

# COMUNE DI CESENA - QUARTIERE NOVELLO - COMPARTO 1A-1B

Committente



Fabrica Immobiliare SGR  
Via Nazionale, 87  
00184 Roma - Italy

Per conto di



Project Management - Progettazione Architettonica Esecutiva - Impianti - Prevenzione Antincendio - Strutturale



Jacobs Italia S.p.A.  
Via Alessandro Volta, 16  
20093 Cologno Monzese (MI) - Italy  
+39 02 250981

Progettazione Architettonica Definitiva

**studio gap associati**

studio gap associati  
Piazza delle Scuole Pie, 10/4 sc. A  
16123 Genova - Italy  
+39 010 2480049

Progettazione degli Spazi Aperti

**LAND**  
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT

LAND Italia S.r.l.  
Via Varese, 16  
20121 Milano - Italy  
+39 02 8069111

Il Committente

Il Progettista



			GAP	JAC	
00	13.04.2018	PRIMA_EMISSIONE	GAP	JAC	
Rev	Data	Oggetto revisione	Orig.	Verif.	Appr.

TITOLO:

Schemi Convenzioni

FASE:

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA QUARTIERE NOVELLO  
VARIANTE 03 - COMPARTO 1a-1b

N° DISEGNO:

GAP-PRU-TAV. 35

SCALA:

-

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “NOVELLO”  
SUBCOMPARTO 1a

**SCHEMA CONVENZIONE PER L’ATTUAZIONE DEL P.R.U. E LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITÀ E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

Repertorio N°:.....

Raccolta N°:.....

L’anno ....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale,

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d’accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

- Antoniaci Emanuela nata a Cesena il 25 dicembre 1955 Funzionario Dirigente del Settore Governo del Territorio del **Comune di Cesena**, c.f..... che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell’esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata "**Comune**";
- ..... [●] domiciliato per la carica a Roma via Nazionale n. 87 il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in rappresentanza della società **FABRICA IMMOBILIARE SOCIETA’ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. in forma abbreviata Fabrica Immobiliare SGR.**, di codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Roma 07753061006, società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato denominato “Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato, in seguito, per brevità, denominato il “**Fondo**”;

I comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto

PREMETTONO CHE:

- a. con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della Legge Regionale dell’Emilia-Romagna 19/1998 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di Riqualificazione Urbana;
- b. l’art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di Riqualificazione Urbana;

- c. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una società di trasformazione urbana che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro Gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;
- d. sulla base dello Studio di fattibilità, il Comune, proprietario di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con l'aggiudicazione al gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;
- e. nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello (di seguito la "**STU**") a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riquilificazione Urbana del comparto Novello (di seguito il "**PRU Novello**");
- f. con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 4.6.2009, il Comune ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello, affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al PRU Novello; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto Novello;
- g. con deliberazione n. 54 del 18.3.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000
- h. in data 31.1.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'accordo preliminare;
- i. l'accordo ha come oggetto l'approvazione del PRU Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico, all'interno del quale sono poste a carico delle proprietà gli impegni alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

**A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE**

- parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante
- acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio
- riquilificazione delle aree verdi esistenti
- verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- verde stradale
- smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

**B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO**

- riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori
- realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini
- parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale
- parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella
- acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

- realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Peticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia
- demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere
- riqualificazione di via Montecatini
- nuova viabilità di collegamento di via Peticara con via Montecatini
- riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo
- riqualificazione di via Peticara con realizzazione di parcheggi

D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO

- interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria;

- j. il testo dell'accordo preliminare e gli elaborati del PRU Novello sono stati depositati presso il Comune e la Provincia Forlì-Cesena dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;
- k. con Decreto del Presidente della Provincia del 15.02.2012 è stato approvato l'accordo di programma relativo al PRU Novello (l'"**Accordo di Programma**");
- l. in data 21/03/2014 e 13/05/2014 la STU ha presentato una proposta di variante al PRU Novello prevedendo la suddivisione del comparto 1 in due sub comparti 1a e 1b ad attuazione differita;

- m. il comparto 1a, è funzionalmente autonomo e indipendente dagli altri comparti o sub comparti. In particolare non vi è responsabilità solidale tra i proprietari dei diversi comparti e/o sub comparti
- n. con delibera di Giunta Comunale n. 159 del 22.07.2014 è stata adottata la variante anzidetta in seguito approvata con delibera di Giunta Comunale n. 242 del 5.11.2014;
- o. alla data di approvazione dell'anzidetta variante, il PRU Novello risultava pertanto suddiviso in cinque comparti e il comparto 1 è ulteriormente suddiviso in due sub comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà di seguito indicate:
  - 1) comparto 1a – Comune di Cesena, Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato
  - 2) comparto 1b – Comune di Cesena, Nuova Madonnina s.r.l.
  - 3) comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.
  - 4) comparto 3 – VICO s.r.l.
  - 5) comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma
  - 6) comparto 5 – Comune di Cesena e Parcheggi s.p.a. con diritto di superficie.

Una porzione dell'area interessata dal PRU Novello risulta esclusa dai comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto di specifiche convenzioni;

- p. con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 26.03.2015 è stato avviato l'iter per la liquidazione della STU e l'assemblea straordinaria della STU in data 26 giugno 2015 ne ha approvato lo scioglimento anticipato e la sua messa in liquidazione;
- q. con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 09.04.2015 è stato modificato l'art. 22 delle Norme di Attuazione del PRG prevedendo quale dotazione di parcheggi privati a servizio di alloggi residenziali sociali con superficie fino a 75 mq. di superficie utile lorda ("**SUL**") un solo posto auto per alloggio entro la struttura, a condizione che sia garantita la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla Legge 122/89;
- r. al fine di consentire una diversa progettazione dell'intervento edilizio coerente con la suddetta variante, con delibera di Giunta Comunale n. 216 del 15.09.2015 è stata adottata una variante al PRU Novello riguardante il sub comparto 1a per l'adeguamento alla intervenuta modifica normativa di cui sopra in quanto tale sub comparto era quasi interamente caratterizzato come edilizia residenziale sociale ("**ERS**") da realizzarsi attraverso un fondo immobiliare dedicato. Con delibera di Giunta Comunale n. 287 del 24.11.2015 detta variante è stata approvata;
- s. il Comune in data 21.10.2015 con autorizzazione del Giudice di Tribunale ha acquisito la proprietà SAPRO s.p.a. e con atto del notaio Porfiri Rep. 230154/55935 del 18.12.2015 ha acquisito la proprietà di RFI ricadenti all'interno del comparto 1a;
- t. in data 18.12.2015 è stato costituito il Fondo denominato "Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato " e con atto del Notaio Antonio Porfiri Rep. 230.155 fascicolo 55.936 il Comune di Cesena ha apportato al fondo le aree e diritti reali immobiliari ricadenti all'interno del comparto 1a;
- u. il Comune ha liberato i fabbricati che erano al momento del trasferimento delle aree occupati dalla Protezione Civile e dal Cantonieri Comunali;
- v. a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Programma per l'attuazione del "Parco Urbano Novello 1° lotto" del PRU Novello (pubblicato sul BURER n. 19 del 27 gennaio

2016), la Regione Emilia Romagna ha concesso al Comune di Cesena un contributo di 2.000.000,00 euro per la realizzazione del Parco Urbano Novello 1° lotto;

- w. in data 22.12.2016 PGN 129311 il Fondo, proprietario delle aree comprese nel sub comparto 1a, ha presentato al Comune gli elaborati relativi alla variante al PRU Novello in cui è prevista la modifica della perimetrazione del sub comparto 1a con l'esclusione delle aree di proprietà di C.I.L.S. non interessata alla realizzazione in tempi brevi dell'intervento di competenza, come risulta dalla comunicazione in data 03.02.2016 PGN12668 e con successive note PGN 68902 del 16.06.2017, PGN 84701 del 28.07.2017. PGN 92192 del 25.08.2017, PGN. 121501 del 13.11.2017, PGN 124863 del 21.11.2017 ha integrato la documentazione;
- x. il Fondo ha richiesto inoltre di attribuire all'approvazione del PUA valore di titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del complesso immobiliare;
- y. a seguito della elaborazione del progetto esecutivo a cura del Soggetto Attuatore del comparto 1a e di approfondimenti con ANAS, quale proprietaria della secante, vista inoltre la convenzione sottoscritta in data 01.10.2007 tra ANAS e Comune per l'utilizzo dell'area sopra secante, è stato stabilito che gli interventi sopra il sedime della secante non devono modificare in alcuna maniera lo stato di fatto dei luoghi. Di conseguenza il progetto delle aree verdi è stato modificato attenendosi a tale prescrizione. Al fine di non gravare in alcun modo sulle strutture esistenti il progetto del tratto di nuova strada che si congiunge con via Montecatini prevede una struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante. Questa opera aggiuntiva di infrastrutturazione urbana, comporta un costo aggiuntivo di €. 604.000 circa, come risulta da computo metrico;
- z. al fine di non variare i costi generali delle infrastutturazioni urbane e di interesse generale sono state riviste le rifiniture di alcuni spazi pubblici e dei parcheggi in struttura;
- aa. le aree site in Cesena interessate dall'Accordo di Programma per la parte del piano attuativo (il "PUA") attinente al sub comparto 1a di proprietà del Fondo sono distinte nel Catasto Terreni del Comune;
  - al Foglio 109 p.lle. 221, 272, 825, 2784, 2826, 2827, 2828, 2833,3016, 3017, 3018, 3007, 3022 e al F. 11 p.lle 2002, 3062, 3181, 3253, 3385, 3387 per una superficie di mq. 68.757e al Catasto Fabbricati al F.;
- bb. all'interno della perimetrazione del sub comparto 1a sono comprese aree di proprietà del Comune di Cesena distinte al Catasto Terreni:
  - al Foglio 109
- cc. in data 12.09.2017 e in data 11.12.2017 si è svolta la Conferenza dei Servizi con la quale sono stati acquisiti i pareri di competenza ai fini della approvazione della variante PRU Novello comprensiva dei titoli edilizi necessari alla realizzazione dell'intero intervento;
- dd. con nota PGN 11428 del 26.01.2018 Fabrica Immobiliare SGR spa in qualità di gestore del Fondo Immobiliare ha trasmesso la documentazione necessaria ad adeguare il progetto ai pareri;

- ee. in data 01.01.2018 è entrata in vigore la L. R. n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" il cui art. 4 comma 4 regola l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- ff. con delibera di Giunta comunale n.      del      detta variante al PRU Novello è stata adottata;
- gg. il PRU ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000 e dell'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stato depositato in libera visione al pubblico dal .....2018 al .....2018, e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione del Giunta Comunale n. ....del ..... esecutiva dal ..... la variante in parola è stata approvata, unitamente allo schema della presente Convenzione (di seguito la "**Convenzione**");

## V I S T O

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" entrata in vigore l' 01.01.2018;
- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06.08.1967;
- l'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47/1978 e l'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000;
- l'art. 45 comma 1 della L. 214 del 22 dicembre 2011;
- il d.lgs. n. 50 del 28.06.2016 e d.lgs. n. 56 del 19.04.2017;
- - il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n.      del      contenente in allegato le disposizioni riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione.

## ciò premesso

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e il Fondo Immobiliare Novello, in qualità di proprietario delle aree sopra descritte in seguito denominata in questo atto come "**Soggetto Attuatore**" ai sensi delle leggi sopracitate ed in conformità al Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena, Variante Generale 2000, nonché all'Accordo di Programma stipulato il 04.01.2012, per l'attuazione delle opere comprese nel Programma di Riqualficazione Urbana Novello relativo al sub comparto 1a,

## si conviene e si stipula quanto segue

### art. 1) Atti richiamati

1. La premessa è parte integrante della presente Convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono altresì richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di

approvazione. Le prescrizioni ivi contenute, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella Convenzione sono vincolanti nella realizzazione degli interventi.

2. Le Parti riconoscono che il PRU Novello ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012.

### **art. 2) Comparti PRU Novello**

Il Programma di Riqualficazione Urbana è suddiviso in cinque comparti denominati: comparto 1, comparto 2, comparto 3, comparto 4 e comparto 5.

Il comparto 1 è a sua volta suddiviso in due sub comparti: sub comparto 1a e sub comparto 1b.

2. La presente Convenzione stabilisce le modalità di intervento per il solo sub comparto 1a.

Il sub comparto è funzionalmente autonomo con esclusione di qualsivoglia responsabilità solidale del Soggetto Attuatore rispetto agli altri comparti e sub comparti.

### **art. 3) Disponibilità delle aree**

1. Il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal sub comparto 1a del PRU Novello e di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione per le aree di proprietà.

### **art. 4) Indice edificatorio e usi consentiti**

1. In forza dell'Accordo di Programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012 alle aree di proprietà del Soggetto Attuatore comprese nel sub comparto 1a è attribuita una capacità edificatoria complessiva di 31.020 mq. di SUL.

2. Gli usi previsti sono quelli indicati negli elaborati TAV. 7.1 e 8.1 con possibilità di mutamenti nell'ambito degli usi consentiti a parità o in riduzione del carico urbanistico, come specificato nell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PRU Novello.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna alla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, (come specificato al successivo art. 17) Edilizia convenzionata), riguardante gli alloggi compresi nel sub comparto 1a per una SUL complessiva pari a mq. 23.610.

### **art. 5) Durata e vincoli attuativi**

1 La validità del PRU Novello è stata fissata in anni 10 decorrenti dalla sua data di approvazione avvenuta il **04.01.2012**; per effetto dell'art. 30 comma 3 bis della Legge 09.10.2013 n. 98 il suddetto termine decennale è prorogato *ope legis* di tre anni, quindi fino al **03.01.2025**.

2. Il Soggetto Attuatore, per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie relative al sub comparto di spettanza del PRU Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della

presente Convenzione e secondo il progetto di PRU oggetto dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data 15.02.2012 e della successive varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n. del.....

3. L'originale del progetto è depositato presso il Settore Governo del Territorio del Comune di Cesena – Servizio Attuazione Urbanistica Associato-PEEP ed è composto dai seguenti elaborati:

**Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**  
**Relazione Illustrativa della Variante al PRU**

**Allegato B Elaborati di progetto del PUA**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI
- TAV. 1a bis- CERTIFICATI CATASTALI (aggiornati)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000 (Modificata)
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000 (Modificata)
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - COMPARTI E ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000 (Modificata)
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000 - Comp 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1a-1b-2-3-4 – 1:1000 (Modificata)
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE – Comp. 1-2-3-4-5 - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA - 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta delle Coperture – comparti 1a-1b-2-3-4
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta 1° e 2° livello di parcheggi – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – Pianta Coperture – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 9.1 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 1a - 1b (Modificata)
- TAV. 9.2 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 2 - 3 (Modificata)
- TAV. 9.3 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 4
- TAV. 9.4 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5 (Modificata)
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)

- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000 – Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 12.4a - PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE - Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 15 - CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 16 - RETE ACQUE BIANCHE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 20 - RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 22 - RETE TELECOMUNICAZIONI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000 (Modificata)
- TAV. 24.a1 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 24.a2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5 (Modificata)
- TAV. 24.b - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 25.1- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 1a-1b-2-3 (Modificata)
- TAV. 25.2- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 4-5 (Modificata)
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piani interrati (Modificata)
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano Terra (Modificata)
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 1 (Modificata)
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 2 (Modificata)

- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 3 (Modificata)
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 4 (Modificata)
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 5 (Modificata)
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 6, Piani Torre (Modificata)
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano interrato
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano Terra
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano 1
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano 2
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano 3
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano 4
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 4 – Piano Interrato P1, Piano terra e P2, Piano 1 P2, Coperture P2
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 5
- TAV. 27.0 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b, 2, 3, 4, 5 (Modificata)
- TAV. 27.1 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b (Modificata)
- TAV. 27.2 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 2
- TAV. 27.3 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 3

- TAV. 27.4 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 4
- TAV. 27.5 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 28quater - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Modificata)
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA (Modificata)
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Modificato)
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA (ALLEGATI)
- TAV.32.3 - RELAZIONE GEOLOGICA – TECNICA MICROZONIZZAZIONE SISMICA III - INTEGRAZIONE RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3A- AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- TAV. 33.3B AGGIORNAMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE
- TAV 33.3B1 RELAZIONE DESCRITTIVA TECNICA ECONOMICA ADOZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E INFRASTRUTTURE
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA (Modificato)
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000 comparti 1a, 1b, 2, 3 (Modificata)
- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000 comparti 4, 5 (Modificata)
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRODOTTO 1:1000 (Modificata)
- TAV 39 - PARCO PUBBLICO LOTTO 1 comparti 1a - 1b - 3
- TAV 40 - RELAZIONE DIMOSTRATIVA FATTIBILITA' TELERISCALDAMENTO
- Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

## **Allegato C Elaborati di Progetto dei permessi di costruire**

### **Elenco degli elaborati al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione**

#### **01 Rilievo**

GEO – POV - 40	- Z - 01a - 0001	Rilievo topografico stato di fatto
GEO – POV - 40	- Z - 01a - 0002	Rilievo topografico stato di fatto
GEO – POV - 40	- Z - 01a - 0003	Rilievo topografico stato di fatto
GEO – POV - 40	- Z - 01a - 0004	Rilievo topografico stato di fatto
GEO – POV - 40	- Z - 01a - 0007	Rilievo topografico stato di fatto
GEO – POV - 40	- Z - 01° - 0008	Rilievo topografico stato di fatto

#### **0.2 Civile ed architettonico**

Progetto definitivo viabilità:

- GAP – OUC - 35- C - 01a – 0003a Individuazione area d'intervento su rilievo - stralcio 1
- GAP – OUC - 35- C - 01a - 0003b Individuazione area d'intervento su rilievo - stralcio 2
- GAP – OUC - 35- T - 01a - 0001 Planimetria stato di fatto

GAP – OUC - 35- T - 01a - 0002 Planimetria di progetto generale  
 GAP – OUC - 35- T – 01a - 0003 Planimetria di progetto parte 1  
 GAP – OUC - 35- T - 01a - 0003bis Planimetria di progetto parte 1bis  
 GAP – OUC - 35- T - 01a - 0004 Planimetria di progetto parte 2  
 GAP – OUC - 35- T - 01a - 0004bis Isole ecologiche  
 GAP – OUC - 35- T - 01a - 0005 Planimetria comparativa parte 1  
 GAP – OUC - 35- T - 01a - 0005bis Planimetria comparativa parte1bis  
 GAP – OUC - 35- T - 01a - 0006 Planimetria comparativa parte 2  
 JAC – OUC – 35 – T - 01a – 0007 Planimetria rotatoria 1  
 JAC – OUC – 35 – T - 01a – 0008 Planimetria rotatoria 2  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0009 Planimetria segnaletica parte 1  
 JAC - OUC – 35 -T - 01a - 0010 Planimetria segnaletica parte 2  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0011 Planimetria trattamento superfici parte 1  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0012 Planimetria trattamento superfici parte 2  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0013 Profili 1/2  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0014 Profili 2/2  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0015 Sezioni stradali viabilità 1/5  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0016 Sezioni stradali viabilità 2/5  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0017 Sezioni stradali viabilità 3/5  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0018 Sezioni stradali viabilità 4/5  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0019 Sezioni stradali viabilità 5/5  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0020 Sezioni stradali rotatorie  
 JAC – OUC - 35- T - 01a - 0021 Particolari costruttivi e tipologici viabilità  
 JAC – OUC - 35- T - 05c - 0001 Relazione illustrativa viabilità  
 JAC – OUC - 35- T - 08a - 0001 Computo metrico estimativo viabilità

**Progetto opere a verde:**

LAM – LAN - 35- C - 05c - 0001 Relazione tecnico-illustrativa  
 LAM – LAN - 35- C - 05c - 0002 Relazione tecnica opere in fascia di rispetto ferroviario  
 LAM – LAN - 35- C - 05c - 0003 Relazione tecnica abbattimenti alberature esistenti  
 LAM – LAN - 35- C - 02a - 0001 Abaco dei materiali di progetto  
 LAM – LAN - 35- C - 05a - 0001 Relazione superamento barriere architettoniche – Spazi aperti  
 LAM – LAN - 35- C - 05a - 0003 Schede di analisi del patrimonio arboreo esistente  
 LAM – LAN - 35- C - 05a - 0004 Relazione illuminotecnica  
 LAM – LAN – 35 – C - 05a – 0005 Schede di analisi alberature lungostrada  
 LAM – LAN - 35- C - 07a - 0001 Piano di manutenzione del verde  
 LAM – LAN - 35- C - 01a - 0001 Masterplan generale degli interventi complessivi PRU Novello  
 LAM- LAN – 35 – C - 01a - 0002 Planimetria generale degli spazi aperti - Comparto 1a  
 LAM – LAN - 35- C - 01a - 0003 Censimento e interventi previsti sul patrimonio arboreo esistente  
 LAM – LAN - 35- C - 01a - 0004 Sezioni paesaggistiche - A  
 LAM – LAN - 35- C - 01a - 0005 Sezioni paesaggistiche - B  
 LAM – LAN - 35- C - 01a - 0006 Fascia rispetto ferroviaria - A  
 LAM – LAN - 35- C - 01a - 0007 Fascia rispetto ferroviaria - B  
 LAM – LAN - 35- C - 01a – 0008 Ampliamento sottopasso esistente - A  
 LAM – LAN - 35- C - 01a - 0009 Ampliamento sottopasso esistente - B

- LAM – LAN - 35- C - 01a – 0010 Verde infrastrutturale - A: Rotatoria laminazione e Via Cavalcavia
- LAM – LAN - 35- C - 01a - 0011 Verde infrastrutturale - B: Rotatoria laminazione e Via Cavalcavia
- LAM – LAN – 35 – C - 01a – 0012 Verde infrastrutturale - C: Via Ravennate
- LAM – LAN - 35- C - 01a - 0013 Spazi aperti urbanizzati
- LAM – LAN - 35- C - 01a - 0015 Planimetria delle pavimentazioni e degli arredi
- LAM – LAN - 35- C - 01a - 0016 Opere a verde
- LAM – LAN - 35- C - 01a - 0017 Schema impianto di irrigazione aree pubbliche
- LAM – LAN - 35- C - 01a - 0019 Abaco dei dettagli di progetto
- LAM – LAN - 35- C - 01a - 0020 Planimetria delle cessioni - aree standard e extra-standard
- LAM – LAN - 35- C - 01a - 0021 Censimento e progetto di risoluzione delle interferenze - nord comparto
- LAM – LAN - 35- C - 01a - 0022 Censimento e progetto di risoluzione delle interferenze – sud comparto
- LAM – LAN – 35 – C - 01a – 0023 Censimento e progetto di risoluzione delle interferenze – est comparto
- LAM – LAN – 35 – C - 01a – 0024 Planimetria di attribuzione delle manutenzioni
- LAM – LAN – 35 – C - 01a – 0025 Planimetria abbattimenti lungostrada

### **0.3 Strutturale**

- JAC-OUC-35-S-05a-0001 Relazione tecnica ampliamento sottopasso Ferroviario
- JAC-OUC-35-S-01a-0001 Carpenterie ampliamento sottopasso ferroviario

### **0.4 Impianti Meccanici, elettrici e speciali**

#### **Progetto impianti meccanici:**

- JAC-OUC-35-M-05a-0001 Relazione tecnica acque nere
- JAC-OUC-35-M-05a-0002 Relazione tecnica acque bianche
- JAC-OUC-35-M-05a-0003 Relazione tecnica acquedotto
- JAC-OUC-35-M-05a-0004 Relazione tecnica gas metano
- JAC-OUC-35-M-01a-0001 Planimetria con individuazione delle aree da servire
- JAC-OUC-35-M-01a-0002 Planimetria di progetto rete acque nere con particolari costruttivi - varie
- JAC-OUC-35-M-01a-0003 Profili rete acque nere
- JAC-OUC-35-M-01a-0004 Planimetria di progetto rete acque bianche varie
- JAC-OUC-35-M-01a-0005 Planimetria dei bacini per il dimensionamento della rete acque bianche
- JAC-OUC-35-M-01a-0006 Profili rete acque bianche
- JAC-OUC-35-M-01a-0007 Invarianza idraulica: bacino di laminazione con particolari costruttivi - varie
- JAC-OUC-35-M-01a-0008 Invarianza idraulica: perimetrazione delle aree assoggettate
- JAC-OUC-35-M-01a-0009 Progetto acquedotto – inquadramento nord - varie
- JAC-OUC-35-M-01a-0010 Planimetria di progetto rete gas - Stralcio UMI1 e 2
- JAC-OUC-35-M-01a-0011 Planimetria di progetto rete gas - Stralcio UMI3
- JAC-OUC-35-M-01a-0012 Progetto acquedotto – inquadramento sud

#### **Progetto impianti elettrici e speciali:**

- JAC-OUC-35-E-05a-0001 Relazione descrittiva interrimento elettrodotto 132kV-
- JAC-OUC-35-E-01a-0001 Planimetria interrimento elettrodotto 132kV

JAC-OUC-35-E-01a-0002 Planimetria interrimento elettrodotto 132kV - Dettaglio 1  
JAC-OUC-35-E-01a-0003 Planimetria interrimento elettrodotto 132kV - Dettaglio 2  
JAC-OUC-35-E-01a-0004 Planimetria interrimento elettrodotto 132kV - Dettaglio 3  
JAC-OUC-35-E-01a-0005 Planimetria interrimento elettrodotto 132kV - Dettaglio 4  
JAC-OUC-35-E-01a-0007 Planimetria di inquadramento generale rete ENEL - Area Ovest  
JAC-OUC-35-E-01a-0009 Planimetria illuminazione esterna / pubblica - Inquadramento n°1  
JAC-OUC-35-E-01a-0010 Planimetria illuminazione esterna / pubblica - Inquadramento n°2  
JAC-OUC-35-E-01a-0011 Planimetria illuminazione esterna / pubblica - Inquadramento n°3  
JAC-OUC-35-E-01a-0012 Planimetria illuminazione esterna / pubblica - UMI1 – UMI2  
JAC-OUC-35-E-01a-0013 Planimetria telecomunicazioni area NORD  
JAC-OUC-35-E-01a-0014 Planimetria telecomunicazioni area SUD

#### **0.5 Analisi ambientali:**

SNB-OUC-35-Z-05a-0001 Valutazione tecnica Rischio AMBIENTALE (parziali)  
SNB-OUC-35-Z-05a-0002 Valutazione tecnica Rischio ARCHEOLOGICO (parziali)  
SNB-OUC-35-Z-05a-0003 Valutazione tecnica Rischio BELLICO (parziali)

#### **Elenco degli elaborati al titolo abilitativo del complesso immobiliare**

##### **0.1 Rilievo ed asseverazione**

GEO-POV-40-Z-01a-0001 Rilievo topografico stato di fatto  
GEO-POV-40-Z-01a-0002 Rilievo topografico stato di fatto  
GEO-POV-40-Z-01a-0003 Rilievo topografico stato di fatto

##### **0.2 Civile ed architettonico**

Progetto definitivo architettonico:

GAP-GEN-35-C-05a-0004 Relazione tecnico descrittiva  
GAP-GEN-35-C-05a-0006 Relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L 13/1989)  
GAP-GEN-35-C-05a-0007 Tabelle SUL, SU, SNR  
GAP-GEN-35-C-01a-0002 Individuazione area d'intervento su rilievo  
GAP-GEN-35-C-01a-0003 Planimetria generale  
GAP-GEN-35-C-01a-0004 Planimetria piano interrato, livello -1 , Stralcio 1  
GAP-GEN-35-C-01a-0005 Planimetria piano terra, livello 0 , Stralcio 1  
GAP-GEN-35-C-01a-0006 Planimetria piano primo, livello 1 , Stralcio 1  
GAP-GEN-35-C-01a-0007 Planimetria generale livello 2; Stralcio 1  
GAP-GEN-35-C-01a-0008 Planimetria generale coperture; Stralcio 1  
GAP-GEN-35-C-01a-0009 Planimetria piano interrato, livello -1 , Stralcio 2  
GAP-GEN-35-C-01a-0010 Planimetria piano terra, livello 0 , Stralcio 2  
GAP-GEN-35-C-01a-0011 Planimetria generale coperture; Stralcio 2  
GAP-GEN-35-C-01a-0012 Calcolo SUL e volumi corpi sottopiastra; Stralcio 1  
GAP-GEN-35-C-01a-0013 Sezioni generali di progetto (sez- A,B,C e D)  
GAP-GEN-35-C-01a-0014 Sezioni generali di progetto (sez- F,G,H e I)  
GAP-GEN-35-C-01a-0015 Sezioni generali di progetto (sez- E,L,M,N e O)  
GAP-GEN-35-C-01a-0016 Tavola riepilogativa SUL e volume  
GAP-GEN-35-C-01a-0017 Elaborato grafico comparativo tra stato di fatto e progetto

