

**ACCORDO DI PROGRAMMA****IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI****DELL'ART. 15 L. 241/90 E DELL'ART. 40 DELLA L.R. N.20 DEL 24/3/2000****PER L'ACQUISIZIONE DI ALLOGGI SOCIALI****L'anno Duemilatredici, oggi addì Ventitre del mese di Aprile****=23/04/2013=****TRA**

**PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA** con sede in Forlì, Piazza Morgagni n.9,  
C.F. 80001550401, rappresentata dall'Assessore all'Urbanistica e alla  
pianificazione territoriale MAURIZIO CASTAGNOLI, nato a Bertinoro il 14

febbraio 1953, il quale interviene per delega del Presidente a rappresentarlo  
in conferenza, delega del 18/04/2013 PG 70720, agli atti del Comune di  
Cesena;

**COMUNE DI CESENA** con sede in Cesena, Piazza del Popolo 9, C.F.  
00143280402, rappresentato dall'Assessore all'Urbanistica ORAZIO  
MORETTI, nato a Cesena il 5 aprile 1957, il quale interviene per delega del  
Sindaco a rappresentarlo in conferenza, delega del 17/04/2013 PGN  
28323/351, agli atti del Comune di Cesena;

**IMMOBILIARE REBECCA** con sede legale in Cesena, via Rasi e Spinelli  
194, CF/ P IVA 03377990407 rappresentata da ZANI Filippo nato a Cesena  
il 23 gennaio 1971; proprietaria degli immobili siti in Comune di Cesena  
censiti al Catasto al foglio 107,pc 1296; URBETRE di Immobiliare Rebecca  
P.IVA 02704640404 con sede legale in Cesena, Via Rasi e Spinelli 194  
rappresentata da Zani Filippo nato a Cesena il 23 gennaio 1971, in qualità di

liquidatore, proprietaria degli immobili siti in Comune di Cesena e censiti al

Catasto al foglio 107, pc 72, 72 sub 3

**CUCCHI Marino** CF CCCMRN48R20B001X nato a Borghi (FC) il 20.10.1948 residente a Longiano (FC) via Case Missiroli 1280 e

**PAGLIACCI Valeria Augusta** CF PGLVRG54R41F668S nata a Montiano (FC) il 1.10.1954.e residente a Longiano (FC) in Via Case Missiroli 1280,

proprietari degli immobili siti in Comune di Cesena censiti al foglio 14..pc 171, 295, 275, 345, 2004, 2005, 2010, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335.

**ROSSI Giuseppe** CF RSSGPP49C22B042Z nato a Borgo Val di Taro (PR) il 22.03.1949 e residente a Cesena in via Rosmini, 64 proprietario degli

immobili siti in Via Ravennate a Martorano di Cesena censiti al foglio 78

particelle 41, 43, 193, 194, 195, 708, 2381, 2436, 2438, 2441, 2443, 2446, 2448, 2449 ;

**SOCIETA' AGRICOLA INDUSTRIALE CESENATE srl**, codice fiscale e

iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena

00123630402 con sede in Cesena via Cavalcavia 855, proprietaria degli

immobili di via Cavalcavia 855, censiti al foglio 97 pc 103 e 460,

rappresentata da **RICCI CURBASTRO Gregorio** nato a Roma il 12.06.1958,

il quale interviene in qualità di Vicepresidente;

**AQUARIUS SpA** P. IVA 04171050372 con sede a Reggio Emilia via

Rhochdale,15, proprietaria degli immobili in località Pievesestina, via

Dismano –via Passo Corelli, censiti al foglio 76 pc. 1233, 1235, 1237, 1342,

1421, 1422, 1423, 1424, 1426, rappresentata da **Gemmi Marco** procuratore

delegato dal CdA;

**OROGEL SOC. COOP. AGRICOLA** P.IVA 00800010407 con sede a



Cesena in via Dismano 2830 proprietaria degli immobili in località Pievesestina, via Passo Corelli censiti al foglio 76 pc. 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1334, 1335, 1336, 1337, rappresentata dal Presidente Antonelli Franco;

**BARUZZI Marino** Codice Fiscale BRZMRN31S01C573S nato a Cesena 01 11 1931 e residente a Cesena in via Chiesa Pievesestina 505, proprietario degli immobili in località Pievesestina, via Passo Corelli censiti al foglio 76 pc. 1321, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332,

**IMMOBILIARE EMME** di Mordenti Carlo e c snc P.IVA 02683740407, registro imprese di Forli-Cesena FO 1999-15153 REA 284425 con sede in via Portici, 150 S. Carlo di Cesena, rappresentata da MORDENTI Carlo nato a Cesena il 13.12.1964, proprietaria delle aree in località S. Carlo, via Don Pietro Canducci censiti al foglio 10 (Roversano).pc...467, 468, 2062, 2177, 2119;

