

Accordo di Programma per l'attuazione del Comparto 1A del programma di riqualificazione urbana "PRU-Novello"

In data odierna,

tra

La Regione Emilia-Romagna, qui rappresentata dall'Assessore ai trasporti, reti infrastrutture materiali e immateriali, programmazione territoriale e agenda digitale Raffaele Donini

e

il Comune di Cesena rappresentato dal sindaco pro tempore Paolo Lucchi

PREMESSO CHE:

Con deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n.49 del 10 dicembre 2015 è stato approvato il protocollo di collaborazione fra Regione Emilia-Romagna e Comune di Cesena per la programmazione ed attuazione del comparto 1A del PRU "Novello".

In data 28/12/2015 è stato sottoscritto tra la Regione Emilia-Romagna e il Comune di Cesena il Protocollo per la programmazione e attuazione del comparto 1A del PRU "Novello" richiamato al precedente punto.

Tutto ciò premesso, si conviene e si sottoscrive quanto segue:

Articolo 1) Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente Accordo di Programma stipulato ai sensi dell'art. 9 della L.R. 19/98 e s. m.

Articolo 2) Oggetto dell'Accordo.

Il presente Accordo è diretto a definire finalità, contenuti e tempi di realizzazione del progetto preliminare del Parco Urbano Novello 1° lotto, approvato dal Comune di Cesena con atto della Giunta Comunale n.336 del 22.12.2015 immediatamente esecutiva, per la riqualificazione urbana dell'area "Novello" - CUP D17H15000840002 - come rappresentato nella relazione e negli elaborati tecnici parte integrante del presente Accordo.

Elenco elaborati:

- relazione progettuale;
- stima preliminare e quadro economico;
- tav.1 stato di fatto, scala 1/1000;
- tav.2 planimetria generale, scala 1/1000;
- tav.3 sezioni, scala 1/1000;
- tav.4 planimetria opere a verde, scala 1/500;
- tav.5 planimetria pavimentazioni e morfologia, scala 1/500;
- tav.6 schema impianto di irrigazione, scala 1/1000;

- tav.7 schema illuminazione pubblica, scala 1/1000;

Il programma di riqualificazione urbana nel quale è inserito il Parco urbano Novello riguarda la trasformazione di un ambito urbano che si sviluppa su una superficie di circa 27 ettari, posto lungo l'asse ferroviario Bologna-Ancona, con previsione di realizzare – fra l'altro – una quota consistente di alloggi di edilizia sociale.

Il comparto è attuabile per stralci funzionali di cui il primo, identificato come comparto 1a, comprendente aree per massima parte di proprietà comunale, prevede la realizzazione di circa 340 alloggi fra sociali e convenzionati. È prevista inoltre la realizzazione di infrastrutture, opere di urbanizzazione e opere pubbliche per un importo complessivo di circa euro 8.000.000,00 + iva (strade, fognature, parcheggi, verde, teleriscaldamento, reti enel, reti telecom, illuminazione pubblica, reti hera, ecc..). Per l'attuazione del comparto è stato costituito in data 18.12.2015 il Fondo Novello – Fondo comune di investimento immobiliare riservato ad investitori qualificati – al quale il Comune partecipa con il conferimento delle aree di sua proprietà, mentre Cassa Depositi e Prestiti e Banca di Cesena attraverso il conferimento di quote in denaro. All'interno del comparto 1a è prevista la sistemazione dell'area sopra Secante, la cui realizzazione consente la riqualificazione di spazi pubblici dismessi e degradati da riconsegnare alla città come parco urbano, quale elemento di integrazione fra ambiti consolidati e tessuto da riqualificare. Per tale intervento è stato elaborato il progetto preliminare, e la sua attuazione da parte del Comune con fondi regionali consente di ridurre le spese di attuazione a carico del Fondo, con benefici sociali derivanti dalla conseguente riduzione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi.

In particolare, il contributo regionale consente indicativamente di:

- diminuire il canone massimo degli appartamenti destinati alla locazione a lungo termine (190 su 342 totali) da una media di 5,5 €/mq a 5 €/mq;
- diminuire il canone, ossia la parte che non viene scontata dal prezzo finale di vendita, degli appartamenti destinati all'affitto a 8 anni con riscatto (27 su 342) da 4 €/mq a 3,6 €/mq;
- diminuire il prezzo di vendita degli appartamenti della UMI 1 in vendita convenzionata o in affitto/riscatto, con una diminuzione di circa 140 €/mq.