GAP-GEN-35-C-01a-0018 Planimetria piano terra MSV, spazi commerciali 9, 10, 11, 12, 13 e locale per servizi di quartiere

GAP-GEN-35-C-01a-0019 Planimetri PT e primo, spazi commerciali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8 bis

GAP-A13-35-C-01a-0001 Blocco A1.3. Piante

GAP-A13-35-C-01a-0002 Blocco A1.3. Prospetti e sezioni

GAP-A23-35-C-01a-0001 Blocco A2.3. Piante

GAP-A23-35-C-01a-0002 Blocco A2.3. Prospetti e sezioni

GAP-A3-35-C-01a-0001 Blocco A3. Piante

GAP-A3-35-C-01a-0002 Blocco A3. Prospetti e sezioni

GAP-C22-35-C-01a-0001 Blocco C2.2. Piante

GAP-C22-35-C-01a-0002 Blocco C2.2. Prospetti e sezioni

GAP-C22-35-C-01a-0003 Blocco C2.2. Prospetti

GAP-C30-35-C-01a-0001 Blocco C3. Piante

GAP-C30-35-C-01a-0002 Blocco C3. Prospetti e sezioni

GAP-C30-35-C-01a-0003 Blocco C3. Prospetti

GAP-A41-35-C-01a-0001 Blocco A4.1. Piante

GAP-A41-35-C-01a-0002 Blocco A4.1. Prospetti e sezioni

GAP-A42-35-C-01a-0001 Blocco A4.2. Piante

GAP-A42-35-C-01a-0002 Blocco A4.2. Prospetti e sezioni

GAP-A43-35-C-01a-0001 Blocco A4.3. Piante

GAP-A43-35-C-01a-0002 Blocco A4.3. Prospetti e sezioni

GAP-A50-35-C-01a-0001 Blocco A5. Piante

GAP-A50-35-C-01a-0001 Blocco A5. Prospetti e sezioni

GAP-A60-35-C-01a-0001 Blocco A6. Piante

GAP-A60-35-C-01a-0002 Blocco A6. Prospetti e sezioni

GAP-A70-35-C-01a-0001 Blocco A7. Piante

GAP-A70-35-C-01a-0002 Blocco A7. Prospetti e sezioni

GAP-A81-35-C-01a-0001 Blocco A8.1. Piante

GAP-A81-35-C-01a-0002 Blocco A8.1. Prospetti e sezioni

GAP-E00-35-C-01a-0001 Blocco E. Piante

GAP-E00-35-C-01a-0002 Blocco E. Piante

GAP-E00-35-C-01a-0003 Blocco E. Prospetti e sezioni

GAP-E00-35-C-01a-0004 Blocco E. Prospetti e sezioni

GAP-E00-35-C-01a-0005 Blocco E. Prospetti e sezioni

GAP-E00-35-C-01a-0006 Blocco E. Prospetti e sezioni

GAP-A11-35-C-01a-0001 Blocco A1.1. Piante

GAP-A11-35-C-01a-0002 Blocco A1.1. Prospetti e sezioni

GAP-A12-35-C-01a-0001 Blocco A1.2. Piante

GAP-A12-35-C-01a-0002 Blocco A1.2. Prospetti e sezioni

GAP-A21-35-C-01a-0001 Blocco A2.1. Piante

GAP-A21-35-C-01a-0002 Blocco A2.1. Prospetti e sezioni

GAP-A22-35-C-01a-0001 Blocco A2.2. Piante

GAP-A22-35-C-01a-0002 Blocco A2.2. Prospetti e sezioni

GAP-C10-35-C-01a-0001 Blocco C1. Piante

GAP-C10-35-C-01a-0002 Blocco C1. Prospetti e sezioni

GAP-C10-35-C-01a-0003 Blocco C1. Prospetti

GAP-C21-35-C-01a-0001 Blocco C2.1. Piante

GAP-C21-35-C-01a-0002 Blocco C2.1. Prospetti e sezioni  
GAP-C21-35-C-01a-0003 Blocco C2.1. Prospetti

**Progetto opere a verde:**

LAM-PAE-35-C-05c-0001 Relazione tecnico-illustrativa  
LAM-PAE-35-C-05c-0003 Relazione tecnica abbattimenti alberature esistenti  
LAM-PAE-35-C-05a-0001 Relazione superamento barriere architettoniche – Spazi aperti  
LAM-PAE-35-C-05a-0003 Schede di analisi del patrimonio arboreo esistente  
LAM-PAE-35-C-05a-0004 Relazione illuminotecnica  
LAM-PAE-35-C-07a-0001 Piano di manutenzione del verde  
LAM-PAE-35-C-02a-0001 Abaco dei materiali di progetto  
LAM-PAE-35-C-01a-0001 Masterplan generale degli interventi complessivi PRU Novello  
LAM-PAE-35-C-01a-0002 Planimetria generale degli spazi aperti - Comparto 1a  
LAM-PAE-35-C-01a-0003 Censimento e interventi previsti sul patrimonio arboreo esistente  
LAM-PAE-35-C-01a-0004 Sezioni paesaggistiche - A  
LAM-PAE-35-C-01a-0005 Sezioni paesaggistiche - B  
LAM-PAE-35-C-01a-0013 Spazi aperti urbanizzati  
LAM-PAE-35-C-01a-0014 Verde pensile  
LAM-PAE-35-C-01a-0015 Planimetria pavimentazioni e degli arredi  
LAM-PAE-35-C-01a-0016 Opere a verde  
LAM-PAE-35-C-01a-0017 Schema impianto di irrigazione aree pubbliche  
LAM-PAE-35-C-01a-0018 Schema impianto di irrigazione aree private  
LAM-PAE-35-C-01a-0019 Abaco dei dettagli di progetto  
LAM-PAE-35-C-01a-0020 Planimetria delle cessioni e degli asservimenti ad uso pubblico  
LAM-PAE-35-C-01a-0021 Censimento e progetto di risoluzione delle interferenze - nord comparto  
LAM-PAE-35-C-01a-0022 Censimento e progetto di risoluzione delle interferenze – sud comparto  
LAM-PAE-35-C-01a-0024 Planimetria di attribuzione delle manutenzioni

**0.3 Strutturale**

JAC-GEN-35-S-05c-0001 Descrizione generale dell'intervento  
JAC-A20-35-S-05a-0001 Report di calcolo e verifica blocchi a 2.1 – a 2.2  
JAC-A41-35-S-05a-0001 Report di calcolo e verifica umi 2- edificio a4.1  
JAC-A50-35-S-05a-0001 Report di calcolo e verifica umi 2 - edificio a5  
JAC-A60-35-S-05a-0001 Report di calcolo e verifica umi 2 - edificio a6  
JAC-E00-35-S-05a-0002 Report di calcolo e verifica umi 2 - edificio e  
JAC-SMV-35-S-05a-0001 Report di calcolo e verifica umi 1 - edifici a3 e a2.3  
JAC-UMI1-35-S-05a-0002 Report di calcolo e verifica umi 1- edifici c2.2, c3 e a1.3  
JAC-UMI2-35-S-05a-0001 Report di calcolo e verifica umi 2 - edifici a4.2, a4.3, a7 e a8.1  
JAC-UMI3-35-S-05a-0001 Report di calcolo e verifica umi 3 - edifici c1, c2.1, a1.1 e a1.2  
JAC-GEN-35-S-01a-0001 Giunti sismici e isolatori  
JAC-GEN-35-S-01a-0002 UMI1 e UMI3- Sezioni  
JAC-UM1-35-S-01a-0001 Edifici C2.2+C3- qta 30,55-Pianta Muri e Pilastr  
JAC-UM1-35-S-01a-0002 Edifici A1.3- qta 30,55-Pianta Muri e Pilastr  
JAC-UM1-35-S-01a-0003 Edifici C2.2+C3- qta 33,35-Pianta Muri e Pilastr  
JAC-UM1-35-S-01a-0004 Edifici A1.3- qta 33,35-Pianta Muri e Pilastr  
JAC-UM1-35-S-01a-0005 Edifici C2.2+C3- qta 36,15/37,21-Pianta Muri e Pilastr

JAC-UM1-35-S-01a-0006 Edifici A1.3- q.ta 36,15/37,21-Pianta Muri e Pilastri  
JAC-A13-35-S-01a-0001 Edificio A1.3- q.ta 39,70/42,93-Piante  
JAC-A13-35-S-01a-0002 Edificio A1.3- q.ta 46,16-Pianta Copertura  
JAC-C22-35-S-01a-0001 Edificio C2.2- q.ta 40,74/43,97-Piante  
JAC-C22-35-S-01a-0002 Edificio C2.2- q.ta 47,20+50,43/53,66 Piante/Pianta copertura  
JAC-C30-35-S-01a-0001 Edificio C3- q.ta 40,74/43,97-Piante  
JAC-C30-35-S-01a-0002 Edificio C3- q.ta 47,20+50,43/53,66 Piante/Pianta copertura  
JAC-SMV-35-S-01a-0001 Edifici A2.3+A3- q.ta 0,15-Piante  
JAC-SMV-35-S-01a-0002 Edifici A2.3+A3- q.ta 6,20-Piante  
JAC-SMV-35-S-01a-0003 Edifici A2.3+A3- q.ta 9,42/12,66-Piante  
JAC-SMV-35-S-01a-0004 Edifici A2.3+A3-Pianta copertura e sezioni  
JAC-E00-35-S-01a-0001 Edificio E - q.ta 28,90-33,35-35,00-38,55-Piante  
JAC-E00-35-S-01a-0002 Edificio E- q.ta 42,10-45,05-copertura-Piante e sezioni  
JAC-A41-35-S-01a-0001 Edificio A4.1- q.ta 33,70-36,20-Piante  
JAC-A41-35-S-01a-0002 Edificio A4.1- q.ta 41,00/43,00-Piante  
JAC-A50-35-S-01a-0001 Edificio A5- q.ta 35,25/38,35-Piante  
JAC-A50-35-S-01a-0002 Edificio A5- q.ta 41,45 Pianta Copertura  
JAC-A60-35-S-01a-0001 Edificio A6- q.ta 35,25/38,35-Piante  
JAC-A60-35-S-01a-0002 Edificio A6- q.ta 41,45-Pianta Copertura  
JAC-UM2-35-S-01a-0001 Edifici A4.2+A4.3+A7+A8.1 - Pianta livello interrato  
JAC-UM2-35-S-01a-0002 Edifici A4.2+A4.3+A7+A8.1 - Pianta livello terra  
JAC-UM2-35-S-01a-0003 Edifici A4.2+A4.3+A7+A8.1 - Pianta livello intercapedine  
JAC-UM2-35-S-01a-0004 Edifici A4.2+A4.3+A7+A8.1 - Pianta livello +1  
JAC-UM2-35-S-01a-0005 Edifici A4.2+A4.3+A7+A8.1 - Pianta livello +2  
JAC-UM2-35-S-01a-0006 Edifici A4.2+A4.3+A7+A8.1 - Pianta livello copertura  
JAC-UM2-35-S-01a-0007 Edifici A4.2+A4.3+A7+A8.1 - Sezioni 1-1 e 2-2  
JAC-UM3-35-S-01a-0001 Edifici C1+C2.1 - q.ta 30,55 pianta muri e pilastri  
JAC-UM3-35-S-01a-0002 Edifici A1.1+A1.2 - q.ta 30,55 pianta muri e pilastri  
JAC-UM3-35-S-01a-0003 Edifici C1+C2.1 - q.ta 33,35 pianta muri e pilastri  
JAC-UM3-35-S-01a-0004 Edifici A1.1+A1.2 - q.ta 33,35 pianta muri e pilastri  
JAC-UM3-35-S-01a-0005 Edifici C1+C2.1 - q.ta 36,15/37,21 pianta muri e pilastri  
JAC-UM3-35-S-01a-0006 Edifici A1.1+A1.2 - q.ta 36,15/37,21 pianta muri e pilastri  
JAC-A11-35-S-01a-0001 Edificio A1.1- q.ta 39,70/42,93-Piante  
JAC-A11-35-S-01a-0002 Edificio A1.1- q.ta 46,16 -Pianta Copertura e Scale  
JAC-A12-35-S-01a-0001 Edificio A1.2- q.ta 39,70/42,93-Piante  
JAC-A12-35-S-01a-0002 Edificio A1.2-q.ta 46,16 -Pianta Copertura e Scale  
JAC-C10-35-S-01a-0001 Edificio C1- q.ta 40,74/43,97-Piante  
JAC-C10-35-S-01a-0002 Edificio C1- q.ta 47,20+50,43/53,66 Piante/Pianta copertura  
JAC-C21-35-S-01a-0001 Edificio C2.1- q.ta 40,74/43,97-Piante  
JAC-C21-35-S-01a-0002 Edificio C2.1- q.ta 47,20+50,43/53,66 Piante/Pianta copertura  
JAC-A20-35-S-01a-0001 Edifici A2.1+A2.2 - q.ta -0,15-Piante  
JAC-A20-35-S-01a-0002 Edifici A2.1+A2.2 - q.ta 2,65-Piante  
JAC-A20-35-S-01a-0003 Edifici A2.1+A2.2 - q.ta 4,83-Piante  
JAC-A20-35-S-01a-0004 Edifici A2.1+A2.2 -Sezioni  
JAC-A21-35-S-01a-0001 Edificio A2.1- q.ta 8,06/11,29/14,52-Piante  
JAC-A22-35-S-01a-0001 Edificio A2.2- q.ta 8,06/11,29/14,52-Piante

#### **0.4 Impianti Meccanici, elettrici e speciali**

##### **Progetto impianti meccanici:**

JAC-GEN-35-M-05a-0001	Relazione Progetto DM 37/08 - Impianti Meccanici					
JAC-UM1-35-M-05a-0001	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - CT3					
JAC-UM1-35-M-05a-0002	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - CT4					
JAC-UM2-35-M-05a-0001	UMI 2- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - CT1					
JAC-UM2-35-M-05a-0002	UMI 2- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - CT2					
JAC-UM3-35-M-05a-0001	UMI 3- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - CT5					
JAC-UM1-35-M-05a-0003	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 4					
JAC-UM1-35-M-05a-0004	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 5					
JAC-UM1-35-M-05a-0005	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 6					
JAC-UM1-35-M-05a-0006	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 7					
JAC-UM1-35-M-05a-0007	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 8					
JAC-UM1-35-M-05a-0008	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 8bis					
JAC-UM1-35-M-05a-0009	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 9					
JAC-UM1-35-M-05a-0010	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 10					
JAC-UM1-35-M-05a-0011	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 11					
JAC-UM1-35-M-05a-0012	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Locale per servizi di quartiere					
JAC-UM1-35-M-05a-0013	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 13					
JAC-UM1-35-M-05a-0014	UMI 1- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Superficie media di vendita					
JAC-UM2-35-M-05a-0003	UMI 2- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 1					
JAC-UM2-35-M-05a-0004	UMI 2- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 2					
JAC-UM2-35-M-05a-0005	UMI 2- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 3					
JAC-UM2-35-M-05a-0006	UMI 2- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 12					
JAC-UM3-35-M-05a-0002	UMI 3- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 14					
JAC-UM3-35-M-05a-0003	UMI 3- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 15					
JAC-UM3-35-M-05a-0004	UMI 3- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 16					
JAC-UM3-35-M-05a-0005	UMI 3- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 17					
JAC-UM3-35-M-05a-0006	UMI 3- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - Spazio commerciale 18					

JAC-UM3-35-M-05a-0007	UMI	3-	Relazione Tecnica ex Legge	10/91	-	Spazio commerciale 19
JAC-UM3-35-M-05a-0008	UMI	3-	Relazione Tecnica ex Legge	10/91	-	Spazio commerciale 20
JAC-UM3-35-M-05a-0009	UMI	3-	Relazione Tecnica ex Legge	10/91	-	Spazio commerciale 21
JAC-UM3-35-M-05a-0010	UMI	3-	Relazione Tecnica ex Legge	10/91	-	Spazio commerciale 22
JAC-UM3-35-M-05a-0011	UMI	3-	Relazione Tecnica ex Legge	10/91	-	Spazio commerciale 23
JAC-UM3-35-M-05a-0012	UMI	3-	Relazione Tecnica ex Legge	10/91	-	Spazio commerciale 24
JAC-UM1-35-M-01a-0001	UMI	1-	Schema funzionale centrale termica	3	-	
JAC-UM1-35-M-01a-0002	UMI	1-	Schema funzionale centrale termica	4	-	
JAC-UM1-35-M-01a-0003	Edifici	C2.2-A1.3-A3-	Livello-1	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM1-35-M-01a-0004	Edifici	C2.2-A1.3-A3-	Livello 0	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM1-35-M-01a-0005	Edifici	C2.2-A1.3-A3-	Livello 1	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM1-35-M-01a-0006	Edifici	C2.2-A1.3-A3-	Intercapedine	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM1-35-M-01a-0007	Edifici	C2.2-A1.3-A3-	Livello 7	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM1-35-M-01a-0008	Edifici	C3-A2.3-	Livello-1	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM1-35-M-01a-0009	Edifici	C3-A2.3-	Livello 0	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM1-35-M-01a-0010	Edifici	C3-A2.3-	Livello 1	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM1-35-M-01a-0011	Edifici	C3-A2.3-	Intercapedine	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM1-35-M-01a-0012	Edifici	C3-A2.3-	Livello 7	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM3-35-M-01a-0001	UMI	2-	Schema funzionale centrale termica	5		
JAC-UM3-35-M-01a-0002	UMI	2-	Schema funzionale sottocentrale termica	A4.1		
JAC-UM3-35-M-01a-0003	UMI	2-	Schema funzionale sottocentrale termica	A4.3		
JAC-UM3-35-M-01a-0004	Edifici	A4.2-A4.3-A7-A8.1	Livello-1	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM3-35-M-01a-0005	Planimetria coperture - Impianto idricosanitario e riscaldamento					
JAC-UM2-35-M-01a-0001	UMI	3-	Schema funzionale centrale termica	1		
JAC-UM2-35-M-01a-0002	UMI	3-	Schema funzionale centrale termica	2		
JAC-UM2-35-M-01a-0003	Edifici	C1-A1.1-A2.1-	Livello-1	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM2-35-M-01a-0004	Edifici	C1-A1.1-A2.1-	Livello 0	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	
JAC-UM2-35-M-01a-0005	Edifici	C1-A1.1-A2.1-	Livello 1	-	Impianto idricosanitario e riscaldamento	

JAC-UM2-35-M-01a-0006 Edifici C1-A1.1-A2.1- Intercapedine - Impianto idricosanitario e riscaldamento

JAC-UM2-35-M-01a-0007 Edifici C1-A1.1-A2.1- Livello 7 - Impianto idricosanitario e riscaldamento

JAC-UM2-35-M-01a-0008 Edifici C2.1-A1.2-A2.2- Livello-1 - Impianto idricosanitario e riscaldamento

JAC-UM2-35-M-01a-0009 Edifici C2.1-A1.2-A2.2- Livello 0 - Impianto idricosanitario e riscaldamento

JAC-UM2-35-M-01a-0010 Edifici C2.1-A1.2-A2.2- Livello 1 - Impianto idricosanitario e riscaldamento

JAC-UM2-35-M-01a-0011 Edifici C2.1-A1.2-A2.2- Intercapedine - Impianto idricosanitario e riscaldamento

JAC-UM2-35-M-01a-0012 Edifici C2.1-A1.2-A2.2- Livello 7 - Impianto idricosanitario e riscaldamento

JAC-EXT-35-M-01a-0001 Planimetria di Progetto H2O Nere con particolari costruttivi

JAC-EXT-35-M-01a-0002 Planimetria di Progetto H2O Bianche

### **Progetto impianti elettrici:**

JAC-GEN-35-E-05a-0001 Relaz imp elettrici -

JAC-GEN-35-E-05a-0002 Valutazione rischio da fulmine

JAC-GEN-35-E-01a-0001 Planimetria di inquadramento Generale pannelli fotovoltaici

JAC-OUC-35-E-01a-0007 Planimetria di inquadramento generale rete ENEL - Area Ovest

JAC-UM1-35-E-01a-0001 UMI 1-Planimetria di inquadramento

JAC-UM1-35-E-01a-0002 Edifici C2.2-C3-A1.3- Livello-1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM1-35-E-01a-0003 Edifici C2.2-C3-A1.3- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM1-35-E-01a-0004 Edifici C2.2-C3-A1.3- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM1-35-E-01a-0005 Edifici C2.2-C3-A1.3- Livello 7 - Impianto fotovoltaico

JAC-UM1-35-E-01a-0006 Edifici C3-A2.3- Livello-1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM1-35-E-01a-0007 Edifici C3-A2.3- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM1-35-E-01a-0008 Edifici C3-A2.3- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM1-35-E-01a-0009 Edifici C3-A2.3- Livello 7 - Impianto fotovoltaico

JAC-C22-35-E-01a-0001 Edifici C2.2- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C22-35-E-01a-0002 Edifici C2.2- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C22-35-E-01a-0003 Edifici C2.2- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C22-35-E-01a-0004 Edifici C2.2- Livello 5 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C22-35-E-01a-0005 Edifici C2.2- Livello 6 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C22-35-E-01a-0006 Edifici C2.2- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C22-35-E-01a-0007 Edifici C2.2- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C22-35-E-01a-0008 Edifici C2.2- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C22-35-E-01a-0009 Edifici C2.2- Livello 5 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C22-35-E-01a-0010 Edifici C2.2- Livello 6 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C30-35-E-01a-0001 Edificio C3- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C30-35-E-01a-0002 Edificio C3- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C30-35-E-01a-0003 Edificio C3- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C30-35-E-01a-0004 Edificio C3- Livello 5 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C30-35-E-01a-0005 Edificio C3- Livello 6 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C30-35-E-01a-0006 Edificio C3- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C30-35-E-01a-0007 Edificio C3- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C30-35-E-01a-0008 Edificio C3- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C30-35-E-01a-0009 Edificio C3- Livello 5 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C30-35-E-01a-0010 Edificio C3- Livello 6 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A13-35-E-01a-0001 Edifici A1.3- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A13-35-E-01a-0002 Edifici A1.3- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A13-35-E-01a-0003 Edifici A1.3- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A13-35-E-01a-0004 Edifici A1.3- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A13-35-E-01a-0005 Edifici A1.3- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A13-35-E-01a-0006 Edifici A1.3- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A30-35-E-01a-0001 Edifici A3- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A30-35-E-01a-0002 Edifici A3- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A30-35-E-01a-0003 Edifici A3- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A30-35-E-01a-0004 Edifici A3- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A30-35-E-01a-0005	Edifici A3- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A30-35-E-01a-0006	Edifici A3- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A23-35-E-01a-0001	Edifici A2.3- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A23-35-E-01a-0002	Edifici A2.3- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A23-35-E-01a-0003	Edifici A2.3- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A23-35-E-01a-0004	Edifici A2.3- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A23-35-E-01a-0005	Edifici A2.3- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A23-35-E-01a-0006	Edifici A2.3- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-UM3-35-E-01a-0001	UMI 3-Planimetria di inquadramento
JAC-UM3-35-E-01a-0002	Edifici A4.2-A4.3-A7-A8.1 - Livello-1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice
JAC-UM3-35-E-01a-0003	Edifici A4.1-E-A5-A6-A4.2-A4.3-A7-A8.1 - Livello 7 - Impianto fotovoltaico
JAC-A41-35-E-01a-0001	Edifici A4.1- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A41-35-E-01a-0002	Edifici A4.1- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A41-35-E-01a-0003	Edifici A4.1- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A41-35-E-01a-0004	Edifici A4.1- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A41-35-E-01a-0005	Edifici A4.1- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A41-35-E-01a-0006	Edifici A4.1- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A50-35-E-01a-0001	Edifici A5- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A50-35-E-01a-0002	Edifici A5- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A50-35-E-01a-0003	Edifici A5- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A50-35-E-01a-0004	Edifici A5- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A50-35-E-01a-0005	Edifici A5- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A50-35-E-01a-0006	Edifici A5- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A60-35-E-01a-0001	Edifici A6- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A60-35-E-01a-0002 Edifici A6- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A60-35-E-01a-0003 Edifici A6- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A60-35-E-01a-0004 Edifici A6- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A60-35-E-01a-0005 Edifici A6- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A60-35-E-01a-0006 Edifici A6- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-E00-35-E-01a-0001 Edifici E- Livello -1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-E00-35-E-01a-0002 Edifici E- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-E00-35-E-01a-0003 Edifici E- Livello +1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-E00-35-E-01a-0004 Edifici E- Livello +2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-E00-35-E-01a-0005 Edifici E- Livello +3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-E00-35-E-01a-0006 Edifici E- Livello Copertura - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A42-35-E-01a-0001 Edifici A4.2- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A42-35-E-01a-0002 Edifici A4.2- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A42-35-E-01a-0003 Edifici A4.2- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A42-35-E-01a-0004 Edifici A4.2- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A42-35-E-01a-0005 Edifici A4.2- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A42-35-E-01a-0006 Edifici A4.2- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A43-35-E-01a-0001 Edifici A4.3- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A43-35-E-01a-0002 Edifici A4.3- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A43-35-E-01a-0003 Edifici A4.3- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A43-35-E-01a-0004 Edifici A4.3- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A43-35-E-01a-0005 Edifici A4.3- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A43-35-E-01a-0006 Edifici A4.3- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A70-35-E-01a-0001 Edifici A7- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A70-35-E-01a-0002 Edifici A7- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A70-35-E-01a-0003 Edifici A7- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A70-35-E-01a-0004 Edifici A7- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A70-35-E-01a-0005 Edifici A7- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A70-35-E-01a-0006 Edifici A7- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A81-35-E-01a-0001 Edifici A8.1- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A81-35-E-01a-0002 Edifici A8.1- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A81-35-E-01a-0003 Edifici A8.1- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A81-35-E-01a-0004 Edifici A8.1- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A81-35-E-01a-0005 Edifici A8.1- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A81-35-E-01a-0006 Edifici A8.1- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-UM2-35-E-01a-0001 UMI 2-Planimetria di inquadramento

JAC-UM2-35-E-01a-0005 Edifici C1-A1.1-A2.1- Livello-1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM2-35-E-01a-0006 Edifici C1-A1.1-A2.1- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM2-35-E-01a-0007 Edifici C1-A1.1-A2.1- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM2-35-E-01a-0011 Edifici C1-A1.1-A2.1- Livello 7 -Impianto fotovoltaico

JAC-UM2-35-E-01a-0012 Edifici C2.1-A1.2-A2.2- Livello-1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM2-35-E-01a-0013 Edifici C2.1-A1.2-A2.2- Livello 0 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM2-35-E-01a-0014 Edifici C2.1-A1.2-A2.2- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice

JAC-UM2-35-E-01a-0018 Edifici C2.1-A1.2-A2.2- Livello 7 -Impianto fotovoltaico

JAC-C10-35-E-01a-0001 Edificio C1- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C10-35-E-01a-0002 Edificio C1- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C10-35-E-01a-0003 Edificio C1- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C10-35-E-01a-0004 Edificio C1- Livello 5 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C10-35-E-01a-0005 Edificio C1- Livello 6 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C10-35-E-01a-0006 Edificio C1- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C10-35-E-01a-0007 Edificio C1- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C10-35-E-01a-0008 Edificio C1- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C10-35-E-01a-0009 Edificio C1- Livello 5 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C10-35-E-01a-0010 Edificio C1- Livello 6 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C21-35-E-01a-0001 Edifici C2.1- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C21-35-E-01a-0002 Edifici C2.1- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C21-35-E-01a-0003 Edifici C2.1- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C21-35-E-01a-0004 Edifici C2.1- Livello 5 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C21-35-E-01a-0005 Edifici C2.1- Livello 6 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-C21-35-E-01a-0006 Edifici C2.1- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C21-35-E-01a-0007 Edifici C2.1- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C21-35-E-01a-0008 Edifici C2.1- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C21-35-E-01a-0009 Edifici C2.1- Livello 5 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-C21-35-E-01a-0010 Edifici C2.1- Livello 6 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A11-35-E-01a-0001 Edifici A1.1 Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A11-35-E-01a-0002 Edifici A1.1- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A11-35-E-01a-0003 Edifici A1.1- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A11-35-E-01a-0004 Edifici A1.1 Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A11-35-E-01a-0005 Edifici A1.1- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A11-35-E-01a-0006 Edifici A1.1- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

JAC-A12-35-E-01a-0001 Edifici A1.2 Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A12-35-E-01a-0002 Edifici A1.2- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A12-35-E-01a-0003 Edifici A1.2- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali

JAC-A12-35-E-01a-0004	Edifici A1.2 Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A12-35-E-01a-0005	Edifici A1.2- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A12-35-E-01a-0006	Edifici A1.2- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A21-35-E-01a-0001	Edifici A2.1 Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A21-35-E-01a-0002	Edifici A2.1 Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A21-35-E-01a-0003	Edifici A2.1- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A21-35-E-01a-0004	Edifici A2.1- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A21-35-E-01a-0005	Edifici A2.1 Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A21-35-E-01a-0006	Edifici A2.1 Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A21-35-E-01a-0007	Edifici A2.1- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A21-35-E-01a-0008	Edifici A2.1- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A22-35-E-01a-0001	Edifici A2.2- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A22-35-E-01a-0002	Edifici A2.2- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A22-35-E-01a-0003	Edifici A2.2- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A22-35-E-01a-0004	Edifici A2.2- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice e impianti speciali
JAC-A22-35-E-01a-0005	Edifici A2.2- Livello 1 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A22-35-E-01a-0006	Edifici A2.2- Livello 2 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A22-35-E-01a-0007	Edifici A2.2- Livello 3 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni
JAC-A22-35-E-01a-0008	Edifici A2.2- Livello 4 - Impianto illuminazione, Forza Motrice parti comuni

## 0.5 VVFF

Mod. Val. Prog. VVF Area vendite Ed. A3

Mod. Val. Prog. VVF Ed. E

Mod. Val. Prog. VVF UMI 1-2

Mod. Val. Prog. VVF UMI 3

## 0.6 Analisi ambientali

SNB-OUC-35-Z-	05a-0001	Valutazione tecnica Rischio AMBIENTALE
SNB-OUC-35-Z-	05a-0002	Valutazione tecnica Rischio ARCHEOLOGICO
SNB-OUC-35-Z-	05a-0003	Valutazione tecnica Rischio BELLICO

## **art. 6) Opere di urbanizzazione primaria**

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico le spese per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del sub comparto 1a. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.1) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, la predisposizione delle infrastrutture per l'impianto di videosorveglianza comprendenteavidotti, pozzetti e posizionamento dei pali per le telecamere, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):

- sedi stradali comprensive di sottofondazioni e fondazioni, pavimentazioni e opere accessorie;
- parcheggi pubblici interrati e fuori terra al diretto servizio dell'insediamento;
- piazze e percorsi pedonali pavimentati;
- reti di fognatura bianca comprensive delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera compreso l'allacciamento all'impianto di depurazione comunale;
- tratto di fognatura nera fuori comparto sino a via Lama;
- reti dell'acqua potabile e non potabile comprensive dell'allacciamento all'acquedotto;
- reti del gas compresi gli allacciamenti e predisposizione al teleriscaldamento;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, cabine elettriche e relativi allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati (fibre ottiche);
- verde e piantumazioni;
- pozzo di protezione catodica;
- rete TLC.