**GES IMMOBILIARE** srl P. IVA 03769600408 con sede in Cesena, Via Minghetti 60, rappresentata da PAGANELLI Guerrino, nato a Montiano (FC) l'11 maggio 1946, proprietario degli immobili in località Torre del Moro, via Cattaneo, censiti al Catasto Terreni al foglio 107 part.29 mq. 13.678 (ente urbano) ed al Catasto Fabbricati al foglio 107 part.29 sub. 1;

**SAN GIORGIO IMMOBILIARE SRL** con sede a Cesena in piazza L. Sciascia 141, rappresentata da GRASSI Tomaso nato a Cesena (FC) il 20.03.1938 che interviene in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione proprietaria degli immobili siti a S. Giorgio di Cesena in via Cerca, via Calabria censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesena foglio

lu

h

zi

30 pc 563, 589, 595, 603, 606, 608, 610, 612, 613, 616, e fabbricato fatiscente censito al Catasto Fabbricati al foglio 30, pc. 588 con relativa area di mq. 657 costituenti l'AT 4a 10/03;

**Premesso che:**

-il comma 1 dell'art. 7 bis della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20

“Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” sancisce che la pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, disciplinando l'attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità alla legislazione vigente;

-l'Art. A-6-bis “Scelte strategiche per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa” dell'Allegato della L.R. 20/2000 stabilisce (comma 2) nella quantità del 20 per cento gli alloggi di edilizia residenziale sociale, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla pianificazione comunale ed altresì (comma 3) che, in via di prima applicazione, l'adeguamento della quota di alloggi di edilizia residenziale sociale può essere operato attraverso la stipula di accordi territoriali, promossi dalle Province con la partecipazione dei Comuni interessati e della Regione;

-il Consiglio comunale con deliberazione n. 154 del 10/09/2009 ha approvato l'ordine del giorno con il quale si impegnava, ed impegnava il Sindaco e la Giunta ad implementare, mediante le forme ordinarie rese possibili dal vigente strumento urbanistico, il patrimonio scolastico ed abitativo a partire da quello esistente, ed ancora ad utilizzare le modalità, pur straordinarie



previste dalla normativa regionale, con particolare riguardo all'istituto dell'Accordo di Programma, principalmente al fine di realizzare gli obiettivi di sviluppo delle politiche per la casa e l'edilizia scolastica;

-con deliberazione di Giunta comunale n. 265 del 14/09/2010 il Comune ha definito gli indirizzi per la valutazione delle proposte di Accordi di Programma, finalizzati all'acquisizione di alloggi sociali su aree di riqualificazione urbana, di trasformazione, dismesse o con funzioni incongrue rispetto al contesto, di addensamento urbano, al fine di perseguire obiettivi di rilevante interesse pubblico sia in termini di migliori assetti urbani che di acquisizione di alloggi sociali attraverso un percorso trasparente;

-con delibera di Giunta comunale di n.127 del 05/04/2011 tali indirizzi sono stati integrati al fine di definire un Avviso pubblico, prevedendo ulteriori ambiti di possibile localizzazione delle proposte progettuali includendo, oltre alle aree dismesse e/o incongrue in rapporto ai tessuti contermini, anche le Aree di Trasformazione (AT) previste dal vigente strumento urbanistico nonché le zone di cui all'art. 51 "Piani Urbanistici Attuativi vigenti e pregresso PRG '85" delle Norme di Attuazione del PRG 2000.

-in attuazione degli indirizzi della Giunta comunale e in ossequio ai principi di trasparenza e partecipazione è stato pubblicato l' "Avviso esplorativo per manifestazioni d'interesse inerente la realizzazione di interventi di housing sociale da attuarsi per mezzo dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 34

D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i." prot. Gen. n. 0032277/2011;

-entro il termine del 25 luglio 2011 definito dal predetto Avviso esplorativo per l'acquisizione delle proposte, sono pervenute 16 manifestazioni

d'interesse esaminate dalla apposita Commissione tecnica nominata con determinazione dirigenziale n. 1215/2011. Le proposte sono state esaminate con riguardo sia agli aspetti connessi alla trasformazione urbana che a quelli connessi al beneficio pubblico di alloggi sociali rapportato al beneficio privato determinato dalle trasformazioni. Sono stati redatti i verbali dei lavori della Commissione approvati con determinazione dirigenziale n. 1666/2011. La suddetta determinazione approva altresì la graduatoria finale comprendente 11 proposte;

-prima di sottoporre al Consiglio Comunale l'esito della manifestazione d'interesse le proposte sono state esaminate congiuntamente ai settori comunali competenti, al Servizio Pianificazione della Provincia al Dipartimento di Sanità pubblica dell'AUSL di Cesena e all'ARPA al fine di verificare la sostenibilità delle proposte progettuali ammesse in graduatoria;

-in considerazione della estrema diversificazione delle offerte pervenute e anche al fine ottenere e dare informazioni o chiarimenti inerenti le proposte progettuali e la loro valutazione, il settore programmazione urbanistica ha svolto una fase di negoziazione con l'obiettivo di omogeneizzare le proposte carenti e di raggiungere un beneficio pubblico fra il 15 e 20%. Le ditte coinvolte nella negoziazione sono state 10 (n° 2, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16) e con le stesse sono stati verificati alcuni elementi progettuali e affrontate le prime verifiche tecniche;

