiva ERS superiore a quanto preventivato di conferire al fondo;

CONSIDERATO CHE, l'istituzione del Fondo immobiliare Locale di cui sopra, dovrà prevedere i seguenti requisiti minimi, così come previsti dal documento "manifestazione di interesse per la partecipazione del piano di riqualificazione Novello comparto 1 al Sistema Integrato dei fondi immobiliari" (allegato A alla presente quale parte integrante e sostanziale):

- la partecipazione diretta del Comune mediante sottoscrizione di quote a fronte dell'apporto delle aree di sua proprietà conformemente alle destinazioni d'uso previste;
- la complessiva sostenibilità economica-finanziaria del Fondo in termini di equity sottoscritto e di capitale di debito mediante una o più delle seguenti possibilità:
 - la sottoscrizione di equity per cassa da parte di altri investitori istituzionali e/o privati;
 - la partecipazione sottoscrizione da parte del FIA di quote del fondo per un importo massimo attualmente pari al 40% dell'equity;
 - la possibilità, per altri proprietari privati di aree localizzate nel Comune di Cesena, di partecipare al fondo mediante sottoscrizione di quote in natura;
 - l'attivazione di una leva finanziaria fino al massimo del 60% degli attivi del fondo immobiliare;
 - la suddivisione del patrimonio del fondo in categorie/classi di quote i cui diritti patrimoniali permettano di raggiungere i diversi obiettivi dei potenziali investitori:
 - per il Comune di Cesena il diritto al rimborso di capitale in via privilegiata ed alla distribuzione di proventi nella misura minima dell'inflazione annua oltre eventuali rendimenti di over performance;
 - per il FIA e soggetti equiparabili quali Enti pubblici locali od altri investitori etici, il diritto al rimborso del capitale ed alla distribuzione di proventi in via privilegiata nella misura minima del 3% oltre l'inflazione annua ed oltre al maggior rendimento derivante dallo sviluppo delle destinazioni "non sociali";
 - per altri investitori qualificati, il diritto al rimborso del capitale ed alla distribuzione di proventi secondo il rendimento complessivo del Fondo, tenendo conto dei criteri di distribuzione e dei privilegi di cui sopra;

RITENUTO a tal fine di dover dare mandato alla STU Novello di avviare l'iter per la costituzione del Fondo locale attivando la procedura di gara per l'individuazione della SGR, secondo specifici criteri

che saranno dettagliati con apposita delibera di Giunta;

PRECISATO che:

- l'attuazione delle previsioni relative ai lotti ERS nelle Aree di trasformazione citate è subordinata alla cessione dei terreni da parte delle proprietà private da effettuarsi nei tempi previsti dal vigente Regolamento edilizio;
- i terreni necessari per l'attuazione del progetto complessivo potranno essere conferiti al Fondo per quote, in fasi distinte, nel rispetto degli equilibri urbanistici e delle dovute percentuali di edilizia residenziale sociale sulla superficie totale attuabile;
- la completa attuazione delle previsioni urbanistiche relative al comparto 1 del PRU Novello è subordinata all'acquisizione da parte del Comune delle aree di proprietà Sapro e RFI, che tuttavia non saranno conferite al fondo;
- che le quantità edificatorie previste nella sopracitata manifestazione di interesse risultano lievemente modificate in seguito a successivi accordi con le altre proprietà coinvolte, come meglio esplicitato nella tabella allegato D);

EVIDENZIATO che il nuovo percorso individuato per la realizzazione del comparto 1 del PRU Novello comporta, ove venisse realizzato, una rivisitazione e adeguamento della convenzione in essere fra Amministrazione Comunale e STU Novello SpA al fine di ridefinirne il ruolo relativamente a tale comparto oltre alla sottoscrizione di convenzione urbanistica e edilizia tra l'Amministrazione comunale e la Società di Gestione del Risparmio che risulterà aggiudicatrice;

CONSIDERATO CHE, conseguentemente la STU Novello S.p.A. conserverà le seguenti funzioni:

- di coordinamento generale per l'attuazione del PRU Novello;
- di progettazione architettonica, realizzazione e commercializzazione di quanto previsto nel citato PRU ivi comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria, per il comparto 5 dello stesso ed una limitata porzione del comparto 1, esclusa dalla proposta al fondo;
- di coordinamento ed eventualmente realizzazione diretta, per delega da parte delle proprietà, delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di spettanza dei comparti 1, 3 e 5 e dei comparti 2 e 4, secondo quanto dettagliatamente stabilito dal PRU Novello;

PRESO ATTO della disponibilità del Presidente della STU NOVELLO S.p.A. a sottoscrivere una nuova Convenzione, coerente con le funzioni che la STU medesima assumerà in caso di costituzione di un fondo locale finalizzato alla realizzazione di housing sociale nel Comparto 1 del Programma di Riqualificazione Urbana Novello e in comparti residenziali sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata;

PRECISATO che, nell'ipotesi in cui non fosse individuata l'SGR o non si verificassero le condizioni per la costituzione del fondo locale, la STU dovrebbe procedere secondo quanto già stabilito nella convenzione in essere;

ATTESO CHE l'area da conferire al fondo risulta essere così individuata e genera i seguenti diritti edificatori in termini di superficie lorda:

- proprietà comunale mq. 48.146 di superficie territoriale e mq.31.135 di SUL inserita nel comparto 1 del PRU NOVELLO;
- AREE ERS NELLE AT RESIDENZIALI: mq.10.130 di superficie territoriale massima per una superficie lorda minima di mq.3.712, precisando che l'attuazione delle previsioni relative ai lotti ERS nelle Aree di trasformazione citate è subordinata alla cessione dei terreni da parte delle proprietà private da effettuarsi nei tempi previsti dal vigente Regolamento edilizio;

DATO ATTO che il Piano degli investimenti 2012-2014 prevede uno stanziamento al Cap. 66200 per un ammontare complessivo di € 2.550.000;

ACQUISITI in via preliminare i pareri favorevoli di cui all'art. 49 d.lgs. 267/2000 di seguito riportati;

ATTESA la propria competenza ai sensi dell'art.42 del D.L.vo n.267/2000;

Esaminata in 1^a Commissione Consiliare in data 2.5.2012, come da copia del verbale in atti;

Udita la discussione, di cui copia in atti; nel corso della stessa entrano il Sindaco Lucchi e i consiglieri Macori, Marcatelli, Prati, Giorgini, Bianconi e Macchini, per cui risultano 28 presenti;

La votazione registra il seguente esito:

consiglieri presenti: 28

votanti: 18

- astenuti: 10 (Baronio, Bianconi, Cappelli, Formica, Macori e Marcatelli [PDL] – Di Placido [PRI] – Celletti e Franchini [Lega Nord] – Prati [UDC])
- contrari: 1 (Guiduzzi [Cesena 5 Stelle])
- favorevoli: 17 (PD – IdV – Sinistra per Cesena)

DELIBERA

1. **DI AUTORIZZARE** la STU NOVELLO ad avviare, per le motivazioni di cui in premessa, l'iter per la costituzione di un Fondo locale immobiliare, avvalendosi delle previsioni di cui al DPCM 16.07.2009 e art.11 del DL 112/2008 convertito nella L. n.122/2008 "Piano Casa" – secondo criteri che saranno dettagliati con apposita delibera di giunta - per la realizzazione di un progetto complesso che comprende una parte del PRU Novello denominata comparto 1 (allegato B alla presente deliberazione per costituire parte integrante e sostanziale) e alcune altre aree destinate ad ERS, collocate all'interno delle Aree di Trasformazione residenziali, i cui Piani Urbanistici Attuativi sono approvati o in corso di approvazione, descritte nell'allegato C alla presente deliberazione per costituire parte integrante e sostanziale, in relazione alle seguenti superfici:
 - proprietà comunale mq. 48.146 di superficie territoriale e mq.31.135 di SUL inserita nel comparto 1 del PRU NOVELLO;
 - AREE ERS NELLE AT RESIDENZIALI: mq.10.130 di superficie territoriale massima per una superficie lorda minima di mq.3.712, precisando che l'attuazione delle previsioni relative ai lotti ERS nelle Aree di trasformazione citate è subordinata alla cessione dei terreni da parte delle proprietà private da effettuarsi nei tempi previsti dal vigente Regolamento edilizio;
2. **DI STABILIRE** che il fondo dovrà prevedere i seguenti requisiti minimi, risultanti dalla manifestazione di interesse allegato alla presente sotto la lettera A per costituire parte integrante e sostanziale:
 - la partecipazione diretta del Comune mediante sottoscrizione di quote a fronte dell'apporto delle aree di sua proprietà conformemente alle destinazioni d'uso previste;
 - la complessiva sostenibilità economica-finanziaria del Fondo in termini di equity sottoscritto e di capitale di debito mediante una o più delle seguenti possibilità:
 - la sottoscrizione di equity per cassa da parte di altri investitori istituzionali e/o privati;
 - la partecipazione sottoscrittibile da parte del FIA di quote del fondo per un importo massimo pari al 40% dell'equity ;
 - la possibilità per altri proprietari privati di aree localizzate nel Comune di Cesena di partecipare al fondo mediante sottoscrizione di quote in natura;

- l'attivazione di una leva finanziaria fino al massimo del 60% degli attivi del fondo immobiliare;
 - la suddivisione del patrimonio del fondo in categorie/classi di quote i cui diritti patrimoniali permettano di raggiungere i diversi obiettivi dei potenziali investitori:
 - per il Comune di Cesena il diritto al rimborso di capitale in via privilegiata ed alla distribuzione di proventi nella misura minima dell'inflazione annua oltre eventuali rendimenti di over performance;
 - per il FIA e soggetti equiparabili quali Enti pubblici locali od altri investitori etici, il diritto al rimborso del capitale ed alla distribuzione di proventi in via privilegiata nella misura minima del 3% oltre l'inflazione annua ed oltre al maggior rendimento derivante dallo sviluppo delle destinazioni "non sociali";
 - per altri investitori qualificati, il diritto al rimborso del capitale ed alla distribuzione di proventi secondo il rendimento complessivo del Fondo tenendo conto dei criteri di distribuzione e dei privilegi di cui sopra;
3. **DI DARE ATTO** che le quantità edificatorie previste nella sopracitata manifestazione di interesse risultano lievemente modificate in seguito a successivi accordi con le altre proprietà coinvolte, come meglio esplicitato nella tabella allegato D)
4. **DI PREVEDERE** , nel caso di costituzione del Fondo locale immobiliare, il conferimento allo stesso anche in tempi successivi:
- delle aree di proprietà comunale per mq. 48.146 di superficie territoriale e mq. 31.135 di SUL inerenti al comparto 1 del PRU Novello, come in premessa individuate
 - delle aree ERS nelle AT residenziali ipotizzati in mq. 10.130 di superficie territoriale massima come da allegato C precisando che l'attuazione delle previsioni relative ai lotti ERS nelle Aree di trasformazione citate è subordinata alla cessione dei terreni da parte delle proprietà private da effettuarsi nei tempi previsti dal vigente Regolamento edilizio;
5. **DI DARE ATTO** che, in caso di esito positivo della procedura per la costituzione del Fondo Immobiliare, come precisato ai punti precedenti del presente atto, si procederà:
- alla modifica della Convenzione in essere con la STU NOVELLO S.p.A., prevedendo che quest'ultima svolga funzioni di coordinamento dell'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana Novello e, per una quota ridotta del comparto n 1 e nel comparto 5 di proprietà comunale, funzioni di progettazione architettonica, di realizzazione e commercializzazione di quanto previsto nel citato PRU ivi comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria; conserverà inoltre il compito di coordinare ed eventualmente realizzare direttamente, per delega da parte delle proprietà, le opere e di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di spettanza dei comparti 1, 3 e 5 e dei comparti 2 e 4 secondo quanto dettagliatamente stabilito dal PRU medesimo;
 - alla stipula della convenzione urbanistica ed edilizia tra l'Amministrazione comunale e la Società di Gestione del Risparmio che risulterà aggiudicataria
6. **DI DARE ATTO** che, nei termini dovuti, si procederà all'acquisizione, all'interno del comparto 1 del PRU Novello, delle aree di proprietà Rete Ferroviaria Italiana e SAPRO - necessari al completamento del PRU ma da non conferire al fondo - per complessivi mq 22.705 di superficie territoriale dando atto che le relative risorse sono previste nel Piano degli Investimenti 2012-2014 al capitolo n 66.200, per un ammontare complessivo di € 2.550.000,00, riservandosi con una successiva perizia la esatta quantificazione dei valori per ciascun bene immobile;

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa l'urgenza di provvedere;

Con la seguente votazione:

- consiglieri presenti: 28 votanti: 19
- astenuti: 9 (Baronio, Bianconi, Cappelli, Formica, Macori e Marcatelli [PDL] – Di Placido [PRI] – Celletti e Franchini [Lega Nord])
 - contrari: 1 (Guiduzzi [Cesena 5 Stelle])
 - favorevoli: 18 (PD – IdV – Sinistra per Cesena - UDC)

DELIBERA

- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4, art.134, D.L.vo n.267/2000.

PARERI

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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE	SEVERI VITTORIO
PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE	BISCAGLIA ANNA MARIA
PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE	TAGLIABUE STEFANIA
PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE	GUALDI GABRIELE

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

RITA RICCI

MANUELA LUCIA MEI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 15 MAGGIO 2012 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

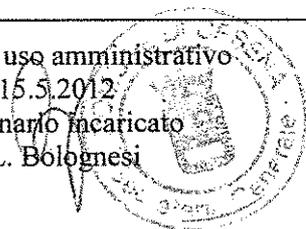
Cesena, 15.5.2012

IL FUNZIONARIO INCARICATO
LUCIA BOLOGNESI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

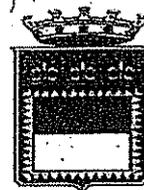
Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 10/05/2012.

p.c.c. ad uso amministrativo
Cesena, 15.5.2012
Il funzionario incaricato
dr.ssa L. Bolognesi





novello
il buon vivere



Spett.le CDP Investimenti S.G.R.

Via Goito, 8

00185 Roma

Manifestazione d'Interesse

per la partecipazione del Piano di Riqualificazione Urbana "Novello" Comparto 1 al Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari di cui al DPCM del 16 luglio 2009 per l'incremento del patrimonio di Alloggi Sociali

Premesse

- a) *Novello Spa*, è la *Società di Trasformazione Urbana* (di seguito anche "Il Promotore") sottoposta alla direzione ed al coordinamento del Socio Unico "*Comune di Cesena*", costituita per dare attuazione al programma di riqualificazione urbana del quartiere "Novello" (di seguito anche "PRU Novello") ed in data 08.08.2010 ha emanato con procedure di evidenza pubblica un Avviso di Interesse per la ricerca di soggetti qualificati a prestare servizi di consulenza per la definizione di un Progetto di fattibilità avente l'obiettivo di strutturare un Fondo Immobiliare "locale" di cui al succitato DPCM del 16 luglio 2009;
- b) *Consorzio Nazionale CasaQualità* (di seguito anche "l'Advisor"), presentava sua miglior offerta tecnica-economica per la prestazione delle attività richieste e stipulava con *Novello Spa* apposito contratto in cui, tra gli altri, si prevedevano attività di assistenza finalizzate alla formulazione di una proposta di investimento da sottoporre al Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR avente ad oggetto l'ipotesi di strutturazione di un Fondo immobiliare per lo sviluppo edilizio del PRU "Novello";
- c) *Novello Spa* e *Consorzio Nazionale CasaQualità* hanno convenuto, prima di procedere all'effettiva costituzione di un Fondo Immobiliare Locale, di redigere il presente documento contenente gli elementi necessari al fine di ricevere dalla Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR

un preventivo interesse di massima all'investimento ed un'ipotesi di risorse impiegabili nella sottoscrizione in denaro di Quote dell'ipotizzato Fondo Immobiliare chiuso "Novello" riservato ad Investitori Qualificati.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

1. L'Area dell'intervento

Il Programma di Riqualficazione Urbana dell'area Novello inserita nel disegno del PRG 2000 individua un vasto ambito a cavallo della ferrovia in prossimità del centro che comprende a nord lo spazio aperto libero al di sopra della Secante (la variante della via Emilia che attraversa la città in galleria artificiale interrata) e aree produttive dismesse o in via di dismissione e a sud l'area antistante la stazione ferroviaria e una sequenza di spazi aperti interessati dalla presenza di strutture universitarie e scuole superiori.