2. Dovranno inoltre essere collocate e messe in funzione spire per il rilevamento dei flussi veicolari, unitamente ai necessari dispositivi di misura e trasmissione, in corrispondenza della rotatoria di progetto tra Via Cavalcavia – Via Daltri – Via Palmiro Togliatti – Via Madonna dello Schioppo - nuova viabilità di progetto, ed in corrispondenza dei due bracci della rotatoria di progetto lungo la percorrenza Nord-Sud su Via Ravennate come meglio indicato e specificato nell'elaborato Tav. 29 Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 16.

3. Sono escluse dal presente impegno convenzionale per quanto comprese all'interno del perimetro del comparto le seguenti opere:

- realizzazione del verde pubblico di standard di competenza del comparto 4 come rappresentato nella tav. 7.1.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese del Soggetto Attuatore nel rispetto delle prescrizioni del d.lgs. 50/2016, dell'articolo 16, co. 2 bis del DPR n. 380/2001 e dalle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegata al Regolamento Edilizio in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016.

5. Gli importi stimati relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riportati come quota parte a carico del Soggetto Attuatore nella Relazione illustrativa del PRU Novello e sue varianti, utili alla definizione delle garanzie fideiussorie, saranno comprovati da parte del soggetto esecutore tramite specifica documentazione contabile dei costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere in esito alla relativa ultimazione.

## **art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (Legge 1150/42 art. 28, Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 47/78 artt. 20 e 22) le opere e le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10.1 "Planimetria aree da cedere" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato...) secondo quanto contenuto nelle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie e le relative modalità di svincolo per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

2. Nel caso in cui le aree a destinazione pubblica di cui al presente articolo ovvero le aree di standard o extra standard di cui all'articolo che segue si sovrappongano a volumi interrati destinati a rimanere in proprietà privata, al Comune sarà ceduto solamente il diritto di soprasuolo, rimanendo in capo al privato la proprietà dei solai, dei muri perimetrali. Tutte le opere di manutenzione delle impermeabilizzazioni, impianti ecc restano a carico del privato fatte salve quelle dovute ad eventuali danni provocati in maniera diretta da lavori eseguiti dal Comune nel sottosuolo. Rimane in capo al Comune la manutenzione, secondo l'ordinaria diligenza, delle porzioni di cui lo stesso abbia il possesso e/o la disponibilità a qualunque titolo mentre rimane in capo al Soggetto Attuatore e/o successivi aventi causa la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti strutturali orizzontali e verticali e relative impermeabilizzazioni.

Analogamente nel caso in cui le aree pubbliche si collochino all'interno di un complesso edilizio (parcheggi pubblici in struttura) al Comune sarà ceduto esclusivamente la corrispondente porzione catastale.

3. E' fatto obbligo al Soggetto Attuatore prevedere, nei capitolati posti a base delle alle gare di appalto una polizza assicurativa almeno decennale a garanzia di eventuali infiltrazioni.

4. Il Soggetto Attuatore inoltre si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all'uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ).

5. Nel caso in cui in cui l'esecuzione delle opere della presente Convenzione comporti la necessità di intervento su aree comunali limitrofe il Comune delega il Soggetto Attuatore ad eseguire tutte le opere e gli interventi necessari.

6. Nell'ipotesi in cui l'esecuzione dei lavori di cui alla presente Convenzione determini necessità di ripristino, il Comune delega fin da ora il Soggetto Attuatore ad eseguire dette opere su aree comunali.

7. In tale ambito, il Soggetto Attuatore, sotto la sua completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio. A titolo esemplificativo, le aree comunali di cui sopra possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica natura e classificazione.

8. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico al Soggetto Attuatore dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

9. Il Soggetto Attuatore per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente Convenzione, assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico di cui alla Tav. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico", l'onere permanente delle spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e dei costi di gestione. Per il comparto 1a la gestione dovrà essere affidata da un unico soggetto che rappresenti la proprietà attuatrice o i suoi aventi causa con ripartizione delle spese tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Il presente obbligo dovrà essere riportato negli atti di vendita dei singoli immobili e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

10. Il progetto delle opere di urbanizzazione definisce gli elementi fisici di demarcazione fra aree pubbliche e aree private che rendono facilmente distinguibili le proprietà come riportato nella Tav. LAM PAE 35 C 01a 0013 bis.

### **art. 8) Aree da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico**

1. Le aree da cedere al comune ("**Aree da Cedere**") del PRU Novello sono individuate con apposite colorazioni nella TAV. 7.1 " Planimetria identificazione aree pubbliche".

2. Le superfici da cedere relative agli standard del comparto 1a sono indicate nella TAV. 10.1 "Planimetria delle aree da cedere" e come indicato nella tabella seguente:

Parcheggio pubblico P2 interrato o in struttura	mq. 5.071
Parcheggio pubblico P2 fuori terra	mq. 3.691
Verde pubblico	mq. 17.129
Verde pubblico pavimentato	mq. 4.788
Strade, marciapiedi e verde stradale	mq. 8.826
Verde di compensazione e verde exstandard	mq. 3.652
Aree riservate alle isole ecologiche	mq. 70
Aree riservate alle cabine elettriche e gas	mq. 264

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere le aree relative agli standard di verde dei comparti 1b e 4 in quanto ricadenti all'interno del perimetro del comparto e l'area da destinare alla viabilità di collegamento dalla rotonda di via Cavalcavia a via Montecatini ancorchè non da realizzare.

4. Le Aree da Cedere, a seguito del collaudo, saranno cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle necessarie alla realizzazione degli interventi, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

5. Le aree private ad uso pubblico sono rappresentate nella TAV. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" in maniera indicativa e sono definite puntualmente nell'elaborato del relativo titolo abilitativo Tav. LAM PAE 35 C 01a 0013 bis. L'uso pubblico dovrà essere istituito al momento della cessione delle aree pubbliche. Le aree private ad uso pubblico, a seguito del collaudo favorevole delle opere, dovranno essere rese immediatamente accessibili al pubblico.

### **Art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico**

1, Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinati ad una progettazione unitaria, in accordo con gli uffici del Comune al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello.

### **art. 10) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nelle tavole 37.1 e 37.2.

#### **OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA**

- Nuova viabilità di collegamento di via Peticara con via Montecatini
- Rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- Rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- Cambiamento del tracciato di via Cavalcavia ( tratto Nord-Sud fino all'innesto con la nuova rotonda) e riqualificazione del tratto di collegamento a via Madonna dello Schioppo
- Riqualificazione di via Peticara intorno ai capannoni esistenti con realizzazione di parcheggi pubblici
- Riqualificazione di via Montecatini
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade del comparto 1a e marciapiedi a nord della ferrovia.

#### **OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

- Interramento elettrodotto
- Verde di standard del comparto 1b
- Quota di spettanza del comparto 1b del collettore fognario fuori comparto sino a via Lama
- Riqualificazione del sottopasso ciclopedonale esistente in via Ravennate
- Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella lungo il fiume Savio
- Realizzazione nuova recinzione Sottostazione Elettrica Ferroviaria
- Verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- Verde stradale a nord della ferrovia

2. Le parti danno atto che il Comune ha già provveduto all'acquisizione del binario dismesso di RFI per realizzazione di pista ciclabile di connessione con quella lungo il Savio.

3. Le parti danno atto inoltre che la nuova viabilità, ancorchè ricadente all'interno del comparto, (prosecuzione di via Montecatini fino alla nuova rotonda comprensiva delle opere aggiuntive sopra secante non è a carico del Soggetto attuatore quale infrastrutturazione urbana.

4. Si prevede la realizzazione del verde di standard del sub comparto 1b come opera di infrastrutturazione e di interesse generale a carico del sub comparto 1a al fine di anticipare la realizzazione completa dell'area verde.

5. Si prevede inoltre la realizzazione del collettore fognario extra comparto sino a via Lama quale opera per la sostenibilità e la compensazione ambientale in maniera proporzionale all'edificabilità, del sub comparto 1b.

6. Le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale sopracitate comprendono anche le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.).

7. Le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale sono eseguite a cura e spese del Soggetto Attuatore nel rispetto delle prescrizioni del d.lgs. 50/2016 e dell' allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016.

8. I costi complessivi inerenti le opere di cui sopra ammontano a € 5.354.579,00 IVA esclusa.

9. Il Comune con atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 103 dell' 08.10.2015 si è impegnato a partecipare alle spese per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione urbana e opere di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale per un importo pari a €. 643.360,00. L'importo sarà versato al Il Soggetto Attuatore a seguito della presentazione di specifica documentazione contabile dei costi effettivamente sostenuti in due soluzioni, proporzionali alla SUL, ad avvenuto completamento delle urbanizzazioni riguardanti le UMI 1 e 2 e del collaudo delle opere.

10. Per l'esecuzione delle opere infrastrutturali trova applicazione l'articolo 20 del d.lgs. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni.

#### **art. 11) Realizzazione del parco soprasecante a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di programma con la Regione**

1. La Regione Emilia-Romagna e il Comune hanno promosso la realizzazione di interventi sperimentali e innovativi di edilizia sociale (Housing sociale) e di valorizzazione urbana, in coerenza con gli obiettivi della normativa regionale in materia di politiche abitative e con gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale e urbanistica attraverso la sottoscrizione di un protocollo.

2. L'anzidetto protocollo fra Regione e Comune, sottoscritto il 28.12.2015, impegna la Regione a destinare € 2.000.000 a sostegno dell'attuazione di programmi innovativi nel campo della promozione dell'edilizia sociale e il Comune a ridurre i prezzi di vendita e locazione degli alloggi sociali.

3. Tale impegno finanziario ha trovato formale attuazione nella sottoscrizione dell'Accordo di Programma da parte del Sindaco (15.01.2016) e dell'Assessore ai "Trasporti e alle reti infrastrutturali e immateriali, programmazione territoriale e agenda digitale" della Regione (08.02.2016) per l'attuazione del 1° lotto del parco sopra secante ricadente all'interno del comparto 1a del Programma di riqualificazione urbana PRU Novello che sarà realizzato dal Comune attraverso procedura di evidenza pubblica.

4. Il progetto comprende la realizzazione del verde sopra secante, di una porzione di verde di standard del comparto 1a di mq. 4.532 e una porzione di verde di standard del comparto 1b di mq. 5.666 previsto a carico del comparto 1a come opera di interesse generale per la sostenibilità ambientale.

5. Per dare attuazione agli obiettivi dell'Accordo di Programma il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune (PGN 87987/02.09.2016) il progetto esecutivo delle opere del parco soprasecante in coerenza con le previsioni contenute nella tav. 31 "Computo metrico estimativo" del PRU in cui sono individuati i costi di realizzazione delle opere oggetto dell'Accordo. L'opera di cui trattasi è in corso di realizzazione a seguito di procedura di aggiudicazione curata dall'Amministrazione Comunale

6. Il Soggetto Attuatore, a fronte della riduzione di €. 1.379.799,00 al netto dell'IVA dell'impegno finanziario per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale, che pertanto ammontano a €. 3.974.780,00 al netto dell'IVA e alla riduzione di €.356.726,00 al netto dell'IVA dell'impegno finanziario per le opere di urbanizzazione primaria, si obbliga ad applicare una riduzione del costo dei canoni di locazione degli alloggi ERS come meglio specificato nel successivo art. 17) Edilizia convenzionata”.

#### **art. 11) bis Mantenimento di via Ravennate in fase transitoria**

1. Essendo posto a carico dei comparti 1b, 3 e 5 la realizzazione della nuova viabilità di collegamento della via Montecatini alla nuova rotonda di via Cavalcavia, il Soggetto Attuatore si obbliga a mantenere la viabilità attuale di via Ravennate con la via Montecatini, apportando le migliorie richieste dal Settore Infrastrutture e Mobilità così come riportate nelle Tav..... del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
2. L'area di sedime di detta viabilità ricade in proprietà del Soggetto Attuatore che si impegna a cederla gratuitamente all'Amministrazione Comunale prima dell'asseverazione di conformità edilizia e agibilità degli alloggi o preventivamente su richiesta dell'Ente stesso.
3. L'area verrà ceduta con sovrastante realizzazione di prato erboso.
4. A seguito della realizzazione della nuova viabilità di collegamento fra la via Montecatini e la nuova rotonda di via Cavalcavia verrà interrotta la via Ravennate creando il collegamento fra le due porzioni del parco sopra secante riportando in conformità al Programma di riqualificazione approvato.
5. La continuità di via Ravennate con via Montecatini rimane soluzione temporanea in attesa del completamento della viabilità prevista dal PRU.

#### **art. 12) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. La delibera di giunta comunale n.... del.....di approvazione del PUA ha assunto validità di titolo edilizio relativo a tutte le opere, pubbliche e private di urbanizzazione e al complesso immobiliare dei fabbricati previsti, cui alla presente Convenzione con l'eccezione dell'elettrodotto, ai sensi dell'art. 31, comma. 5, della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000.
2. L'inizio dei lavori sia delle opere di urbanizzazione che degli interventi privati potrà avvenire solo dopo la stipula della presente Convenzione.
3. Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nell'allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016 che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori fatto salvo quanto di seguito specificato.
4. L'inizio dei lavori degli edifici potrà anche avvenire, in ragione della stretta interdipendenza delle urbanizzazioni e degli edifici, contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, come meglio specificato nel successivo articolo 14.
5. Al fine di non ostacolare la fase attuativa e l'organizzazione dei cantieri, in relazione alla complessità delle previsioni urbanistiche, il titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione di competenza del comparto avrà ad oggetto anche le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all'art. 10 così come il titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi privati comprende anche le

opere di urbanizzazione di competenza del comparto, con esclusione dell'elettrodotto, per cui il Soggetto Attuatore attiverà un procedimento distinto ai fini del rilascio di apposito permesso di costruire.

6. L'asseverazione di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati può essere resa per ciascun fabbricato ricompreso in ciascuna UMI dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione relativamente a ciascuna UMI di cui al successivo articolo 14 "Attuazione per U.M.I. (unità minime di intervento)", eventualmente, per le opere che interessano più UMI, previo collaudo parziale delle opere di urbanizzazione funzionali alle UMI stesse. E' in ogni caso fatta salva la possibilità di asseverazione di conformità edilizia e agibilità parziale alle condizioni previste dall'art. 25 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 15/2013.

7. I parcheggi P2 pubblici previsti nei piani interrati dei diversi edifici dovranno essere collaudati e ceduti al Comune, per la parte di spettanza, prima dell'asseverazione di conformità edilizia e agibilità degli edifici sovrastanti.

### **art. 13) Oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione**

1. Si conviene che l'onere di urbanizzazione secondaria che il Soggetto Attuatore si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,27173 per ogni mq. di SUL ad uso residenziale prevista dal PRU Novello con la riduzione all'80% per ogni mq. ad uso residenziale convenzionato, di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

2. La cifra risultante dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di S.U. per mq. 21.249 (23.610-10%) di Superficie Utile con funzione residenziale convenzionata è pari a € 786.582,39 ( € 46, 27173 x mq 21.349 x 0,80 ) e di € 46,34529 al mq. di S.U. per mq. 6.669 (7410-10%) di Superficie Utile con funzioni direzionale e commerciale è pari a €. 309.076,74( € 46,34529 x mq. 6.669).

Il totale dell'onere di urbanizzazione secondaria ammonta a € 1.095.659,00.

3. L'onere è assolto mediante la realizzazione, delle seguenti opere: interrimento del tratto di elettrodotto compreso fra la via Montecatini e la via Ravennate, che alimenta la sottostazione elettrica di ferrovie per un importo presunto di € 1.595.00,00, allargamento del sottopasso di via Ravennate per un importo presunto di € 235.855,00.

4. Nel caso in cui le opere a scomputo non vengano realizzate o attuate in parte, è dovuto l'onere di urbanizzazione secondaria calcolato secondo le tabelle parametriche vigenti al momento della stipula della presente convenzione

5. Il contributo sul costo di costruzione per la realizzazione dell'intervento della struttura commerciale e degli usi terziario-direzionale è stato quantificato in euro 316.582,46.

La quota di €. 158.291,23, pari al 50%, è stata versata ..... con quitanza n. del ..... La restante quota sarà corrisposta alla data di comunicazione della fine dei lavori e comunque non oltre i tre anni dalla stipula della presente convenzione e pertanto entro la data del .....

### **art. 14) Attuazione per U.M.I. (Unità Minime di Intervento)**

1. L'attuazione del comparto 1a avviene attraverso unità minime di intervento (UMI) comprendenti uno o più edifici e le urbanizzazioni di competenza. L'allegato alle Norme di Attuazione del PRU "Attuazione comparto 1a in UMI" definisce le tre UMI. Ciascuna UMI ad attuazione differita, mediante l'individuazione planimetrica, la quantificazione della SUL gli usi ammessi, gli standard di pertinenza, nonché l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutturazione da realizzare per ogni singola UMI quali opere indispensabili per l'ottenimento dei certificati di conformità edilizia, definendo anche i costi relativi.
2. La domanda di collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione riferite alle singole UMI dovrà essere corredata dagli elaborati riguardanti le opere interessate dal collaudo parziale con l'indicazione della modalità esecutiva e relativa localizzazione.
3. Le unità minime d'intervento dovranno essere realizzate in ordine successivo crescente a partire dalla UMI 1,

### **U.M.I. 1**

La UMI 1 comprende gli edifici C.2.2, C3, A1.3, A2.3, A3 con i seguenti usi: uso U1/1 (residenza ) per una SUL di mq. 8.029, uso U3/1 (commercio) per una SUL di mq. 1.511, uso U3/2 (Medio piccola struttura di vendita alimentare) per una SUL di mq. 2.081 e uso U3/6 (terziario diffuso) per una SUL di mq. 223.

La SUL totale della UMI 1 è di mq. 11.844.

E' prevista la realizzazione i parcheggi denominati P2.C, P2.E2, P2 E3, P2.F e P2.H1 per una superficie complessiva di mq. 3.205> di mq. 3.080,40 (standard dovuti per gli usi).

Il verde pubblico di standard relativo all'UMI 1 sarà realizzato in parte dal Comune come stabilito nell'art. 11 per effetto dell'Accordo sottoscritto con la Regione (mq. 4.532), in parte in continuità con il verde pubblico ricadente dentro il Lotto 1 per mq. 288 e in parte dal percorso pavimentato centrale (mq. 831) per una superficie complessiva di mq. 5.651> di mq.,. 5.209 dovuti.

Le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale relative alla UMI 1 sono:

- Nuova viabilità di collegamento di via Peticara con via Montecatini
- Marciapiedi pubblici lungo le strade e marciapiedi di via Peticara, via Montecatini
- Verde stradale di via Ravennate e a confine comparto 1b
- Rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- Rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- Modifica del tracciato di via Cavalcavia (tratto Nord-Sud fino all'innesto con la nuova rotonda) e riqualificazione del tratto di collegamento a via Madonna dello Schioppo
- Riqualificazione di via Peticara intorno ai capannoni esistenti con realizzazione di parcheggi pubblici
- Riqualificazione di via Montecatini
- Verde stradale a nord della ferrovia
- Piccole porzioni di verde extra standard di raccordo/completamento con quanto realizzato dal Parco Lotto 1.
- Realizzazione di parte di verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- Realizzazione nuova recinzione Sottostazione Elettrica Ferroviaria
- Quota parte di verde di standard del comparto 1b di raccordo/completamento con quanto realizzato dal Parco Lotto 1.
- Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella lungo il fiume Savio
- Quota parte del collettamento della fogna nera extracomparto fino a via Lama di spettanza del comparto 1b.

- Reti e sottoservizi ricadenti nell'infrastrutturazione e nell'interesse generale per la sostenibilità ambientale

I costi delle opere sopra indicate sono dettagliate nella Tab. 8bis contenuta nella Relazione illustrativa del PRU

Sono inoltre a carico della UMI 1 i seguenti interventi: la realizzazione dei sottoservizi indispensabili per la corretta funzionalità dell'intervento, il sistema di laminazione e la realizzazione del tratto di fognatura nera fuori comparto sino alla via Lama.

L'importo stimato complessivo delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale sopra elencate è pari ad € 1.794.229,00 al netto dell'IVA.

L'importo stimato complessivo delle opere di urbanizzazione primaria dentro e fuori comparto è pari ad €. 1.400.703,00 al netto dell'IVA come di seguito indicato:

Parcheeggio P2C	€.	133.300
Parcheeggio P2F	€.	88.900
Parcheeggio P2H2	€.	7.200
Parcheeggio P2E2	€.	112.800
Parcheeggio P2E3	€.	9.600
Riqualificazione di via Ravennate	€.	120.615
Innesti su via Cavalcavia	€.	4.950
Parte di verde pubblico V1.1*	€.	198.881
Allacciamenti in quota proporzionale SUL	€.	27.588 (€72.257x38,18%)
Sottoservizi quota 60%	€.	689.369 (€1.148.947x60%)

## U.M.I. 2

La UMI 2 comprende gli edifici C2.1, C1, A1.1, A2.1, A2.2, A1.2 con i seguenti usi: uso U1/1 (residenza ) per una SUL di mq. 9.481, uso U3/1 (commercio) per una SUL di mq. 390.

La SUL totale della UMI 2 è di mq. 9.871.

E' prevista la realizzazione dei parcheggi denominati P2.A, P2.B per una superficie complessiva di mq. 5.071 > di mq. 1.901 (standard dovuti per gli usi).

Il verde pubblico di standard relativo all'UMI 2 è costituito da:

- percorso pavimentato centrale per mq 746;
  - percorso pavimentato lungo la via Ravennate per mq 355;
  - porzione di verde compreso fra la UMI 3 e il verde sopra secante per mq. 1838
  - verde compreso fra la sottostazione e gli edifici esistenti su via Ravennate per mq. 811;
- per una superficie complessiva di mq 3750 > 3682 dovuti per gli usi.

Le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale relative alla UMI 2 sono le seguenti:

- Riqualificazione del sottopasso ciclopedonale esistente in via Ravennate
- Piccole porzioni di verde extra standard di raccordo/completamento con quanto realizzato dal Parco Lotto 1.
- porzione di interrimento elettrodotta compreso dalla sotto stazione ferroviaria sino alla rotatoria di via Cavalcavia
- Quota parte di verde di standard del comparto 1b di raccordo/completamento con quanto realizzato dal Parco Lotto 1.
- Realizzazione di parte di verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione

L'importo stimato complessivo delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale sopra elencate è pari ad € 1.328.567,00 al netto dell'IVA.

L'importo stimato complessivo delle opere di urbanizzazione primaria dentro e fuori comparto è pari ad €. 2.748.745,00 al netto dell'IVA. come di seguito indicato:

Parcheggio P2A e B	€.	2.231.240
Parte di verde pubblico V1.1*	€.	264.724
Allacciamenti in quota proporzionale SUL	€.	22.992 (€72.257x31,82%)
Sottoservizi quota 20%	€.	229.789 (€1.148.947x20%)

### **U.M.I. 3**

La UMI 3 comprende gli edifici A8.1, A7, A4.3, A4.2, A4.1, A6, A5 ed E con i seguenti usi: uso U1/1 (residenza ) per una SUL di mq. 6.100, uso U3/5 (pubblici esercizi) per una SUL di mq. 63,uso U3/6 (terziario diffuso) per una SUL di mq. 1.760 e uso U3/9 (direzionale) per una SUL di mq. 1.382.

La SUL totale della UMI 3 è di mq. 9.305.

E' prevista la realizzazione del parcheggio denominato P2.H1 per una superficie complessiva di mq. 45 a completamento di tutti i parcheggi pubblici P2 di spettanza del comparto 1a necessari al raggiungimento dello standard complessivo dovuto per gli usi previsti nel comparto (mq. 8.321).

Il verde pubblico da realizzare come standard relativo all'UMI 3 comprende:

- completamento del verde previsto nel comparto 1a (percorso pavimentato centrale e piazza per mq. 2.854;
- due porzioni di verde comprese fra la UMI 3 e il verde sopra secante per mq. 968; per una superficie complessiva di mq. 3.822 a completamento di tutto il verde di spettanza del comparto 1a necessario al raggiungimento dello standard complessivo dovuto per gli usi previsti nel comparto (mq. 13.223).

Le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale relative alla UMI 3 sono le seguenti:

- porzione di interrimento elettrodotta a partire dalla rotatoria di via Cavalcavia a via Ravennate
- Quota parte di verde di standard del comparto 1b di raccordo/completamento con quanto realizzato dal Parco Lotto 1.
- Realizzazione di parte di verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- Piccole porzioni di verde extra standard di raccordo/completamento con quanto realizzato dal Parco Lotto 1.