-al termine della fase di concertazione il Consiglio Comunale con Deliberazione del 26 luglio 2012 n° 70, esecutiva dal 14.08.2012, ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di Programma con 8 (n. 2, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 16) delle 10 ditte coinvolte nella negoziazione per un beneficio



pubblico complessivo di 44 alloggi corrispondenti a mq. 3.367 di SUL ed ha autorizzato il Sindaco a procedere alla sua sottoscrizione;

**Considerato che:**

- l'Accordo riguarda l'acquisizione da parte del Comune di alloggi realizzati dai contraenti privati da destinare alla locazione a canone sociale a fronte di modifiche di destinazione urbanistica e/o incremento di indice edificatorio;

- le aree interessate sono collocate nel centro urbano o nelle frazioni maggiori provviste dei principali servizi pubblici e il PRG vigente le destina a trasformazione urbanistica o edilizia;

**Dato atto che le aree interessate sono le seguenti:**

-**area ex Versari** via Emilia ponente-via Dismano, (proposta n.2 - Scheda 4a) attualmente a destinazione polifunzionale (art. 39 delle NdA) ricompreso in ambito di riqualificazione urbana (art.53), della superficie di circa 7.172 mq proprietà Immobiliare Rebecca ;

-**area di Case Missiroli** in via Pianoro, (proposta n.4 - Scheda 4b) attualmente a destinazione polifunzionale (art. 39) e verde pubblico (art.56) ricadente all'interno del permesso di costruire con prescrizione n° 139 con cessione di verde pubblico, della superficie di circa 20.510 mq proprietà Cucchi Marino e Pagliacci Valeria Augusta,

-**area di via Cavalcavia-via Ravennate** (proposta n.8 - Scheda 4c) attualmente a destinazione polifunzionale (art. 39) della superficie di 14.740 mq di proprietà SAIC srl;

-**area ex SILE Torre del Moro**, Via Emilia ponente, (proposta n.12 - Scheda 4d) attualmente destinata a tessuto polifunzionale (art. 39) ricadente nell'ambito di riqualificazione urbana-ambiti da sottoporre a programmi (art.

53), della superficie di circa 13.560 mq proprietà GES IMMOBILIARE;

**-area di Martorano** via Torino-via Ravennate (proposta n.6 - Scheda 4e)

attualmente destinata ad Area di Trasformazione 11/06 AT3 della superficie

di circa 55.930 mq di proprietà Rossi Giuseppe;

**-area di Pievesestina** via Dismano-via Passo Corelli, (proposta n.9 -

Scheda 4f) attualmente destinata ad Area di Trasformazione 12/16 AT3 e in

parte a pregresso PRG '85 (art. 51), della superficie di circa 36.809 mq di

proprietà AQUARIUS SpA, OROGEL SOC. COOP. AGRICOLA, BARUZZI

MARINO;

**-area di S. Carlo** via Vigne di Sopra (proposta n.10 - Scheda 4g)

attualmente destinata ad Area di Trasformazione 06/14 AT5 della superficie

di 23.533 mq di proprietà IMMOBILIARE EMME;

**-area di S. Giorgio** via Cerca-via Calabria (proposta n.16 - Scheda 4h)

attualmente destinata ad Area di Trasformazione produttiva 10/03 AT4a della

superficie di 91.636 mq di proprietà della SAN GIORGIO IMMOBILIARE

SRL;

**Dato atto:**

- che contestualmente alla proposta di Accordo di programma è stato

predisposto lo Studio di Compatibilità Ambientale e Territoriale (SCAT) ai

fini della Valutazione Ambientale di cui all'art. 40 della Legge Regionale

24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;

- che la SCAT tiene luogo del *Rapporto preliminare ambientale* ai fini della

verifica di assoggettabilità VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006,

come modificato dal D.lgs. 4/2008 e s.m.i., che valuta le opere oggetto

dell'Accordo e la variante urbanistica ad esse connessa.



- che dovranno pertanto acquisirsi, all'interno delle proposte, le necessarie prescrizioni emergenti ad esito delle procedure della valutazione ambientale suddetta, al fine garantirne la sostenibilità;

**Dato altresì atto:**

- che il Consiglio Comunale, con delibera n. 70 del 26.07.2012, ha espresso l'assenso preliminare alla proposta di Accordo di programma in variante al PRG per l'acquisizione di alloggi sociali;
- che il Consiglio della Provincia di Forlì-Cesena è stato informato, ai sensi dell'art. 53 dello Statuto provinciale, come risulta dalla delibera PGN n 110894/242 del 29 novembre 2012 circa la volontà dell'Amministrazione Provinciale di aderire alla conclusione di un Accordo di programma in variante al P.R.G., per le finalità ed i motivi sopra esplicitati;
- che, ai sensi dell'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i., la Giunta Provinciale, con Delibera n° 150 del 16 Aprile 2013, ha espresso il proprio assenso preliminare all'Accordo, dando mandato al Presidente per la sottoscrizione;
- che il Sindaco del Comune di Cesena con lettera PGN. 28015 del 16/04/2013 ha convocato la conferenza preliminare tra tutti i soggetti, pubblici e privati, interessati alla conclusione dell'Accordo medesimo, come previsto dall'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;

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

**si sottoscrive il seguente Accordo di programma.**

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

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e

sostanziale del presente Accordo di programma (di seguito richiamato con il termine "Accordo") e s'intendono quindi integralmente riportati.