Il dettaglio di tale diminuzione sarà contenuto nella convenzione da stipularsi tra il Fondo ed il Comune.

Le parti si impegnano reciprocamente, ciascuna per le proprie competenze, a mettere in atto tutte le azioni necessarie a realizzare il progetto entro i termini del crono programma di cui al successivo art. 3.

Articolo 3) Termini per l'inizio dei lavori e la realizzazione dell'intervento

Il Comune si impegna a rispettare i termini del crono programma di seguito riportato:

Intervento	Bando di gara	Agg. appalto	Inizio lavori	Fine lavori	Collaudo
Parco Urbano Novello 1° lotto	30.09.2016	15.11.2016	15.12.2016	31.12.2018	30.06.2019

Articolo 4) Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli interventi e ripartizione dei relativi oneri tra i soggetti partecipanti

Sulla base della concertazione definita in premessa, la fattibilità economica del programma è assicurata dai seguenti apporti finanziari:

Intervento	Costo intervento €	Contributo RER €	% finanziamento regionale	cofinanziamento comunale € (*)
Parco urbano Novello 1° lotto	2.000.000,00	2.000.000,00	100%	0,00

(*) il Comune partecipa all'investimento conferendo al costituito Fondo Novello le aree di sua proprietà (comprese quelle di recente acquisizione da R.F.I.) sulle quali si realizza l'intervento, per un valore stimato di € 10.175.000.

Per la parte che riguarda la realizzazione dell'ERS e delle relative urbanizzazioni, non essendo specifico oggetto del presente Accordo, il piano economico e le risorse finanziarie sono contenute negli atti costitutivi del Fondo Novello e negli accordi tra questo e il Comune di Cesena.

Articolo 5) Impegni delle parti

La Regione si impegna sulla base della concessione disposta con la deliberazione della Giunta Regionale n. 2275 del 28/12/2015 di approvazione del presente Accordo, a finanziare l'intervento relativo alla realizzazione del Parco urbano Novello 1° lotto al fine di consentire l'attuazione del programma "PRU Novello" attraverso la concessione al Comune di Cesena del contributo regionale riconosciuto di € 2.000.000,00.

La Regione si impegna inoltre:

- a vigilare sul rispetto dei tempi di attuazione del programma e delle previsioni di spesa, secondo le modalità di cui al successivo art. 9;
- a concedere, su motivata richiesta, limitate proroghe ai termini di attuazione del programma, di cui all'art. 3 del presente Accordo;
- a coordinare l'attività di monitoraggio secondo le modalità di cui all'art. 8 del presente Accordo.

Il Comune di Cesena si impegna:

- a partecipare finanziariamente al Fondo "Novello" per la realizzazione del Programma, mediante il conferimento di aree sua proprietà (comprese quelle di recente acquisizione da R.F.I.) sulle quali si realizza l'intervento;
- a nominare il responsabile del procedimento per la realizzazione del programma;
- a mettere a disposizione il progetto e la direzione lavori il cui incarico è stato conferito a cura e spese della società di gestione del comparto 1°;
- ad appaltare l'opera tramite la Stazione unica appaltante, con sede presso l'Unione dei Comuni Valle Savio;

- al collaudo dell'opera;
- a sottoscrivere con il "Fondo Novello" la convenzione prevista dalla Legge 865/71 e dal D.P.R. 380/2001 che definisce i canoni di locazione e i prezzi di vendita indicativamente individuati al precedente articolo 2;
- ad inviare ogni sei mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo al Responsabile Regionale una scheda di monitoraggio debitamente compilata dal Responsabile Comunale, rappresentante lo stato di avanzamento dei lavori;
- a rispettare, nella realizzazione dell'intervento, i termini e gli impegni economici previsti agli artt. 3 e 4 del presente Accordo;
- a comunicare tempestivamente alla Regione qualsiasi accadimento che possa influire sulla corretta attuazione del programma;
- a vigilare sulla corretta attuazione dell'intervento per il raggiungimento degli obiettivi di qualità stabiliti nel disciplinare d'appalto.

Articolo 6) Risorse finanziarie concesse e impegnate per la realizzazione dell'intervento

Il contributo regionale pari ad Euro 2.000.000,00, concesso al Comune di Cesena dalla D.G.R. n. 2275 del 28/12/2015, per la realizzazione dell'intervento "Parco Urbano Novello 1° lotto", è stato imputato al n. 5954 di impegno sul capitolo n.31110 "Contributi in conto capitale per la realizzazione degli interventi ricompresi nei programmi di riqualificazione urbana (art. 8, comma 1 bis, comma 2, lett. b) e commi 3 e 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19)" del bilancio di previsione regionale per l'esercizio finanziario 2015 in ragione dei principi e postulati previsti dal D.Lgs. n.118/2011 e ss.mm..