Devono essere completate tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art 6 e le opere di infrastrutturazione urbana e le opere di interesse generale per la sostenibilità ambientale di cui all'art. 10.

L'importo stimato complessivo delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale sopra elencate è pari ad € 851.984,00. al netto dell'IVA.

L'importo stimato complessivo delle opere di urbanizzazione primaria dentro e fuori comparto è pari ad €. 882.226,00 al netto dell'IVA. come di seguito indicato:

Parcheggio P2H1	€.	29.120
Parte di verde pubblico V1.1*	€.	601.640
Allacciamenti in quota proporzionale SUL	€.	21.677 (€72.257x30,00%)
Sottoservizi quota 20%	€.	229.789 (€1.148.947x20%)

4. Sono allegate alla presente Convenzione sotto la lettera .... le schede per UMI 1, la Tav.....per UMI 2 e la Tav. ...per UMI 3 al fine di meglio indentificare le opere e gli edifici sopradescritti.

5. Prima dell'asseverazione della conformità edilizia ed agibilità degli edifici devono essere collaudate, anche parzialmente, le opere e cedute le aree riguardanti tutti gli standard dovuti oltre alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità ambientale previsti in ogni singola UMI.

#### **art. 15) Programma di realizzazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione e ultimazione delle opere**

1. L'approvazione del PUA assume valore di titolo edilizio ai sensi dell'art. 31, comma 5 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna. 20/2000 per i seguenti interventi:

- opere di urbanizzazione primaria
- edifici compresi nelle varie UMI

2. Il titolo acquista efficacia a seguito della sottoscrizione della presente Convenzione.

I termini di legge per iniziare e terminare i lavori decorrono dalla data di sottoscrizione della Convenzione e possono essere entrambi prorogati secondo le prescrizioni normative di cui all'art. 19, comma 3 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 15/2013.

3. Il Soggetto Attuatore è tenuta a comunicare le date di effettivo inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e degli edifici.

4. L'inizio dei lavori degli edifici è subordinato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione ed agli adempimenti sismici previsti dalla Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 19/2008.

5. Le eventuali varianti edilizie sono regolate dalle disposizioni vigenti in materia e non dovranno essere precedute da variante al PUA se non nei casi espressamente indicati al successivo art. 25.

6. Il pagamento della prima rata del contributo sul costo di costruzione (50%) per gli usi terziario, commerciale e direzionale deve essere versato prima della stipula della presente Convenzione. Il restante 50% dovrà essere versato entro tre anni dalla data di stipula della presente Convenzione.

7. Le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabilite nelle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegata al Regolamento Edilizio che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori. I termini finali sono quelli contenuti nel crono programma che costituisce parte integrante dell'Accordo di Programma.

8. Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU Novello, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU Novello.

#### **art. 16) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna al rispetto dei requisiti riportati all'art. 14 "Norme per il risparmio energetico negli edifici" delle Norme di Attuazione del PRU nonché al rispetto delle disposizioni regionali vigenti alla data di approvazione della variante ( ) in materia di risparmio energetico.

#### **art. 17) Edilizia convenzionata**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e propri aventi causa, a destinare ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 (s.m.i.) e del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 (s.m.i.), all'interno del Comparto 1A del PRU Novello una quota di SUL residenziale, pari a mq. 23.610, ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) convenzionata.
2. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere a conoscenza e di accettare incondizionatamente—quanto prescritto dal Regolamento Comunale di Assegnazione delle aree PEEP-ERP (R.C.A.), approvato con Deliberazione Consiliare n. 248 del 25 luglio 1996 (da ultimo integrato con Deliberazioni Consiliari n. 100 dell'11 ottobre 2012, n. 6 del 28 febbraio 2013 e n. 20 del 06 marzo 2014), nonché quanto stabilito dalle disposizioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 e art. 18 del D.P.R. 380/2001, ai quali le norme del presente articolo fanno espresso riferimento.
3. A seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Programma per l'attuazione del Comparto 1a del PRU Novello (pubblicato sul BURER n. 19 del 27 gennaio 2016), la Regione Emilia Romagna ha concesso al Comune di Cesena un contributo di 2.000.000,00 euro per la realizzazione del Parco Urbano Novello 1° lotto, il quale consente di diminuire il prezzo di vendita e il canone di locazione degli alloggi con le modalità riportate nell'Accordo.
4. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e propri aventi causa, prima dell'inizio dei lavori del complesso immobiliare che comprende alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) a stipulare apposita Convenzione, da approvare con atto del Dirigente di Settore, al fine di definire puntualmente quantità e condizioni delle possibili tipologie di ERS presenti (alloggi in proprietà pubblica, locazione permanente, locazione a termine, locazione con proprietà differita, vendita in proprietà, ecc.) compreso le modalità attuative, i termini per la realizzazione, le garanzie finanziarie e i vincoli convenzionali degli alloggi ERS.
5. Le parti convengono che il prezzo, a prescindere da ogni altro meccanismo di aggiornamento previsto da detta convenzione, è suscettibile di modificazione per la parte relativa al costo delle opere di urbanizzazione primaria, di infrastrutturazione e di interesse generale, in quanto lo specifico computo metrico estimativo indica costi presunti e non definitivi. Prima dell'assegnazione degli alloggi agli acquirenti, il Soggetto Attuatore dovrà comunicare al Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP i costi effettivi delle opere e richiedere la determinazione del nuovo prezzo degli alloggi medesimi.
6. A completamento dei lavori di urbanizzazione gli importi, adeguatamente documentati, saranno indicizzati con l'indice Istat Vita. A garanzia della fattibilità dell'intervento ERS a prezzi calmierati, la quota massima delle urbanizzazioni a carico dell'ERS non potrà subire incrementi superiori al 10% dell'importo presunto.
7. Ad opere concluse saranno verificate le spese effettivamente sostenute: l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico del Soggetto Attuatore; qualora invece l'effettiva spesa sia inferiore a quella preventivata, l'intervento ERS ne beneficerà in misura proporzionale alla SUL.
8. A garanzia del rispetto dei termini di inizio e ultimazione dei lavori, così come indicato dal cronoprogramma, il Soggetto Attuatore ha prestato idonea garanzia fideiussoria prima della firma del presente contratto mediante deposito di polizza fideiussoria dell'importo forfettario di €. 100.000,00. La fideiussione verrà escussa dal Comune in caso di inosservanza dei termini previsti.

#### **art. 18) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

1. Il Comune, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa

che si impegna a tal senso, a realizzare le opere anche su aree di proprietà comunale, nel rispetto delle procedure previste dal D.lgs. 50/2016.

2. Le modalità di affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono disciplinate dall'art. 6) Opere di urbanizzazione primaria.

### **art. 19) Vigilanza**

1. Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dal Soggetto Attuatore.

2. Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

3. Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 23), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione del Soggetto Attuatore, oltre che per l'applicazione della penale (art. 24). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

### **Art. 20 ) Monitoraggio acustico**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere e limitatamente all'ambito di propria competenza i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale e ferroviario, come disposto dall'Amministrazione provinciale con proprie delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011, al fine di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi.

2. I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, all'autorità competente e al Comune entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

3. Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRU Novello.

4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare due monitoraggi acustici post-operam a distanza di sei mesi l'uno dall'altro di durata pari a ventiquattro ore in almeno tre punti significativi (residenze ed albergo su via Cavalcavia, residenze su via Madonna dello Schioppo).

### **Art. 21) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a screening**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

2. Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del Soggetto Attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.
3. Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune e all'Autorità competente.
4. Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRU Novello.

## **Art 22) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico**

1. La manutenzione degli spazi pubblici integrati agli spazi privati di uso pubblico come individuati nella Tavola 11.2 relativamente alla pulizia e allo sfalcio sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attrici o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Le modalità e la cadenza periodica di tali interventi sono indicate nella TAV 12.4b Planimetria relativa alle attribuzioni delle manutenzioni del verde.
2. La manutenzione straordinaria di tali aree pubbliche sarà a carico del Comune.

## **art. 23) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Soggetto Attuatore ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate e suddivise per ciascuna UMI.

### UMI 1

- polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 770.387,00 (quota del 50% dell'importo presunto di €. 1.400.703,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;
- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 394.128,00 (quota del 20% dell'importo presunto di €. 1.794.229,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale;
- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 38.000,00 con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (Totale € 100.000 forfettari);
- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 38.000,00 con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia dell'inizio e fine lavori dell'edilizia convenzionata (Totale € 100.000 forfettari);

### UMI 2

- polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 1.511.810,00 (quota del 50% dell'importo presunto di €. 2.748.745,00 come da elaborato TAV. 31

Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;

- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 292.285,00 (quota del 20% dell'importo presunto di €. 1.328.567,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale
- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di € 32.000,00 con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (Totale € 100.000 forfettari);
- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 32.000,00 con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia dell'inizio e fine lavori dell'edilizia convenzionata (Totale € 100.000 forfettari);

### UMI 3

- polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 485.224,00 (quota del 50% dell'importo presunto di €. 882.226,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;
- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 187.436,00 (quota del 20% dell'importo presunto di €. 851.984,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo, comprensivo di IVA al 10%) con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale
- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 30.000,00 con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (Totale €. 100.000,00 forfettari);
- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 30.000,00 con scadenza rinnovabile/incondizionata fino al ....., a garanzia dell'inizio e fine lavori dell'edilizia convenzionata (Totale € 100.000 forfettari);

2. Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta del Soggetto Attuatore del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

4. Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale relativa ai ritardi nell'ultimazione delle opere (art. 10 dell'allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione).

## **art. 24) Penali**

1. In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016, viene applicata una penale giornaliera pari a 1/1000 dell'importo delle opere ancora da realizzarsi al netto di IVA.
2. La violazione degli obblighi previsti dalla presente Convenzione sarà contestata dal Comune al Soggetto Attuatore tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.
3. Successivamente alla diffida e al decorso del termine per l'adempimento, ove l'inadempimento del Soggetto Attuatore dovesse continuare, il Comune è sin d'ora autorizzato dal Soggetto Attuatore ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al precedente articolo 23, nel periodo di vigenza delle stesse.

## **art. 25) Varianti**

1. Le Norme di Attuazione del PRU Novello (come modificato nel tempo varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n..... del .....) definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del PRU Novello senza che queste costituiscano variante.
2. Eventuali varianti esulanti da quanto previsto nelle Norme di Attuazione del PRU Novello dovranno essere approvate come varianti al PRU. Tali varianti potranno essere limitate anche ad un solo comparto, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà del comparto o dei comparti interessati e seguiranno l'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

## **art. 26) Alienazione delle aree**

1. Nel caso che il Soggetto Attuatore alieni l'intera area del sub comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita gli estremi della presente convenzione, con dichiarazione dell'acquirente di espressa accettazione della presente Convenzione in ogni suo punto.
2. Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta dell'avvenuta vendita dell'intera area del comparto al Comune trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.
3. La variazione di intestazione potrà essere rilasciati all'acquirente solo dopo che lo stesso avrà sostituito le fideiussioni del Soggetto Attuatore originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.
4. Nel caso che il Soggetto Attuatore alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto al Soggetto Attuatore nella assunzione degli oneri sopracitati. Il Soggetto Attuatore rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni.

5. Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, in quanto il Soggetto Attuatore su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.
6. Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dal Soggetto Attuatore.

#### **art. 27) Definizione delle controversie**

1. Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal collegio di vigilanza dell'Accordo di Programma.
2. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso all'autorità giudiziaria competente.

#### **art. 28) Spese**

1. Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

#### **art. 29) Trascrizione e benefici fiscali**

1. Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente Convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
2. Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale e del PRU Novello.
3. La presente Convenzione redatta in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione la sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena .....

per il Soggetto Attuatore .....

## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Comparti

art. 3) Disponibilità delle aree

art. 4) Attribuzione indice edificatorio

art. 5) Durata e vincoli attuativi

art. 6) Opere di urbanizzazione primaria

art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria

art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico

art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico

art. 10) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

art. 11) Realizzazione del parco sopra secante a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di programma con la Regione

art. 11) bis Mantenimento di via Ravennate come opera temporanea

art. 12) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

art. 13) Oneri di urbanizzazione secondaria

art. 14) Attuazione per stralci funzionali

art. 15) Programma di realizzazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione e ultimazione delle opere.

art. 16) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico

art. 17) Edilizia convenzionata

art. 18) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

art. 19) Vigilanza

Art. 20) Monitoraggio acustico

Art. 21) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

art. 22) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico

art. 23) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

- art. 24) Penali
- art. 25) Varianti
- art. 26) Alienazione delle aree.
- art. 27) Definizione delle controversie
- art. 28) Spese
- art. 29) Trascrizione e benefici fiscali

## PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “NOVELLO”

### COMPARTO 1b

#### SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

**Repertorio N°:**.....

**Raccolta N°:**.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale,

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

**-Antoniacci Emanuela** nata a cesena il 25 dicembre 1955 Funzionario Dirigente del Settore Governo del Territorio del **Comune di Cesena**, c.f..... che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune

-....., domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune...**o chi per esso**;

-..... il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di **Nuova Madonnina s.r.l.**, numero 03372520407 di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena corrente in Cesena via Cesenatico 5309 in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della detta società in data .....

**C.I.L.S. Cooperativa Sociale a r.l.**, di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione.....tutti denominati **Ditta attrice**.

I comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di Riqualificazione Urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di Riqualificazione Urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto

Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro Gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello, affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riqualificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riqualificazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

#### A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE

-parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante

-acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio

-riqualificazione delle aree verdi esistenti

-verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione

-verde stradale

-smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

#### B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL

## TRASPORTO PUBBLICO

- riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori
- realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini
- parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale
- parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella
- acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

### C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

- realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Peticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia
- demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere
- riqualificazione di via Montecatini
- nuova viabilità di collegamento di via Peticara con via Montecatini
- riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo
- riqualificazione di via Peticara con realizzazione di parcheggi

### D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO

- interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del 15.02.2012 è stato approvato l'Accordo di programma;

- in data 21/03/2014 e 13/05/2014 la STU Novello ha presentato una variante al PRU prevedendo la suddivisione del comparto 1 in due sub comparti 1a e 1b ad attuazione differita;

- con delibera di Giunta Comunale n. 159 del 22.07.2014 è stata adottata la variante anzidetta in seguito approvata con delibera di Giunta Comunale n. 242 del 5.11.2014;

alla data di approvazione dell'anzidetta variante, il PRU Novello risultava pertanto suddiviso in cinque comparti e il comparto 1 è ulteriormente suddiviso in due sub comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà di seguito indicate:

comparto 1a – Comune di Cesena, Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato

comparto 1b – Comune di Cesena, Nuova Madonnina s.r.l.

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – Comune di Cesena e Parcheggio s.p.a. con diritto di superficie.

Una porzione dell'area interessata dal PRU Novello risulta esclusa dai comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto di specifiche convenzioni;

le aree site in Cesena interessate dall'Accordo di Programma per la parte del piano attuativo (il "PUA") attinente al sub comparto 1b di proprietà del Comune di Cesena, della Soc. Nuova madonnina e della Coop. CILS, sono distinte nel Catasto Terreni;

- Comune di Cesena Foglio 110 p.lle 3015, 3019 di mq.5.710

- Soc. Nuova Madonnina Foglio 110 p.lle 3252 parte, 3300 parte, 3308 parte di mq. 3.318

- Coop. CILS, Foglio 110 p.la di mq.1201,

con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 26.03.2015 è stato avviato l'iter per la liquidazione della STU e l'assemblea straordinaria della STU in data 26 giugno 2015 ne ha approvato lo scioglimento anticipato e la sua messa in liquidazione;

con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 09.04.2015 è stato modificato l'art. 22 delle Norme di Attuazione del PRG prevedendo quale dotazione di parcheggi privati a servizio di alloggi residenziali sociali con superficie fino a 75 mq. di superficie utile lorda ("**SUL**") un solo posto auto per alloggio entro la struttura, a condizione che sia garantita la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla Legge 122/89;

al fine di consentire una diversa progettazione dell'intervento edilizio coerente con la suddetta variante, con delibera di Giunta Comunale n. 216 del 15.09.2015 è stata adottata una variante al PRU Novello riguardante il solo sub comparto 1a per l'adeguamento alla intervenuta modifica normativa di cui sopra in quanto tale sub comparto era quasi interamente caratterizzato come edilizia residenziale sociale ("**ERS**") da realizzarsi attraverso un fondo immobiliare dedicato. Con delibera di Giunta Comunale n. 287 del 24.11.2015 detta variante è stata approvata;

in data 18.12.2015 è stato costituito il Fondo denominato “Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato “ e con atto del Notaio Antonio Porfiri Rep. 230.155 fascicolo 55.936 il Comune di Cesena ha apportato al fondo le aree e diritti reali immobiliari ricadenti all'interno del comparto 1a;

in data 22.12.2016 PGN 129311 il Fondo, proprietario delle aree comprese nel sub comparto 1a, ha presentato al Comune gli elaborati relativi alla variante al PRU Novello in cui è prevista la modifica della perimetrazione del sub comparto 1a con l'esclusione delle aree di proprietà di C.I.L.S. non interessata alla realizzazione in tempi brevi dell'intervento di competenza, come risulta dalla comunicazione in data

a seguito della elaborazione del progetto esecutivo a cura del Soggetto Attuatore del comparto 1a e di approfondimenti con ANAS, quale proprietaria della secante, vista inoltre la convenzione sottoscritta in data 01.10.2007 tra ANAS e Comune per l'utilizzo dell'area sopra secante, è stato stabilito che gli interventi sopra il sedime della secante non devono modificare in alcuna maniera lo stato di fatto dei luoghi. Di conseguenza il progetto delle aree verdi è stato modificato attenendosi a tale prescrizione. Al fine di non gravare in alcun modo sulle strutture esistenti il progetto del tratto di nuova strada che si congiunge con via Montecatini prevede una struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante. Questa opera aggiuntiva di infrastrutturazione urbana, comporta un costo aggiuntivo di €. 604.000 circa, come risulta da computo metrico;

al fine di non variare i costi generali delle infrastutturazioni urbane e di interesse generale sono state riviste le rifiniture di alcuni spazi pubblici e dei parcheggi in struttura;

con delibera di Giunta comunale n. del detta variante al PRU Novello è stata adottata

il PRU ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000 e dell'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stato depositato in libera visione al pubblico dal .....2018 al .....2018, e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione del Giunta Comunale n. ....del ..... esecutiva dal .....la variante in parola è stata approvata, unitamente allo schema della presente Convenzione (di seguito la "**Convenzione**");

## V I S T O

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio” entrata in vigore l' 01.01.2018
- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06.08.1967;
- l'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47/1978 e l'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000;
- l'art. 45 comma 1 della L. 214 del 22 dicembre 2011;
- il d.lgs. n. 50 del 28.06.2016 e d.lgs. n. 56 del 19.04.2017;

- il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del contenente in allegato le disposizioni riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione.

#### **ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012 .

#### **art. 2) Comparti**

Il Programma di Riqualificazione Urbana è suddiviso in cinque comparti denominati: comparto 1, comparto 2, comparto 3, comparto 4 e comparto 5.

Il comparto 1 è a sua volta suddiviso in due sub comparti: sub comparto 1a e sub comparto 1b.

La presente convenzione stabilisce le modalità di intervento applicabili al comparto 1b e gli impegni conseguenti.

#### **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto 1b del PRU e di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per le aree di proprietà.

#### **art. 4) Attribuzione indice edificatorio**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012 e delle successive varianti al PRU, alle aree di proprietà della Ditta attuatrice comprese nel comparto 1b è attribuita una capacità edificatoria di 14.236 mq. di S.U.L..

Gli usi previsti sono quelli indicati negli elaborati TAV. 7.1 e 8.1 con possibilità di mutamenti nell'ambito degli usi consentiti a parità o in riduzione del carico urbanistico, come specificato nell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 5) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo avvenuta il 04.01.2012; per effetto dell'art. 30 comma 3 bis della

Legge 09.10.2013 n. 98 il suddetto termine decennale è prorogato *ope legis* di tre anni, quindi fino al **03.01.2025**.

La Ditta attuatrice del comparto 1b, per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie relative al proprio comparto del Programma di Riqualificazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN2012 79604, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.11 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data 15.02.2012 e delle successive varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n. del.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Governo del Territorio del Comune di Cesena – Servizio Attuazione Urbanistica Associato-PEEP ed è composto dai seguenti elaborati:

**Allegato A Relazione Illustrativa del PRU  
Relazione Illustrativa della Variante al PRU**

**Allegato B Elaborati di progetto**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI
- TAV. 1a bis- CERTIFICATI CATASTALI (aggiornati)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000 (Modificata)
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000 (Modificata)
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - COMPARTI E ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000 (Modificata)
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000 - Comp 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1a-1b-2-3-4 – 1:1000 (Modificata)
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE – Compa. 1-2-3-4-5 - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA - 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta delle Coperture – comparti 1a-1b-2-3-4
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta 1° e 2° livello di parcheggi – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – Pianta Coperture – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 9.1 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 1a - 1b (Modificata)

- TAV. 9.2 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 2 - 3 (Modificata)
- TAV. 9.3 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 4
- TAV. 9.4 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5 (Modificata)
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000 – Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 12.4a - PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE - Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 15 - CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 16 - RETE ACQUE BIANCHE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 20 - RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 22 - RETE TELECOMUNICAZIONI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000 (Modificata)
- TAV. 24.a1 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 24.a2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5 (Modificata)

- TAV. 24.b - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 25.1- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 1a-1b-2-3 (Modificata)
- TAV. 25.2- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 4-5 (Modificata)
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piani interrati (Modificata)
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano Terra (Modificata)
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 1 (Modificata)
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 2 (Modificata)
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 3 (Modificata)
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 4 (Modificata)
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 5 (Modificata)
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 6, Piani Torre (Modificata)
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano interrato
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano Terra
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano 1
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano 2
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano 3
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano 4
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 4 – Piano Interrato P1, Piano terra e P2, Piano 1 P2, Coperture P2
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 4

- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5
- TAV. 27.0 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b, 2, 3, 4, 5 (Modificata)
- TAV. 27.1 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b (Modificata)
- TAV. 27.2 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 2
- TAV. 27.3 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 3
- TAV. 27.4 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 4
- TAV. 27.5 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 28bis - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Modificata)
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA (Modificata)
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Modificato)
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA (ALLEGATI)
- TAV.32.3 - RELAZIONE GEOLOGICA – TECNICA MICROZONIZZAZIONE  
SISMICA III - INTEGRAZIONE RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.3A- AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI CLIMA  
ACUSTICO
- TAV. 33.3B AGGIORNAMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE
- TAV 33.3B1 RELAZIONE DESCRITTIVA TECNICA ECONOMICA  
ADOZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO E  
CONDIZIONAMENTO
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO – INTEGRAZIONI
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 1a, 1b, 2, 3 (Modificata)
- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 4, 5 (Modificata)
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRODOTTO 1:1000 (Modificata)
- TAV 39 - PARCO PUBBLICO LOTTO 1 comparti 1a - 1b - 3

TAV 40 - RELAZIONE DIMOSTRATIVA FATTIBILITA'  
TELERISCALDAMENTO  
Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

**art. 6) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del proprio subcomparto. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.1) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di videosorveglianza, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):

- parcheggi pubblici interrati e fuori terra al diretto servizio dell'insediamento;
- percorsi pedonali pavimentati;
- eliminazione di parte del tracciato di via Ravennate e sistemazione dell'area relativa ai fini di dare continuità al parco sopra secante;
- reti di fognatura bianca comprensive delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera compreso l'allacciamento all'impianto di depurazione comunale;
- reti dell'acqua potabile e non potabile comprensive dell' allacciamento all'acquedotto;
- reti del gas e del teleriscaldamento compresi gli allacciamenti;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, eventuali cabine elettriche e relativi allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati;
- verde e piantumazioni;
- rete TLC.

Dovranno inoltre essere collocate e messe in funzione spire per il rilevamento dei flussi veicolari, unitamente ai necessari dispositivi di misura e trasmissione, in corrispondenza della rotatoria di progetto tra Via Cavalcavia – Via Daltri – Via Palmiro Togliatti – Via Madonna dello Schioppo - nuova viabilità di progetto, ed in corrispondenza dei due bracci della rotatoria di progetto lungo la percorrenza Nord-Sud su Via Ravennate come meglio indicato e specificato nell'elaborato Tav. 29 Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 16.

Il verde di standard del subcomparto 1b pari a mq. 7782 comportante una spesa di €. 602.351,00 IVA esclusa è stato considerato come opera di infrastrutturazione e di interesse generale, a carico del sub comparto 1a, al fine di consentire in una unica soluzione la realizzazione completa dell'area verde.

E' posto a carico del comparto 1a come opera di infrastrutturazione e di interesse generale anche il tratto di fognatura nera esterna al comparto da via Ravennate al collettore di via Lama, in quota proporzionale alla SUL, per un importo di €. 267.381,00 IVA esclusa.

Sono escluse dai presenti impegni convenzionali le seguenti opere ancorchè comprese o parzialmente comprese all'interno del perimetro del comparto:

- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade
- Verde stradale

Tali opere unitamente a tutte le altre opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui al successivo art.12 sono oggetto di specifica convenzione e a carico, in quota parte, dei comparti 1b, 3 e 5 del PRU.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e dalle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegata al Regolamento Edilizio in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016.

Gli importi relativi sia alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale, riportati come quota parte a carico dei soggetti attuatori nella Relazione illustrativa del PRU, utili alla fase di definizione delle garanzie fideiussorie, saranno comprovati da parte del soggetto esecutore tramite apposita documentazione per i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere in esito alla relativa ultimazione e ripartiti in quota percentuale.

#### **art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice si obbliga, per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere e le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10.1 Planimetria aree da cedere allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato...) secondo le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegata al Regolamento Edilizio e del "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

Nel caso in cui le aree a destinazione pubblica di standard o extrastandard si sovrappongano a volumi interrati destinati a rimanere in proprietà privata, al Comune sarà ceduto solamente il soprasuolo, rimanendo in capo al privato la proprietà dei solai e dei muri perimetrali e di tutte le opere di impermeabilizzazione. Analogamente nel caso in cui le aree pubbliche si collochino all'interno di un complesso edilizio (parcheggi pubblici in struttura) al Comune sarà ceduto esclusivamente la corrispondente porzione catastale. E' fatto obbligo alla Ditta attuatrice inserire nei capitolati allegati alle gare di appalto una polizza assicurativa almeno decennale come garanzia per eventuali infiltrazioni.

La Ditta attuatrice inoltre si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all'uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 11.1 Planimetria istituzione uso pubblico allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ).

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte quelle opere, poste dentro e fuori dal comparto urbanistico necessarie per l'attuazione del Piano su area comunale e il ripristino di eventuali opere pubbliche danneggiate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile allo stesso, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al perimetro del comparto possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

La Ditta attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente convenzione, si assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico, l'onere permanente delle spese di manutenzione e dei costi di gestione.

La Ditta Attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente Convenzione, assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico di cui alla Tav. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico", l'onere permanente delle spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e dei costi di gestione. La gestione dovrà essere affidata ad un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuarci o loro aventi causa con ripartizione delle spese in ragione delle quote di spettanza. Il presente obbligo dovrà essere riportato negli atti di vendita dei singoli immobili e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il progetto delle opere di urbanizzazione da predisporre per il rilascio del Permesso di costruire dovrà definire elementi fisici di demarcazione fra aree pubbliche e aree private che rendano facilmente distinguibili le proprietà.

#### **art. 8) Aree da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico**

Le aree a standard e non, del Programma di Riqualficazione Urbana sono individuate con apposite colorazioni nella TAV. 7.1 " Planimetria identificazione aree pubbliche".

Le superfici da cedere relative agli standard del comparto 1b sono indicate nella TAV. 10.1 "Planimetria delle aree da cedere" e come indicato nella tabella seguente:

Parcheggio pubblico P2 interrato e in struttura	mq. 3482
Parcheggio pubblico P2 fuori terra	mq. 2169
Verde di compensazione ambientale	mq. 3427
Strade marciapiedi e verde stradale	mq. 1076

La cessione delle aree, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali

di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere sarà effettuata a titolo gratuito a seguito del collaudo delle opere sulle stesse insistenti.