Il quartiere Novello rappresenta la sfida più importante dei prossimi dieci anni, per la sua grande dimensione (circa 27 ettari), per la sua collocazione attorno alla stazione, per il rapporto diretto con le maggiori infrastrutture (secante, ferrovia, via Emilia), di fatto nasce sopra ad una nuova infrastruttura urbana. E' il più grande progetto urbano di Cesena (circa 85.000 mq. di Sul previsti) e costituisce un tentativo di *forte innovazione sul versante della sostenibilità urbana, dell'integrazione sociale e della sicurezza urbana.*

La scelta strategica di privilegiare la riqualficazione urbana di aree centrali dismesse, in alternativa ad ulteriori consumi di suolo agricolo, è al centro della politica urbanistica da molti anni perseguita a Cesena e sostenuta dalla Regione Emilia - Romagna e dal Ministero delle Infrastrutture (che ha già contribuito al finanziamento del PRU Ex Zuccherificio negli anni '90).

Tale scelta mira a realizzare nuovi quartieri integrati sotto l'aspetto funzionale e sociale, già dotati di servizi e di una facile accessibilità al trasporto pubblico, che contribuiscono anche a migliorare la qualità ambientale e la dotazione di verde e attrezzature delle zone già edificate della città. Si vuole così evitare ulteriori dilatazioni all'esterno della città, creando nuovi insediamenti lontani dai servizi, privi di efficienti sistemi di trasporto pubblico, poveri sotto il profilo dell'integrazione funzionale e con possibili rischi di isolamento sociale.

La porzione a nord è concepita come nuova centralità attraverso l'insediamento di funzioni terziarie, commerciali e di servizio, integrati con funzioni residenziali e con il parco, grande cerniera verde, pedonale e ciclabile, connessa alle zone naturalistiche del fiume Savio.

Il progetto dal livello urbanistico a quello architettonico persegue il migliore equilibrio urbano tra spazio pubblico e sistema edificato. Il filo conduttore è il rapporto tra il tema del parco e quello della città partendo dal progetto del "vuoto", dello spazio aperto attraverso l'idea di una modellazione di

suoli, ove l'operazione di "riporto" consente di ospitare funzioni e quella di "scavo" di sottopassare l'infrastruttura ferroviaria e di rendere più fluidi i percorsi ciclopedonali.

Il parco lineare sopra-secante e gli spazi riqualificati davanti alla stazione e nel campus scolastico, costituiscono il cuore del progetto. In corrispondenza degli attuali sottopassi pedonali della ferrovia, il parco si inclina con due ampi inviti per facilitare l'attraversamento. In questo modo si vuole creare una continuità ciclo-pedonale per collegare il nuovo quartiere fino alla via Emilia verso il centro.

A nord della ferrovia, sull'area dell'ex mercato e di altri edifici produttivi da dismettere, è previsto lo sviluppo del nuovo quartiere, interamente affacciato sul parco lineare. La funzione residenziale è prevalente ma è integrata con attività commerciali, servizi privati, attività ricettive. Fra queste è previsto anche un insediamento legato all'università, le cui sedi sono tutte molto vicine all'area, con spazi di laboratorio e residenze per studenti e ricercatori.

Gli edifici sono prevalentemente a tre - quattro piani, tutti affacciati a sud verso il centro e le colline, con soluzioni tipologiche che utilizzano ampiamente il tetto giardino.

L'approfondimento dello studio di diverse tipologie residenziali è volto al superamento della domanda di case unifamiliari sparse, evitando al tempo stesso la tipologia del condominio tradizionale come unica alternativa possibile. La varietà dei nuovi alloggi proposti godrà dello spazio del parco, di nuove tecnologie atte ad evitare sprechi energetici, ma anche di spazi privati all'aperto godibili come giardini.

La viabilità resta sul perimetro esterno per consentire una prevalente pedonalizzazione dell'area, grazie alla previsione di parcheggi interrati.

In adiacenza al nuovo ingresso a nord della stazione è previsto un parcheggio di interscambio sopra un centro commerciale.

A sud della stazione sono invece previste funzioni direzionali, concentrate in unico edificio sviluppato in altezza, attività commerciali, sportive e ricreative, integrate con lo spazio pubblico e con i nuovi parcheggi interrati che sostituiscono quelli a raso che oggi occupano quasi interamente l'area esterna del campus scolastico.

2. Sostenibilità ambientale

Il nuovo quartiere funzionerà il più possibile come sistema ecologico in grado di massimizzare lo sfruttamento delle risorse energetiche esistenti in loco e minimizzare rifiuti, emissioni di scarichi e calore, riducendo al massimo l'impatto ambientale e favorendo uno stile di vita degli abitanti ecologico e sostenibile.

La viabilità veicolare sarà tangente al quartiere permettendo al suo interno una mobilità ciclo pedonale sicura.

La maglia generatrice del quartiere permette l'orientamento privilegiato a sud delle abitazioni sfruttando al massimo l'apporto solare passivo nel periodo invernale e minimizzando gli apporti estivi con opportuni sporti e schermature. Le tipologie edilizie introdotte, prevedono soluzioni in grado di favorire la ventilazione naturale nelle abitazioni attraverso l'inserimento di cortili/patii e la ventilazione incrociata negli appartamenti, riducendo i consumi energetici in regime estivo.

Per tutto il quartiere si prescrive di implementare i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici previsti dalla normativa regionale vigente, inserendo la classe B+ come classe energetica minima. Il quartiere verrà alimentato dalla rete di teleriscaldamento e saranno previsti sistemi di riscaldamento a bassa temperatura con contabilizzazione dei consumi all'interno di ogni unità abitativa. La rete di teleriscaldamento potrà essere integrata con produzione di ACS mediante solare termico, così come potranno essere inseriti impianti fotovoltaici integrati agli edifici per la produzione di energia elettrica.

Il ciclo delle acque verrà gestito il più possibile localmente attraverso l'introduzione di coperture a verde su tutti gli edifici, la prescrizione di misure per incentivare il risparmio idrico nelle abitazioni e negli spazi pubblici, la previsione di una rete idrica duale differenziata per gli usi non alimentari e sanitari in cui verrà convogliata la raccolta delle acque meteoriche e l'acqua proveniente dal CER.

3. Principali Norme Tecniche di Attuazione

Risparmio energetico degli Edifici

Al fine di ridurre l'impatto ambientale del quartiere si prescrive di implementare i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici previsti dall'allegato 3 della normativa regionale vigente, inserendo due classi energetiche minime per tutto il quartiere:

edifici con SUL <5000 mq: classe energetica B+ cioè $EP_{tot} < 50$ (Kwh/m² anno) per gli edifici di classe E.1 e $EP_{tot} < 13$ (Kwh/m³ anno) per gli altri edifici.

edifici con SUL >5000 mq: classe energetica A cioè $EP_{tot} < 40$ (Kwh/m² anno) per gli edifici di classe E.1 e $EP_{tot} < 8$ (Kwh/m³ anno) per gli altri edifici.

- Al fine di raggiungere l'obiettivo previsto nel punto precedente si prevedono i seguenti valori di trasmittanza dell'involucro edilizio:
 - pareti esterne: U (W/m²K) <0,25
 - superfici finestrate: U (W/m²K) <1,50
 - coperture: U (W/m²K) <0,25
 - pareti e solai contro locali non riscaldati o controterra: U (W/m²K) <0,35
- Negli edifici con utenze elettriche condominiali devono essere installati dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici nei vani scale, nei giardini e negli altri vani condominiali, quali interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.
- Al fine di incentivare il risparmio energetico dovranno essere predisposti in ciascuna unità immobiliare dispositivi per il monitoraggio dei consumi; dovrà inoltre essere

predisposto un manuale dell'unità immobiliare che faciliti l'ottimale utilizzo e manutenzione delle dotazioni impiantistiche.

Climatizzazione invernale

- Tutti gli edifici dovranno allacciarsi alla rete di teleriscaldamento con contabilizzazione dei consumi all'interno di ogni unità abitativa sia per il riscaldamento che per l'ACS.
- Si dovranno prevedere sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti a pavimento, parete o soffitto)
- Ogni edificio dovrà prevedere un locale tecnico (da concordare con Hera) per la collocazione dello scambiatore e l'eventuale serbatoio di accumulo per soddisfare i momenti di picco di consumo di ACS.
- Le soluzioni progettuali introdotte nelle residenze dovranno prevedere un'organizzazione delle singole unità immobiliari che privilegi il più possibile l'orientamento a sud delle superfici vetrate e la riduzione delle aperture a nord (zona giorno a sud, camere e/o servizi a nord), in modo da massimizzare l'apporto solare passivo e minimizzare le dispersioni.
- Al fine di ridurre le dispersioni e migliorare la qualità dell'aria nelle abitazioni si consiglia l'installazione di sistemi di ventilazione controllata dell'aria con recupero del calore.

Regime estivo

- Superfici opache: la temperatura interna estiva dovrà essere controllata con l'utilizzo di stratigrafie di involucro opaco ad elevato sfasamento dell'onda termica
valori di riferimento:
sfasamento > 10 ore
attenuazione: $f_a < 0,30$
- Superfici trasparenti: le soluzioni progettuali introdotte dovranno prevedere opportune soluzioni per la schermatura e l'ombreggiamento delle parti trasparenti dell'involucro che permettano la riduzione dell'apporto solare in regime estivo.
- Ventilazione naturale: nella progettazione degli edifici si dovranno privilegiare soluzioni che favoriscano la ventilazione naturale nelle abitazioni attraverso l'inserimento di cortili/patii e la ventilazione incrociata negli appartamenti.

Gestione dei rifiuti

- Per le abitazioni la raccolta differenziata verrà gestita attraverso l'introduzione di isole ecologiche interrate e sarà incentivata la riduzione dei rifiuti attraverso l'introduzione della predisposizione di sistemi informatizzati di riconoscimento del cliente e valutazione della quantità di rifiuto conferita, così da raccogliere gli elementi necessari per l'applicazione della tariffa puntuale dei rifiuti.

- Per le altre utenze verranno individuati altri sistemi di raccolta differenziata specifici da concordare con la P.A. e HERA.

Fonti Rinnovabili

- La rete di teleriscaldamento potrà essere integrata con produzione di ACS mediante fonti rinnovabili, così come potranno essere inseriti impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.
- Nel caso di installazione di impianti fotovoltaici questi dovranno essere architettonicamente o parzialmente integrati secondo le definizioni indicate all'allegato 2 del Decreto 19 febbraio 2007.
- Anche eventuali impianti solari per la produzione di ACS dovranno essere il più possibile integrati nell'organismo edilizio.

Materiali e Finiture

- Tutte le murature, le coperture e i solai dovranno garantire l'inerzia termica, la traspirabilità e permeabilità al vapore, ed evitare esalazioni tossiche e radioattive.
- Nella scelta dei materiali sono da preferire in generale quelli bioecologici ed ecocompatibili, ovvero a basso consumo energetico in fase di produzione, di utilizzo e di dismissione, preferibilmente prodotti in loco, con materie prime rinnovabili di origine naturale, e che siano recuperabili o riciclabili. Particolare attenzione sarà da dedicare nella scelta dei materiali utilizzati nelle finiture (intonaci, tinteggiature, fissaggi, trattamenti) che devono garantire la massima salubrità e il comfort degli ambienti interni.
- L'impianto elettrico nelle residenze dovrà essere concepito e realizzato in modo da contenere il rischio di esposizioni ai campi elettrici ed ai campi magnetici indotti, in particolare negli ambienti di riposo.

4. Spazi aperti e Parco Pubblico

Il parco pubblico e il sistema degli spazi aperti fungono da mediatori dei rapporti tra il nuovo intervento urbano, la città consolidata e il paesaggio della centuriazione romana. La rilettura del paesaggio ed il suo inserimento ragionato nella progettazione strategica è la caratteristica peculiare da cui si sviluppa la strategia progettuale, declinata poi negli interventi specifici dei diversi ambiti interessati.

Obiettivo del piano sarà quello di attivare un processo di trasformazione e definizione dei rapporti tra le parti del tessuto urbano e del territorio; questo attraverso la configurazione di un nuovo grande parco,

motore connettivo dello spazio aperto e del paesaggio della città di Cesena, e degli spazi ad esso contigui.

Il parco lineare l'asse lungo ferrovia e soprascante rappresenta la grande sfida di una città verso una concezione di insediamento sostenibile. Il parco diventa un sistema aperto al territorio che, coinvolgendo tutti i luoghi che tocca li connette in un articolato sistema ciclo-pedonale.

La testata urbana dell'università diventa il motore sociale del nuovo intervento, il catalizzatore della presenza che viene poi ridistribuito sul parco. L'intervento deciso sulla riconfigurazione dei diversi sottopassi esistenti mira a favorire uno scambio di flussi dalla città al parco e viceversa che, senza soluzione di continuità, consenta di far vivere il sistema nella sua completezza.

La strategia progettuale si articola preminentemente su cinque diversi ambiti di intervento dai caratteri specifici e peculiari, sia per il disegno del paesaggio che per l'organizzazione funzionale.

Aree di forestazione urbana: la grande spalla verde che accompagna l'intervento. Nel suo sviluppo ingloba e mitiga tutte le componenti che esercitano un impatto percettivo sul nuovo intervento: il fascio di binari ferroviari, via Cavalcavia, la nuova viabilità di accesso e i camini di aerazione della Secante.

Il carattere paesistico dell'ambito ripropone l'immagine del lungo fiume, definendo un sistema territoriale forte in grado di dialogare con la grande infrastruttura ferroviaria. Il disegno si articola su un margine morbido definito da modellazioni del terreno e da vegetazione messa a dimora con sesto di impianto molto compatto. Questi ambiti areali, come nelle esperienze già maturate sull'area, saranno interessati da interventi di forestazione urbana, in grado di accompagnare nella sua crescita lo sviluppo dell'intera area, qualificandola con la presenza di aree boscate di qualità.

All'interno di questa cornice naturalistica viene prevista, per favorire la biodiversità, una serie di specchi d'acqua permanenti con la funzione di sistemi di laminazione, per una migliore gestione delle acque meteoriche.

Verde infrastrutturale: comprende tutte quelle fasce lungo la viabilità minore e i parcheggi che mediano con il contesto circostante.