La quota del contributo regionale sopra citata quantificata nell'importo di euro 2.000.000,00, rappresenta il 100% del costo complessivo dell'opera preventivato appunto in euro 2.000.000,00.

Articolo 7) Modalità di liquidazione ed erogazione del contributo regionale.

Alla liquidazione ed erogazione degli oneri finanziari discendenti dal presente Accordo, la Regione provvederà con atti formali adottati dal dirigente regionale competente ai sensi della normativa vigente ed in applicazione delle disposizioni previste nella deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008 e s.m., secondo le seguenti modalità al fine di consentire al Comune di Cesena di provvedere al pagamento della richiesta di anticipazione dell'importo contrattuale dei lavori all'appaltatore, ex art.140 del DPR 207/2010 e s.m. ed al pagamento in tempo utile di ciascun SAL, fermo restando quanto sotto meglio specificato:

- a) 20% dell'importo del contributo, su presentazione dell'atto comunale di approvazione del progetto esecutivo dell'intervento di cui agli art. 2 , 3 e 4 del presente Accordo e del verbale di inizio lavori, certificato dal Direttore dei lavori e dal Responsabile Comunale;
- b) 30% dell'importo del contributo al raggiungimento di uno stato di avanzamento lavori (SAL), pari ad almeno il 30% dell'importo complessivo relativo all'intervento, attestato dal Direttore dei lavori e dal Responsabile Comunale;
- c) 30% dell'importo del contributo, al raggiungimento di uno stato di avanzamento dei lavori (SAL) pari ad almeno il 50% dell'importo complessivo relativo all'intervento, attestato dal Direttore dei lavori e dal Responsabile Comunale;
- d) 20% dell'importo del contributo relativo all'intervento, su presentazione del verbale di ultimazione dei lavori, attestato dal Direttore dei lavori e dal Responsabile Comunale, e del certificato di collaudo o di regolare esecuzione approvati dagli organismi competenti.

La richiesta di liquidazione ed erogazione per ciascuna delle rate previste sarà formalizzata mediante l'invio alla Regione del Modello a tal fine predisposto, debitamente compilato e corredato della necessaria documentazione.

Il contributo regionale complessivamente concesso ai fini del presente Accordo rappresenta l'ammontare massimo liquidabile anche in caso di variazione del costo dell'intervento, così come definito nel presente Accordo.

Qualora il costo di realizzazione delle opere, in sede di attestazione di fine lavori e richiesta del saldo, aumenti rispetto a quanto indicato nel piano finanziario di cui all'art. 4 del presente Accordo, resta comunque invariato il contributo regionale destinato alla realizzazione dell'opera.

Nell'ipotesi, invece, che il costo di realizzazione dell'opera, anche in relazione ai ribassi d'asta, quale esito dell'approvazione della gara, diminuisca rispetto all'importo indicato nel piano finanziario di cui all'art. 4 del presente Accordo, è fatto obbligo al Comune di Cesena di comunicare alla Regione la registrazione dell'impegno effettivo eseguito (al netto del ribasso d'asta) al fine di consentire alla Regione di erogare il costo effettivo dell'intervento (importo contrattuale + iva + fondi a disposizione). L'eventuale quota eccedente accertata in fase di liquidazione del primo acconto previsto dal presente articolo, costituirà economia di spesa che la Regione provvederà a registrare nelle sue scritture contabili.

Articolo 8) Monitoraggio

Il Responsabile comunale, successivamente all'approvazione del presente Accordo, a partire dalla data di inizio lavori e in seguito con cadenza semestrale, invia al Responsabile Regionale - debitamente compilata - la scheda di monitoraggio predisposta dal Servizio regionale Qualità urbana e Politiche abitative. La scheda sarà trasmessa in formato digitale, autenticata con firma digitale del Responsabile comunale, e trasmessa con posta elettronica certificata; è possibile trasmettere la scheda su supporto informatico e originale cartaceo solo nel caso di comprovata impossibilità ad utilizzare gli strumenti richiamati. La mancata presentazione, alla scadenza semestrale, della scheda di monitoraggio debitamente aggiornata da parte del Responsabile Comunale, comporta la sospensione nell'erogazione del contributo regionale.