Le aree private ad uso pubblico sono rappresentate nella TAV. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" in maniera indicativa e saranno meglio definite negli elaborati del relativo Permesso di costruire. L'uso pubblico dovrà essere istituito al contestualmente alla cessione delle aree pubbliche. Le aree private ad uso pubblico, a seguito del collaudo favorevole delle opere, dovranno essere rese immediatamente accessibili al pubblico.

### **Art.9) Progettazione degli spazi di uso pubblico**

Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria, in accordo con gli uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello.

### **art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione del comparto potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nelle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato, in ragione della complessità dell'opera, contestualmente al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, come meglio specificato nel successivo articolo 13.

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di competenza del comparto potrà comprendere opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all'art.12 là dove lo richiedano particolari esigenze esecutive così come il Permesso di costruire delle opere di interesse generale potrà comprendere opere di competenza del singolo comparto. Ciò al fine di favorire la fase attuativa e l'organizzazione dei cantieri, in relazione alla complessità delle previsioni urbanistiche.

L'asseverazione di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati può essere resa dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di asseverazione di conformità edilizia e agibilità parziale previo collaudo parziale delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, alle condizioni previste dall'art. 25 della legge Regionale dell'Emilia Romagna 15/2013.

La conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potrà essere asseverata inoltre, ad ultimazione, per le quote di spettanza, delle opere di cui alle convenzioni relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale.

I parcheggi P2 pubblici previsti sotto i diversi edifici dovranno essere collaudati e ceduti al Comune, per la parte di spettanza, prima dell'asseverazione di conformità edilizia e agibilità degli edifici sovrastanti.

#### **art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Si conviene che l'onere di urbanizzazione secondaria che la Ditta attuatrice si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,27173 per ogni mq. di Superficie Utile ad uso residenziale prevista dal Programma di Riqualificazione, di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale e di € 5,12480 per ogni mq di Superficie Utile ad uso alberghiero come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante risultante dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di S.U. per mq. 3.096 (3.440-10%) di Superficie Utile con funzione residenziale è pari a. € 143.257,00 ( € 46, 27173 x mq 3.440) e di € 46,34529 al mq. di S.U. per mq. 5.220 (5.800-10%) di Superficie Utile con funzioni direzionale e commerciale è pari a €. 241.922,00 ( € 46,34529 x mq. 5.220) e di € 46,34529 al mq. di S.U. per mq. 4.320 (4.800-10%) di Superficie Utile con funzioni terziario ricettivo è pari a €. 22.139,00 (46,34529 x mq. 4.320) .

Il totale dell'onere di urbanizzazione secondaria ammonta a € 407.318,00.

L'onere è assolto mediante la realizzazione, unitamente alla Ditta attuatrice dei comparti 3 e 5, delle seguenti opere: ricollocazione del parcheggio a raso dell'area Ex Arrigoni per un importo presunto di € 3.075.600,00, allargamento del sottopasso di via Ravennate e della porzione sud di quello della stazione per un importo presunto di € 680.450,00.

#### **art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

La Ditta attuatrice ha assunto, in virtù dell'Accordo di programma sottoscritto con Comune e Provincia e approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 15.02.2012 e le successive varianti, l'impegno alla realizzazione, insieme agli attuatori dei comparti 3 e 5 compresi nel PRU Novello, delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nelle tavole 37.1 e 37.2.

##### **OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA**

- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda compresa porzione di rotonda interna al comparto comprensiva della struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante ricadente all'interno del comparto 1a
- Riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 1b, 3 e 5 e marciapiedi a nord della ferrovia.

##### **OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

- Parcheggio pubblico interrato nel comparto 5 sostitutivo di quello a raso
- Trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici
- Riqualificazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del campus scolastico
- Riqualificazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti in prossimità della stazione, lato sud
- Marciapiedi pubblici e pavimentazione aree a Sud della ferrovia
- Acquisizione di area di RFI, compresa tra stazione ferroviaria e la futura stazione delle autocorriere, al fine di collegare con percorso pedonale le 2 infrastrutture
- verde stradale area a sud della ferrovia
- Demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

La Ditta attuatrice ha assunto l'impegno alla realizzazione di tali opere con la sottoscrizione della convenzione per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 1b, 3 e 5, atto del notaio Rep. del rilasciando fideiussione per l'importo del 20% del costo presunto delle opere. / La Ditta attuatrice non avendo ancora sottoscritto la convenzione relativa a tali opere ha prestato garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del costo presunto delle opere di €. 2.725.461,00 (€.2.998.007,00 comprensivi di IVA al 10%).

Il Comune di Cesena (o chi per esso) ha assunto inoltre, l'impegno alla realizzazione, insieme agli attuatori dei comparti 2 e 4 compresi nel PRU Novello, delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nelle tavole 37.1 e 37.2.

#### OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA

- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 2 e 4

#### OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- Riqualificazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti
- verde sopra secante
- riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti, compreso l'area tra il comparto 3, la chiesa e il quartiere Vigne, ad esclusione della superficie di competenza del PRU Europa
- parcheggio pubblico in struttura comparto 4
- onere per la rimozione dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul sopra secate e conseguente sistemazione a verde dell'area

Il Comune di Cesena (o chi per esso) ha assunto l'impegno alla realizzazione di tali opere con la sottoscrizione della convenzione per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 2 e 4, atto del notaio Rep. del rilasciando fideiussione per l'importo del 20% del costo presunto delle opere. / La Ditta attuatrice non avendo ancora sottoscritto la convenzione relativa a tali opere ha prestato garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del costo presunto delle opere di €. 601.646,00 (€.661.810,00 comprensivi di IVA al 10%).

### **art. 13) Attuazione per stralci funzionali**

Il comparto potrà trovare attuazione per stralci funzionali comprendenti un edificio e le urbanizzazioni di competenza. In questo caso i Permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici dovranno essere presentati contestualmente e dovranno essere accompagnati da un Progetto unitario, come definito nelle Norme di Attuazione del PRU art. 10, che dimostri la funzionalità dello stralcio e il suo inserimento nel piano complessivo del comparto.

Il Progetto unitario dovrà contenere il computo metrico estimativo delle opere comprese nello stralcio di attuazione ai fini dello svincolo parziale delle garanzie fideiussorie.

### **art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici**

I Permessi di costruire per gli edifici saranno subordinati, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari Norme di Attuazione e al rispetto dei vincoli riportati nella Tavola normativa 9.1 del Piano Urbanistico Attuativo. Il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici è subordinato al rispetto del parametro dei parcheggi privati di pertinenza oltre che alla previsione contestuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza, da dimostrare attraverso il Progetto unitario di cui al precedente art. 13.

### **art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico**

La Ditta attuatrice si impegna al rispetto dei requisiti riportati all'art. 14 "Norme per il risparmio energetico negli edifici" delle Norme di Attuazione del PRU nonché al rispetto delle disposizioni regionali e delle norme vigenti alla data al momento della richiesta dei permessi di costruire in materia di risparmio energetico.

### **art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Il Comune, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta Attuatrice ed i suoi aventi causa che si impegna a tal senso, ad espletare direttamente la procedura di cui al D.lgs. 50/2016.

Le modalità di affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono disciplinate dall'art. 6) Opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria non siano separabili, in fase di esecuzione, dalle opere private saranno definite le modalità esecutive in sede di Permesso di costruire.

### **art. 17) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 22), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della Ditta attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 22). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

### **Art. 18 ) Monitoraggio acustico**

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere e limitatamente all'ambito di propria competenza i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale e ferroviario, come disposto dall'Amministrazione provinciale con proprie delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011, al fine di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi.

I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare due monitoraggi acustici post-operam a distanza di sei mesi l'uno dall'altro di durata pari a ventiquattro ore in almeno tre punti significativi (residenze ed albergo su via Cavalcavia, residenze su via Madonna dello Schioppo).

### **Art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Autorità competente.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

## **Art 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico**

La manutenzione degli spazi pubblici integrati agli spazi privati di uso pubblico come individuati nella Tavola 11.2 relativamente alla pulizia e allo sfalcio sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuarie o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Le modalità e la cadenza periodica di tali interventi sono indicate nella TAV 12 .4b Planimetria relativa alle attribuzioni delle manutenzioni del verde.

### **art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

- polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 1.325.012,00 (quota del 50% dell'importo presunto di €. 2.409.113,00, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;
- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 10.000,00 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (€. 100.000,00 forfettari);
- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 2.998.007,00 (quota del 100% dell'importo presunto di €. 2.725.461,00 comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale dei comparti 1b, 3 e 5 per la quota di spettanza del comparto 1b (nel caso in cui non sia già stata stipulata la relativa convenzione).
- polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 661.810,00 (quota del 100% dell'importo presunto di €. 601.646,00 comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale dei comparti 1b (solo Comune di Cesena o chi per esso), 2 e 4 per la quota di spettanza del comparto 1b (nel caso in cui non sia già stata stipulata la relativa convenzione).

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire

delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro nonché nell'ultimazione delle opere (art. 10 dell'allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione).

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione viene applicata una penale giornaliera pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione, sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

### **art. 22) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU (come modificato nel tempo varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n..... del .....), definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione Urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche ad un solo comparto, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà del comparto o dei comparti interessati e seguiranno l'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

### **art. 23) Alienazione delle aree**

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e la variazione di intestazione potranno essere rilasciati alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fideiussioni della Ditta attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni.

Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.  
Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta attuatrice.

#### **art. 24) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal collegio di vigilanza dell'Accordo di Programma. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso all'autorità giudiziaria competente.

#### **art. 25) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

#### **art. 26) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale e del PRU Novello.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena .....

per la Ditta attuatrice .....

## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Comparti

art. 3) Disponibilità delle aree

art. 4) Attribuzione indice edificatorio

art. 5) Durata e vincoli attuativi

art. 6) Opere di urbanizzazione primaria

art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria

art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico

art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico

art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria

art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

art. 13) Attuazione per stralci funzionali

art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.

art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico

art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

art. 17) Vigilanza

Art. 18 ) Monitoraggio acustico

Art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

art. 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico

art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

art. 22) Varianti

art. 23) Alienazione delle aree.

art. 24) Definizione delle controversie

art. 25) Spese

art. 26) Trascrizione e benefici fiscali

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “NOVELLO”  
COMPARTO 2

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

**Repertorio N°:**.....

**Raccolta N°** .....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale,

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

-**Antoniacci Emanuela** nata a cesena il 25 dicembre 1955 Funzionario Dirigente del Settore Governo del Territorio Urbanistica del **Comune di Cesena**, c.f..... che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune

-..... il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Consigliere della Società **S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi s. p. a.**, di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione....., denominata **Ditta attuatrice**,

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di riqualificazione urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di riqualificazione urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riqualificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riqualificazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

**A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE**

-parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante

-acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio

-riqualificazione delle aree verdi esistenti

-verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione

-verde stradale

-smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

**B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO**

-riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori

-realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini

-parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in

corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale

-parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella

-acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

-realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)

-marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia

-demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere

-riqualificazione di via Montecatini

-nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini

-riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx

-rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti

-rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti

-modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo

-riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO

-interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del 15.02.2012 è stato approvato l'Accordo di programma;

- in data 21/03/2014 e 13/05/2014 la STU Novello ha presentato una variante al PRU prevedendo la suddivisione del comparto 1 in due sub comparti 1a e 1b ad attuazione differita;

- con delibera di Giunta Comunale n. 159 del 22.07.2014 è stata adottata la variante anzidetta in seguito approvata con delibera di Giunta Comunale n. 242 del 5.11.2014;

alla data di approvazione dell'anzidetta variante, il PRU Novello risultava pertanto suddiviso in cinque comparti e il comparto 1 è ulteriormente suddiviso in due sub comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà di seguito indicate:

comparto 1a – Comune di Cesena, Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato

comparto 1b – Comune di Cesena, Nuova Madonnina s.r.l.

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – Comune di Cesena e Parcheggio s.p.a. con diritto di superficie.

Una porzione dell'area interessata dal PRU Novello risulta esclusa dai comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto di specifiche convenzioni;

le aree site in Cesena interessate dall'Accordo di Programma per la parte del piano attuativo (il "PUA") attinente al sub comparto 3 di proprietà di – VICO s.r.l, sono distinte nel Catasto Terreni;

- Foglio 110 p.lle 843, 900. 902, 908, 913, 921, 922, 928, 966, 1262, 3165, 3168, 3169, 3171, 3173, 3174 di mq. 27.388

con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 26.03.2015 è stato avviato l'iter per la liquidazione della STU e l'assemblea straordinaria della STU in data 26 giugno 2015 ne ha approvato lo scioglimento anticipato e la sua messa in liquidazione;

con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 09.04.2015 è stato modificato l'art. 22 delle Norme di Attuazione del PRG prevedendo quale dotazione di parcheggi privati a servizio di alloggi residenziali sociali con superficie fino a 75 mq. di superficie utile lorda ("**SUL**") un solo posto auto per alloggio entro la struttura, a condizione che sia garantita la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla Legge 122/89;

al fine di consentire una diversa progettazione dell'intervento edilizio coerente con la suddetta variante, con delibera di Giunta Comunale n. 216 del 15.09.2015 è stata adottata una variante al PRU Novello riguardante il solo sub comparto 1a per l'adeguamento alla intervenuta modifica normativa di cui sopra in quanto tale sub comparto era quasi interamente caratterizzato come edilizia residenziale sociale ("**ERS**") da realizzarsi attraverso un fondo immobiliare dedicato. Con delibera di Giunta Comunale n. 287 del 24.11.2015 detta variante è stata approvata;

in data 18.12.2015 è stato costituito il Fondo denominato "Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato " e con atto del Notaio Antonio Porfiri Rep. 230.155 fascicolo 55.936 il Comune di Cesena ha apportato al fondo le aree e diritti reali immobiliari ricadenti all'interno del comparto 1a;

in data 22.12.2016 PGN 129311 il Fondo, proprietario delle aree comprese nel sub comparto 1a, ha presentato al Comune gli elaborati relativi alla variante al PRU Novello in cui è prevista la modifica della perimetrazione del sub comparto 1a con l'esclusione delle aree di proprietà di C.I.L.S. non interessata alla realizzazione in tempi brevi dell'intervento di competenza, come risulta dalla comunicazione in data con delibera di Giunta comunale n. del detta variante al PRU Novello è stata adottata

a seguito della elaborazione del progetto esecutivo a cura del Soggetto Attuatore del comparto 1a e di approfondimenti con ANAS, quale proprietaria della secante, vista inoltre la convenzione sottoscritta in data 01.10.2007 tra ANAS e Comune per

l'utilizzo dell'area sopra secante, è stato stabilito che gli interventi sopra il sedime della secante non devono modificare in alcuna maniera lo stato di fatto dei luoghi. Di conseguenza il progetto delle aree verdi è stato modificato attenendosi a tale prescrizione. Al fine di non gravare in alcun modo sulle strutture esistenti il progetto del tratto di nuova strada che si congiunge con via Montecatini prevede una struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante. Questa opera aggiuntiva di infrastrutturazione urbana, comporta un costo aggiuntivo di €. 604.000 circa, come risulta da computo metrico;

al fine di non variare i costi generali delle infrastrutture urbane e di interesse generale sono state riviste le rifiniture di alcuni spazi pubblici e dei parcheggi in struttura;

il PRU ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000 e dell'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stato depositato in libera visione al pubblico dal .....2018 al .....2018, e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione del Giunta Comunale n. ....del ..... esecutiva dal .....la variante in parola è stata approvata, unitamente allo schema della presente Convenzione (di seguito la "**Convenzione**");

### **V I S T O**

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" entrata in vigore l' 01.01.2018
- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06.08.1967;
- l'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47/1978 e l'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000;
- l'art. 45 comma 1 della L. 214 del 22 dicembre 2011;
- il d.lgs. n. 50 del 28.06.2016 e d.lgs. n. 56 del 19.04.2017;
- il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del contenente in allegato le disposizioni riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione.

### **ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualficazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012.

### **art. 2) Comparti**

Il Programma di Riqualficazione Urbana è suddiviso in cinque comparti denominati: comparto 1, comparto 2, comparto 3, comparto 4 e comparto 5.

Il comparto 1 è a sua volta suddiviso in due sub comparti: sub comparto 1a e sub comparto 1b.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili al comparto 2.

### **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto 2 del PRU, come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

### **art. 4) Attribuzione indice edificatorio**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2011 alle aree di proprietà della Ditta attuatrice comprese nel comparto 2 è attribuita una capacità edificatoria di 11.250 mq. di S.U.L..

Gli usi previsti sono quelli indicati negli elaborati TAV. 7.1 e 8.1 con possibilità di mutamenti nell'ambito degli usi consentiti a parità o in riduzione del carico urbanistico, come specificato nell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PRU.

### **art. 5) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo avvenuta il 04.01.2012: per effetto dell'art. 30 comma 3 bis della Legge 09.10.2013 n. 98 il suddetto termine decennale è prorogato *ope legis* di tre anni, quindi fino al **03.01.2025**.

La Ditta attuatrice del comparto 2 per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie, relative al proprio comparto, del Programma di Riqualficazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.11 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data 15.02.2012 e delle successive varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n. del.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Governo del Territorio del Comune di Cesena – Servizio Attuazione Urbanistica Associato-PEEP del Comune di Cesena ed è composto dai seguenti elaborati:

**Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**  
**Relazione Illustrativa della Variante al PRU**

**Allegato B Elaborati di progetto**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI
- TAV. 1a bis- CERTIFICATI CATASTALI (aggiornati)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000 (Modificata)
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000 (Modificata)
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - COMPARTI E ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000 (Modificata)
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000 - Comp 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1a-1b-2-3-4 – 1:1000 (Modificata)
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE – Compa. 1-2-3-4-5 - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA - 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta delle Coperture – comparti 1a-1b-2-3-4
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta 1° e 2° livello di parcheggi – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – Pianta Coperture – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 9.1 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 1a - 1b (Modificata)
- TAV. 9.2 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 2 - 3 (Modificata)
- TAV. 9.3 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 4
- TAV. 9.4 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5 (Modificata)
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)

- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5  
(Modificata)
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000 – Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 12.4a - PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE  
MANUTENZIONI DEL VERDE - Comparti 1a-1b-2-3-4-5  
(Modificata)
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5  
(Modificata)
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4  
(Modificata)
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 15 - CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 16 - RETE ACQUE BIANCHE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5  
(Modificata)
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5  
(Modificata)
- TAV. 20 - RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5  
(Modificata)
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5  
(Modificata)
- TAV. 22 - RETE TELECOMUNICAZIONI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5  
(Modificata)
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000 (Modificata)
- TAV. 24.a1 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4  
(Modificata)
- TAV. 24.a2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5 (Modificata)
- TAV. 24.b - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 25.1- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 1a-1b-2-3 (Modificata)
- TAV. 25.2- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 4-5 (Modificata)
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piani interrati (Modificata)
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano Terra (Modificata)
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 1 (Modificata)

- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 2 (Modificata)
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 3 (Modificata)
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 4 (Modificata)
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 5 (Modificata)
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 6, Piani Torre (Modificata)
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano interrato
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano Terra
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 1
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 2
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3– Piano 3
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 4
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – Piano Interrato P1, Piano terra e P2, Piano 1 P2,  
Coperture P2
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5
- TAV. 27.0 - VISTE PROSPETTICHE – compartimenti 1a, 1b, 2, 3, 4, 5 (Modificata)

- TAV. 27.1 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b (Modificata)
- TAV. 27.2 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 2
- TAV. 27.3 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 3
- TAV. 27.4 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 4
- TAV. 27.5 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 28bis - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Modificata)
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA (Modificata)
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Modificato)
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA (ALLEGATI)
- TAV.32.3 - RELAZIONE GEOLOGICA – TECNICA MICROZONIZZAZIONE SISMICA III - INTEGRAZIONE RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3A- AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- TAV. 33.3B AGGIORNAMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE
- TAV 33.3B1 RELAZIONE DESCRITTIVA TECNICA ECONOMICA ADOZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E INFRASTRUTTURE
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000 comparti 1a, 1b, 2, 3 (Modificata)
- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000 comparti 4, 5 (Modificata)
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRODOTTO 1:1000 (Modificata)
- TAV 39 - PARCO PUBBLICO LOTTO 1 comparti 1a - 1b - 3
- TAV 40 - RELAZIONE DIMOSTRATIVA FATTIBILITA' TELERISCALDAMENTO
- Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 6) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del proprio comparto. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.1) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale,

impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):

- sedi stradali comprensive di sottofondazioni e fondazioni, pavimentazioni e opere accessorie;
- parcheggi pubblici fuori terra al diretto servizio dell'insediamento;
- piazze e percorsi pedonali pavimentati;
- reti di fognatura bianca comprensive delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera compreso l'allacciamento all'impianto di depurazione comunale;
- reti dell'acqua potabile e non potabile comprensive degli allacciamenti all'acquedotto;
- reti del gas e del teleriscaldamento compresi gli allacciamenti;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, eventuali cabine elettriche e relativi allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati;
- verde e piantumazioni
- rete TLC.

Sono escluse dai presenti impegni convenzionali le seguenti opere per quanto comprese o parzialmente comprese all'interno del perimetro del comparto:

- Marciapiedi pubblici lungo le strade
- Interramento dell'elettrodotto.

Tali opere unitamente a tutte le altre opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all' successivo art.12 sono oggetto di specifica convenzione e a carico, in quota parte, dei comparti 1b, 2 e 4 del PRU.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e dalle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegata al Regolamento Edilizio in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016".

Gli importi relativi sia alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale, riportati come quota parte a carico dei soggetti attuatori nella Relazione illustrativa del PRU, utili alla fase di definizione delle garanzie fideiussorie, saranno comprovati da parte del soggetto esecutore tramite apposita documentazione per i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere in esito alla relativa ultimazione e ripartiti in quota percentuale.

#### **art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere e le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10.1 "Planimetria aree da cedere" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

e la relativa cessione allegata al Regolamento Edilizio e nel “Regolamento del Patrimonio immobiliare” che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l’esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune. Nel caso in cui le aree a destinazione pubblica di standard o extrastandard si sovrappongano a volumi interrati destinati a rimanere in proprietà privata, al Comune sarà ceduto solamente il soprasuolo, rimanendo in capo al privato la proprietà dei solai e dei muri perimetrali e di tutte le opere di impermeabilizzazione. E’ fatto obbligo alla Ditta attuatrice inserire nei capitolati allegati alle gare di appalto una polizza assicurativa almeno decennale come garanzia per eventuali infiltrazioni.

La Ditta attuatrice inoltre si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all’uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 11.1 “Planimetria istituzione uso pubblico” allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ).

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte quelle opere, poste dentro e fuori dal comparto urbanistico necessarie per l’attuazione del Piano su area comunale e il ripristino di eventuali opere pubbliche danneggiate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile allo stesso, autorizzando l’occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al perimetro del comparto possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all’eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

La Ditta attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente convenzione, si assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico, l’onere permanente delle spese di manutenzione e dei costi di gestione.

La Ditta Attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente Convenzione, assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico di cui alla Tav. 11.1 “Planimetria istituzione uso pubblico”, l’onere permanente delle spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e dei costi di gestione. La gestione dovrà essere affidata ad un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuarici o loro aventi causa con ripartizione delle spese in ragione delle quote di spettanza. Il presente obbligo dovrà essere riportato negli atti di vendita dei singoli immobili e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il progetto delle opere di urbanizzazione da predisporre per il rilascio del Permesso di costruire dovrà definire elementi fisici di demarcazione fra aree pubbliche e aree private che rendano facilmente distinguibili le proprietà.

## **art. 8) Aree da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico**

Le aree a standard e non, del Programma di Riqualificazione Urbana sono individuate con apposite colorazioni nella TAV. 7.1 " Planimetria identificazione aree pubbliche". Le superfici da cedere relative agli standard del comparto 2 sono indicate nella TAV. 10.1 "Planimetria delle aree da cedere" e come indicato nella tabella seguente:

Parcheggio pubblico P2 fuori terra	mq. 2.287
Verde pubblico e percorsi pedonali	mq. 4.991
Strade marciapiedi e verde stradale	mq. 1.460
Aree riservate alle isole ecologiche	mq. 38
Aree riservate alle cabine elettriche	mq. 63

Le aree da cedere a seguito del collaudo, sono cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

Le aree private ad uso pubblico sono rappresentate nella TAV. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" in maniera indicativa e saranno meglio definite negli elaborati del relativo Permesso di costruire. L'uso pubblico dovrà essere istituito al momento della cessione delle aree pubbliche. Le aree private ad uso pubblico, a seguito del collaudo favorevole delle opere, dovranno essere rese immediatamente accessibili al pubblico.

## **Art.9) Progettazione degli spazi di uso pubblico**

Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria, in accordo con gli uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello.

## **art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione del comparto potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire. Il primo Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere presentato entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione e dovrà essere dato il relativo inizio lavori nel termine massimo di 1 anno dalla presentazione, salvo cause non imputabili alla Ditta attuatrice.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nelle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio che fissano anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato, in ragione della complessità dell'opera, contestualmente al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, come meglio specificato nel successivo articolo 13.

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di competenza del comparto potrà comprendere opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all'art.12 là dove lo richiedano particolari esigenze esecutive così come il Permesso di costruire delle opere di interesse generale potrà comprendere opere di competenza del singolo comparto. Ciò al fine di favorire la fase attuativa e l'organizzazione dei cantieri, in relazione alla complessità delle previsioni urbanistiche.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato all'inizio dei lavori di interrimento dell'elettrodotto.

L'asseverazione di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati può essere resa dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di asseverazione di conformità edilizia e agibilità parziale previo collaudo parziale delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, alle condizioni previste dall'art. 25 della legge Regionale dell'Emilia Romagna 15/2013.

La conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potrà essere asseverata inoltre, potranno essere rilasciati ad ultimazione delle opere, per le quote di spettanza, di cui alle convenzioni relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale.

#### **art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Si conviene che l'onere di urbanizzazione secondaria che la Ditta attuatrice si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,27173 per ogni mq. di Superficie Utile ad uso residenziale prevista dal Programma di Riqualficazione e di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di S.U. per mq. 9.675 (10.750-10%) di Superficie Utile con funzione residenziale è pari a. € 447.679,00 ( € 46, 27173 x mq 9.675) e di € 46,34529 al mq. di S.U. per mq. 450 (500-10%) di Superficie Utile con funzioni direzionale e commerciale è pari a €. 20.855,00 ( € 46,34529 x mq. 450).

Il totale dell'onere di urbanizzazione secondaria ammonta a € 468.534,00.

L'onere è assolto mediante la realizzazione, unitamente alla Ditta attuatrice dei comparti 1b e 4, della riqualficazione del sottopasso ciclopedonale esistente in prossimità della stazione, lato nord per un importo presunto di €. 526.770,00 e del verde sopra secante per un importo presunto di €.28.025, delle opere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 con riqualficazione a verde dell'area per un importo presunto di €. 40.000.

#### **art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

La Ditta attuatrice ha assunto, in virtù dell'Accordo di programma sottoscritto con Comune e Provincia e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n del , l'impegno alla realizzazione, insieme agli attuatori dei comparti 1b, 2 e 4 compresi

nel PRU Novello e alla STU, delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nelle TAV. 37.1 e 37.2:

#### OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA

- Marciapiedi pubblici lungo le strade dei comparti 2 e 4.

#### OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- Riqualificazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti
- verde sopra secante
- riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti, compreso l'area tra VICO, la chiesa e il quartiere Vigne, ad esclusione della superficie di competenza del PRU Europa
- parcheggio pubblico in struttura comparto 4
- onere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasedate per riqualificazione a verde dell'area

La Ditta attuatrice ha assunto l'impegno alla realizzazione di tali opere con la sottoscrizione della convenzione per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 1b (solo Comune di Cesena o chi per esso), 2 e 4, atto del notaio Rep. del rilasciando fideiussione per l'importo del 20% del costo presunto delle opere. / La Ditta attuatrice non avendo ancora sottoscritto la convenzione relativa a tali opere ha prestato garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del costo presunto delle opere di €. 1.941941,00 (€ 2.136.135,00, comprensivi di IVA al 10%).