La presenza dei filari arborei delinea gli assi di accesso all'area. Le aree a parcheggio sono caratterizzate dalla presenza di alberi per l'ombreggiatura e la mitigazione degli stalli delle autovetture.

Verde pubblico: le superfici su cui insistono tutti i principali percorsi di connessione ciclopedonale e le attrezzature di interesse collettivo definiscono il sistema del grande parco.

Nella sua distribuzione articolata, il parco si configura con uno sviluppo lineare volto a connettere tra loro il nuovo intervento di sviluppo urbano, il quartiere le Vigne, l'area Montefiore e il parco del Lungo Savio.

Lo sviluppo dei percorsi, articolati in una sequenza di linee e visuali progressive, delinea la distribuzione del parco e degli spazi funzionali, oltre a favorire una permeabilità capillare dell'area.

Il disegno paesaggistico è evidenziato da un sistema di filari arborei disposti parallelamente rispetto alle percorrenze, che rappresentano gli elementi di mediazione rispetto alla fascia di verde infrastrutturale; i filari di matrice agricola, sono invece organizzati secondo la struttura dell'edificato. Le aree aperte si configurano alternativamente come grandi spazi a prato per le attività libere ed aree attrezzate individuate all'interno di ambiti raccolti, ottenuti attraverso una leggera modellazione del terreno.

Le aree di incontro e socializzazione sono ricavate nelle aperture dei percorsi pubblici e nelle grandi rampe dei sottopassi, piazze urbane del parco.

Verde di quartiere: si caratterizza come una penetrazione del parco, diffusa in modo capillare all'interno della struttura dei nuovi quartieri. Il carattere del tessuto, estremamente regolare, crea spazi definiti per differenti utilizzi, favorendo la suddivisione tra pubblico e privato.

L'organizzazione spaziale dettata dalla regolarità della maglia dei percorsi viene mitigata, dove possibile, dalla presenza di filari alternati per generare situazioni di profondità visiva differenti. All'interno della trama si riscontra la presenza di spazi pavimentati di incontro e prati liberi che dialogano con la permeabilità dei basamenti degli edifici immersi nel parco.

In questo contesto di uniformità e regolarità si evidenzia il grande boulevard urbano, che connette trasversalmente tutte le aree tra loro e con i servizi già presenti nel quartiere limitrofo.

Il tracciato diagonale del comparto 1 è destinato ad accogliere le principali funzioni commerciali.

Il disegno di questi grandi spazi urbani si innesta direttamente con il parco in continuità con il sistema dei percorsi.

Verde urbano: rappresenta la testata del parco in relazione al contesto urbano che si caratterizza dalla piazza della stazione e dal campus universitario.

Su un grande spazio, caratterizzato dalla piazza inclinata di connessione al parco, si organizzano i flussi pedonali che dalla stazione si indirizzano verso il centro urbano. In questa dinamica vengono definiti una sequenza di spazi diversificati che favoriscano un uso attivo da parte di tutta la cittadinanza. Questi spazi si articolano, ad esempio, come piazze con giochi d'acqua, piazze alberate o semplici spazi con tappeti erbosi.

5. Viabilità

Il sistema della mobilità e l'accessibilità all'area di intervento

L'area di intervento è attraversata dalla nuova viabilità interrata denominata "Secante" che rappresenta l'alternativa alla via Emilia in direzione est-ovest Bologna-Ancona e che costituisce, per il traffico veicolare, anche uno dei principali sistemi di accesso all'area di progetto. L'accessibilità veicolare all'area di intervento è infatti ipotizzabile da:

- nord-ovest, per chi proviene dalla strada "Secante", dallo svincolo autostradale e dalla città attraverso lo snodo sulla via Cavalcavia che occorre ripensare anche in termini simbolici e rappresentativi della città; il disegno di una nuova rotatoria permette di migliorare l'attuale assetto viario e di innestare la nuova viabilità di accesso al quartiere nella direzione dell'area produttiva che si distribuisce su Via Montecatini e verso un nuovo parcheggio d'interscambio da collocarsi in corrispondenza dell'attuale sottopasso pedonale;

- nord, attraverso gli accessi lungo via Cavalcavia e via Madonna dello Schioppo su cui il progetto deve porre particolare attenzione soprattutto in relazione al nuovo carico urbanistico che necessariamente si svilupperà nel nuovo ambito di trasformazione urbana; in corrispondenza dell'incrocio con Via Ravennate è prevista un'ulteriore rotatoria di smistamento dei flussi veicolari esistenti e di progetto;

- est, attraverso via Cervese ed il nuovo parcheggio pubblico realizzato a ridosso dell'infrastruttura ferroviaria;

- sud-ovest, da Corso Europa nella direzione della stazione ferroviaria; è previsto il flusso della viabilità privata non di attraversamento veloce, ma destinata esclusivamente a raggiungere la stazione con la possibilità di fermarsi per brevi soste (kiss & ride);

- sud-est, da Corso Roma verso la stazione ferroviaria, per le stesse ragioni del tratto precedente; l'intero sistema viabilistico, da est a ovest, sarà oggetto di approfondimento progettuale al fine di coniugare il traffico privato con quello pubblico (autobus e taxi), anche in relazione alla vicina nuova stazione delle autocorriere.

- sud, attraverso Via Mattarella al fine di raggiungere i nuovi spazi pubblici da realizzarsi in sostituzione dell'attuale parcheggio a raso di Piazza Aldo Moro (area ex Arrigoni) e i parcheggi pubblici e privati previsti in sottosuolo.

All'interno dei nuovi quartieri residenziali a nord della ferrovia (comparti 1-2-3-4) e nell'ambito dell'area ex Arrigoni (comparto 5), l'area è invece caratterizzata da una viabilità veicolare esclusivamente di servizio (per residenti, mezzi di soccorso, ecc.) nell'ambito di un sistema di spazi pubblici prevalentemente pedonalizzato.

L'accessibilità al parco è garantita da nord attraverso i parcheggi pubblici realizzati ai margini dei quartieri residenziali e lungo gli assi di attraversamento principali, e si attua attraverso un sistema ramificato di percorrenze ciclo-pedonali; da sud, attraversando in sottosuolo il sedime ferroviario, mediante il potenziamento dei tre sottopassi pedonali esistenti collocati lungo la via Ravennate, la Via Cervese e in corrispondenza del sottopasso della stazione.

Trasporti pubblici

L'ambito di intervento si sviluppa attorno al nodo di interscambio della stazione, a cui è collegato in modo ottimale con percorsi ciclopedonali nel verde, con distanze non superiori ai 500 metri. La stazione di Cesena è collocata sulla linea ferroviaria Milano - Bologna - Bari, con servizi regionali e nazionali molto frequenti. Sul piazzale antistante la stazione sono attestate tutte le linee urbane che servono i principali poli attrattori (centro, ospedale, zone commerciali e produttive) e tutti i 12 quartieri della città. Sempre in adiacenza della stazione è presente la stazione delle linee extraurbane che

collegano l'intero comprensorio cesenate (circa 200.000 abitanti), ed in particolare le località marittime della costa romagnola.

Connessioni ciclo-pedonali

Il sistema di attraversamento ciclopedonale è l'elemento centrale dell'intervento sul quale si sviluppano tutti i collegamenti interni ai comparti. Rappresenta inoltre una nuova importante connessione urbana a nord dei binari ferroviari, in connessione con il fiume Savio e le aree limitrofe già urbanizzate. Dal disegno dei percorsi si sviluppa e articola lo spazio pubblico del parco e dei quartieri, e si mette in relazione il nuovo intervento con le funzioni pubbliche esistenti: la stazione ferroviaria, la scuola elementare del quartiere le Vigne, gli istituti superiori e l'università.

Il percorso ciclopedonale nel suo sviluppo intende favorire l'accessibilità a tutte le aree di trasformazione e al contempo creare un sistema continuo con la città e il territorio attraverso la sistemazione dei sottopassi ferroviari esistenti la realizzazione del nuovo collegamento con il fiume Savio.

La visione generale sarà quella di un percorso urbano e naturalistico al contempo, non legato alla sola trasformazione dell'area Novello, ma che permetta una reale continuità di percorrenza ciclopedonale con la città e il tessuto periurbano.

Al fine di non rendere i percorsi ciclabili dei meri attraversamenti del parco, ma facendone l'ossatura portante, il progetto insiste su un continuo susseguirsi di cambi di percorso che creano piccoli spazi di incontro diffusi in tutto il parco urbano.

Le connessioni ciclopedonali si configurano in accordo con quanto previsto dal Piano Regolatore Integrato della Mobilità comunale (PRIM) per la parte della mobilità sostenibile dando priorità alla connessione prevista dal piano tra la via Cervese e la via Ravennate e in continuità con le future espansioni a nord verso il quartiere "Martorano" e a sud con il centro urbano.

I percorsi promiscui pedonali e ciclabili avranno una larghezza minima di 3,00 m nel rispetto della normativa vigente. La superficie dovrà essere il più regolare possibile e in materiali antiscivolo e comunque sempre in continuità di colore e materiale.

Valutazioni relative alla mobilità espressamente riferite all'impatto sulle condizioni di salubrità dell'aria indotte dall'intervento proposto

L'assetto complessivo dell'intervento mira a favorire una generale riduzione della mobilità su gomma all'interno dell'intervento. La rete viabilistica, diversamente dalle consuetudini insediative più tradizionali, non si configura come una griglia che determina l'organizzazione spaziale; pensata come elemento marginale, funge da connessione minima tra le viabilità esterne e i comparti con le relative aree a parcheggio, pubbliche e pertinenziali. La classica distribuzione dei lotti viene invece assegnata ai percorsi ciclabili e pedonali che senza soluzione di continuità, liberi dai vincoli di attraversamento stradale, mettono in relazione l'intervento, le aree limitrofe e il centro urbano.

La scelta dell'impianto insediativo proposto, con una riduzione dei movimenti veicolari, sostituita da un capillare sistema di percorsi per la mobilità leggera, avrà ricadute benefiche sulla qualità dell'ambiente e dell'aria. Inoltre sugli assi di penetrazione ai comparti, caratterizzati da una maggiore affluenza veicolare, il progetto prevede larghe fasce di forestazione urbana e filari a grande sviluppo; condizioni che, una volta raggiunta la maturità degli impianti vegetali, favoriranno un attivo contributo all'abbattimento dei principali agenti di inquinamento dell'aria.

6. Inquadramento urbanistico

Il progetto urbano Novello si configura come Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) ai sensi della L.R. Emilia Romagna n. 19/98. Il progetto è stato preceduto da uno Studio di Fattibilità finalizzato alla costituzione di una STU, finanziato dal Ministero delle Infrastrutture. Con l'approvazione dello studio di fattibilità, il Comune di Cesena ha bandito un concorso di idee in due fasi, vinto dallo Studio GAP di Genova, con la partecipazione dello Studio Camerana di Torino e dello Studio Land di Milano.

Nel luglio 2008 è stata costituita la STU, che è temporaneamente a totale partecipazione del Comune di Cesena nella fase di progettazione e approvazione dell'intervento. La STU ha incaricato della progettazione il gruppo vincitore del concorso.

Il progetto urbanistico, ormai completato e in corso di approvazione, è articolato in 5 comparti di intervento, che hanno una loro autonomia operativa, ma partecipano insieme alla realizzazione delle opere comuni di rilievo urbano (il parco lineare sopra la secante, la nuova sistemazione della piazza antistante la stazione, la riqualificazione dei sottopassi pedonali, due parcheggi pubblici in struttura, la viabilità esterna, e l'interramento dei un tronco di elettrodotto).

I comparti 1 e 5 sono di proprietà totale o prevalente del Comune di Cesena (anche acquisendo alcune aree ferroviarie dismesse), mentre i comparti 2, 3, e 4 sono di proprietà privata, e parteciperanno pro quota alla realizzazione delle opere comuni del PRU.

La procedura di approvazione del progetto è l'Accordo di Programma in variante al PRG, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 6/2009. La procedura di approvazione è stata avviata nel mese di Gennaio con la conferenza preliminare, a cui hanno partecipato il Comune, la Provincia, la STU e i proprietari privati che hanno aderito al piano. Il PRU è attualmente in fase di pubblicazione, che si concluderà entro il mese di Aprile.

E' stata già svolta la prima conferenza dei servizi, e si prevede che la conclusione dell'Accordo di Programma e quindi la definitiva approvazione del Piano avvenga entro l'estate.

I singoli comparti potranno essere attuati autonomamente con specifiche convenzioni urbanistiche, mentre per le opere comuni si stipulerà una seconda convenzione. Per la stipula delle singole convenzioni è necessaria la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, che sarà affidata dai diversi promotori sotto il coordinamento della STU, che si farà direttamente carico della progettazione e realizzazione delle opere comuni.

La convenzione prevede la possibilità di realizzare contestualmente le opere edilizie e di urbanizzazione, dopo il rilascio dei relativi permessi di costruire.

L'inizio dei lavori per i primi interventi (negli ambiti 1 e 3) è previsto alla fine del 2012.

IL FONDO IMMOBILIARE "NOVELLO"

1. Ambito Normativo

Ai sensi dell'art.11 del Piano nazionale di Edilizia Abitativa, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009 è stato emanato dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti un Bando a procedura aperta per l'individuazione di una Società di Gestione del Risparmio istitutrice del c.d. Fondo di Fondi immobiliari.

Come noto la Cdp Investimenti SGR S.p.a. è risultata aggiudicatària del su richiamato Bando di Gara ed ha provveduto alla costituzione del "Fondo di Investimento per l'Abitare" (di seguito anche "FIA") il cui Regolamento di gestione recepisce i criteri di funzionamento contenuti nel documento redatto da apposito Gruppo di Lavoro istituito con decreto MIT n.907 del 12 novembre 2009 e contemplati dall'allegato 2 "Capitolato d'oneri" del Bando ministeriale.

In particolare il Capitolato d'oneri alla lettera f) punto 2) stabilisce che gli investimenti locali dovranno:

- o Accrescere la disponibilità di alloggi da destinare all'affitto a canoni più bassi di quelli di mercato;
- o Essere orientati verso quegli interventi che non richiedano ulteriore consumo di nuovo territorio e raggiungano elevate prestazioni di sicurezza, energetiche e di sostenibilità ambientale;
- o *Ferma restando la valutazione di competenza della SGR, a parità di "rendimento" sociale, economico, urbanistico, dovrebbero essere preferiti gli interventi di recupero-ristrutturazione e quelli realizzati su aree destinate alla riqualificazione urbana.*

Per ciò che concerne le *strategie di investimento*, la lettera f.1) detta indicazioni circa la valutazione di "significatività" degli interventi locali ed in particolare:

- o Un criterio puramente numerico basato su una formula tesa a quantificare l'incremento degli alloggi sociali (locazione ed anche vendita) confrontando l'investimento indiretto dello Stato tramite il FIA nelle iniziative locali con il risultato ottenibile in regime di contribuzione pubblica a titolo di fondo perduto;
- o Una "particolare attenzione" agli interventi capaci di incrementare la dotazione di alloggi sociali mediante recupero e riqualificazione urbana e sociale;
- o La previsione di attribuire un "ulteriore indice di significatività" a quelle proposte che prevedano la compresenza e l'integrazione delle differenti tipologie sotto il profilo residenziale (sovvenzionata, agevolata, libera) nonché tra differenziate destinazioni d'uso (servizi, commerciale, direzionale, ricettiva etc..)