2. L'Accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dell'articolo 40 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i., in quanto porta ad oggetto l'approvazione di previsioni edificatorie in variante allo strumento urbanistico vigente.

### **Art. 2 – Oggetto dell'Accordo**

1. Il presente Accordo approva, per le aree descritte in premessa, in variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Cesena, le destinazioni urbanistiche ed i parametri urbanistici-edilizi del PRG definiti nel successivo articolo 3 e l'acquisizione da parte del Comune degli immobili destinati ad alloggi sociali (da assegnare secondo le modalità previste dall'apposito regolamento del Comune di Cesena), nella quantità e nei tempi di seguito stabiliti per ogni contraente.

### **Art. 3 – Contenuti dell'Accordo**

1. I contenuti dell'Accordo inerenti le singole aree ed i singoli contraenti sono i seguenti.

2. **Area ex Versari** (Scheda 4a) via Emilia ponente-via Dismano attualmente a destinazione polifunzionale ricadente all'interno del perimetro di Ambito di riqualificazione urbana (art.53 delle NdA del PRG) della superficie di circa 7.172 mq , proprietà Immobiliare Rebecca.

Trasformazione da tessuto polifunzionale (art. 39) a tessuto residenziale con capacità edificatoria pari a mq. 3.586 di SUL, cessione di tre (3) alloggi della superficie commerciale di mq 408 (pari a circa 302 mq di SUL) a S.Martino in Fiume, Via Ravennate n° 7259, cessione di verde e parcheggio pubblico e



rispetto dei parametri urbanistico edilizi come da scheda 4a allegata all'Accordo.

Gli alloggi con relative autorimesse, censiti al foglio 14, particella 1107 sub 1,7,8,15,12,13, del catasto di Cesena devono essere ceduti al Comune, liberi da pesi, servitù e ipoteche, entro 6 mesi dall'Approvazione dell'Accordo.

Attuazione con permesso di costruire con prescrizioni.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 608.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo.

**3. area di Case Missiroli** (Scheda 4b) in via Pianoro attualmente a destinazione in parte polifunzionale e in parte a verde pubblico all'interno del perimetro di Permesso di costruire con prescrizioni n. 139 per la cessione del verde pubblico della superficie di circa 20.510 mq proprietà Cucchi Marino e Pagliacci Valeria Augusta.

Trasformazione da tessuto polifunzionale (art. 39) a tessuto residenziale con capacità edificatoria pari a mq 4.102 di SUL, cessione di quattro (4) alloggi per una SUL di 350 mq e del lotto pertinenziale di mq 967 lungo via Pianoro; allargamento di via Pianoro sul fronte dell'area di intervento, realizzazione e cessione di verde e parcheggio pubblico e rispetto dei parametri urbanistico edilizi come da scheda 4b allegata all'Accordo.

La cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro due (2) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione con permesso di costruire con prescrizioni.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 705.000,00 prima della

sottoscrizione dell'Accordo definitivo.

**4. area di via Cavalcavia-via Ravennate** (Scheda 4c) attualmente a

destinazione polifunzionale (art. 39) della superficie di 14.740 mq di proprietà

SAIC srl.

Trasformazione da tessuto polifunzionale a tessuto residenziale con capacità

edificatoria pari a 8.844 mq di SUL, possibilità di realizzare una media

struttura commerciale, uso U3/2 alimentare o non alimentare integrata agli

usi U3/1, U3/5e U3/6 per mq 1760 di SUL commerciale.

Cessione di 8 alloggi per una superficie di mq 600 di SUL, realizzazione e

cessione di verde e parcheggio pubblico e rispetto dei parametri urbanistico

edilizi come da scheda 4c allegata all'Accordo.

La cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro quattro (4) anni

dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione tramite PUA.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari

al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 1.209.000,00 prima della

sottoscrizione dell'Accordo definitivo.

**5. area ex SILE Torre del Moro**, (Scheda 4d) Via Emilia ponente

attualmente a destinazione polifunzionale (art. 39) ricadente all'interno del

perimetro di Ambito di riqualificazione urbana - Ambito da sottoporre ai

Programmi (art. 53 delle NdA del PRG) della superficie di circa 13.560 mq

proprietà GES IMMOBILIARE.

Trasformazione da tessuto polifunzionale a tessuto residenziale con capacità

edificatoria pari a mq 8.100 di SUL comprensiva di mq 260 di ERS da

cedere. Altezza massima degli edifici mt 30.