Articolo 9) Vigilanza

L'attività di vigilanza sulla corretta e tempestiva attuazione del presente Accordo, è esercitata dalla Conferenza di Programma composta dal Responsabile Regionale (o suo delegato), che la presiede, dal Responsabile Comunale e dagli altri eventuali soggetti firmatari del presente Accordo di programma, pubblici o privati, o loro delegati. La Conferenza di Programma è convocata dal Responsabile Regionale qualora la Regione riscontri, dall'analisi delle schede semestrali di monitoraggio, che le modalità di attuazione del Programma non sono conformi o presentano modifiche rispetto ai contenuti del presente Accordo di programma. La Conferenza di Programma può approvare all'unanimità motivate modifiche non sostanziali ai contenuti del presente Accordo, compreso l'impiego - sullo stesso programma - di eventuali economie maturate, e proroghe dei termini di ultimazione degli interventi, inferiori a sei mesi.

Analogamente la Conferenza di Programma può approvare all'unanimità motivate modifiche sostanziali ai contenuti del presente Accordo e la riprogrammazione delle eventuali risorse non utilizzate, modifiche che saranno successivamente recepite dai competenti organi deliberativi degli enti sottoscrittori, in forma di accordo integrativo, secondo le stesse procedure di approvazione del presente Accordo.

L'eventuale modifica del crono programma di spesa di cui al precedente articolo 3 dovrà essere comunicata dal Comune alla Regione ai fini di rendere operativi gli adempimenti e le prescrizioni previste dal D.Lgs. n.118/2011 e ss.mm.

Ciascun componente della Conferenza di Programma può chiederne la convocazione alla Regione, qualora ne ravvisi la necessità. La conseguente riunione deve tenersi non oltre 30 giorni dalla richiesta.

Articolo 10) – Modifiche sostanziali ai contenuti dell'accordo

Ai fini di quanto sopra si intendono modifiche sostanziali ai contenuti del presente accordo, le rimodulazioni e/o variazioni del programma, anche conseguenti ad oggettive insorte difficoltà realizzative e/o esecutive, che alterino la coerenza del programma stesso, in particolare:

- la cancellazione o la sostituzione di interventi previsti con altri non previsti, tale da modificare in modo sostanziale gli obiettivi del programma;
- la modificazione del quadro complessivo dei soggetti partecipanti;
- la motivata proroga del termine di ultimazione degli interventi che beneficiano del finanziamento pubblico, per un periodo superiore a 6 mesi dalla prevista data di fine lavori;
- cambiamenti del quadro economico che alterino anche parzialmente le destinazioni o le tipologie del finanziamento pubblico.

Articolo 11) Inadempimento

In caso di inadempimento rispetto a quanto previsto dal presente Accordo di programma da parte di un soggetto firmatario, la Conferenza di Programma contesta l'inadempienza con diffida ad adempiere agli impegni assunti entro un congruo termine. Decorso inutilmente il termine, la Conferenza di Programma, tramite il Responsabile Regionale, ne dà comunicazione alla Giunta regionale per i provvedimenti di competenza. In caso di inadempimento da parte di un soggetto firmatario tale da impedire la corretta attuazione del presente Accordo di programma, la Regione revocherà il contributo concesso al Comune di Cesena Resta comunque impregiudicato l'esercizio delle azioni giudiziali nei confronti dell'inadempiente, nonché l'esercizio delle eventuali pretese risarcitorie.

Articolo 12) Recesso di uno o più partecipanti e le relative condizioni

Qualora un soggetto sottoscrittore receda unilateralmente dal presente Accordo lo stesso dovrà provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatesi in danno delle parti, da definire in sede di Conferenza di Programma.

Articolo 13) Durata dell'Accordo

Il presente Accordo resterà efficace sin tanto che non risultino adempiute tutte le obbligazioni previste dall'Accordo stesso ed ha durata sino alla completa realizzazione dell'intervento "Parco Urbano Novello 1° lotto" oggetto del finanziamento.

Articolo 14) Modalità di approvazione e pubblicazione dell'Accordo

Il presente Accordo di programma, una volta sottoscritto dal Sindaco o suo delegato, dal rappresentante della Regione individuato nella delibera della Giunta regionale n. 2275 del 28/12/2015 di approvazione del presente Accordo, viene approvato con decreto del sindaco e

diventa efficace dalla data di pubblicazione del decreto sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

Per la Regione Emilia-Romagna, Raffaele Donini

Per il Comune di Cesena, Paolo Lucchi