Per completezza si richiama anche il successivo punto f.10) in cui si attribuisce un criterio di preferenza a quegli investimenti che *meglio si coordinano con gli interventi pubblici di edilizia residenziale, di riqualificazione*

urbana e trasformazione e che immeschino processi di rigenerazione urbana e che risultino già coerenti con la programmazione regionale e comunale.

Dallo stesso Piano Territoriale Regionale dell' Emilia Romagna si ricava un indirizzo di prospettiva per le politiche urbane, *ripartire dalle città per qualificarle al loro interno*, che significa puntare sulla riqualificazione urbana come opzione prioritaria per:

- usare gli spazi di frangia e i vuoti interclusi per ridisegnare l'assetto delle infrastrutture e dello spazio pubblico;
- demolire e ricostruire per comparti significativi, anche all'interno della città consolidata, per riqualificarla nel suo assieme.
- densificare gli ambiti urbani più degradati mediante interventi di sostituzione edilizia per introdurre nuovi insediamenti ambientalmente sostenibili e socialmente coesi.
- soddisfare la domanda di alloggi in affitto inserendoli in ambienti urbani integrati, ricchi di funzioni, di servizi e di spazi di socialità.

Il Programma, quindi, in coerenza con l'art.53 del PRG del Comune di Cesena persegue attraverso la riqualificazione 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.

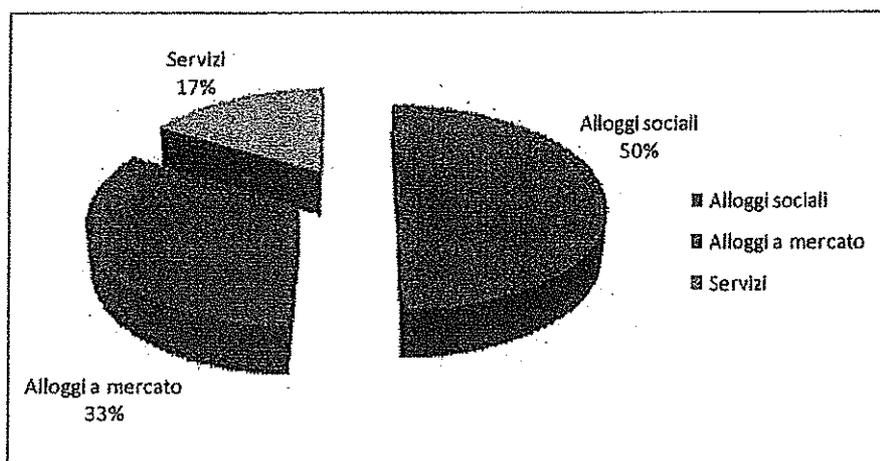
Rilevanti, inoltre, sono le opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale al fine di migliorare e di riconnettere i tessuti consolidati e che necessitano di un radicale rinnovamento.

2. Il Portafoglio di riferimento ed il mix funzionale

La Riqualificazione urbana del Quartiere "Novello", così come precedentemente descritto, permette di coadiuvare le finalità pubbliche ed Istituzionali del Comune di Cesena con i criteri essenziale e preferenziali attribuiti alle strategie di investimento del FIA.

Il Piano di Riqualificazione è articolato in 5 Comparti, in questa fase ai fini della fattibilità di un Fondo Immobiliare "Novello" verrà considerato solamente il Comparto 1 come meglio identificato dalle tavole-allegate.

Il Comparto in analisi sviluppa complessivamente le seguenti destinazioni d'uso finalizzate all'incremento del patrimonio di Alloggi Sociali così come definiti dal DM del 2008:



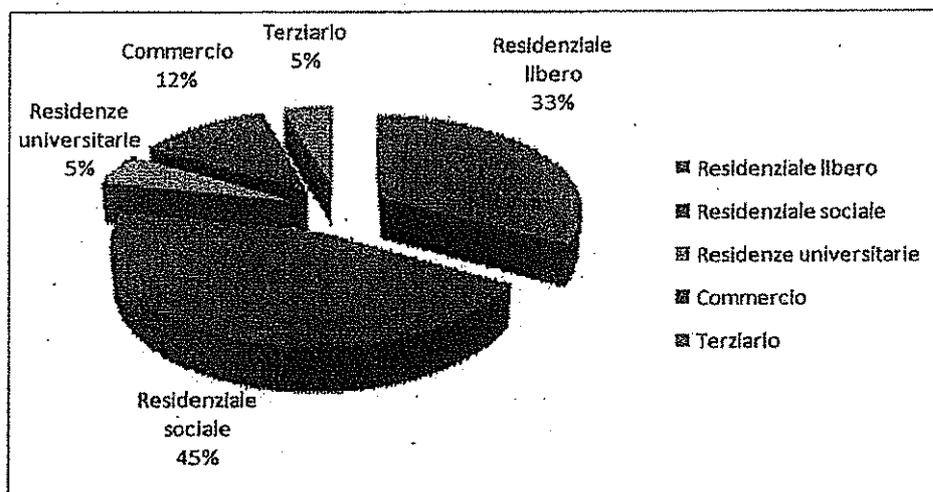
Destinazione	Mq SUL
Alloggi sociali	19.267*
Alloggi a mercato	12.719
Servizi	6.352
Totale	38.338

*compresi 3.712 mq /Sul extra Compacto

Destinazione	Alloggi	Posti letto
Residenziale libero	147	
Residenziale sociale	233	
Residenze universitarie	70	140
Totale	450	140

Gli alloggi sociali sono suddivisi in edilizia residenziale in affitto a canone convenzionato per un periodo minimo di locazione di 10 anni ed alloggi per studenti a servizio del polo universitario del Comune di Cesena che conta circa 5.000 iscrizioni (di cui 3.500 iscritti non residenti).

Nell'ambito dei Servizi all'abitare si individua una ripartizione delle destinazioni tra terziario e commerciale.



Il Comparto 1 sviluppa conseguentemente le seguenti superfici :

Destinazione	SUL	Commerciale
Residenziale libero	12.719	17.951
Residenziale sociale	17.267	24.351
Residenze universitarie	2.000	2.849
Commercio	4.631	6.967
Terziario	1.721	2.473
Totale Superfici	38.338	54.785

3. Efficacie strategia al fabbisogno abitativo

Il comune di Cesena conta un popolazione residente di circa 100.000 abitanti, 390.000 per la provincia Cesena-Forlì (dati al 31.12.2009) con una crescita rispetto al 2001 di circa 4.600 unità.

Obiettivo principale è quello di aumentare l'offerta di alloggi in locazione a canone calmierati con possibilità di riscatto da parte degli utenti ad un prezzo convenzionato con il Comune di Cesena dando una risposta alla domanda abitativa della c.d. "fascia grigia" così come individuata dal Piano nazionale di Edilizia Abitativa ivi compresi gli studenti fuori sede.

Il canone di affitto è infatti previsto, a norma degli Accordi territoriali di riferimento, nella misura media di 6€ al mq/mese, contro un valore medio di mercato di 8,4€/mq mese, mentre il prezzo convenzionale per le cessioni è pari a circa 1.850 €/mq.

Il mercato di riferimento per l'edilizia residenziale "libera" si attesta mediamente nel centro urbano a 2.640 €/mq mentre nel caso specifico verrà assunto ai fini della sostenibilità economica finanziaria un prezzo di riferimento per la vendita di 2.300 €/mq.

Gli alloggi per studenti verranno invece proposti ad un valore sostanzialmente inferiore alle quotazioni delle residenze universitarie localizzate in altri Comuni, ovvero 200€ mese posto letto.

La domanda di alloggi di affitto risulta essere piuttosto viva nell'area Cesena-Forlì, in particolare si consideri che, nel territorio di riferimento, le domande ammesse nel 2009 al Fondo Sociale per l'affitto sono risultate 4.500, circa il 9% del totale delle domande ammesse nella Regione Emilia Romagna (50.000).¹

Di seguito si riporta la tabella di valori convenzionali per l'affitto stabilita dagli Accordi Territoriali del Comune di Cesena.

¹ Fonte dati Rapporto Regionale Emilia Romagna 2009 elaborato da NuovaQuasco

ALLEGATO I CESENA

CESENA						
Centro storico e Residenziale di pregio (Zona A)						
Canone mensile in € per mq. di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale)						
Superficie utile	Fascia minima		Fascia media		Fascia massima	
	Appartamento sino a 6 punti		Appartamento da 7 a 11 punti		Appartamento da 12 punti in poi	
Sino a mq. 50	€ 5,10	€ 6,20	€ 6,00	€ 7,80	€ 7,25	€ 8,90
Da mq. 51 a 80	€ 4,80	€ 5,60	€ 5,40	€ 6,75	€ 6,30	€ 7,50
Da mq. 81 a 100	€ 4,10	€ 4,80	€ 4,70	€ 6,00	€ 5,60	€ 6,80
Da mq. 101 a 110	€ 3,70	€ 4,50	€ 4,40	€ 5,60	€ 5,50	€ 6,50
Da mq. 111 a 130	€ 3,30	€ 4,30	€ 4,20	€ 5,30	€ 5,20	€ 6,30
Da mq. 131 in poi	€ 2,90	€ 4,10	€ 4,10	€ 5,10	€ 4,80	€ 6,10

CESENA						
Semi centrale di corona urbana (Zona B)						
Canone mensile in € per mq. di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale)						
Superficie utile	Fascia minima		Fascia media		Fascia massima	
	Appartamento sino a 6 punti		Appartamento da 7 a 11 punti		Appartamento da 12 punti in poi	
Sino a mq. 50	€ 5,00	€ 6,00	€ 5,90	€ 7,00	€ 6,90	€ 8,00
Da mq. 51 a 80	€ 4,60	€ 5,45	€ 5,35	€ 6,40	€ 6,20	€ 7,00
Da mq. 81 a 100	€ 4,00	€ 4,60	€ 4,70	€ 5,50	€ 5,70	€ 6,50
Da mq. 101 a 110	€ 3,60	€ 4,40	€ 4,55	€ 5,40	€ 5,50	€ 6,30
Da mq. 111 a 130	€ 3,20	€ 4,20	€ 4,15	€ 5,20	€ 5,10	€ 6,10
Da mq. 131 in poi	€ 2,80	€ 4,00	€ 3,75	€ 5,00	€ 4,70	€ 5,90

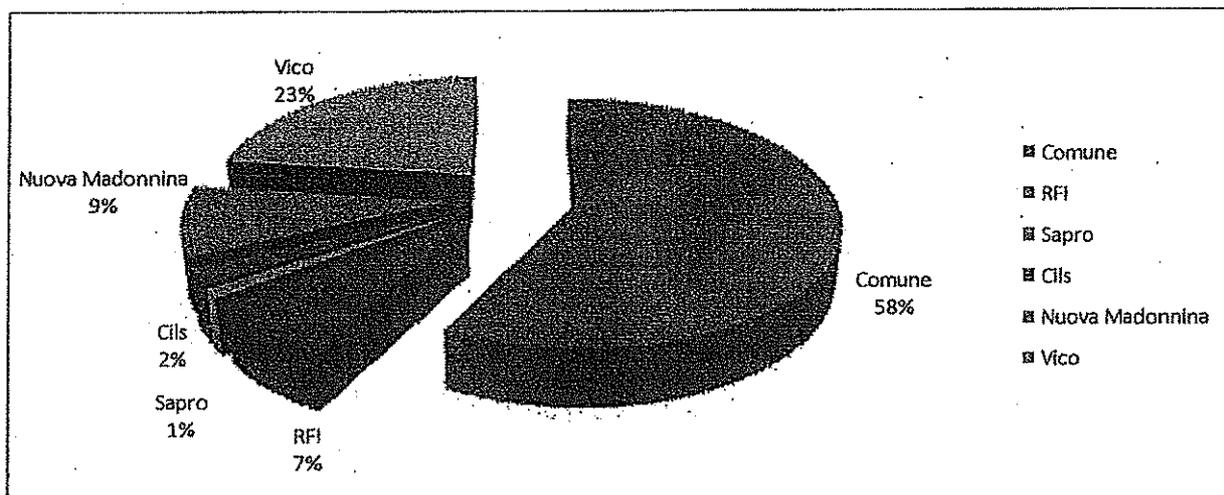
CESENA						
Area periferica agricola di pianura e di collina lato ovest e sud (Zona C)						
Canone mensile in € per mq. di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale)						
Superficie utile	Fascia minima		Fascia media		Fascia massima	
	Appartamento sino a 6 punti		Appartamento da 7 a 11 punti		Appartamento da 12 punti in poi	
Sino a mq. 50	€ 4,00	€ 5,20	€ 5,00	€ 5,85	€ 5,80	€ 7,20
Da mq. 51 a 80	€ 3,90	€ 4,90	€ 4,70	€ 5,70	€ 5,40	€ 6,50
Da mq. 81 a 100	€ 3,80	€ 4,80	€ 4,50	€ 5,50	€ 5,40	€ 6,00
Da mq. 101 a 110	€ 3,20	€ 4,30	€ 4,40	€ 5,20	€ 5,30	€ 5,90
Da mq. 111 a 130	€ 2,80	€ 4,10	€ 4,00	€ 5,00	€ 4,90	€ 5,70
Da mq. 131 in poi	€ 2,40	€ 3,90	€ 3,60	€ 4,80	€ 4,50	€ 5,50

Gli scaglioni dei punti (ex-parametri) qualitativi dell'abitazione, i margini di oscillazione (fasce) sono utili al fine di individuare il prezzo mq. mensile del canone.

4. I Soggetti Promotori ed i Partecipanti al Programma

In data 31.01.2011 il Comune di Cesena, socio unico della Società di Trasformazione Urbana Novello Spa attuatore del programma, unitamente alla Provincia di Forlì-Cesena ed agli operatori privati Vico S.r.l. (Società costituita tra le Cooperative di abitazione e produzione e lavoro), S.A.I.S, Nuova Madonnina S.r.l., CILS (Cooperativa Sociale) siglavano l'Accordo di Programma in variante alla pianificazione urbanistica per l'approvazione del Programma di Riqualficazione Novello.

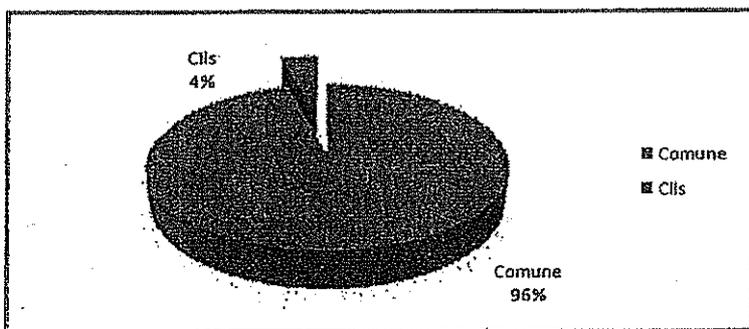
Tali Soggetti risultano essere proprietari delle Aree relative ai Comparti 1, 3 e 5 nella seguente misura rapportata alla SUL:



L'accordo di Programma prevede inoltre l'impegno del Comune (tramite la STU o altre Società pubbliche) all'acquisizione delle aree attualmente di proprietà della RFI e della Sapro.