Cessione di 4 alloggi per una superficie di mq 260 di SUL, realizzazione e cessione di strada, verde e parcheggio pubblico e rispetto dei parametri urbanistico edilizi come da scheda 4d allegata all'Accordo.

La cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro tre (3) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione con permesso di costruire con prescrizioni.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 524.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo.

**6. area di Martorano** (Scheda 4e) via Torino-via Ravennate attualmente destinata ad Area di Trasformazione residenziale 11/06 AT3 della superficie di circa 55.930 mq e a Ville e giardini (art. 38) di proprietà Rossi Giuseppe.

Mantenimento della tipologia di Area di trasformazione includendo l'area destinata a Ville e giardini con sovrastante edificio, mantenimento degli usi con incremento di indice edificatorio e possibilità di insediare una medio piccola struttura di vendita alimentare (U3/2), per una superficie territoriale di di mq 57908.

Capacità edificatoria assegnata mq 12.547 di SUL, cessione di sei (6) alloggi per una superficie di mq 425 di SUL, realizzazione di verde di ecotone verso l'ambito fluviale e verde di mitigazione verso via Torino, rispetto dei parametri urbanistico edilizi come da scheda 4e allegata all'Accordo.

La cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro quattro (4) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari

al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 856.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo.

**7. area di Pievesestina** (Scheda 4f) via Dismano-via Passo Corelli

attualmente destinata ad Area di Trasformazione residenziale 12/16 AT3, e a

Pregresso del PRG 85 (art. 51) della superficie complessiva di circa 36.809

mq di proprietà OROGEL Soc. Coop. Agricola, AQUARIUS SpA, BARUZZI

Marino Mantenimento della tipologia di Area di trasformazione residenziale

con cambio d'uso della parte ricettiva in residenziale ed incremento di indice

edificatorio dovuto all'ERS da cedere.

Capacità edificatoria assegnata mq 11.345 di SUL privata più 540 mq di SUL

per ERS, cessione di otto (8) alloggi per una superficie di mq 540 di SUL,

realizzazione di verde di protezione verso il tessuto polifunzionale, rispetto

dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda 4f allegata all'Accordo.

Una superficie pari a mq 5.343 di SUL, destinata ad uso residenziale (U1/1),

dovrà essere riservata alla realizzazione di alloggi da immettere sul mercato

a prezzo convenzionato ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001 e dell'art. 31

della LR 31/2002 e del vigente Regolamento comunale di assegnazione

delle aree PEEP-ERP. La Superficie di 340 mq.di SUL dovrà essere

destinata a strutture socio assistenziali-ricreative legate all'attività Orogel. La

cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro quattro (4) anni

dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari

al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 1.088.000,00 prima della

sottoscrizione dell'Accordo definitivo da parte di Aquarius SpA.



8. **area di S. Carlo** (Scheda 4g) via Don Pietro Canducci attualmente destinata ad Area di Trasformazione residenziale 06/14 AT5 della superficie di mq 20.577 rispetto alla complessiva dell'AT di 23.533 mq di proprietà IMMOBILIARE EMME ;

Mantenimento della tipologia di Area di trasformazione e degli usi con incremento di indice edificatorio, incremento di Superficie Edificabile (Se) e possibilità di insediare una medio piccola struttura di vendita alimentare (U3/2) per un massimo di mq 700 di Superficie di vendita.

Capacità edificatoria assegnata mq 4835 di SUL, Se mq 10289, altezza massima degli edifici mt 22, realizzazione e cessione di quattro (4) alloggi

ERS previsti dalla scheda di PUA per mq 350 di SUL, rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda 4g allegata all'Accordo.

Una superficie pari a mq 785 di SUL dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in vendita a prezzo convenzionato ai sensi del vigente

Regolamento di assegnazione delle aree PEEP-ERP mentre mq 392 di SUL dovranno essere destinati alla locazione agevolata a termine con riscatto dopo quattro anni, ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98.

La cessione degli alloggi, la disponibilità degli alloggi per la vendita a prezzo convenzionato, la disponibilità degli alloggi per la locazione agevolata dovranno avvenire entro quattro (4) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 705.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo. Le garanzie per la realizzazione degli alloggi destinati a locazione con riscatto saranno comprese nel titolo

abilitativo.

L'area residua dall'AT, di mq 3.244, è destinata a tessuto 38 bis con mantenimento dell'attuale indice edificabile per una SUL di mq. 486, verde e parcheggio pubblico da realizzare e cedere al Comune, permesso di costruire con prescrizione n° 212;

**9. area di S. Giorgio** (Scheda 4h) via Cerca-via Calabria attualmente destinata ad Area di Trasformazione produttiva 10/03 AT4a della superficie di 91.636 mq di proprietà della SAN GIORGIO IMMOBILIARE.

Trasformazione dell'AT polifunzionale in AT mista Residenziale e polifunzionale.