#### **art. 13) Attuazione per stralci funzionali**

Il comparto potrà trovare attuazione per stralci funzionali comprendenti uno o più edifici e le urbanizzazioni di competenza. In questo caso i Permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici dovranno essere presentati contestualmente e dovranno essere accompagnati da un Progetto unitario, come definito nelle Norme di Attuazione del PRU art. 10, che dimostri la funzionalità dello stralcio e il suo inserimento nel piano complessivo del comparto.

Il Progetto unitario dovrà contenere il computo metrico estimativo delle opere comprese nello stralcio di attuazione ai fini dello svincolo parziale delle garanzie fideiussorie.

#### **art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici**

I Permessi di costruire per gli edifici saranno subordinati, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari Norme di Attuazione e al rispetto dei vincoli riportati nella Tavola normativa 9.2 del Piano Urbanistico Attuativo. Il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici è subordinato al rispetto del parametro dei parcheggi privati di pertinenza oltre che alla previsione contestuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza, da dimostrare attraverso il Progetto unitario di cui al precedente art. 13.

### **art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico**

La Ditta attuatrice si impegna al rispetto dei requisiti riportati all'art. 14 "Norme per il risparmio energetico negli edifici" delle Norme di Attuazione del PRU nonché al rispetto delle disposizioni regionali e delle norme vigenti alla data al momento della richiesta dei permessi di costruire in materia di risparmio energetico.

### **art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Il Comune, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta Attuatrice ed i suoi aventi causa che si impegna a tal senso, ad espletare direttamente la procedura di cui al D.lgs. 50/2016.

Le modalità di affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono disciplinate dall'art. 6) Opere di urbanizzazione primaria

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria non siano separabili, in fase di esecuzione, dalle opere private saranno definite le modalità esecutive in sede di Permesso di costruire.

### **art. 17) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 21), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della Ditta attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 21). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

### **Art. 18 ) Monitoraggio acustico**

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere e limitatamente all'ambito di propria competenza i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale e ferroviario, come disposto dall'Amministrazione provinciale con proprie delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011, al fine di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi.

I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione Provinciale di Forli-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

### **Art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Autorità competente.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

### **Art 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico**

La manutenzione degli spazi pubblici integrati agli spazi privati di uso pubblico come individuati nella Tavola 11.2 relativamente alla pulizia e allo sfalcio sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuatrici o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Le modalità e la cadenza periodica di tali interventi sono indicate nella TAV 12 .4b Planimetria relativa alle attribuzioni delle manutenzioni del verde.

La manutenzione straordinaria di tali aree pubbliche sarà a carico del Comune.

### **art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 706.078,60 (quota del 50% dell'importo presunto di €.1.283.779,00, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 100.000,00 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (€. 100.000,00 forfettari).

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 2.136.135,00 (quota del 100% dell'importo presunto di €.1.941.941,00, comprensivo di IVA al 10%,

come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ..... , a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale dei comparti 1b (solo Comune di Cesena o chi per esso), 2 e 4 per la quota di spettanza del comparto 2 (nel caso in cui non sia già stata stipulata la relativa convenzione).

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro nonché nell'ultimazione delle opere (art. 10 dell'allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione).

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione, viene applicata una penale giornaliera pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

## **art. 22) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU (come modificato nel tempo varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n..... del .....), definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione Urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche ad un solo comparto, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà del comparto o dei comparti interessati e seguiranno l'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

## **art. 23) Alienazione delle aree.**

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e la variazione di intestazione potranno essere rilasciati alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fideiussioni della Ditta attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni.

Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.

Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta attuatrice.

#### **art. 24) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

#### **art. 25) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

#### **art. 26) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale e del PRU Novello.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena .....

per la Ditta attuatrice .....

## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Comparti

art. 3) Disponibilità delle aree

art. 4) Attribuzione indice edificatorio

art. 5) Durata e vincoli attuativi

art. 6) Opere di urbanizzazione primaria

art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria

art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico

art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico

art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria

art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

art. 13) Attuazione per stralci funzionali

art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.

art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico

art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

art. 17) Vigilanza

Art. 18 ) Monitoraggio acustico

Art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

art. 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico

art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

art. 22) Varianti

art. 23) Alienazione delle aree.

art. 24) Definizione delle controversie

art. 25) Spese

art. 26) Trascrizione e benefici fiscali

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “NOVELLO”  
COMPARTO 3

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

**Repertorio N°:**.....

**Raccolta N°:**.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale,

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

-**Antoniacci Emanuela** nata a cesena il 25 dicembre 1955 Funzionario Dirigente del Settore Governo del Territorio del **Comune di Cesena**, c.f..... che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune

-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di .... della Società **VICO s.r.l.**, di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione....., denominata **Ditta attuatrice**,

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di riqualificazione urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di riqualificazione urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del

comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello, affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riqualificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riqualificazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

**A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE**

- parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante
- acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio
- riqualificazione delle aree verdi esistenti
- verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- verde stradale
- smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

**B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO**

- riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori
- realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via

Ravennate – Subb. Comandini

-parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale

-parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella

-acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

-realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)

-marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia

-demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere

-riqualificazione di via Montecatini

-nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini

-riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx

-rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti

-rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti

-modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo

-riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO

-interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del 15.02.2012 è stato approvato l'Accordo di programma;

- in data 21/03/2014 e 13/05/2014 la STU Novello ha presentato una variante al PRU prevedendo la suddivisione del comparto 1 in due sub comparti 1a e 1b ad attuazione differita;

- con delibera di Giunta Comunale n. 159 del 22.07.2014 è stata adottata la variante anzidetta in seguito approvata con delibera di Giunta Comunale n. 242 del 5.11.2014;

alla data di approvazione dell'anzidetta variante, il PRU Novello risultava pertanto suddiviso in cinque comparti e il comparto 1 è ulteriormente suddiviso in due sub comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà di seguito indicate:

- comparto 1a – Comune di Cesena, Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato
- comparto 1b – Comune di Cesena, Nuova Madonnina s.r.l.
- comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.
- comparto 3 – VICO s.r.l.
- comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma
- comparto 5 – Comune di Cesena e Parcheggio s.p.a. con diritto di superficie.

Una porzione dell'area interessata dal PRU Novello risulta esclusa dai compartimenti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto di specifiche convenzioni;

le aree site in Cesena interessate dall'Accordo di Programma per la parte del piano attuativo (il "PUA") attinente al sub comparto 1b di proprietà del Comune di Cesena, della Soc. Nuova madonnina e della Coop. CILS, sono distinte nel Catasto Terreni;

- Comune di Cesena Foglio 110 p.lle 3015, 3019 di mq.5.710
- Soc. Nuova Madonnina Foglio 110 p.lle 3252 parte, 3300 parte, 3308 parte di mq. 3.318
- Coop. CILS, Foglio 110 p.la di mq.1201,

con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 26.03.2015 è stato avviato l'iter per la liquidazione della STU e l'assemblea straordinaria della STU in data 26 giugno 2015 ne ha approvato lo scioglimento anticipato e la sua messa in liquidazione;

con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 09.04.2015 è stato modificato l'art. 22 delle Norme di Attuazione del PRG prevedendo quale dotazione di parcheggi privati a servizio di alloggi residenziali sociali con superficie fino a 75 mq. di superficie utile lorda ("**SUL**") un solo posto auto per alloggio entro la struttura, a condizione che sia garantita la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla Legge 122/89;

al fine di consentire una diversa progettazione dell'intervento edilizio coerente con la suddetta variante, con delibera di Giunta Comunale n. 216 del 15.09.2015 è stata adottata una variante al PRU Novello riguardante il solo sub comparto 1a per l'adeguamento alla intervenuta modifica normativa di cui sopra in quanto tale sub comparto era quasi interamente caratterizzato come edilizia residenziale sociale ("**ERS**") da realizzarsi attraverso un fondo immobiliare dedicato. Con delibera di Giunta Comunale n. 287 del 24.11.2015 detta variante è stata approvata;

in data 18.12.2015 è stato costituito il Fondo denominato "Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato " e con atto del Notaio Antonio Porfiri Rep. 230.155 fascicolo 55.936 il Comune di Cesena ha apportato al fondo le aree e diritti reali immobiliari ricadenti all'interno del comparto 1a;

in data 22.12.2016 PGN 129311 il Fondo, proprietario delle aree comprese nel sub comparto 1a, ha presentato al Comune gli elaborati relativi alla variante al PRU Novello in cui è prevista la modifica della perimetrazione del sub comparto 1a con l'esclusione delle aree di proprietà di C.I.L.S. non interessata alla realizzazione in tempi brevi dell'intervento di competenza, come risulta dalla comunicazione in data

a seguito della elaborazione del progetto esecutivo a cura del Soggetto Attuatore del comparto 1a e di approfondimenti con ANAS, quale proprietaria della secante, vista inoltre la convenzione sottoscritta in data 01.10.2007 tra ANAS e Comune per l'utilizzo dell'area sopra secante, è stato stabilito che gli interventi sopra il sedime della secante non devono modificare in alcuna maniera lo stato di fatto dei luoghi. Di conseguenza il progetto delle aree verdi è stato modificato attenendosi a tale prescrizione. Al fine di non gravare in alcun modo sulle strutture esistenti il progetto del tratto di nuova strada che si congiunge con via Montecatini prevede una struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante. Questa opera aggiuntiva di infrastrutturazione urbana, comporta un costo aggiuntivo di €. 604.000 circa, come risulta da computo metrico;

al fine di non variare i costi generali delle infrastrutture urbane e di interesse generale sono state riviste le rifiniture di alcuni spazi pubblici e dei parcheggi in struttura;

con delibera di Giunta comunale n.     del     detta variante al PRU Novello è stata adottata

il PRU ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000 e dell'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stato depositato in libera visione al pubblico dal .....2018 al .....2018, e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione del Giunta Comunale n. ....del ..... esecutiva dal .....la variante in parola è stata approvata, unitamente allo schema della presente Convenzione (di seguito la "**Convenzione**");

## **V I S T O**

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" entrata in vigore l' 01.01.2018
- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06.08.1967;
- l'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47/1978 e l'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000;
- l'art. 45 comma 1 della L. 214 del 22 dicembre 2011;
- il d.lgs. n. 50 del 28.06.2016 e d.lgs. n. 56 del 19.04.2017;
- il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n.     del contenente in allegato le disposizioni riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione.

### **ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012.

## **art. 2) Comparti**

Il Programma di Riqualificazione Urbana è suddiviso in cinque comparti denominati: comparto 1, comparto 2, comparto 3, comparto 4 e comparto 5.

Il comparto 1 è a sua volta suddiviso in due sub comparti: sub comparto 1a e sub comparto 1b.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili al comparto 3.

## **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto 3 del PRU, come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per le aree di proprietà.

## **art. 4) Attribuzione indice edificatorio**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012 alle aree di proprietà della Ditta attrice comprese nel comparto 3 è attribuita una capacità edificatoria di 16.432 mq. di S.U.L..

Gli usi previsti sono quelli indicati negli elaborati TAV. 7.1 e 8.1 con possibilità di mutamenti nell'ambito degli usi consentiti a parità o in riduzione del carico urbanistico, come specificato nell'art.8 delle Norme di Attuazione del PRU.

## **art. 5) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo del 04.01.2012; per effetto dell'art. 30 comma 3 bis della Legge 09.10.2013 n. 98 il suddetto termine decennale è prorogato *ope legis* di tre anni, quindi fino al **03.01.2025**.

La Ditta attrice del comparto 3 per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie, relative al proprio comparto, del Programma di Riqualificazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data

13.12.2010 PGN 79604, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.11. e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data 15.02.2012 e delle successive varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n. del.....

L'originale del progetto è depositato presso il Governo del Territorio del Comune di Cesena – Servizio Attuazione Urbanistica Associato-PEEP ed è composto dai seguenti elaborati:

**Allegato A Relazione Illustrativa del PRU  
Relazione Illustrativa della Variante al PRU**

**Allegato B Elaborati di progetto**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI
- TAV. 1a bis- CERTIFICATI CATASTALI (aggiornati)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000 (Modificata)
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000 (Modificata)
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - COMPARTI E ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000 (Modificata)
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000 - Comp 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1a-1b-2-3-4 – 1:1000 (Modificata)
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE – Compa. 1-2-3-4-5 - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA - 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta delle Coperture – comparti 1a-1b-2-3-4
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta 1° e 2° livello di parcheggi – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – Pianta Coperture – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 9.1 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 1a - 1b (Modificata)
- TAV. 9.2 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 2 - 3 (Modificata)
- TAV. 9.3 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 4
- TAV. 9.4 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5 (Modificata)
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)

- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000 – Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 12.4a - PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE - Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 15 - CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 16 - RETE ACQUE BIANCHE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 20 - RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 22 - RETE TELECOMUNICAZIONI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000 (Modificata)
- TAV. 24.a1 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 24.a2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5 (Modificata)
- TAV. 24.b - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 25.1- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 1a-1b-2-3 (Modificata)
- TAV. 25.2- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 4-5 (Modificata)
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piani interrati (Modificata)

- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano Terra (Modificata)
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 1 (Modificata)
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 2 (Modificata)
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 3 (Modificata)
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 4 (Modificata)
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 5 (Modificata)
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 6, Piani Torre (Modificata)
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano interrato
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano Terra
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 1
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 2
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 3
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 4
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – Piano Interrato P1, Piano terra e P2, Piano 1 P2,  
Coperture P2
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)

- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5
- TAV. 27.0 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b, 2, 3, 4, 5 (Modificata)
- TAV. 27.1 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b (Modificata)
- TAV. 27.2 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 2
- TAV. 27.3 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 3
- TAV. 27.4 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 4
- TAV. 27.5 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 28bis - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Modificata)
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA (Modificata)
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Modificato)
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA (ALLEGATI)
- TAV.32.3 - RELAZIONE GEOLOGICA – TECNICA MICROZONIZZAZIONE  
SISMICA III - INTEGRAZIONE RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3A- AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- TAV. 33.3B AGGIORNAMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE
- TAV 33.3B1 RELAZIONE DESCRITTIVA TECNICA ECONOMICA ADOZIONE  
IMPIANTO RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 1a, 1b, 2, 3 (Modificata)
- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 4, 5 (Modificata)
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRDOTTO 1:1000 (Modificata)
- TAV 39 - PARCO PUBBLICO LOTTO 1 comparti 1a - 1b - 3
- TAV 40 - RELAZIONE DIMOSTRATIVA FATTIBILITA'  
TELERISCALDAMENTO
- Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 6) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del proprio comparto. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.1) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):

- sedi stradali comprensive di sottofondazioni e fondazioni, pavimentazioni e opere accessorie;
- parcheggi pubblici fuori terra al diretto servizio dell'insediamento;
- piazze e percorsi pedonali pavimentati;
- reti di fognatura bianca comprensive delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera compreso l'allacciamento all'impianto di depurazione comunale;
- reti dell'acqua potabile e non potabile comprensive dell'i allacciamento all'acquedotto;
- reti del gas e del teleriscaldamento compresi gli allacciamenti;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, eventuali cabine elettriche e relativi allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati;
- verde e piantumazioni
- ripristino del verde pubblico in luogo del tratto di viabilità provvisoria fronteggiante via Romagna;
- rete TLC.

Sono escluse dai presenti impegni convenzionali le seguenti opere per quanto comprese o parzialmente comprese all'interno del perimetro del comparto:

- Marciapiedi pubblici lungo le strade
- Verde sopra secante.

Tali opere unitamente a tutte le altre opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all' successivo art.12 sono oggetto di specifica convenzione e a carico, in quota parte, dei comparti 1, 3 e 5 del PRU.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e dalle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016.

Gli importi relativi sia alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale, riportati come quota parte a carico dei soggetti attuatori nella Relazione illustrativa del PRU, utili alla fase di definizione delle garanzie fideiussorie, saranno comprovati da parte del soggetto esecutore tramite apposita documentazione per i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere in esito alla relativa ultimazione e ripartiti in quota percentuale.

## **art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere e le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10.1 "Planimetria aree da cedere" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegata al Regolamento Edilizio e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune. Nel caso in cui le aree a destinazione pubblica di standard o extrastandard si sovrappongano a volumi interrati destinati a rimanere in proprietà privata, al Comune sarà ceduto solamente il soprasuolo, rimanendo in capo al privato la proprietà dei solai e dei muri perimetrali e di tutte le opere di impermeabilizzazione. E' fatto obbligo alla Ditta attuatrice inserire nei capitolati allegati alle gare di appalto una polizza assicurativa almeno decennale come garanzia per eventuali infiltrazioni.

La Ditta attuatrice inoltre si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all'uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ).

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte quelle opere, poste dentro e fuori dal comparto urbanistico necessarie per l'attuazione del Piano su area comunale e il ripristino di eventuali opere pubbliche danneggiate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile allo stesso, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al perimetro del comparto possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

La Ditta attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente convenzione, si assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico, l'onere permanente delle spese di manutenzione e dei costi di gestione.

La Ditta Attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente Convenzione, assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico di cui alla Tav. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico", l'onere permanente delle spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e dei costi di gestione. La gestione dovrà

essere affidata ad un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuatrici o loro aventi causa con ripartizione delle spese in ragione delle quote di spettanza. Il presente obbligo dovrà essere riportato negli atti di vendita dei singoli immobili e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il progetto delle opere di urbanizzazione da predisporre per il rilascio del Permesso di costruire dovrà definire elementi fisici di demarcazione fra aree pubbliche e aree private che rendano facilmente distinguibili le proprietà.

#### **art. 8) Aree da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico**

Le aree a standard e non del Programma di Riqualificazione Urbana sono individuate con apposite colorazioni nella TAV. 7.1 " Planimetria identificazione aree pubbliche comparti 1-2-3-4".

.Le superfici da cedere relative agli standard del comparto 3 sono indicate nella TAV. 10.1 "Planimetria delle aree da cedere" e come indicato nella tabella seguente:

Parcheggio pubblico P2 fuori terra	mq 3.241
Verde pubblico e percorsi pedonali	mq 7.304
Strade marciapiedi e verde stradale	mq. 921
Aree riservate alle isole ecologiche	mq. 40
Aree riservate alle cabine elettriche e gas	mq. 102

La cessione delle aree, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere sarà effettuata a titolo gratuito a seguito del collaudo delle opere sulle stesse insistenti.

Le aree private ad uso pubblico sono rappresentate nella TAV. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" in maniera indicativa e saranno meglio definite negli elaborati del relativo Permesso di costruire. L'uso pubblico dovrà essere istituito al contestualmente alla cessione delle aree pubbliche. Le aree private ad uso pubblico, a seguito del collaudo favorevole delle opere, dovranno essere rese immediatamente accessibili al pubblico.

#### **Art.9) Progettazione degli spazi di uso pubblico**

Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria, in accordo con gli uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello.

#### **art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione del comparto potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nelle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio che fissa anche la penale in caso di

mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato, in ragione della complessità dell'opera, contestualmente al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, come meglio specificato nel successivo articolo 13.

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di competenza del comparto potrà comprendere opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all'art.12 là dove lo richiedano particolari esigenze esecutive così come il Permesso di costruire delle opere di interesse generale potrà comprendere opere di competenza del singolo comparto. Ciò al fine di favorire la fase attuativa e l'organizzazione dei cantieri, in relazione alla complessità delle previsioni urbanistiche.

L'asseverazione di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati può essere resa dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di asseverazione di conformità edilizia e agibilità parziale previo parere di fruibilità delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, alle condizioni previste dall'art. 25 della legge Regionale dell'Emilia Romagna 15/2013.

La conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potrà essere asseverata inoltre, potranno essere rilasciati ad ultimazione, per le quote di spettanza, delle opere di cui alle convenzioni relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale.

#### **art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Si conviene che l'onere di urbanizzazione secondaria che la Ditta attuatrice si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,27173 per ogni mq. di Superficie Utile ad uso residenziale prevista dal Programma di Riqualficazione e di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale, come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di S.U. per mq. 13.961 (15.512-10%) di Superficie Utile con funzione residenziale è pari a. € 646.000,00 ( € 46, 27173 x mq 13.961) e di € 46,34529 al mq. di S.U. per mq. 828 (920-10%) di Superficie Utile con funzioni direzionale e commerciale è pari a €. 38.374,00 ( € 46,34529 x mq. 828).

Il totale dell'onere di urbanizzazione secondaria ammonta a € 684.374,00.

L'onere è assolto mediante la realizzazione, unitamente alla Ditta attuatrice dei comparti 1b e 5, delle seguenti opere: ricollocazione del parcheggio a raso dell'area Ex Arrigoni per un importo presunto di € di € 3.075600,00, allargamento del sottopasso di via Ravennate e della porzione sud di quello della stazione per un importo presunto € 680.450,00.

## **art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

La Ditta attuatrice ha assunto, in virtù dell'Accordo di programma sottoscritto con Comune e Provincia e approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 15.02.2012 e le successive varianti, l'impegno alla realizzazione, insieme agli attuatori dei comparti 1, 3 e 5 compresi nel PRU Novello, delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nelle TAV. 37.1 e 37.2:

### **OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA**

- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda compresa porzione di rotonda interna al comparto comprensiva della struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante ricadente all'interno del comparto 1a
- Riqualficazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 1b, 3 e 5 e marciapiedi di via Russi.

### **OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

- Parcheggio pubblico interrato nel comparto 5 sostitutivo di quello a raso
- Trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici
- Riqualficazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del campus scolastico
- Riqualficazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti in via Ravennate e in prossimità della stazione, lato sud
- Marciapiedi pubblici e pavimentazione aree a Sud della ferrovia
- Acquisizione di area di RFI, compresa tra stazione ferroviaria e la futura stazione delle autocorriere, al fine di collegare con percorso pedonale le 2 infrastrutture
- Onere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasecante per la riqualficazione a verde dell'area
- Demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

La Ditta attuatrice ha assunto l'impegno alla realizzazione di tali opere con la sottoscrizione della convenzione per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 1b, 3 e 5, atto del notaio Rep. del rilasciando fideiussione per l'importo del 20% del costo presunto delle opere. / La Ditta attuatrice non avendo ancora sottoscritto la convenzione relativa a tali opere ha prestato garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del costo presunto delle opere di €. 2.836.443,00 (€ 3.120.087,00 comprensivi di IVA al 10%).

## **art. 13) Attuazione per stralci funzionali**

Il comparto potrà trovare attuazione per stralci funzionali comprendenti uno o più edifici e le urbanizzazioni di competenza. In questo caso i Permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici dovranno essere presentati contestualmente e dovranno essere accompagnati da un Progetto unitario, come definito nelle Norme di

Attuazione del PRU art. 10, che dimostri la funzionalità dello stralcio e il suo inserimento nel piano complessivo del comparto.

Il Progetto unitario dovrà contenere il computo metrico estimativo delle opere comprese nello stralcio di attuazione ai fini dello svincolo parziale delle garanzie fideiussorie.

#### **art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici**

I permessi di costruire per gli edifici saranno subordinati, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari Norme di Attuazione e al rispetto dei vincoli riportati nella Tavola normativa 9.2 del Piano Urbanistico Attuativo. Il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici è subordinato al rispetto del parametro dei parcheggi privati di pertinenza oltre che alla previsione contestuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza, da dimostrare attraverso il Progetto unitario di cui al precedente art. 13.

#### **art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico**

La Ditta attuatrice si impegna al rispetto dei requisiti riportati all'art. 14 "Norme per il risparmio energetico negli edifici" delle Norme di Attuazione del PRU nonché al rispetto delle disposizioni regionali e delle norme vigenti alla data al momento della richiesta dei permessi di costruire in materia di risparmio energetico.

#### **art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Il Comune, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta Attuatrice ed i suoi aventi causa che si impegna a tal senso, ad espletare direttamente la procedura di cui al D.lgs. 50/2016.

Le modalità di affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono disciplinate dall'art. 6) Opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria non siano separabili, in fase di esecuzione, dalle opere private saranno definite le modalità esecutive in sede di Permesso di costruire.

#### **art. 17) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 21), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della Ditta

attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 21). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

### **art. 18 ) Monitoraggio acustico**

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere e limitatamente all'ambito di propria competenza i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale e ferroviario, come disposto dall'Amministrazione provinciale con proprie delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011, al fine di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi.

I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

### **art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Autorità competente.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

### **art 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico**

La manutenzione degli spazi pubblici integrati agli spazi privati di uso pubblico come individuati nella Tavola 11.2 relativamente alla pulizia e allo sfalcio sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuarie o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Le modalità e la cadenza periodica di tali interventi sono indicate nella TAV 12 .4b Planimetria relativa alle attribuzioni delle manutenzioni del verde.

La manutenzione straordinaria di tali aree pubbliche sarà a carico del Comune.

### **art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 994.264,00 (quota del 50% dell'importo presunto di €. 1.807.753,00, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 100.000,00 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (€. 100.000,00 forfettari);

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 3.120.087,00 (quota del 100% dell'importo presunto di €. 2.836.443,00, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale dei comparti 1b, 3 e 5 per la quota di spettanza del comparto 3 (nel caso in cui non sia già stata stipulata la relativa convenzione).

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro (art. ...) nonché nell'ultimazione delle opere (art. 10 dell'allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione).

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione, viene applicata una penale giornaliera pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

## **art. 22) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU (come modificato nel tempo varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n..... del .....), definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche ad un solo comparto, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà del comparto o dei comparti interessati e seguiranno l'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

### **art. 23) Alienazione delle aree.**

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e la variazione di intestazione potranno essere rilasciati alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fideiussioni della Ditta attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni.

Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.

Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta attuatrice.

### **art. 24) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

### **art. 25) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua

attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

**art. 26) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale e del PRU Novello.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena .....

per la Ditta attuatrice .....

## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Comparti

art. 3) Disponibilità delle aree

art. 4) Attribuzione indice edificatorio

art. 5) Durata e vincoli attuativi

art. 6) Opere di urbanizzazione primaria

art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria

art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico

art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico

art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria

art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

art. 13) Attuazione per stralci funzionali

art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.

art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico

art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

art. 17) Vigilanza

Art. 18 ) Monitoraggio acustico

Art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

art. 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico

art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

art. 22) Varianti

art. 23) Alienazione delle aree.

art. 24) Definizione delle controversie

art. 25) Spese

art. 26) Trascrizione e benefici fiscali.

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “NOVELLO”  
**COMPARTO 4**

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

**Repertorio N°:**.....

**Raccolta N°:**.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale,

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

**-Antoniacci Emanuela** nata a cesena il 25 dicembre 1955 Funzionario Dirigente del Settore Governo del Territorio del **Comune di Cesena**, c.f. 00143280402 che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune

-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore .... della Società ....., di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione....., denominata **Ditta attuatrice**.

I comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di riqualificazione urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di riqualificazione urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del

comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riqualificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riqualificazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

**A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE**

-parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante

-acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio

-riqualificazione delle aree verdi esistenti

-verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione

-verde stradale

-smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

**B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO**

-riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori

-realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via

Ravennate – Subb. Comandini

-parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale

-parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella

-acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

-realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)

-marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia

-demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere

-riqualificazione di via Montecatini

-nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini

-riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx

-rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti

-rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti

-modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo

-riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO

-interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del 15.02.2012 è stato approvato l'Accordo di programma;

- in data 21/03/2014 e 13/05/2014 la STU Novello ha presentato una variante al PRU prevedendo la suddivisione del comparto 1 in due sub comparti 1a e 1b ad attuazione differita;

- con delibera di Giunta Comunale n. 159 del 22.07.2014 è stata adottata la variante anzidetta in seguito approvata con delibera di Giunta Comunale n. 242 del 5.11.2014;

alla data di approvazione dell'anzidetta variante, il PRU Novello risultava pertanto suddiviso in cinque comparti e il comparto 1 è ulteriormente suddiviso in due sub comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà di seguito indicate:

- comparto 1a – Comune di Cesena, Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato
- comparto 1b – Comune di Cesena, Nuova Madonnina s.r.l.
- comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.
- comparto 3 – VICO s.r.l.
- comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma
- comparto 5 – Comune di Cesena e Parcheggi s.p.a. con diritto di superficie.