L'ipotesi di struttura prevede allo stato attuale che le Aree di proprietà del Comune (96% del totale) e della Società CILS (4% del totale) afferenti unicamente al Comparto 1 vengano apportate direttamente al Fondo, costituendo di fatto l'Equity necessario all'avvio dell'operatività.

Proprietà	SUL mq
Comune	36.831
Cils	1.507
Totale	38.338



Sottoscrittori delle Quote del Fondo locale potrebbero dunque essere il Comune di Cesena, la CILS, Investitori Istituzionali nell'ambito delle Fondazioni bancarie e degli Enti pubblici (Regione) ed il Fondo Investimenti per l'Abitare.

5. Composizione dell'Equity e Sostenibilità Economico-finanziaria

E' stata ipotizzata la sottoscrizione delle Quote del Fondo mediante apporto delle Aree da parte del Comune e di un Privato in misura residuale, oltre che una prima quota di sottoscrizioni in denaro per garantire sufficiente cassa all'avvio dell'operatività, successivamente l'Equity verrà sottoscritto esclusivamente per cassa con le tempistiche delineate dal Business Plan allegato.

Alla base delle ipotesi di sostenibilità economico-finanziario vi sono i seguenti elementi:

- L'attribuzione in variante al PGR da parte del Comune di Cesena di un indice edificatorio territoriale sulle aree pari allo 0,60 mq/mq Sul per tutte le destinazioni.
- La partecipazione diretta del Comune mediante sottoscrizione di Quote a fronte dell'apporto delle Aree di sua proprietà ad un valore in linea con le destinazioni d'uso su esse insistenti.
- La partecipazione degli altri proprietari privati delle Aree mediante sottoscrizione di Quote sia in natura che in denaro.
- La sottoscrizione di Equity per cassa da parte di altri Investitori Istituzionali per un importo di circa 5 mln €.
- La possibilità di abbattere/ridurre l'ICI sulle abitazioni in affitto destinate all' housing sociale.
- La partecipazione del FIA mediante sottoscrizione in denaro di Quote del Fondo locale per un importo pari al 40% dell' equity complessivo.
- L'attivazione di una leva finanziaria pari a circa il 50% del valore immobiliare.

Possiamo pertanto immaginare la seguente ripartizione dell'Equity in €*1000:

Quotista "apporto"	quote sottoscritte	Comparto
Comune	13.306	1
Privati	0	
Privati	544	1
Totale apporto	13.850	
Equity per cassa	17.747	1
Totale Equity	31.597	

La seguente tabella rappresenta il ventaglio dei Partecipanti ed il tasso di rendimento atteso (IRR) da ciascun partecipante in relazione alla finalità della propria partecipazione:

Quotista	quote sottoscritte	%	% dei dividendi	% quote	IRR
Comune apporto	13.306	42%	25%	42%	2,46%
Fondo Nazionale	12.639	40%	50%	40%	6,61%
Privati apporto	544	2%			
Privati equity cash	5.108	16%	25%	18%	6,86%
Totale	31.597	100%	100%	100%	4,58%

Al fine di preservare gli interessi dei differenti sottoscrittori si ipotizzano 3 categorie di Quote distinte (ipotesi da concordare con gli Investitori):

Quote A

Destinate al Comune, hanno un privilegio sul rimborso del Capitale ma non partecipano alla distribuzione dei proventi finanziari se non fino al raggiungimento del rendimento obiettivo pari all'inflazione².

Quote B

Sono destinate al FIA, ed oltre al diritto al rimborso del Capitale hanno un privilegio sulla distribuzione dei proventi fino alla concorrenza del rendimento "sociale" del 3% oltre inflazione, e partecipano in maniera ponderata al più alto rendimento delle Quote sottoscritte dai privati (Quote C)*.

Quote C

Sono destinati ai sottoscrittori Privati, ed oltre al diritto al rimborso del Capitale hanno un privilegio rispetto alla distribuzione dei proventi finanziari oltre il rendimento sociale.

² La partecipazione del Comune segue logiche di pubblica utilità e sociali nella realizzazione delle Opere infrastrutturali e di interesse generale (la Riqualificazione urbana) oltre all'impegno della realizzazione della quota di Housing, pertanto tramite l'attribuzione di questa classe di Quote si vuole "neutralizzare" la sua posizione sia rispetto ai costi "indiretti" a carico dei Partecipanti (sono i costi a carico del Fondo) che all'impegno di sottoscrivere le Quote anche in denaro (cosa necessaria per l'avvio dell'operatività del Fondo e prevista a solo carico dei Privati).

L'investimento è quindi così sinteticamente rappresentato, mentre si rimanda al business plan allegato per i maggiori dettagli:

Soggetto	Apporto Aree	Cassa	Investimento	%
Comune	13.306		13.306	14%
Investitori Privati	544	5.108	5.652	6%
Fondo Nazionale		12.639	12.639	13%
Leva Finanziaria*		46.928	46.928	50%
Autofinanziamento**		15.263	15.263	16%
Totale	13.850	79.938	93.789	100%

* rappresenta l'intero debito tirato nel periodo, il LTV non supera mai il 51%

** rappresentano i flussi di cassa derivanti dalle vendite reinvestite per sostenere i costi di sviluppo

Allegati:

1. Bozza di Business Plan del Fondo immobiliare "Novello"
2. Elaborati grafici
3. Rapporto Regione Emilia Romagna sulla situazione abitativa
4. Sondaggio situazione abitativa Cesena-Forli

Referenti per comunicazioni e chiarimenti:

STU Novello
Arch. Edoardo Preger
P.zza del Popolo, 10
Cesena
47023 (FC)
edoardopreger@studioassociatopreger.it

Consorzio Nazionale CasaQualità
Dott. Marco Pecchinotti
c/o Confcooperative
Borgo Santo Spirito, 78
Roma
00193 (RM)
pecchinotti.m@confcooperative.it

In attesa di vs cortese riscontro porgiamo cordiali saluti

Cesena li,

STU Novello
L'amministratore
Arch. Edoardo Preger

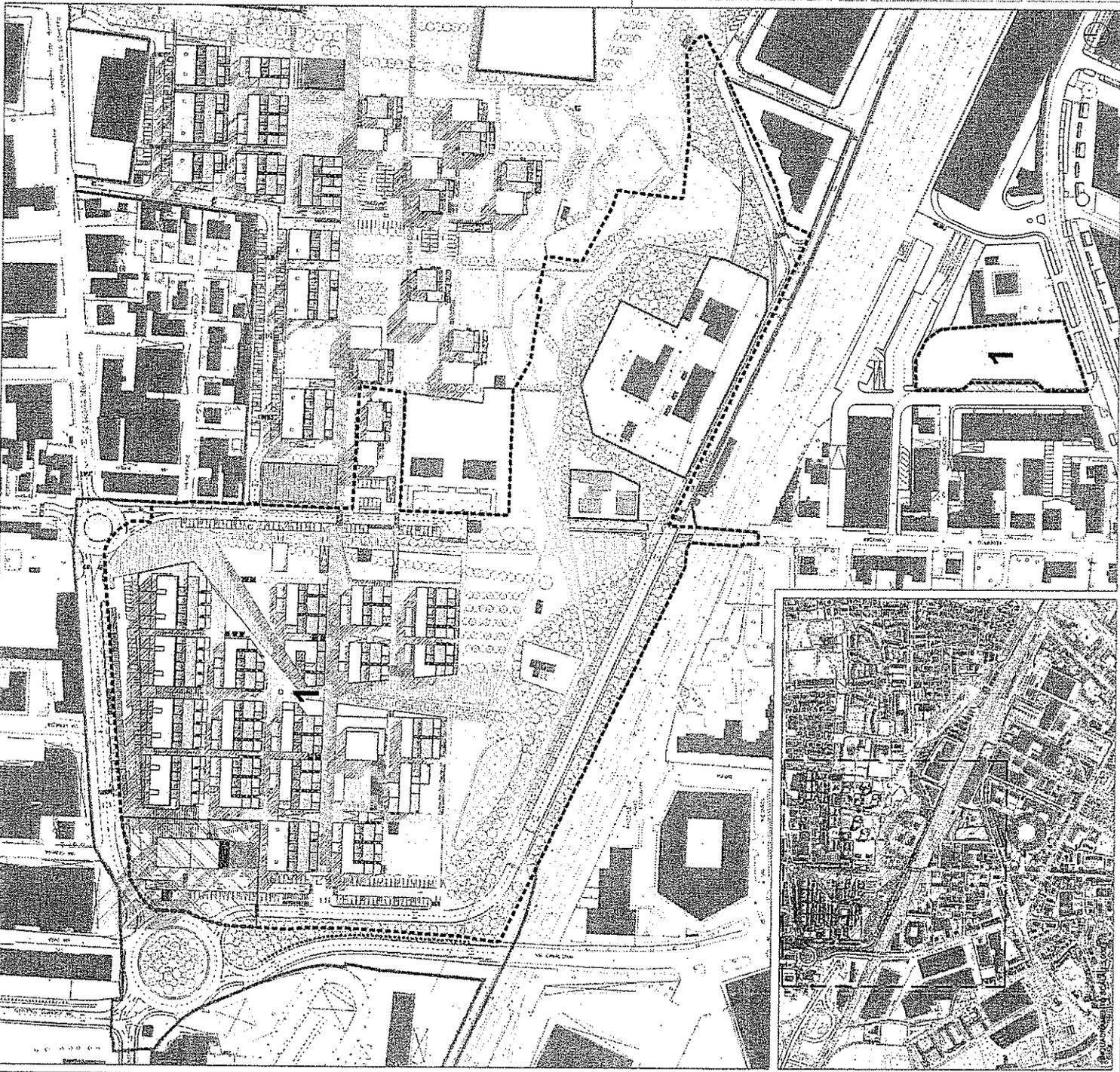
IL SINDACO
Paolo Lucchi

per presa visione
Comune di Cesena

Il Sindaco



Allegato "B"



- CONFINI PRU
- CONFINI COMPARTO 1 (Preveduto dal Fondo Immobiliare)
- CONFINI COMPARTO 2
- CONFINI COMPARTO 3
- CONFINI COMPARTO 4
- CONFINI COMPARTO 5
- INDIVIDUO SECANTE
- LIMITE DI INDIFFICABILITÀ DELLA SECANTE
- FASCIA DI RISPETTO FERROVIA
- CORPI DI FABBRICA ESCLUSE DAL FONDO IMMOBILIARE

novello
società di Progettazione Urbana

COMUNE DI CESENA

**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
QUARTIERE ECONOVELLO - CESENA**



NOVELLO S.p.A.
Via S. Maria 10/A
43021 Cesena (PR)

PROGETTO
CONSOZIO
con: Silvio Bassoli

PROGETTAZIONE ARCHITETTICA E URBANISTICA
Studio CASP studio
con: Silvio Bassoli
con: Marco Cacciari
con: Marco Cacciari
con: Marco Cacciari
con: Marco Cacciari

SPAZI APERTI CONFERA VOICE
P. 2/1/1
con: Marco Cacciari
con: Marco Cacciari

CONSULENZA
T.F.A. Studi e servizi
con: Marco Cacciari

COMPARTO 1 oggetto del Fondo Immobiliare

ALLEGATO β DELIBERA
N. 38 DEL 20/5/2012

LOTTE ERS NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI DEL PRG

ALLEGATO DECRETI
N. 23 DEL 19/01/2011

Si prevede la cessione al Fondo Immobiliare Novello, oltre che delle aree comunali presenti all'interno del comparto 1 del PRU Novello, di superfici fondiarie destinate ad ERS previste, ai sensi delle Norme di Attuazione del PRG, all'interno di Aree di trasformazione residenziali. Si ipotizza la cessione di superfici fondiarie che sviluppino una SUL di circa 5.000 mq, collocate nelle Aree di trasformazione che giungeranno per prime al convenzionamento urbanistico fra quelle per le quali il Piano urbanistico è già stato approvato o è in corso di approvazione. La cessione del lotto ERS è infatti prevista dopo la stipula della convenzione urbanistica e preliminarmente al rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'art. 42 del Regolamento Edilizio prevede che la stipula della convenzione possa avvenire entro 2 anni dall'approvazione del PUA, all'interno di questo lasso di tempo la scelta della data del convenzionamento è a discrezione della proprietà. Potrebbe accadere, in relazione all'attuale crisi del mercato immobiliare, che le proprietà lascino decadere il Piano, rinunciando alla stipula della convenzione nei 2 anni di tempo previsti. Inoltre condizione per l'attuazione dell'intervento ERS è la realizzazione complessiva delle opere di urbanizzazione nel comparto da parte delle proprietà attrici.

Le tabelle che seguono riportano i dati relativi alle Aree di trasformazione con previsioni di ERS, sia con PUA approvato che in corso di approvazione.

7 Marzo 2012

FONDO IMMOBILIARE NOVELLO interventi nei PUA Approvati

Aree fondiarie che potrebbero essere destinate al Fondo Immobiliare Novello in relazione ai tempi di convenzione dei relativi piani

1	05/19 - AT5	Tipano Via Tipano / Est	370 del 12.12.2007	La Città s.r.l., Comune di Cesena	Delibera CC n.223 del 10.12.2009	Convenzione stipulata il 06.12.2011 (*)	9.994	475,00	6	793,00									
2	04/05 - AT3	Villa Chiaviche - Via Pisignano Via Cervese	356 del 30.12.2008	CANOVA s.r.l. - Comandini - Zanotti e altri	Delibera CC n.94 del 28.07.2011	In attesa di convenzione	59.549	1.489,00	18	2.481,00									
3	10/10 AT1-AT5	Gattolino Via Medri	189 del 30.06.2008	Merloni Rino	Delibera CC n.95 del 28.07.2011	In attesa di convenzione	26.052	651,00	10	1.085,00									
4	05/16 AT3-AT5	S.Mauro - Via Savio	175 del 30.06.2008	Consorzio via Ancona- via Savio, Comune di Cesena	Delibera GC n.460 del 13.12.2011	In attesa di convenzione	121.569	1.694,00	18	3.864,00									
5	05/13 AT3-AT5	S. Mauro- Via Farni Via Giardino	351 del 30.12.2008	Giardino s.r.l., Lombardi & Brignati	Delibera GC n.471 del 20.12.2011	In attesa di convenzione	45.087	1.127,00	17	1.907,00									
							Totale Generale	5.436,00	69	10.130,00									

(*) L'Ufficio Patrimonio ha avviato la
procedura per l'acquisizione del lotto ERP
di Tipano