Capacità edificatoria assegnata mq 6.640 di SUL residenziale su Se di mq 17.725; mq 19.300 di SUL produttiva su Se di mq 21.890. Possibilità di attuazione in due stralci funzionali. Realizzazione e cessione di sette (7) alloggi per mq 540 di SUL su lotto di mq. 750 di Se minima. Allargamento di via Calabria sul fronte dell'AT, rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda 4h allegata all'Accordo.

La cessione degli alloggi dovrà essere effettuata entro quattro (4) anni dall'approvazione dell'Accordo.

Attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo.

A garanzia del rispetto degli impegni la proprietà rilascerà fidejussione, pari al valore di mercato degli alloggi da cedere, di € 1.088.000,00 prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo.

#### **Art. 4 – Approvazione della variante urbanistica**

1. L'approvazione dell'Accordo costituisce variante al P.R.G. vigente secondo i contenuti e le quantità indicati negli elaborati elencati all'art. 16



ed illustrati nella Relazione urbanistica (All. 1);

2. Il Decreto di approvazione della Variante è emanato dal Presidente della Provincia e produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

**Art. 5 – Obblighi per la realizzazione e l'attuazione dell'Accordo**

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

- realizzare integralmente le attività e gli interventi programmati;
- adottare gli atti e compiere tutte le attività definite nel presente Accordo entro i termini di cui all'articolo 8;

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

- attuare celermente le previsioni contenute nell'Accordo;
- adottare tutte le misure di semplificazione dei procedimenti di approvazione degli interventi edilizi;

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

- emanare tempestivamente il decreto di approvazione dell'Accordo in variante agli strumenti urbanistici.

4. Ciascun soggetto privato che partecipa al presente Accordo, direttamente o per delega, si impegna a:

- realizzare gli interventi previsti dall'Accordo nel rispetto delle condizioni e dei termini temporali di cui agli articoli 3 e 8.

**Art. 6 – Caratteristiche degli alloggi ERS**

Gli alloggi ERS che i contraenti si impegnano a realizzare e/o cedere

all'Amministrazione comunale secondo la SUL stabilita per ciascuno,

dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Classe energetica non inferiore alla B o alla C se realizzati prima del 31.12.2012;
- Materiali e finiture non inferiori a quelli previsti dal Capitolato descrittivo delle opere per fabbricati residenziali bioedili allegato al Regolamento per l'assegnazione delle aree edificabili nei comparti PEEP/ERS.

#### **Art. 7 - Varianti all'Accordo**

1. Sono possibili varianti senza necessità di rivedere l'Accordo nel caso in cui queste non incidano significativamente sugli impegni economici assunti, sulle quantità edificatorie e sul programma degli interventi. L'approvazione di tali varianti nel caso di attuazione con PUA, avverrà con le procedure di cui all'art.3 della LR 46/1988 ovvero, nel caso titoli abilitativi diretti, con varianti ai permessi di costruire o agli altri titoli abilitativi previsti dalle norme.

2. Costituisce variante all'Accordo la modifica delle quantità edificatorie private e di quelle di ERS da cedere. Alle varianti partecipano i soggetti privati interessati.

#### **Art. 8 –Termini di realizzazione degli interventi**

1.Gli interventi da realizzare in conformità alle previsioni del presente Accordo sono così suddivisi.

2.Gli interventi, soggetti a titolo abilitativo diretto (permesso di costruire con prescrizioni) dovranno essere conclusi nel rispetto dei tempi previsti dal Testo Unico dell'Edilizia e secondo le modalità previste dal vigente Regolamento edilizio;



3. Gli interventi soggetti a strumento urbanistico preventivo (PUA) dovranno essere conclusi entro 10 anni dalla data di approvazione dell'Accordo.

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

#### Art.9 – Risorse finanziarie e quantificazione degli oneri

1. Sulla base delle proposte presentate a seguito dell' Avviso esplorativo per manifestazioni d'interesse inerente la realizzazione di interventi di housing sociale ed in considerazione dei preventivi di massima di spesa ivi contenuti, suscettibili degli adeguamenti in sede di progettazione esecutiva, le risorse finanziarie necessarie per l'attuazione dell'Accordo ammontano complessivamente ad € 110.779.997,00 come rappresentato nella Tabella 1 allegata al presente Accordo.

2. In particolare, per la realizzazione degli interventi ERS oggetto del presente Accordo sono stimati i seguenti importi a carico dei privati.

IMMOBILIARE REBECCA	€ 608.000,00
CUCCHI Marino e PAGLIACCI Valeria Augusta	€ 705.000,00
ROSSI Giuseppe	€ 856.000,00
SOCIETA' AGRICOLA INDUSTRIALE CESENATE srl	€ 1.209.000,00
AQUARIUS SpA,	€ 1.088.000,00
IMMOBILIARE EMME di Mordenti Carlo e c snc	€ 705.000,00
GES IMMOBILIARE srl	€ 524.000,00
SAN GIORGIO IMMOBILIARE srl	€ 1.088.000,00

#### Art.10 – Garanzie

A garanzia dell'adempimento degli impegni assunti con il presente Accordo

le parti private rilasceranno, prima della sottoscrizione dell'Accordo definitivo di programma, garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo corrispondente al valore di mercato degli alloggi da cedere rappresentato nel precedente articolo 10.