Una porzione dell'area interessata dal PRU Novello risulta esclusa dai comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto di specifiche convenzioni;

le aree site in Cesena interessate dall'Accordo di Programma per la parte del piano attuativo (il "PUA") attinente al sub comparto 4 di proprietà di – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, sono distinte nel Catasto Terreni;

- Foglio 110 p.lla 156 di mq. 3.092
- Foglio 110 p.lla 3091 di mq. 2.768

con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 26.03.2015 è stato avviato l'iter per la liquidazione della STU e l'assemblea straordinaria della STU in data 26 giugno 2015 ne ha approvato lo scioglimento anticipato e la sua messa in liquidazione;

con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 09.04.2015 è stato modificato l'art. 22 delle Norme di Attuazione del PRG prevedendo quale dotazione di parcheggi privati a servizio di alloggi residenziali sociali con superficie fino a 75 mq. di superficie utile lorda ("**SUL**") un solo posto auto per alloggio entro la struttura, a condizione che sia garantita la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla Legge 122/89;

al fine di consentire una diversa progettazione dell'intervento edilizio coerente con la suddetta variante, con delibera di Giunta Comunale n. 216 del 15.09.2015 è stata adottata una variante al PRU Novello riguardante il solo sub comparto 1a per l'adeguamento alla intervenuta modifica normativa di cui sopra in quanto tale sub comparto era quasi interamente caratterizzato come edilizia residenziale sociale ("**ERS**") da realizzarsi attraverso un fondo immobiliare dedicato. Con delibera di Giunta Comunale n. 287 del 24.11.2015 detta variante è stata approvata;

in data 18.12.2015 è stato costituito il Fondo denominato "Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato " e con atto del Notaio Antonio Porfiri Rep. 230.155 fascicolo 55.936 il Comune di Cesena ha apportato al fondo le aree e diritti reali immobiliari ricadenti all'interno del comparto 1a;

in data 22.12.2016 PGN 129311 il Fondo, proprietario delle aree comprese nel sub comparto 1a, ha presentato al Comune gli elaborati relativi alla variante al PRU Novello in cui è prevista la modifica della perimetrazione del sub comparto 1a con l'esclusione delle aree di proprietà di C.I.L.S. non interessata alla realizzazione in tempi brevi dell'intervento di competenza, come risulta dalla comunicazione in data

a seguito della elaborazione del progetto esecutivo a cura del Soggetto Attuatore del comparto 1a e di approfondimenti con ANAS, quale proprietaria della secante, vista inoltre la convenzione sottoscritta in data 01.10.2007 tra ANAS e Comune per l'utilizzo dell'area sopra secante, è stato stabilito che gli interventi sopra il sedime della secante non devono modificare in alcuna maniera lo stato di fatto dei luoghi. Di conseguenza il progetto delle aree verdi è stato modificato attenendosi a tale prescrizione. Al fine di non gravare in alcun modo sulle strutture esistenti il progetto del tratto di nuova strada che si congiunge con via Montecatini prevede una struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante. Questa opera aggiuntiva di infrastrutturazione urbana, comporta un costo aggiuntivo di €. 604.000 circa, come risulta da computo metrico;

al fine di non variare i costi generali delle infrastrutture urbane e di interesse generale sono state riviste le rifiniture di alcuni spazi pubblici e dei parcheggi in struttura;

con delibera di Giunta comunale n.     del     detta variante al PRU Novello è stata adottata

il PRU ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000 e dell'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stato depositato in libera visione al pubblico dal .....2018 al .....2018, e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione del Giunta Comunale n. ....del ..... esecutiva dal .....la variante in parola è stata approvata, unitamente allo schema della presente Convenzione (di seguito la "**Convenzione**");

## **V I S T O**

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" entrata in vigore l' 01.01.2018
- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06.08.1967;
- l'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47/1978 e l'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000;
- l'art. 45 comma 1 della L. 214 del 22 dicembre 2011;
- il d.lgs. n. 50 del 28.06.2016 e d.lgs. n. 56 del 19.04.2017;
- il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n.     del contenente in allegato le disposizioni riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione.

### **ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012.

## **art. 2) Comparti**

Il Programma di Riqualificazione Urbana è suddiviso in cinque comparti denominati: comparto 1, comparto 2, comparto 3, comparto 4 e comparto 5.

Il comparto 1 è a sua volta suddiviso in due sub comparti: sub comparto 1a e sub comparto 1b.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili al comparto 4.

## **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto 4 del PRU, come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

## **art. 4) Attribuzione indice edificatorio**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012 alle aree di proprietà della Ditta attrice comprese nel comparto 4 è attribuita una capacità edificatoria di 2.636 mq. di S.U.L..

Gli usi previsti sono quelli indicati negli elaborati TAV. 7.1 e 8.1 con possibilità di mutamenti nell'ambito degli usi consentiti a parità o in riduzione del carico urbanistico, come specificato nell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PRU.

## **art. 5) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo del 04.01.2012: per effetto dell'art. 30 comma 3 bis della Legge 09.10.2013 n. 98 il suddetto termine decennale è prorogato *ope legis* di tre anni, quindi fino al **03.01.2025**.

La Ditta attrice del comparto 4, per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie relative al proprio comparto del Programma di Riqualificazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604 valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.11 e secondo l'Accordo di

programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data 15.02.2012 e delle successive varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n. del.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Governo del Territorio del Comune di Cesena – Servizio Attuazione Urbanistica Associato-PEEP è composto dai seguenti elaborati:

**Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**

**Relazione Illustrativa della Variante al PRU**

**Allegato B Elaborati di progetto**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI
- TAV. 1a bis- CERTIFICATI CATASTALI (aggiornati)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000 (Modificata)
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000 (Modificata)
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - COMPARTI E ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000 (Modificata)
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000 - Comp 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1a-1b-2-3-4 – 1:1000 (Modificata)
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE – Compa. 1-2-3-4-5 - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA - 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta delle Coperture – comparti 1a-1b-2-3-4
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta 1° e 2° livello di parcheggi – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – Pianta Coperture – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 9.1 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 1a - 1b (Modificata)
- TAV. 9.2 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 2 - 3 (Modificata)
- TAV. 9.3 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 4
- TAV. 9.4 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5 (Modificata)
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)

- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000 – Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 12.4a - PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE - Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 15 - CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 16 - RETE ACQUE BIANCHE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 20 - RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 22 - RETE TELECOMUNICAZIONI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000 (Modificata)
- TAV. 24.a1 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 24.a2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5 (Modificata)
- TAV. 24.b - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 25.1- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 1a-1b-2-3 (Modificata)
- TAV. 25.2- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 4-5 (Modificata)
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piani interrati (Modificata)
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano Terra (Modificata)

- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 1 (Modificata)
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 2 (Modificata)
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 3 (Modificata)
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 4 (Modificata)
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 5 (Modificata)
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 6, Piani Torre (Modificata)
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano interrato
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano Terra
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 1
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 2
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 3
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 4
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – Piano Interrato P1, Piano terra e P2, Piano 1 P2,  
Coperture P2
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo

- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5
- TAV. 27.0 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b, 2, 3, 4, 5 (Modificata)
- TAV. 27.1 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b (Modificata)
- TAV. 27.2 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 2
- TAV. 27.3 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 3
- TAV. 27.4 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 4
- TAV. 27.5 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 28bis - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Modificata)
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA (Modificata)
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Modificato)
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA (ALLEGATI)
- TAV.32.3 - RELAZIONE GEOLOGICA – TECNICA MICROZONIZZAZIONE  
SISMICA III - INTEGRAZIONE RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3A- AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- TAV. 33.3B AGGIORNAMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE
- TAV 33.3B1 RELAZIONE DESCRITTIVA TECNICA ECONOMICA ADOZIONE  
IMPIANTO RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 1a, 1b, 2, 3 (Modificata)
- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 4, 5 (Modificata)
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRODOTTO 1:1000 (Modificata)
- TAV 39 - PARCO PUBBLICO LOTTO 1 comparti 1a - 1b - 3
- TAV 40 - RELAZIONE DIMOSTRATIVA FATTIBILITA'  
TELERISCALDAMENTO
- Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 6) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del proprio comparto. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.1) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di videosorveglianza, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):

- parcheggi pubblici fuori terra al diretto servizio dell'insediamento;
- percorsi pedonali pavimentati;
- reti di fognatura bianca comprensive delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera compreso l'allacciamento all'impianto di depurazione comunale;
- reti dell'acqua potabile e non potabile comprensive degli allacciamenti all'acquedotto;
- reti del gas compresi gli allacciamenti;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, eventuali cabine elettriche e relativi allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati;
- verde e piantumazioni compresi quelli collocati all'interno del comparto 1a
- rete TLC.

Sono escluse dai presenti impegni convenzionali le seguenti opere per quanto comprese o parzialmente comprese all'interno del perimetro del comparto:

- Marciapiedi pubblici lungo la strada
- Parcheggi eccedenti lo standard e quelli ricollocati dal comparto 5
- Riqualficazione del sottopasso ciclopedonale esistente in prossimità della stazione, lato nord.

Tali opere unitamente a tutte le altre opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui al successivo art.12 sono oggetto di specifica convenzione e a carico, in quota parte, dei comparti 1b, 2 e 4 del PRU.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e dalle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016.

Gli importi relativi sia alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale, riportati come quota parte a carico dei soggetti attuatori nella Relazione illustrativa del PRU, utili alla fase di definizione delle garanzie fideiussorie, saranno comprovati da parte del soggetto esecutore tramite apposita documentazione per i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere in esito alla relativa ultimazione e ripartiti in quota percentuale.

#### **art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le

opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10.1 Planimetria aree da cedere allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegata al Regolamento Edilizio e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

Nel caso in cui le aree a destinazione pubblica di standard o extrastandard si sovrappongano a volumi destinati a rimanere in proprietà privata, al Comune sarà ceduto solamente il soprasuolo rimanendo in capo al privato la proprietà dei solai e dei muri perimetrali e di tutte le opere di impermeabilizzazione. Analogamente nel caso in cui le aree pubbliche si collochino all'interno di un complesso edilizio (parcheggi pubblici in struttura) al Comune sarà ceduto esclusivamente la corrispondente porzione catastale. E' fatto obbligo alla Ditta attuatrice inserire nei capitolati allegati alle gare di appalto una polizza assicurativa almeno decennale come garanzia per eventuali infiltrazioni.

La Ditta attuatrice inoltre si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all'uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV.11.1 Planimetria istituzione uso pubblico allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ).

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte quelle opere, poste dentro e fuori dal comparto urbanistico necessarie per l'attuazione del Piano su area comunale e il ripristino di eventuali opere pubbliche danneggiate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile allo stesso, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al perimetro del comparto possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

La Ditta attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente convenzione, si assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico, l'onere permanente delle spese di manutenzione e dei costi di gestione.

La Ditta Attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente Convenzione, assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico di cui alla Tav. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico", l'onere permanente delle spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e dei costi di gestione. La gestione dovrà essere affidata ad un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuatrici o loro aventi causa con ripartizione delle spese in ragione delle quote di spettanza. Il

presente obbligo dovrà essere riportato negli atti di vendita dei singoli immobili e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Al fine dell'assunzione delle manutenzioni il progetto delle opere di urbanizzazione da predisporre per il rilascio del Permesso di costruire dovrà definire elementi fisici di demarcazione fra aree pubbliche e aree private che rendano facilmente distinguibili le proprietà.

#### **art. 8) Aree da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico**

Le aree a standard e non, del Programma di Riqualficazione Urbana sono individuate con apposite colorazioni nella Tav. 7.1 Planimetria identificazione aree pubbliche.

Le superfici da cedere relative al comparto 4 rappresentate nella Tav. 10.1 "Planimetria delle aree da cedere" e come indicato nella tabella seguente:

Parcheggio pubblico P2 fuori terra	mq. 1.090
Parcheggio pubblico esistente ricollocato	mq. 7.163
Verde pubblico e percorsi pedonali	mq. 485
Marciapiedi e verde stradale	mq. 258
Aree riservate alle cabine elettriche	mq. 24

La realizzazione del parcheggio pubblico eccedente lo standard e posto al 2° livello dell'edificio è regolamentata dalla convenzione relativa alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 2 e 4.

La cessione delle aree, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere sarà effettuata a titolo gratuito a seguito del collaudo delle opere sulle stesse insistenti.

Le aree private ad uso pubblico sono rappresentate nella TAV. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" in maniera indicativa e saranno meglio definite negli elaborati del relativo Permesso di costruire. L'uso pubblico dovrà essere istituito al contestualmente alla cessione delle aree pubbliche. Le aree private ad uso pubblico, a seguito del collaudo favorevole delle opere, dovranno essere rese immediatamente accessibili al pubblico.

#### **Art.9) Progettazione degli spazi di uso pubblico**

Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria in accordo con gli uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello.

#### **art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione del comparto potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire. Il primo Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere presentato entro 1 anno dalla stipula della presente

convenzione e dovrà essere dato il relativo inizio lavori nel termine massimo di 1 anno dalla presentazione, salvo cause non imputabili alla Ditta attuatrice.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nelle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegata al Regolamento Edilizio che fissano anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato, in ragione della complessità dell'opera, contestualmente al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione come meglio specificato nel successivo articolo 13.

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di competenza del comparto potrà comprendere opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all'art.12 là dove lo richiedano particolari esigenze esecutive così come il Permesso di costruire delle opere di interesse generale potrà comprendere opere di competenza del singolo comparto. Ciò al fine di favorire la fase attuativa e l'organizzazione dei cantieri, in relazione alla complessità delle previsioni urbanistiche.

L'asseverazione di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati può essere resa dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di asseverazione di conformità edilizia e agibilità parziale previo collaudo parziale delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, alle condizioni previste dall'art. 25 della legge Regionale dell'Emilia Romagna 15/2013.

La conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potrà essere asseverata inoltre, potranno essere rilasciati ad ultimazione, per le quote di spettanza, delle opere di cui alle convenzioni relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale.

#### **art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Si conviene che l'onere di urbanizzazione secondaria che la Ditta attuatrice si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale, come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,34529 al mq. di S.U. per mq. 2.372 (2.636-10%) di Superficie Utile con funzioni direzionale e commerciale è pari a €. 109.931,00 ( € 46,34529 x mq. 2.372).

L'onere è assolto mediante la realizzazione, unitamente alla Ditta attuatrice del comparto 1b e 2, della riqualificazione del sottopasso ciclopedonale esistente in prossimità della stazione, lato nord per un importo presunto di €. 526.770,00 e del verde sopra secante per un importo presunto di €.28.025, delle opere per la rimozione dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 e sistemazione a verde dell'area per un importo presunto di €. 40.000.

## **art. 12).. Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

La Ditta attuatrice ha assunto, in virtù dell'Accordo di programma sottoscritto con Comune e Provincia e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. del , l'impegno alla realizzazione, insieme agli attuatori dei comparti 1b, 2 e 4 compresi nel PRU Novello, delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nella Tav. 37.2.

### **OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA**

- Marciapiedi pubblici lungo le strade dei comparti 2 e 4.

### **OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

Riqualificazione dei sottopassi ciclopeditoni esistenti

- verde sopra secante
- riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti, compreso l'area tra il comparto 3, la chiesa e il quartiere Vigne, ad esclusione della superficie di competenza del PRU Europa
- parcheggio pubblico in struttura comparto 4
- onere per la rimozione dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul sopra secate e conseguente sistemazione a verde dell'area

La Ditta attuatrice ha assunto l'impegno alla realizzazione di tali opere con la sottoscrizione della convenzione per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 1b (solo Comune di Cesena o chi per esso), 2 e 4 , atto del notaio Rep. del rilasciando fideiussione per l'importo del 20% del costo presunto delle opere. / La Ditta attuatrice non avendo ancora sottoscritto la convenzione relativa a tali opere ha prestato garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del costo presunto delle opere di €.455.019,00 (€ 500.520,00comprensivi di IVA al 10%).

## **art. 13) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.**

Il permesso di costruire per l'edificio sarà subordinato, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari Norme di Attuazione del PRU e al rispetto dei vincoli riportati nella Tavola normativa 9.3, del Piano Urbanistico Attuativo. Il rilascio del Permesso di costruire dell'edificio è subordinato al rispetto del parametro dei parcheggi privati di pertinenza oltre che alla previsione contestuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza.

## **art. 14) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico**

La Ditta attuatrice si impegna al rispetto dei requisiti riportati all'art. 14 "Norme per il risparmio energetico negli edifici" delle Norme di Attuazione del PRU. nonché al rispetto delle disposizioni regionali e delle norme vigenti alla data al momento della richiesta dei permessi di costruire in materia di risparmio energetico.

### **art. 15) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Il Comune, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta Attuatrice ed i suoi aventi causa che si impegna a tal senso, ad espletare direttamente la procedura di cui al D.lgs. 50/2016.

Le modalità di affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono disciplinate dall'art. 6) Opere di urbanizzazione primaria

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria non siano separabili, in fase di esecuzione, dalle opere private saranno definite le modalità esecutive in sede di Permesso di costruire.

### **art. 16) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di accertamento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 20), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della Ditta attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 20). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

### **art. 17) Monitoraggio acustico**

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere e limitatamente all'ambito di propria competenza i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale e ferroviario, come disposto dall'Amministrazione provinciale con proprie delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011, al fine di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi.

I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

### **art. 18) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato

alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Autorità competente.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

### **art 19) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico**

La manutenzione degli spazi pubblici integrati agli spazi privati di uso pubblico come individuati nella Tavola 11.1 relativamente alla pulizia e allo sfalcio sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuarie o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Le modalità e la cadenza periodica di tali interventi sono indicate nella TAV 12 .4b Planimetria relativa alle attribuzioni delle manutenzioni del verde.

La manutenzione straordinaria di tali aree pubbliche sarà a carico del Comune.

### **art. 20) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 217.004,00 (quota del 50% dell'importo presunto €.394.552,00, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 50.000,00 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (€. 50.000,00 forfettari);

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 500.520,00 (quota del 100% dell'importo presunto €.455.018,00, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale dei comparti 2 e 4 per la quota di spettanza del comparto 4 (nel caso in cui non sia già stata stipulata la relativa convenzione).

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro nonché nell'ultimazione delle opere (art. art. 10 dell'allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione).

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione, viene applicata una penale giornaliera pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

#### **art. 21) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU (come modificato nel tempo varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n..... del .....) definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualficazione Urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche ad un solo comparto, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà del comparto o dei comparti interessati e seguiranno l'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

#### **art. 22) Alienazione delle aree.**

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e la variazione di intestazione potranno essere rilasciati alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fideiussioni della Ditta attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni. Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune. Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta attuatrice.

### **art. 23) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

### **art. 24) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

### **art. 25) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale e del PRU Novello.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena .....

per la Ditta attuatrice .....

## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Comparti

art. 3) Disponibilità delle aree

art. 4) Attribuzione indice edificatorio

art. 5) Durata e vincoli attuativi

art. 6) Opere di urbanizzazione primaria

art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria

art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico

art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico

art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria

art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

art. 13) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.

art. 14) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico

art. 15) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

art. 16) Vigilanza

Art. 17 ) Monitoraggio acustico

Art. 18) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

art. 19) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico

art. 20) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

art. 21) Varianti

art. 22) Alienazione delle aree.

art. 23) Definizione delle controversie

art. 24) Spese

art. 25) Trascrizione e benefici fiscali

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “NOVELLO”  
COMPARTO 5

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

**Repertorio N°:**.....

**Raccolta N°:**.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale,

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

**Antoniacci Emanuela** nata a cesena il 25 dicembre 1955 Funzionario Dirigente del Settore Governo del Territorio del **Comune di Cesena**, c.f..... che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune

--....., domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune...**o chi per esso**;

denominata **Ditta attrice**.

I comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di riqualificazione urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di riqualificazione urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riqualificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riqualificazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

**A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE**

-parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante

-acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio

-riqualificazione delle aree verdi esistenti

-verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione

-verde stradale

-smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

**B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO**

-riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori

-realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini

-parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la

nuova struttura commerciale

-parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro -  
Mattarella

-acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un  
collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA  
RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA'  
SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

-realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla  
stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)

-marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via  
Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della  
ferrovia

-demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere

-riqualificazione di via Montecatini

-nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini

-riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx

-rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti

-rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti

-modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di  
previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di  
prosecuzione di via Madonna dello Schioppo

-riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL  
CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO

-interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a  
servizio della linea ferroviaria

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e  
la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino  
Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di  
Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del 15.02.2012 è stato approvato  
l'Accordo di programma;

- in data 21/03/2014 e 13/05/2014 la STU Novello ha presentato una variante al PRU  
prevedendo la suddivisione del comparto 1 in due sub comparti 1a e 1b ad attuazione  
differita;

- con delibera di Giunta Comunale n. 159 del 22.07.2014 è stata adottata la variante  
anzidetta in seguito approvata con delibera di Giunta Comunale n. 242 del 5.11.2014;

alla data di approvazione dell'anzidetta variante, il PRU Novello risultava pertanto  
suddiviso in cinque comparti e il comparto 1 è ulteriormente suddiviso in due sub  
comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà di seguito indicate:

comparto 1a – Comune di Cesena, Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello  
Stato

comparto 1b – Comune di Cesena, Nuova Madonnina s.r.l.

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – Comune di Cesena e Parcheggi s.p.a. con diritto di superficie.

Una porzione dell'area interessata dal PRU Novello risulta esclusa dai comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto di specifiche convenzioni;

le aree site in Cesena interessate dall'Accordo di Programma per la parte del piano attuativo (il "PUA") attinente al sub comparto 5 di proprietà del Comune di Cesena, e Parcheggi s.p.a con diritto di superficie, sono distinte nel Catasto Terreni;

- Comune di Cesena e Parcheggi s.p.a con diritto di superficie:  
Foglio 110 p.lle 3034, 3052 e 3055 di mq.6.595

con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 26.03.2015 è stato avviato l'iter per la liquidazione della STU e l'assemblea straordinaria della STU in data 26 giugno 2015 ne ha approvato lo scioglimento anticipato e la sua messa in liquidazione;

con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 09.04.2015 è stato modificato l'art. 22 delle Norme di Attuazione del PRG prevedendo quale dotazione di parcheggi privati a servizio di alloggi residenziali sociali con superficie fino a 75 mq. di superficie utile lorda ("**SUL**") un solo posto auto per alloggio entro la struttura, a condizione che sia garantita la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla Legge 122/89;

al fine di consentire una diversa progettazione dell'intervento edilizio coerente con la suddetta variante, con delibera di Giunta Comunale n. 216 del 15.09.2015 è stata adottata una variante al PRU Novello riguardante il solo sub comparto 1a per l'adeguamento alla intervenuta modifica normativa di cui sopra in quanto tale sub comparto era quasi interamente caratterizzato come edilizia residenziale sociale ("**ERS**") da realizzarsi attraverso un fondo immobiliare dedicato. Con delibera di Giunta Comunale n. 287 del 24.11.2015 detta variante è stata approvata;

in data 18.12.2015 è stato costituito il Fondo denominato "Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato " e con atto del Notaio Antonio Porfiri Rep. 230.155 fascicolo 55.936 il Comune di Cesena ha apportato al fondo le aree e diritti reali immobiliari ricadenti all'interno del comparto 1a;

in data 22.12.2016 PGN 129311 il Fondo, proprietario delle aree comprese nel sub comparto 1a, ha presentato al Comune gli elaborati relativi alla variante al PRU Novello in cui è prevista la modifica della perimetrazione del sub comparto 1a con l'esclusione delle aree di proprietà di C.I.L.S. non interessata alla realizzazione in tempi brevi dell'intervento di competenza, come risulta dalla comunicazione in data

a seguito della elaborazione del progetto esecutivo a cura del Soggetto Attuatore del comparto 1a e di approfondimenti con ANAS, quale proprietaria della secante, vista inoltre la convenzione sottoscritta in data 01.10.2007 tra ANAS e Comune per l'utilizzo dell'area sopra secante, è stato stabilito che gli interventi sopra il sedime della secante non devono modificare in alcuna maniera lo stato di fatto dei luoghi. Di conseguenza il progetto delle aree verdi è stato modificato attenendosi a tale

prescrizione. Al fine di non gravare in alcun modo sulle strutture esistenti il progetto del tratto di nuova strada che si congiunge con via Montecatini prevede una struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante. Questa opera aggiuntiva di infrastrutturazione urbana, comporta un costo aggiuntivo di €. 604.000 circa, come risulta da computo metrico;

al fine di non variare i costi generali delle infrastrutture urbane e di interesse generale sono state riviste le rifiniture di alcuni spazi pubblici e dei parcheggi in struttura;

con delibera di Giunta comunale n. del detta variante al PRU Novello è stata adottata

il PRU ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000 e dell'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stato depositato in libera visione al pubblico dal .....2018 al .....2018, e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione del Giunta Comunale n. ....del ..... esecutiva dal .....la variante in parola è stata approvata, unitamente allo schema della presente Convenzione (di seguito la "**Convenzione**");

### **V I S T O**

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" entrata in vigore l' 01.01.2018
- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06.08.1967;
- l'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47/1978 e l'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000;
- l'art. 45 comma 1 della L. 214 del 22 dicembre 2011;
- il d.lgs. n. 50 del 28.06.2016 e d.lgs. n. 56 del 19.04.2017;
- il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del contenente in allegato le disposizioni riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione.

### **ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riquilificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni

previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012.

### **art. 2) Comparti**

Il Programma di Riqualficazione Urbana è suddiviso in cinque comparti denominati: comparto 1, comparto 2, comparto 3, comparto 4 e comparto 5.

Il comparto 1 è a sua volta suddiviso in due sub comparti: sub comparto 1a e sub comparto 1b.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili al comparto 5. Le norme di attuazione all'art. 10.8 definiscono la possibilità di attuare direttamente il recupero degli interrati esistenti con permesso di costruire autonomo e relativi oneri.

### **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto 5 del PRU, ad esclusione delle aree dell'Amministrazione Provinciale poste lungo via Mattarella e limitrofe a viale Oberdan di mq. 513 già destinate a parcheggio pubblico e viabilità nonché dell'area di proprietà della Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C. spa di mq. 384 già destinata a parcheggio pubblico come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per le aree di proprietà. Per le rimanenti aree il Comune procederà con l'acquisizione. Il Comune inoltre si impegna a rivedere il diritto di superficie in capo alla Parcheggi s.p.a. al fine di ritornare in disponibilità dei terreni su cui insistono gli attuali parcheggi pubblici per realizzare gli interventi previsti dal P.R.U.. Un eventuale indennizzo sarà a carico del Comune.

### **art. 4) Attribuzione indice edificatorio**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012 alle aree di proprietà della Ditta attuatrice comprese nel comparto 5 è attribuita una capacità edificatoria di 10.286 mq. di S.U.L. ed il recupero di mq. 390 di Sul di un locale esistente interrato, per un totale di mq. 10.676 di S.U.L.. Il recupero dei locali interrati è aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria.

Gli usi previsti sono quelli indicati negli elaborati TAV. 7.2 e 8.2 con possibilità di mutamenti nell'ambito degli usi consentiti a parità o in riduzione del carico urbanistico, come specificato nell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PRU.

### **art. 5) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo del 04.01.2012; per effetto dell'art. 30 comma 3 bis della Legge 09.10.2013 n. 98 il suddetto termine decennale è prorogato *ope legis* di tre anni, quindi fino al **03.01.2025**.