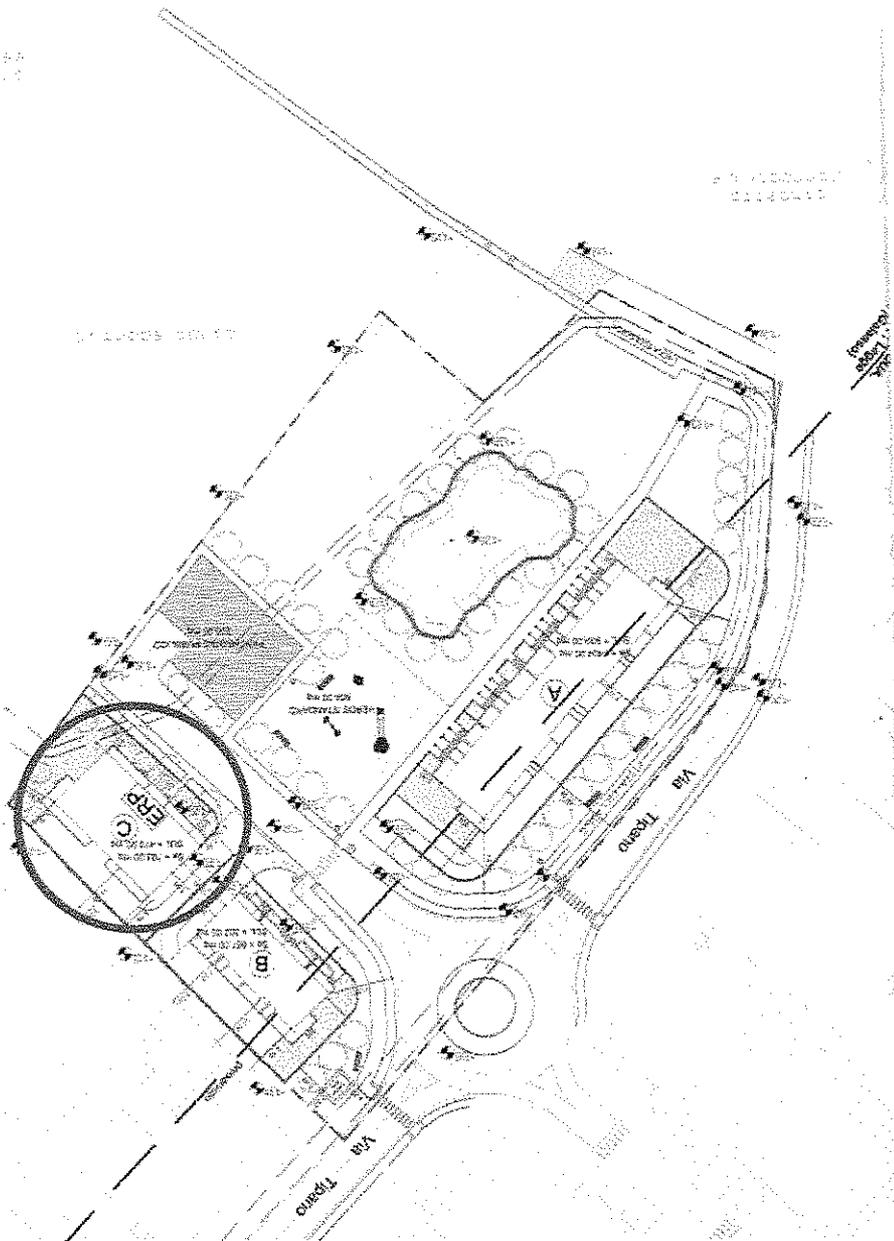
FONDO IMMOBILIARE NOVELLO interventi nel PUA in corso di approvazione
 (da approvare nel 1° semestre 2012)

Aree fondiarie che potrebbero essere destinate al Fondo Immobiliare Novello in relazione ai tempi di convenzione dei relativi piani

1	12/09 AT3 ERP	Pievesestina via Dismano comp. adiacente al PEEP	341 18.12.2008	Consorzio Borgo Pievesestina	115.859 mq	2336,00	24	4827,00
2	09/10 AT5 ERP	Capannaguzzo	163 12.08.2009	TRIO s.r.l.	7814 mq	396,00	5	651,00
Totale Generale					2732,00	29	5478,00	

FONDO IMMOBILIARE NOVELLO Interventi nei PUA Approvati
PUA 05.19 AT5 TIPANO - via Tipano, comparto est

Settore Programmazione Urbanistica
Servizio Aree di Trasformazione
Dirigente Arch. Anna Maria Biscaglia



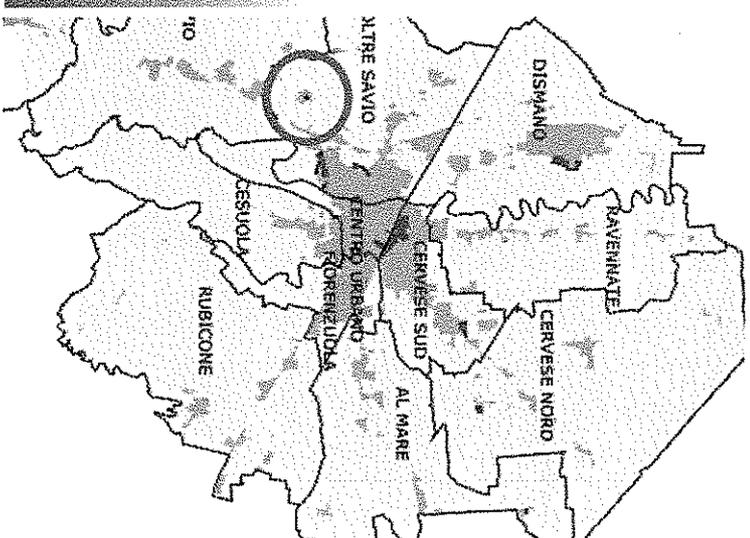
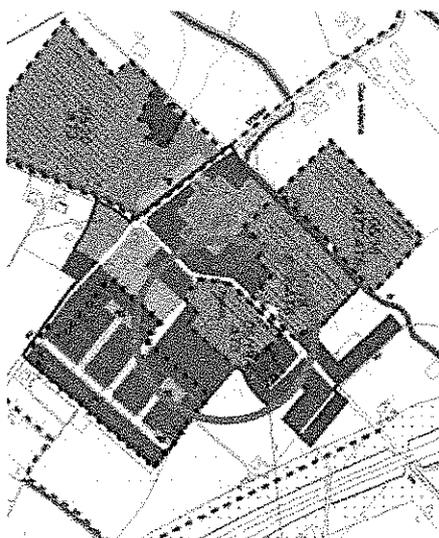
I DATI DEL PROGETTO:

Superficie del lotto ERS mq 793
 SUL mq 475
 Alloggi previsti dal progetto: 6
 Ditta attuatrice: Istituto Diocesano per
 il sostentamento del Clero, Comune di
 Casena

I PASSAGGI ATTUATIVI:

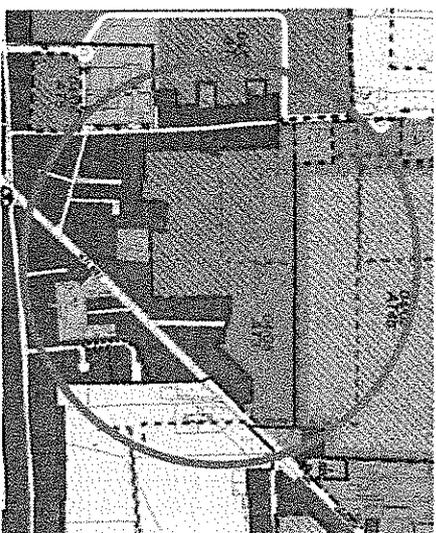
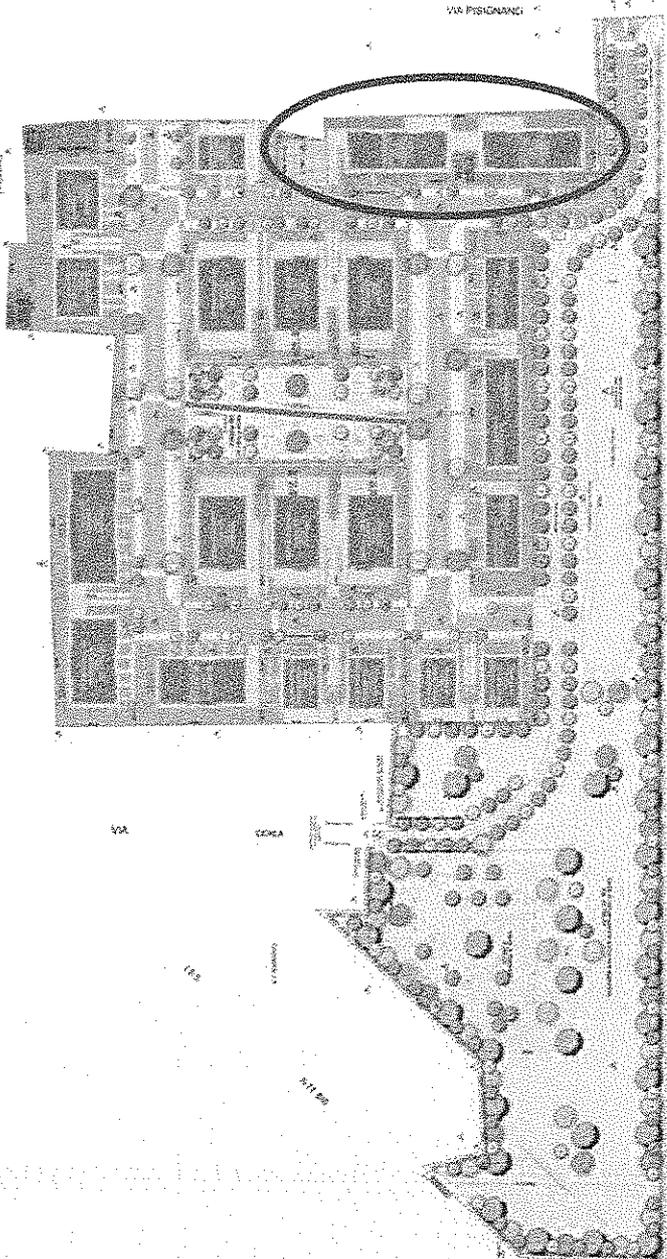
Approvazione: 10.12.2009
 Convenzionamento Urbanistico
 stipulata il 10.12.2011
 Cessione area al Comune
 prima del rilascio del Permesso di
 Costruire delle OO.UU.

Presentazione e ritiro Permessi di
 costruire delle OO.UU. entro 2 anni dalla
 stipula convenzione
 Inizio lavori OO.UU. e realizzazione
 parziale delle opere
 Presentazione e ritiro Permessi di
 costruire degli edifici



FONDO IMMOBILIARE NOVELLO Interventi nel PUA Approvati
PUA 04 05 AT3 S. EGIDIO-via Pisignano-via Cervese

Settore Programmazione Urbanistica
Servizio Aree di Trasformazione
Dirigente Arch. Anna Maria Biscaglia

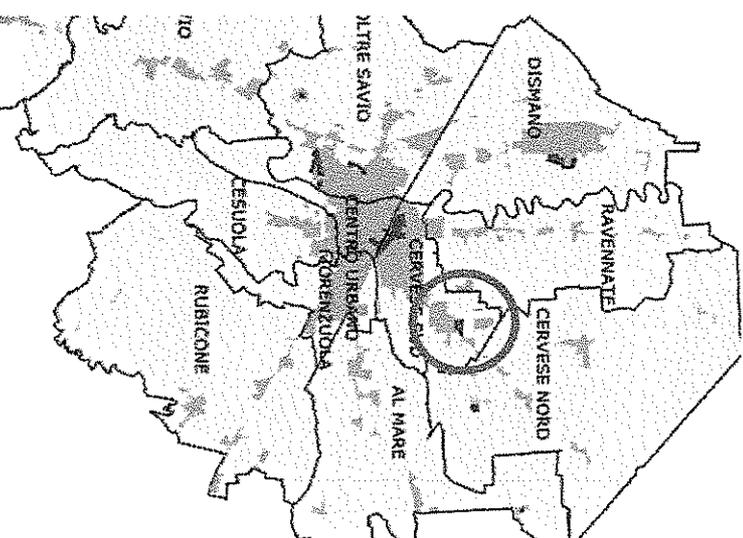


I DATI DEL PROGETTO:

Superficie del lotto ERS mq 2.481
 SUL mq 1.489
 Alloggi previsti dal progetto: 18
 Ditta attuatrice: Canova s.r.l. ed altri

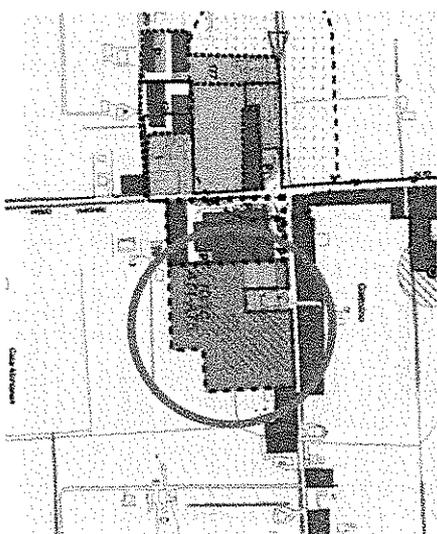
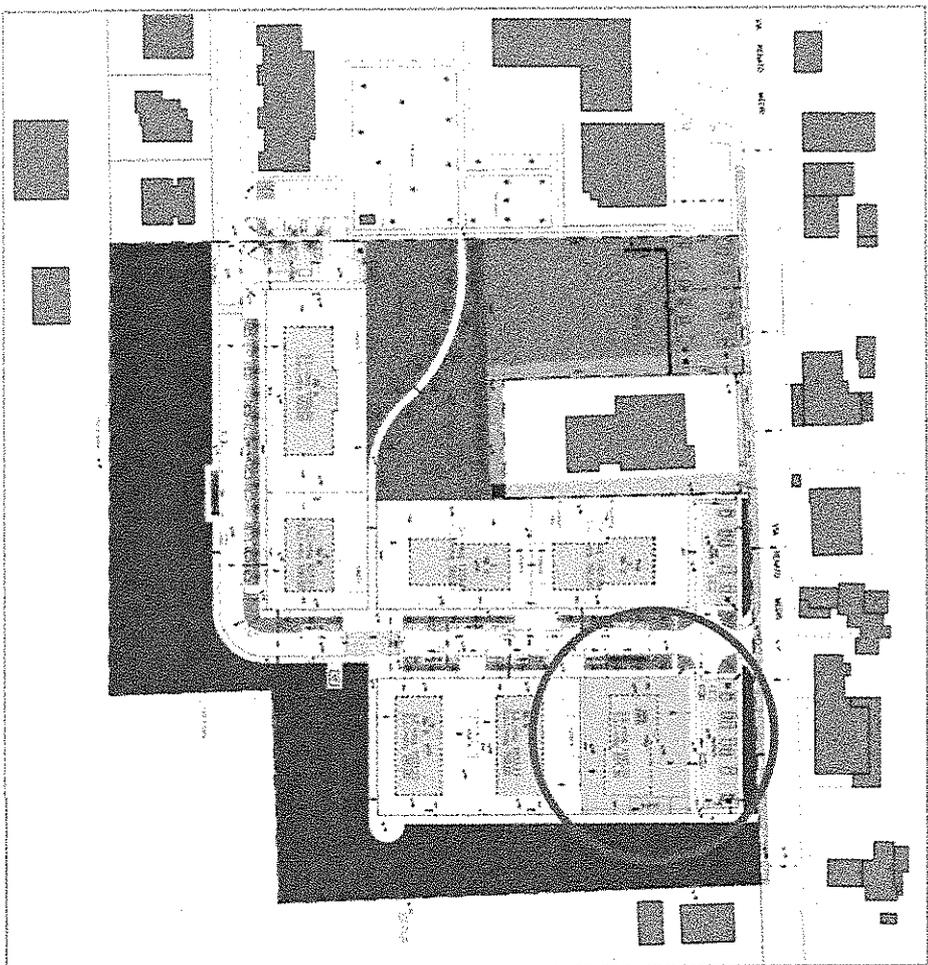
I PASSAGGI ATTUATIVI:

Approvazione: 28.07.2011
 Convenzionamento Urbanistico:
 entro 2 anni dall'Approvazione
 Cessione area al Comune
 prima del rilascio del Permesso di
 Costruire delle OO.UU.
 Presentazione e ritiro Permessi di
 costruire delle OO.UU.: entro 2 anni dalla
 stipula convenzione
 Inizio lavori OO.UU. e realizzazione
 parziale delle opere
 Presentazione e ritiro Permessi di
 costruire degli edifici



FONDO IMMOBILIARE NOVELLO interventi nel PUA Approvati
PUA 10.10 AT1 AT5 GATTOLINO-via Medici

Settore Programmazione Urbanistica
Servizio Aree di Trasformazione
Dirigente Arch. Anna Maria Bisceglia



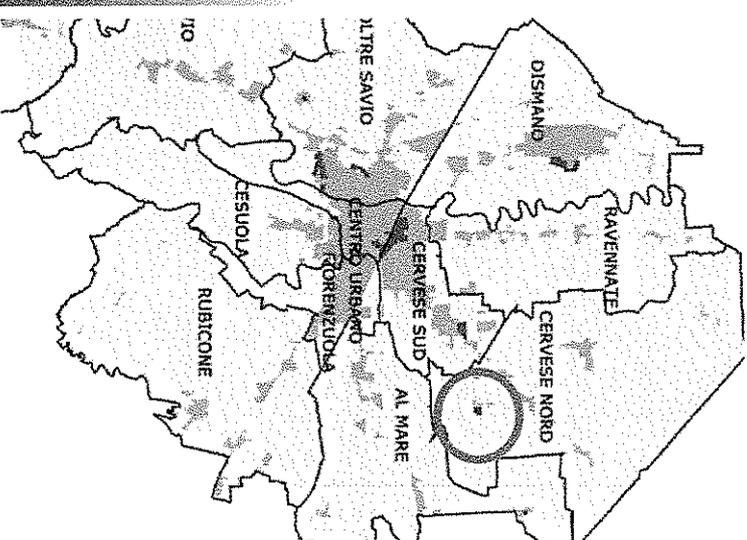
IDATI DEL PROGETTO:

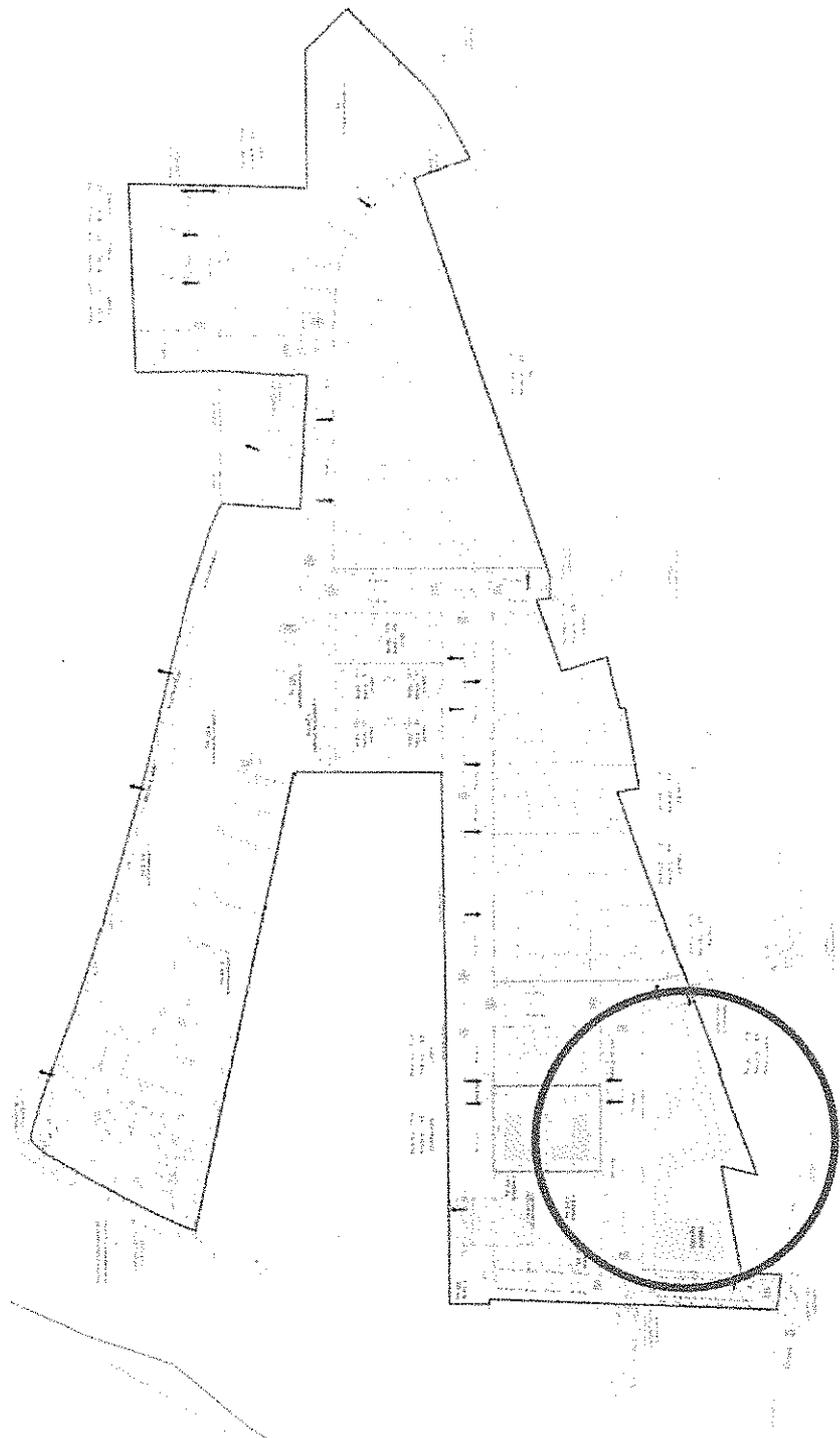
Superficie del lotto ERS mq 1.085
SUL mq 651
Alloggi previsti dal progetto: 10
Ditta attuatrice: Merloni Rino

I PASSAGGI ATTUATIVI:

Approvazione: 28.07.2011
Convenzionamento Urbanistico:
entro 2 anni dall'Approvazione
Cessione area al Comune
prima del rilascio del Permesso di Costruire
delle OO.UU.

Presentazione e ritiro Permessi di costruire delle OO.UU.: entro 2 anni dalla stipula convenzione
Inizio lavori OO.UU. e realizzazione parziale delle opere
Presentazione e ritiro Permessi di costruire degli edifici





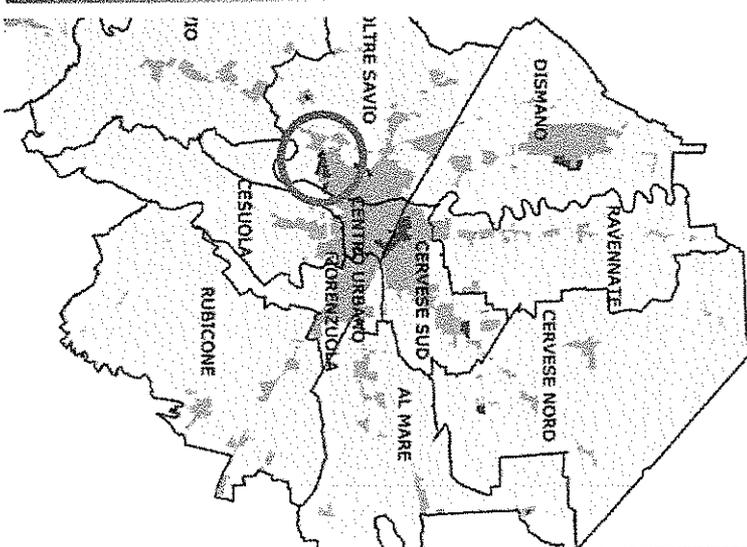
I DATI DEL PROGETTO:

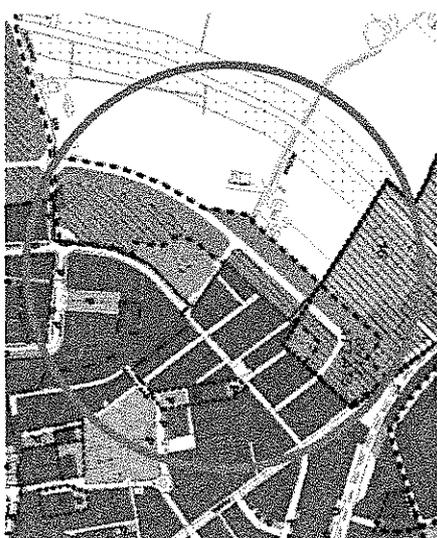
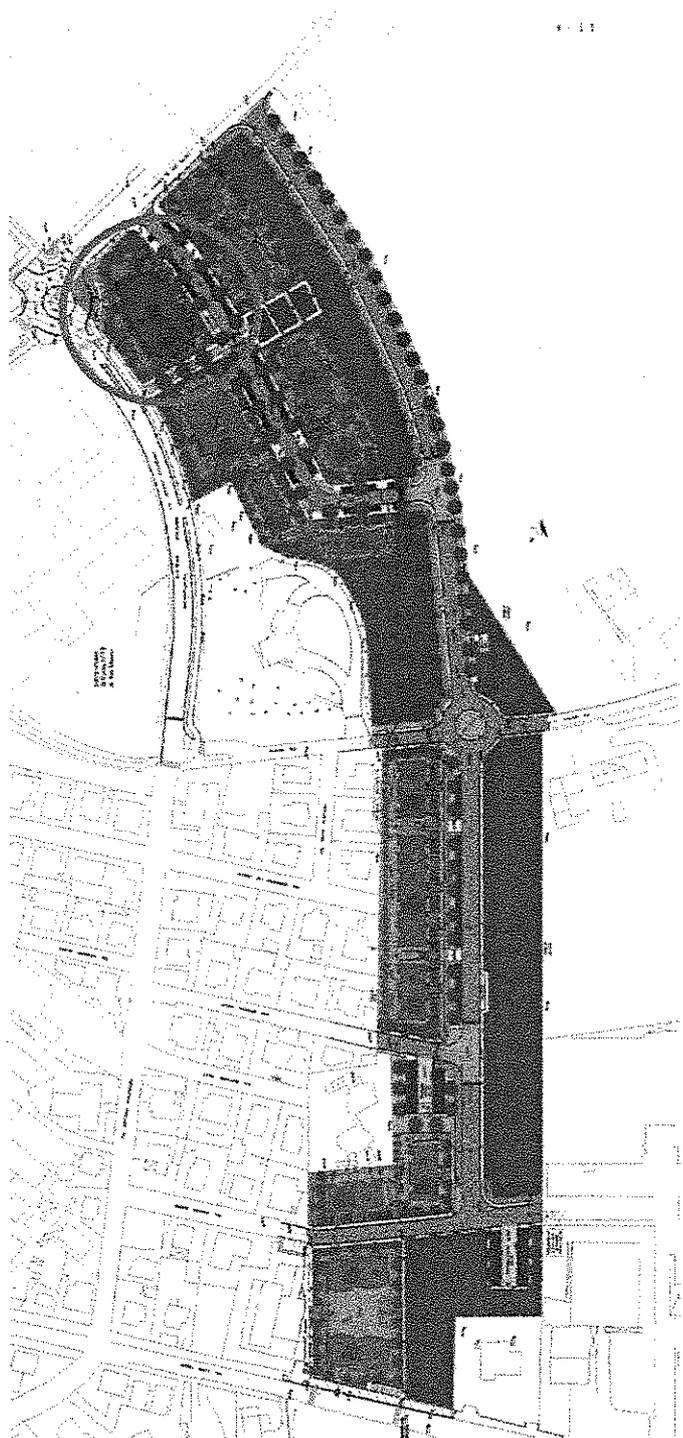
Superficie del lotto ERS mq 3.864
SUL mq 1.694
Alloggi previsti dal progetto: 18
Ditta attuatrice: Consorzio via Ancona
- via Savo, Comune di Cesena

I PASSAGGI ATTUATIVI:

Approvazione: 13.12.2011
Convenzionamento Urbanistico
entro 2 anni dall'Approvazione
Cessione area al Comune
prima del rilascio del Permesso di
Costruire delle OO.UU.

Presentazione e ritiro Permessi di
costruire delle OO.UU. entro 2 anni
dalla stipula convenzione
Inizio lavori OO.UU. e realizzazione
parziale delle opere
Presentazione e ritiro Permessi di
costruire degli edifici





I DATI DEL PROGETTO:

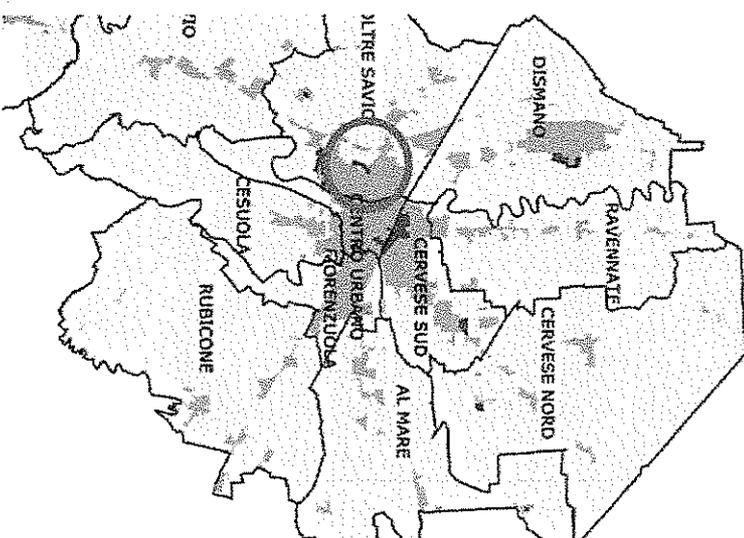
Superficie del lotto ERS mq 1.907
SUL mq 1.127
Alloggi previsti dal progetto 17
Ditta attuatrice: Giardino s.r.l. Lombardi & Briganti