#### **Art. 11 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo**

1. Ai sensi dell'art. 34 comma 6, del D.Lgs. n.267/2000, la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione dell'Accordo sono esercitati da un collegio costituito dal Sindaco del Comune di Cesena o suo delegato, che lo presiede, e da un rappresentante di ciascuno degli altri soggetti firmatari, pubblici e privati, da questi rispettivamente nominati.

2. Spetta al collegio di vigilanza:

a) vigilare sulla tempestiva, corretta e piena attuazione dell'Accordo, individuando gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono e proponendo le soluzioni idonee alla loro rimozione;

b) provvedere a puntuali periodiche verifiche circa l'attuazione dell'Accordo;

c) dirimere in via bonaria le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione dell'Accordo;

d) attivare, in caso d'inadempimento, le procedure sanzionatorie ed applicare le sanzioni previste dall'Accordo;

e) approvare la proroga ai termini di attuazione dell'Accordo e/o altre eventuali contenute modifiche alle tempistiche.

3. S'intendono sostanziali le seguenti modifiche che vanno approvate secondo le modalità di approvazione dell'Accordo:

– la cancellazione o la sostituzione di interventi previsti con altri non



previsti nell'Accordo;

4. i soggetti privati partecipano tutti, con voto consultivo, alle riunioni del comitato per la discussione di argomenti di interesse generale e, singolarmente, sempre con voto consultivo, quando vi siano all'ordine del giorno argomenti inerenti i singoli soggetti.

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

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

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

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

#### **Art. 12 – Procedure e sanzioni per gli inadempimenti**

1. Il collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico dei soggetti partecipanti all'Accordo assume, con decisione riservata agli Enti pubblici, le seguenti iniziative:

a) contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero notificata ai sensi di legge;

b) dispone, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo incamerando in tutto o in

parte le garanzie fidejussorie;

c) dichiara l'eventuale decadenza dall'Accordo dei soggetti inadempienti.

2. La dichiarazione di decadenza dell'Accordo determinata dalla mancata realizzazione da parte dei Soggetti Attuatori delle opere di cui al precedente articolo 3 entro i termini previsti, dall'Accordo medesimo, salvo concessione da parte del Collegio di Vigilanza di eventuali proroghe, comporta anche la decadenza della variante urbanistica di cui al precedente articolo 4 e degli atti ad esso connessi, antecedenti e conseguenti relativamente ai terreni di proprietà del soggetto inadempiente.

3. Dalla data della dichiarazione di decadenza, di cui al comma 1, lett. c) del presente articolo, il Comune di Cesena dovrà operare attraverso procedure di variante urbanistica al fine ripristinare la situazione precedente all'Accordo, per quanto possibile.

### **Art. 13 – Decorrenza e durata dell'Accordo**

1. L'Accordo raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle determinazioni nel medesimo riportate ed è vincolante fra le parti dalla data della sua stipulazione.

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

3. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione dell'Accordo sul



Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna, ai sensi dell'art.40, comma 7, della legge regionale n.20/2000, salvo che il dies a quo sia diversamente stabilito per uno specifico adempimento.

#### **Art. 14 – Garanzie per l'esecuzione degli interventi soggetti a PUA**

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con l'Accordo, è previsto a carico dei soggetti privati attuatori degli interventi soggetti a PUA l'obbligo di prestare idonea garanzia fideiussoria all'atto della stipula delle convenzioni urbanistiche, in riferimento alle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale degli interventi.

#### **Art. 15 – Controversie**

Per ogni controversia derivante dall'esecuzione dell'Accordo, che non sia risolta in sede di comitato di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente, ai sensi del combinato disposto degli articoli 11, comma 5 e 15, comma 2, della Legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche.

#### **Art. 16 – Allegati**

1. Le parti danno atto che i seguenti documenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo:

A) Schede delle aree oggetto dell'Accordo in variante al PRG;

Tabella 1 delle risorse finanziarie di cui all'art. 9;

Allegati della Variante Urbanistica:

- 1 Relazione per la Variante urbanistica;
- 2 Norme di Attuazione PS1(stralcio) e A11 (stralcio);
- 3 Stralci cartografici delle Tavole dei Sistemi stato vigente e

stato modificato (stralcio PS 2.1.);

– 4 Stralci cartografici delle tavole dei Servizi -stato vigente e stato

modificato (stralcio PG 2.6.);

– 5 Stralcio Schede AT PG 5

– 6 SCAT (suddivise per singole aree)

#### **Art. 17 – Spese contrattuali**

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

2. Il presente Accordo è soggetto all'imposta di bollo, ai sensi della Tariffa di cui al DPR n. 642/72 e successive modificazioni, mentre rientra tra gli atti per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione, ai sensi dell'art. 3 lett. a) della Tabella allegata al DPR n. 131/86.

3. Per propria natura il presente atto non è soggetto all'applicazione dei diritti di segreteria.

#### **Art. 18 - Norme finali**

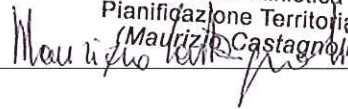
Gli elaborati di cui all'art. 16 saranno aggiornati in sede di Accordo definitivo a seguito delle variazioni necessarie per recepire i pareri degli Enti e per le decisioni assunte in controdeduzione.

Il presente atto, è letto dalle Parti e dalle stesse sottoscritto, in segno di approvazione, accettazione e conferma.



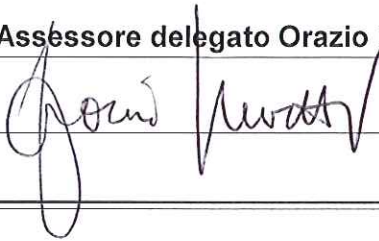
Per la PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

L'Assessore delegato Maurizio Castagnoli

Assessore all'Urbanistica e alla  
Pianificazione Territoriale  
(Maurizio Castagnoli)  


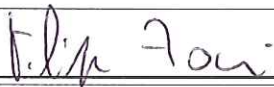
Per il COMUNE DI CESENA

L'Assessore delegato Orazio Moretti



Per la " Immobiliare Rebecca" e URBETRE di Immobiliare Rebecca

Zani Filippo



Per Cucchi Marino e Pagliacci Valeria Augusta.

Cucchi Marino

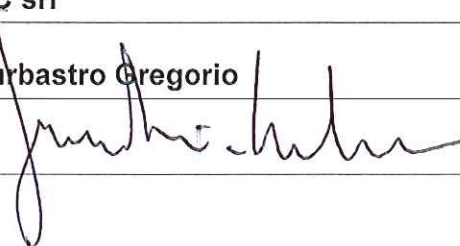


Rossi Giuseppe



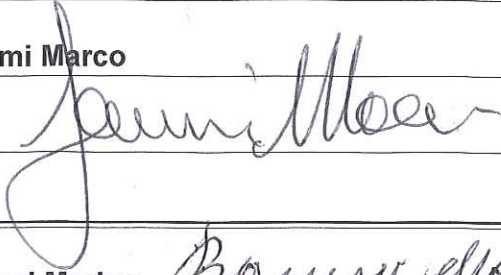
Per SAIC srl

Ricci Curbastro Gregorio




Per Aquarius SpA, Orogel soc. coop. Agricola,

Gemmi Marco



Baruzzi Marino



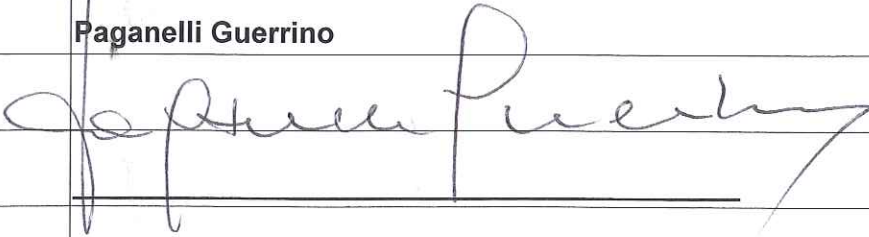
Per Immobiliare Emme

Mordenti Carlo



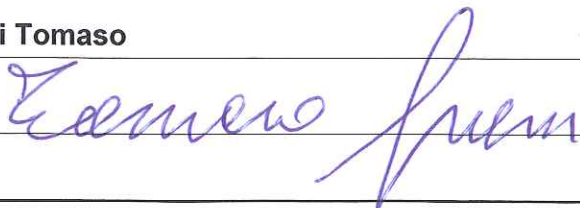
Per GES Immobiliare

Paganelli Guerrino



Per San Giorgio Immobiliare Srl

Grassi Tomaso





**Allegato Tabella 1 Risorse Finanziarie (art. 9 Accordo)**

Scheda	Proponente	offerta		Costo trasformazione totale intervento
		ERS SUL (mq.)	Numero alloggi	
4b	Cucchi Marino - Pagliacci Valeria Agusta	350	4	€ 8.082.806
4f	Aquarius s.r.l. OROGEL Soc. Coop. Agricola Baruzzi Marino	540	8	€ 22.354.641
4d	G.E.S. Immobiliare srl	260	4	€ 16.318.727
4a	Immobiliare Rebecca - URBETRE	302	3	€ 7.224.562
4e	Rossi Giuseppe	425	6	€ 20.282.364
4g	Immobiliare EMME S.n.c.	350	4	€ 8.003.739
4h	SAN GIORGIO IMMOBILIARE SRL	540	7	€ 13.377.327
4c	SOCIETA' AGRICOLA INDUSTRIALE CESENATE srl	600	8	€ 15.135.831
<b>TOTALE</b>				<b>€ 110.779.997</b>

Handwritten signatures and initials in black and blue ink are present below the table, including a large signature on the left, several smaller ones in the center, and a signature on the right.