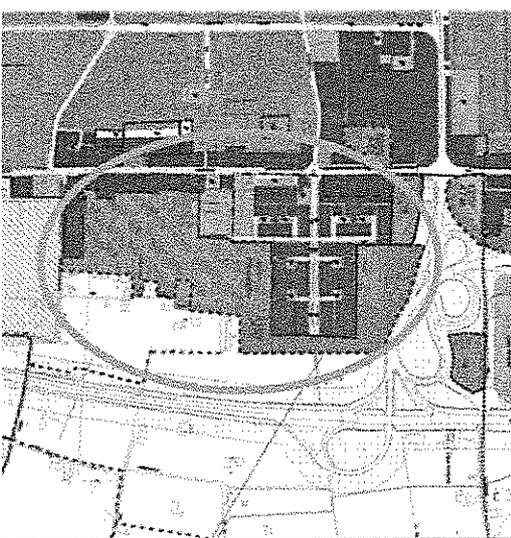
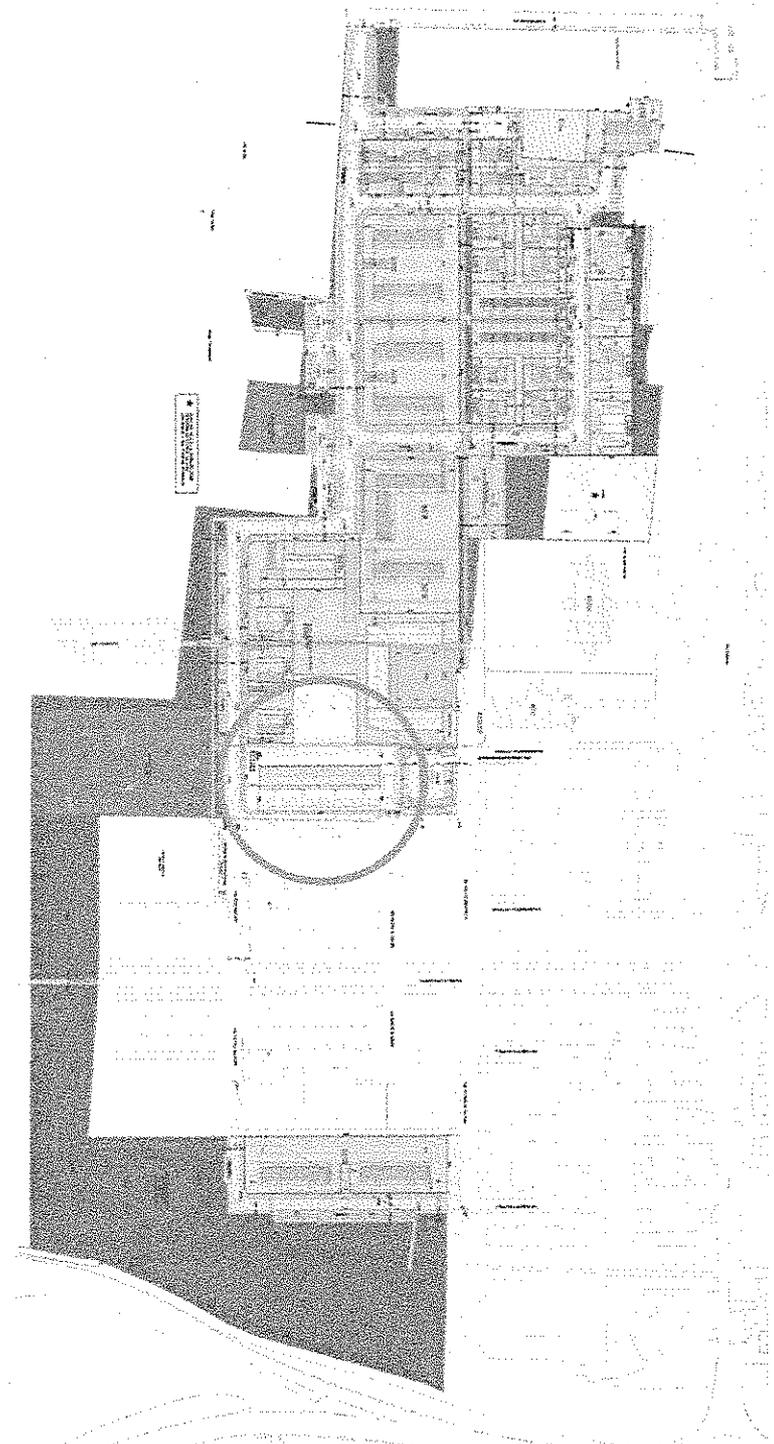
I PASSAGGI ATTUATIVI:

Approvazione: 20.12.2011
Convenzionamento Urbanistico:
entro 2 anni dall'Approvazione

Cessione area al Comune
prima del rilascio del Permesso di
Costruire della OO.UU.

Presentazione e ritiro Permessi di
costruire della OO.UU. entro 2 anni
dalla stipula convenzione
Inizio lavori OO.UU. e realizzazione
parziale delle opere
Presentazione e ritiro Permessi di
costruire degli edifici





Settore Programmazione Urbanistica
Servizio Aree di Trasformazione
Dirigente Arch. Anna Maria Biscaglia

I DATI DEL PROGETTO:

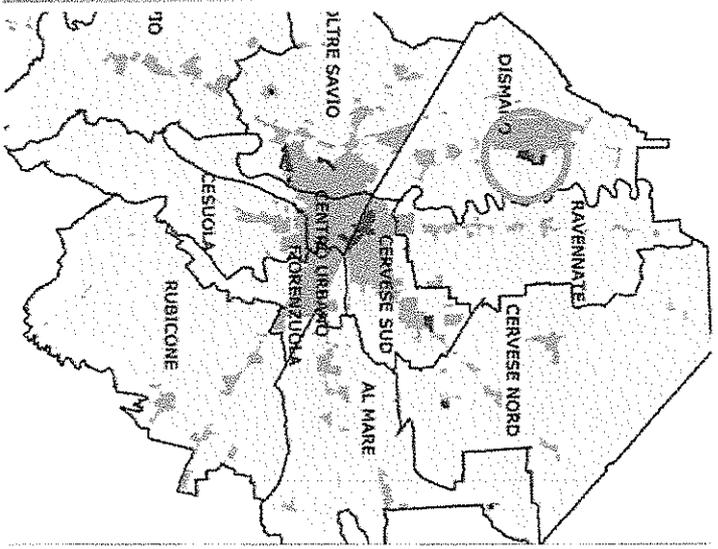
Superficie del lotto ERS mq 4.827
SUL mq 2.336
Alloggi previsti dal progetto: 24
Ditta attuatrice: Consorzio Borgo Pievesestina

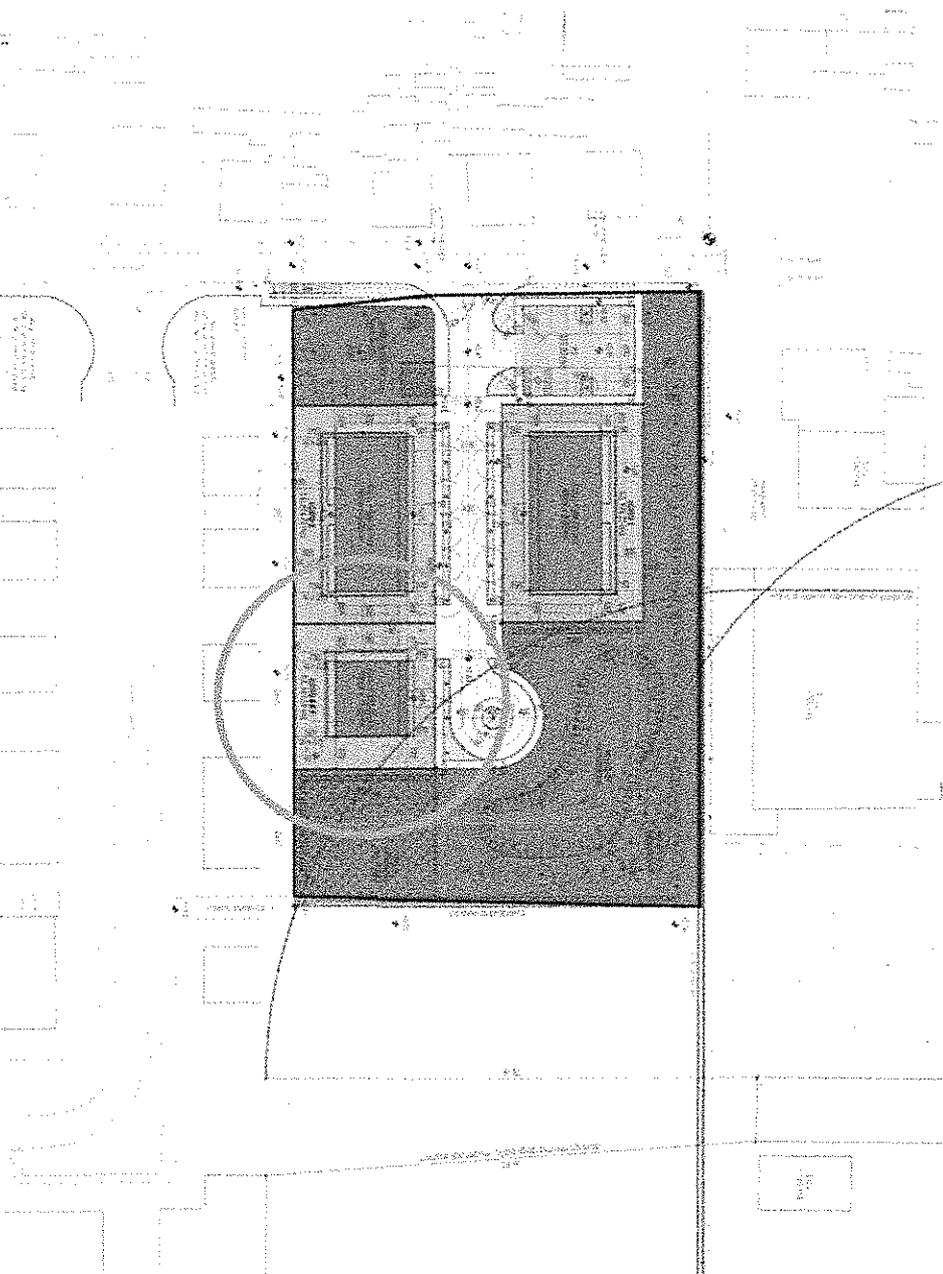
I PASSAGGI ATTUATIVI:
Approvazione: 1° semestre 2012

Convenzionamento Urbanistico:
entro 2 anni dall'Approvazione

Cessione area al Comune, prima del
rilascio del Permesso di costruire
delle OO.UU.

Presentazione e ritiro Permessi di
costruire delle OO.UU.: entro 2 anni dalla
stipula convenzione
Inizio lavori OO.UU. e realizzazione
parziale delle opere
Presentazione e ritiro Permessi di
costruire degli edifici



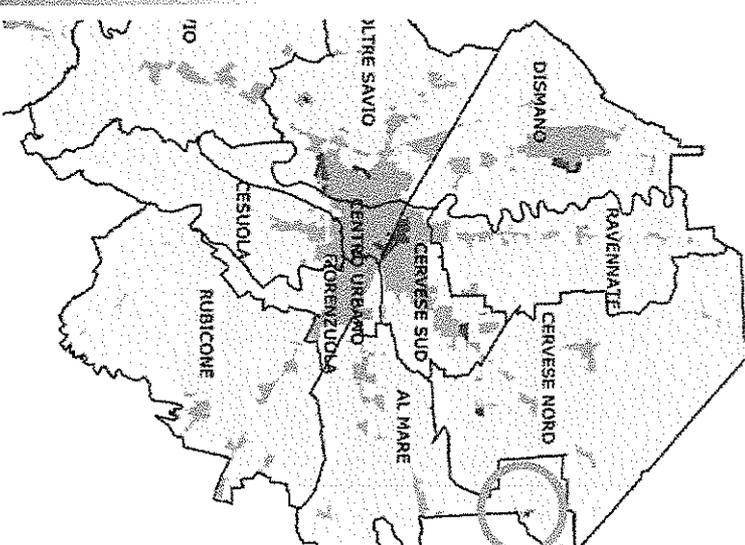
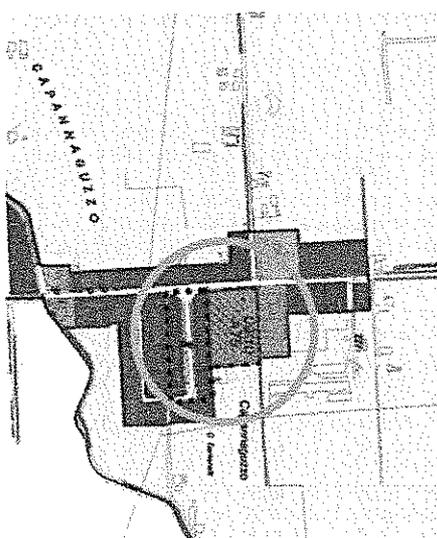


I DATI DEL PROGETTO:

Superficie del lotto ERS mq 651
SUL mq 396
Alloggi previsti dal progetto: 5
Ditta attuatrice: Trio s.r.l.

I PASSAGGI ATTUATIVI:

Approvazione: 1° semestre 2012
Convenzionamento Urbanistico:
entro 2 anni dall'Approvazione
Cessione area al Comune:
prima del rilascio del Permesso di
Costruire delle OO.UU.
Presentazione e ritiro Permessi di
costruire delle OO.UU.: entro 2 anni
dalla stipula convenzione
Inizio lavori OO.UU. e realizzazione
parziale delle opere
Presentazione e ritiro Permessi di
costruire degli edifici



Allegato "D"

TAB. 4 - AREE DESTINATE AL FONDO E RELATIVE DESTINAZIONI D'USO PRU NOVELLO - COMPARTO 1 E AREE ESTERNE

DATI DI PROGETTO PRU	
TOT COMP. 1	mq.
residenza	26.274
commercio	4.631
pubb. eserc.	30
terz. diffuso	3.721
direzionale	5.800
ricettivo	4.800
TOTALE	45.256

NUOVO PROGRAMMA PER IL FONDO				ALTRI
ERS	LIBERO	TOTALE		
12.465	12.093	24.558	1.716	
	4.631	4.631	-	
	30	30	-	
2.000	1.423	3.423	298	
			5.800	
			4.800	
14.465	18.177	32.642	12.614	
ERS FUORI	3.712	3.712		
TOTALE	18.177	36.354		

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE					ALTRI
ERS	LIBERO	TOTALE			
13.555	12.719	26.274	-		
	4.631	4.631	-		
			30		
2.000	1.721	3.721	-		
			5.800		
			4.800		
15.555	19.071	34.626	10.630		
ERS FUORI	3.712	3.712			
TOTALE	19.267	38.338			

QUADRO PROPRIETA'	
COMUNE	31.277
CILS	1.507
NUOVA MADON.	6.558
RFI	5.070
SAPRO	844
TOTALE	45.256

DIRITTI CONFERITI AL FONDO				NOTE
COMUNE	ALTRI			
31.135	142	nel D (torre)		
1.507	-			
	6.012	4.000 mq. in via Europa		
	5.070	Comune acquista per D		
	844	Comune acquista per D		
32.642	12.068			
ERS FUORI	3.712			
TOTALE	36.354			

DIRITTI CONFER. AL FONDO				ALTRI	TOTALE
COMUNE	33.119				
CILS	1.507				
NUOVA MAD.					
RFI	-				
SAPRO	-				
TOTALE	34.626	10.630			45.256
ERS FUORI	3.712				
TOTALE	38.338				1.984

N.B.: Dei 6.012 mq. di competenza di Nuova Madonnina, 2.014 mq. sono realizzati nel perimetro di intervento del fondo, mentre 4.000 sono realizzati all'esterno in viale Europa.
I 2.014 mq. di N. Madonn. si sommano ai 32.642 mq. del fondo, e SARANNO realizzati autonomamente.

N.B.: La differenza fra le superfici previste nella "manifestazione di interesse" (tot. = 34.626 mq) e quelle previste a bando, dipendono:
1) da 2.014 mq. in meno, riservati a Nuova Madonnina;
2) da 30 mq. in più, prima non conteggiati.