La Ditta attuatrice del comparto 5, per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie relative al proprio comparto del Programma di Riqualficazione Urbana denominato

Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604 valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.11 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data 15.02.2012 e delle successive varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n. del.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Governo del Territorio del Comune di Cesena – Servizio Attuazione Urbanistica Associato-PEEP ed è composto dai seguenti elaborati:

**Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**  
**Relazione Illustrativa della Variante al PRU**

**Allegato B Elaborati di progetto**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI
- TAV. 1a bis- CERTIFICATI CATASTALI (aggiornati)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000 (Modificata)
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000 (Modificata)
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - COMPARTI E ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000 (Modificata)
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000 - Comp 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1a-1b-2-3-4 – 1:1000 (Modificata)
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE – Compa. 1-2-3-4-5 - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA - 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta delle Coperture – comparti 1a-1b-2-3-4
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta 1° e 2° livello di parcheggi – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – Pianta Coperture – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 9.1 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 1a - 1b (Modificata)
- TAV. 9.2 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 2 - 3 (Modificata)
- TAV. 9.3 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 4
- TAV. 9.4 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)

- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5 (Modificata)
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000 – Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 12.4a - PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE - Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 15 - CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 16 - RETE ACQUE BIANCHE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 20 - RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 22 - RETE TELECOMUNICAZIONI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000 (Modificata)
- TAV. 24.a1 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 24.a2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5 (Modificata)
- TAV. 24.b - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 25.1- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 1a-1b-2-3 (Modificata)

- TAV. 25.2- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500  
comparti 4-5 (Modificata)
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piani interrati (Modificata)
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano Terra (Modificata)
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 1 (Modificata)
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 2 (Modificata)
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 3 (Modificata)
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 4 (Modificata)
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 5 (Modificata)
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 6, Piani Torre (Modificata)
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano interrato
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano Terra
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 1
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 2
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3– Piano 3
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 4
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – Piano Interrato P1, Piano terra e P2, Piano 1 P2,  
Coperture P2
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)

- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5
- TAV. 27.0 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b, 2, 3, 4, 5 (Modificata)
- TAV. 27.1 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b (Modificata)
- TAV. 27.2 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 2
- TAV. 27.3 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 3
- TAV. 27.4 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 4
- TAV. 27.5 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 28bis - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Modificata)
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA (Modificata)
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Modificato)
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA (ALLEGATI)
- TAV.32.3 - RELAZIONE GEOLOGICA – TECNICA MICROZONIZZAZIONE  
SISMICA III - INTEGRAZIONE RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3A- AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- TAV. 33.3B AGGIORNAMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE
- TAV 33.3B1 RELAZIONE DESCRITTIVA TECNICA ECONOMICA ADOZIONE  
IMPIANTO RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 1a, 1b, 2, 3 (Modificata)
- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 4, 5 (Modificata)
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRODOTTO 1:1000 (Modificata)
- TAV 39 - PARCO PUBBLICO LOTTO 1 comparti 1a - 1b - 3
- TAV 40 - RELAZIONE DIMOSTRATIVA FATTIBILITA'  
TELERISCALDAMENTO
- Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione

del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 6) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta Attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del proprio comparto. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.2) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di videosorveglianza, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):

- parcheggi pubblici interrati al diretto servizio dell'insediamento;
- piazze e percorsi pedonali pavimentati;
- reti di fognatura bianca comprensive delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera compreso l'allacciamento all'impianto di depurazione comunale;
- reti dell'acqua potabile e non potabile comprensive degli allacciamenti all'acquedotto;
- reti del gas e del teleriscaldamento compresi gli allacciamenti;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, eventuali cabine elettriche e relativi allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati;
- verde e piantumazioni
- rete TLC.

Sono escluse dai presenti impegni convenzionali le seguenti opere per quanto comprese o parzialmente comprese all'interno del perimetro del comparto:

- riqualificazione della viabilità esistente a lato del Piazzale K. Marx
- marciapiedi pubblici
- parcheggio pubblico interrato sostitutivo di quello a raso
- trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici
- riqualificazione del sottopasso ciclopedonale esistente
- marciapiedi pubblici e pavimentazioni aree a sud della ferrovia
- demolizione delle pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

Tali opere unitamente a tutte le altre opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui al successivo art.12 sono oggetto di specifica convenzione e a carico, in quota parte, dei comparti 1b, 3 e 5 del PRU.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e dalle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016.

Gli importi relativi sia alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale, riportati come quota parte a carico dei soggetti attuatori nella Relazione illustrativa del PRU, utili alla fase di definizione delle garanzie fideiussorie, saranno comprovati da parte del soggetto

esecutore tramite apposita documentazione per i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere in esito alla relativa ultimazione e ripartiti in quota percentuale.

#### **art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10.2 Planimetria aree da cedere allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

Le aree a parcheggio pubblico di standard si collocano all'interno di un complesso edilizio. Al Comune sarà ceduto esclusivamente la corrispondente porzione catastale. E' fatto obbligo alla Ditta attuatrice inserire nei capitolati allegati alle gare di appalto una polizza assicurativa almeno decennale come garanzia per eventuali infiltrazioni.

La Ditta attuatrice inoltre si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all'uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV.11.2 Planimetria istituzione uso pubblico allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ).

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte quelle opere, poste dentro e fuori dal comparto urbanistico necessarie per l'attuazione del Piano su area comunale e il ripristino di eventuali opere pubbliche danneggiate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile allo stesso, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al perimetro del comparto possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

La Ditta attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente convenzione, si assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico, l'onere permanente delle spese di manutenzione e dei costi di gestione.

La Ditta Attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente Convenzione, assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico di cui

alla Tav. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico", l'onere permanente delle spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e dei costi di gestione. La gestione dovrà essere affidata ad un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuatrici o loro aventi causa con ripartizione delle spese in ragione delle quote di spettanza. Il presente obbligo dovrà essere riportato negli atti di vendita dei singoli immobili e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il progetto delle opere di urbanizzazione da predisporre per il rilascio del Permesso di costruire dovrà definire elementi fisici di demarcazione fra aree pubbliche e aree private che rendano facilmente distinguibili le proprietà.

#### **art. 8) Aree da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico**

Le aree a standard e non, del Programma di Riqualificazione Urbana sono individuate con apposite colorazioni nella Tav. 7.2 "Planimetria identificazione aree pubbliche".

Le superfici da cedere relative agli standard del comparto 5, rappresentate nella Tav. 10.2 "Planimetria delle aree da cedere", e come indicato nella tabella seguente:

Parcheggio pubblico P2 interrato	mq. 4.789
Parcheggi pubblici riqualificati e ricollocati	mq. 8.015

La cessione delle aree, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere sarà effettuata a titolo gratuito a seguito del collaudo delle opere sulle stesse insistenti.

Le aree private ad uso pubblico sono rappresentate nella TAV. 11.1 "Planimetria istituzione uso pubblico" in maniera indicativa e saranno meglio definite negli elaborati del relativo Permesso di costruire. L'uso pubblico dovrà essere istituito al contestualmente alla cessione delle aree pubbliche. Le aree private ad uso pubblico, a seguito del collaudo favorevole delle opere, dovranno essere rese immediatamente accessibili al pubblico.

#### **art.9) Progettazione degli spazi di uso pubblico**

Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria, in accordo con gli uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello.

#### **art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione del comparto potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nelle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato, in ragione della complessità dell'opera, contestualmente al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di competenza del comparto potrà comprendere opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale di cui all'art.12 là dove lo richiedano particolari esigenze esecutive così come il Permesso di costruire delle opere di interesse generale potrà comprendere opere di competenza del singolo comparto. Ciò al fine di favorire la fase attuativa e l'organizzazione dei cantieri, in relazione alla complessità delle previsioni urbanistiche.

L'asseverazione di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati può essere resa dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di asseverazione di conformità edilizia e agibilità parziale previo parere di fruibilità delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, alle condizioni previste dall'art. 25 della legge Regionale dell'Emilia Romagna 15/2013.

La conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potrà essere asseverata inoltre, potranno essere rilasciati ad ultimazione, per le quote di spettanza, delle opere di cui alle convenzioni relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale.

I parcheggi P2 pubblici previsti sotto i diversi edifici dovranno essere collaudati e ceduti al Comune, per la parte di spettanza, prima del rilascio della certificazione di conformità edilizia e agibilità degli edifici sovrastanti.

I parcheggi P2 pubblici previsti sotto gli edifici dovranno essere collaudati e ceduti al Comune, per la parte di spettanza, prima dell'asseverazione di conformità edilizia e agibilità degli edifici sovrastanti.

#### **art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Si conviene che l'onere di urbanizzazione secondaria che la Ditta attuatrice si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale, come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,34529 al mq. di S.U. per mq. 9.257 (10.286-10%) di Superficie Utile con funzioni direzionale e commerciale è pari a €. 429.018,00 (€ 46,34529 X mq. 9.257).

L'onere è assolto mediante la realizzazione, unitamente alla Ditta attuatrice dei comparti 1b e 3, delle seguenti opere: ricollocazione del parcheggio a raso dell'area Ex Arrigoni per un importo presunto di € 3.075.600,00 allargamento del sottopasso di via Ravennate e della porzione sud di quello della stazione per un importo presunto di €. 680.450,00.

#### **art. 12).. Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

La Ditta attuatrice ha assunto, in virtù dell'Accordo di programma sottoscritto con Comune e Provincia e approvato con Decreto del Presidente della Provincia del 15.02.2012, e le successive varianti l'impegno alla realizzazione, insieme agli attuatori dei comparti 1b e 3 compresi nel PRU Novello, delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale riportate nella Tav. 37.2.

- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda compresa porzione di rotonda interna al comparto comprensiva della struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante ricadente all'interno del comparto 1a
- Riqualficazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 1b, 3 e 5 e marciapiedi di via Russi.

#### OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- Parcheggio pubblico interrato nel comparto 5 sostitutivo di quello a raso
- Trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici
- Riqualficazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del campus scolastico
- Riqualficazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti in prossimità della stazione, lato sud
- Marciapiedi pubblici e pavimentazione aree a Sud della ferrovia
- Acquisizione di area di RFI, compresa tra stazione ferroviaria e la futura stazione delle autocorriere, al fine di collegare con percorso pedonale le 2 infrastrutture
- Onere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasecante per la riqualficazione a verde dell'area
- Demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

La Ditta attuatrice ha assunto l'impegno alla realizzazione di tali opere con la sottoscrizione della convenzione per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relativa ai comparti 1b, 3 e 5, atto del notaio Rep. del rilasciando fideiussione per l'importo del 20% del costo presunto delle opere. / La Ditta attuatrice non avendo ancora sottoscritto la convenzione relativa a tali opere ha prestato garanzia fideiussoria per l'importo pari al 100% del costo presunto delle opere di €. 1.775.538,00 (€ 1.953.092,00 comprensivi di IVA al 10%).

#### **art. 13) Sdemanializzazione delle aree destinate all'edificazione privata**

Il Comune si impegna ad attivare le procedura di sdemanializzazione necessaria per consentire l'edificazione privata prevista nel comparto sulle aree di proprietà pubblica che sono destinate a svolgere diversa funzione. Le superfici a parcheggio pubblico esistenti saranno ricollocate in struttura all'interno del comparto 5 e parzialmente nel comparto 4.

#### **art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici**

I Permessi di costruire per gli edifici saranno subordinati, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari Norme di Attuazione e al rispetto dei vincoli riportati nella Tavola normativa 9.4 del Programma di Riqualificazione Urbana. Il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici è subordinato al rispetto del parametro dei parcheggi privati di pertinenza oltre che alla previsione contestuale di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di spettanza.

#### **art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico**

La Ditta attuatrice si impegna al rispetto dei requisiti riportati all'art. 14 "Norme per il risparmio energetico negli edifici" delle Norme di Attuazione del PRU PRU nonché al rispetto delle disposizioni regionali e delle norme vigenti alla data al momento della richiesta dei permessi di costruire in materia di risparmio energetico.

#### **art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Il Comune, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta Attuatrice ed i suoi aventi causa che si impegna a tal senso, ad espletare direttamente la procedura di cui al D.lgs. 50/2016.

Le modalità di affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono disciplinate dall'art.6) Opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria non siano separabili, in fase di esecuzione, dalle opere private saranno definite le modalità esecutive in sede di Permesso di costruire.

#### **art. 17) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 21), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della Ditta attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 21). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

#### **art. 18 ) Monitoraggio acustico**

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere e limitatamente all'ambito di propria competenza i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale e ferroviario, come disposto dall'Amministrazione provinciale con proprie delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011, al fine

di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi.

I risultati del monitoraggio acustico, comprensivi dei rilievi del rumore ferroviario, dovranno essere presentati, sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

#### **art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Autorità competente.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

#### **art 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico**

La manutenzione degli spazi pubblici integrati agli spazi privati di uso pubblico come individuati nella Tavola 11.2 relativamente alla pulizia e allo sfalcio sarà a carico dei privati e gestita da un unico soggetto che rappresenti tutte le proprietà attuatrici o loro aventi causa con ripartizione degli oneri tra i diversi soggetti in ragione delle quote di spettanza. Le modalità e la cadenza periodica di tali interventi sono indicate nella TAV 12 .4b Planimetria relativa alle attribuzioni delle manutenzioni del verde.

La manutenzione straordinaria di tali aree pubbliche sarà a carico del Comune.

#### **art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 1.908.765,00 (quota del 50% dell'importo presunto di €. 3.470.481,00, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza

incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1;

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 100.000,00 con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi o pavimentate (€. 100.000,00 forfettari);

polizza emessa da.....in data .....per l'importo di €. 1.953.092,00 (quota del 100% dell'importo presunto di €. 1.775.538,00, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale dei comparti 1b, 3 e 5 per la quota di spettanza del comparto 5 (nel caso in cui non sia già stata stipulata la relativa convenzione).

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro nonché nell'ultimazione delle opere (art. 10 dell'allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione).

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione viene applicata una penale giornaliera pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

## **art. 22) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU (come modificato nel tempo varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n..... del .....), definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione Urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche ad un solo comparto, dovranno essere sottoscritte,

direttamente o per delega, da tutte le proprietà del comparto o dei comparti interessati e seguiranno l'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

### **art. 23) Alienazione delle aree.**

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e la variazione di intestazione potranno essere rilasciati alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fideiussioni della Ditta attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni.

Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.

Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta attuatrice.

### **art. 24) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

### **art. 25) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

### **art. 26) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale e del PRU Novello.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena .....

per la Ditta attuatrice .....

## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Comparti

art. 3) Disponibilità delle aree

art. 4) Attribuzione indice edificatorio

art. 5) Durata e vincoli attuativi

art. 6) Opere di urbanizzazione primaria

art. 7) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria

art. 8) Aree a standard da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico

art. 9) Progettazione degli spazi di uso pubblico

art. 10) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria

art. 12) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

art. 13) Sdemanializzazione delle aree destinate all'edificazione privata

art. 14) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici

art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico

art. 16) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

art. 17) Vigilanza

Art. 18 ) Monitoraggio acustico

Art. 19) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

art. 20) Manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico

art. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

art. 22) Varianti

art. 23) Alienazione delle aree.

art. 24) Definizione delle controversie

art. 25) Spese

art. 26) Trascrizione e benefici fiscali

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “NOVELLO”

**OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITÀ E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE INERENTI I COMPARTI 1b, 3 e 5**

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

**Repertorio N°:**.....

**Raccolta N°:**.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale,

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

-**Antoniacci Emanuela** nata a Cesena il 25 dicembre 1955 Funzionario Dirigente del Settore Governo del Territorio del **Comune di Cesena**, c.f. 00143280402 che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune;

-....., domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune...**o chi per esso**;

-..... il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di **Nuova Madonnina s.r.l.**, numero 03372520407 di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena corrente in Cesena via Cesenatico 5309 in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della detta società in data .....;

-..... il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di .... della Società **VICO s.r.l.**, di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione.....;

tutti denominati **Ditta Attuatrice**, comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di Riqualificazione Urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di

Riqualficazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di Riqualficazione Urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro Gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualficazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riqualficazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riqualficazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

**A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE**

-parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante

-acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio

-riqualificazione delle aree verdi esistenti

-verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione

-verde stradale

-smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

**B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO**

-riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori

-realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini

-parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale

-parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella

-acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

**C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI**

-realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)

-marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia

-demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere

-riqualificazione di via Montecatini

-nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini

-riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx

-rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti

-rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti

-modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo

-riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

**D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO**

-interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del 15.02.2012 è stato approvato l'Accordo di programma

- in data 21/03/2014 e 13/05/2014 la STU Novello ha presentato una variante al PRU prevedendo la suddivisione del comparto 1 in due sub comparti 1a e 1b ad attuazione differita;

- con delibera di Giunta Comunale n. 159 del 22.07.2014 è stata adottata la variante anzidetta in seguito approvata con delibera di Giunta Comunale n. 242 del 5.11.2014;

alla data di approvazione dell'anzidetta variante, il PRU Novello risultava pertanto suddiviso in cinque comparti e il comparto 1 è ulteriormente suddiviso in due sub comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà di seguito indicate:

comparto 1a – Comune di Cesena, Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato

comparto 1b – Comune di Cesena, Nuova Madonnina s.r.l.

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – Comune di Cesena e Parcheggi s.p.a. con diritto di superficie.

con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 26.03.2015 è stato avviato l'iter per la liquidazione della STU e l'assemblea straordinaria della STU in data 26 giugno 2015 ne ha approvato lo scioglimento anticipato e la sua messa in liquidazione;

in data 18.12.2015 è stato costituito il Fondo denominato "Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato " e con atto del Notaio Antonio Porfiri Rep. 230.155 fascicolo 55.936, il Comune di Cesena ha conferito al fondo le aree e diritti reali immobiliari ricadenti all'interno del comparto 1a;

in data 22.12.2016 PGN 129311 il Fondo, proprietario delle aree comprese nel sub comparto 1a, ha presentato al Comune gli elaborati relativi alla variante al PRU Novello in cui è prevista la modifica della perimetrazione del sub comparto 1a con l'esclusione delle aree di proprietà di C.I.L.S. non interessata alla realizzazione in tempi brevi dell'intervento di competenza, come risulta dalla comunicazione in data con delibera di Giunta comunale n. del detta variante al PRU Novello è stata adottata il.....

a seguito della elaborazione del progetto esecutivo a cura del Soggetto Attuatore del comparto 1a e di approfondimenti con ANAS, quale proprietaria della secante, vista inoltre la convenzione sottoscritta in data 01.10.2007 tra ANAS e Comune per l'utilizzo dell'area sopra secante, si è stabilito che gli interventi sopra il sedime della secante non devono modificare in alcuna maniera lo stato di fatto dei luoghi. Di conseguenza il progetto delle aree verdi è stato modificato attenendosi a tale prescrizione. Al fine di non gravare in alcun modo sulle strutture esistenti il progetto del tratto di nuova strada che si congiunge con via Montecatini prevede una struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante. Questa opera aggiuntiva di infrastrutturazione urbana, comporta un ulteriore costo di €. 604.000 circa, come risulta da computo metrico;

al fine di non variare i costi complessivi delle infrastrutture urbane e di interesse generale sono state riviste le rifiniture di alcuni spazi pubblici e dei parcheggi in struttura con riduzione delle relative spese;

il comparto 1a ha anticipato come opera di infrastrutturazione generale la realizzazione del verde di standard del comparto 1b per un importo di €. 602.351,00 IVA esclusa e la realizzazione del collettore fognario extra comparto fino a via Lama per un importo di €. 267.381,00 IVA esclusa, quali opere di urbanizzazione primaria di spettanza del comparto 1b;

il comparto 1b realizza in aggiunta alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale di sua competenza, opere di importo pari ad €. 869.732,00 IVA esclusa (€. 602.351,00 + €. 267.381,00) anticipata dal comparto 1a.

il PRU ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000 e dell'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stato depositato in libera visione al pubblico dal .....2018 al .....2018, e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione del Giunta Comunale n. ....del ..... esecutiva dal .....la variante in parola è stata approvata, unitamente allo schema della presente Convenzione (di seguito la "**Convenzione**");

Una porzione dell'area interessata dal PRU Novello risulta esclusa dai comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto della presente convenzione;

## **V I S T O**

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" entrata in vigore l' 01.01.2018
- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06.08.1967;
- l'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47/1978 e l'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000;
- l'art. 45 comma 1 della L. 214 del 22 dicembre 2011;
- il d.lgs. n. 50 del 28.06.2016 e d.lgs. n. 56 del 19.04.2017;
- il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del contenente l'allegato relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione"

**ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012.

## **art. 2) Oggetto**

Le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale sono oggetto di due distinti atti convenzionali al fine di articularne la realizzazione in rapporto alla diversificata tempistica delle opere.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relative ai comparti 1b, 3 e 5 citati in premessa e puntualmente definite nel successivo articolo 4.

La realizzazione di queste opere è a carico della Ditta Attuatrice .

Il Comune di Cesena (o chi per esso) risulta coinvolta sia nella convenzione relativa alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale inerenti i comparti 1b, 3 e 5 che nella convenzione inerente i comparti 2 e 4, assolve pertanto la sua quota di spettanza (calcolata ripartendo i costi complessivi in proporzione alla SUL) con la realizzazione di opere inserite nelle due convenzioni.

## **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere interessate dalla presente convenzione, ad esclusione delle aree già pubbliche (Anas, Demanio, Comune di Cesena ecc.) o utilizzate a fini pubblici ancorché risultanti di proprietà privata, come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

## **art. 4) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012 le proprietà hanno assunto l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere rappresentate nelle TAV. 37.1 e 37.2:

### **OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA**

- Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda compresa porzione di rotonda interna al comparto comprensiva delle opere speciali sopra secante ricadente all'interno del comparto 1a

- Riqualficazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti 1, 3 e 5 e marciapiedi di via Russi.

## OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- Parcheggio pubblico interrato nel comparto 5 sostitutivo di quello a raso
- Trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici
- Riqualficazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del campus scolastico
- Riqualficazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti in prossimità della stazione, lato sud
- Marciapiedi pubblici e pavimentazione aree a Sud della ferrovia
- Acquisizione di area di RFI, compresa tra stazione ferroviaria e la futura stazione delle autocorriere, al fine di collegare con percorso pedonale le 2 infrastrutture
- Onere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasecante per la riqualficazione a verde dell'area
- Demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere.

La Ditta Attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale sopra citate. Tali opere di urbanizzazione sono evidenziate negli elaborati di progetto TAV. 37.1 e 37.2 e comprendono le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.).

Il costo delle opere sopra elencate ammonta a € 7.337.088,00 IVA esclusa.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta Attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del d.lgs. 50/2016, dell'articolo 16, co. 2 bis del DPR n. 380/2001 e dalle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016.

### **art. 5) Ripartizione dei costi**

I costi inerenti le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale a carico dei comparti 1b, 3 e 5 calcolate in quota proporzionale alle superfici, ammontano a € 7.069.356,00 IVA esclusa, al quale vanno aggiunti € 869.732,00 per il solo comparto 1b anticipati dal comparto 1a per la realizzazione del verde di standard di spettanza e della quota parte del collettore fognario extra comparto fino a via Lama per un totale di € 7.939.088 IVA esclusa

Il costo complessivo delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale di cui alla presente convenzione ammontano a € 7.337.442,00 IVA esclusa.

Il Comune di Cesena (o chi per esso) impegnerà la maggiore differenza di € 601.646,00 nella realizzazione di opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale inerenti i comparti 2, 4.

Le quote di ripartizione dei costi inerenti alle opere di €. 7.337.442,00 della presente convenzione sono così ripartiti in quota proporzionale alla SUL:

Comune di Cesena (o chi per esso)-comp. 1b	€. 840.655,00
Nuova Madonnina s.r.l.comp 1b	€. 1.532.465,00
CILS comp 1b	€. 352.341,00
VICO s.r.l. comp. 3	€. 2.836.443,00
Comune di Cesena (ochi per esso)-comp. 5	€. 1.775.538,00

Le quote di ripartizione sono calcolate escludendo l'importo di € 332.500,00 (IVA esclusa) relativo alla realizzazione del verde di competenza del comparto Europa a carico della Soc. Nuova Madonnina oggetto di una convenzione apposta.

#### **art. 6) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dalla data di approvazione del PRU del 04.01.2012 : per effetto dell'art. 30 comma 3 bis della Legge 09.10.2013 n. 98 il suddetto termine decennale è prorogato *ope legis* di tre anni, quindi fino al **03.01.2025**.

La Ditta attuatrice per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relative ai comparti 1b, 3, e 5 del Programma di Riquilibrato Urbano denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.2011 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data 15.02.2012 e della successiva variante al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, e n. del.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Governo del Territorio del Comune di Cesena – Servizio Attuazione Urbanistica Associato-PEEP ed è composto dai seguenti elaborati:

#### **Allegato A Relazione Illustrativa del PRU Relazione Illustrativa della Variante al PRU**

#### **Allegato B Elaborati di progetto**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI
- TAV. 1a bis- CERTIFICATI CATASTALI (aggiornati)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000 (Modificata)
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000 (Modificata)
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - COMPARTI E ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000 (Modificata)

- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000 - Comp 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1a-1b-2-3-4 – 1:1000 (Modificata)
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE – Compa. 1-2-3-4-5 - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA - 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta delle Coperture – comparti 1a-1b-2-3-4
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta 1° e 2° livello di parcheggi – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – Pianta Coperture – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 9.1 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 1a - 1b (Modificata)
- TAV. 9.2 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 2 - 3 (Modificata)
- TAV. 9.3 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 4
- TAV. 9.4 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5 (Modificata)
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000 – Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 12.4a - PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE - Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparto 5 (Modificata)

- TAV. 15 - CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 16 - RETE ACQUE BIANCHE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 20 - RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 22 - RETE TELECOMUNICAZIONI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000 (Modificata)
- TAV. 24.a1 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 24.a2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5 (Modificata)
- TAV. 24.b - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 25.1- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 1a-1b-2-3 (Modificata)
- TAV. 25.2- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 4-5 (Modificata)
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piani interrati (Modificata)
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano Terra (Modificata)
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 1 (Modificata)
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 2 (Modificata)
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 3 (Modificata)
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 4 (Modificata)
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 5 (Modificata)
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 6, Piani Torre (Modificata)
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.1.I - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano interrato

- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano Terra
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 1
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 2
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3– Piano 3
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 4
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – Piano Interrato P1, Piano terra e P2, Piano 1 P2,  
Coperture P2
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5
- TAV. 27.0 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b, 2, 3, 4, 5 (Modificata)
- TAV. 27.1 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b (Modificata)
- TAV. 27.2 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 2
- TAV. 27.3 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 3
- TAV. 27.4 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 4
- TAV. 27.5 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 28bis - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Modificata)
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA (Modificata)
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Modificato)
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA (ALLEGATI)
- TAV.32.3 - RELAZIONE GEOLOGICA – TECNICA MICROZONIZZAZIONE  
SISMICA III - INTEGRAZIONE RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA

- TAV. 33.3A- AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- TAV. 33.3B AGGIORNAMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE
- TAV 33.3B1 RELAZIONE DESCRITTIVA TECNICA ECONOMICA ADOZIONE  
IMPIANTO RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 1a, 1b, 2, 3 (Modificata)
- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 4, 5 (Modificata)
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRODOTTO 1:1000 (Modificata)
- TAV 39 - PARCO PUBBLICO LOTTO 1 comparti 1a - 1b - 3
- TAV 40 - RELAZIONE DIMOSTRATIVA FATTIBILITA'  
TELERISCALDAMENTO
- Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 7) Cessione gratuita delle aree e delle opere**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere e le aree per le opere di urbanizzazione che non sono già pubbliche o utilizzate a fini pubblici indicate nella TAV 10.1 e 10.2 "Planimetria aree da cedere" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegata al Regolamento Edilizio e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte le opere necessarie per l'attuazione del Piano su area comunale, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al PRU possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, essendo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta Attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

Le aree pubbliche, a seguito del collaudo, sono cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

#### **art. 8) Termini per l'esecuzione delle opere**

Le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nelle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Potranno essere rilasciati, là dove particolari esigenze esecutive lo richiedano, Permessi di costruire che comprendano opere di interesse generale e opere di urbanizzazione afferenti ad uno specifico comparto.

L'asseverazione di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati può essere resa dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di asseverazione di conformità edilizia e agibilità parziale previo collaudo parziale delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, alle condizioni previste dall'art. 25 della legge Regionale dell'Emilia Romagna 15/2013.

#### **art. 9) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere**

Il Comune, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta Attuatrice ed i suoi aventi causa che si impegna a tal senso, ad espletare direttamente la procedura di cui al D.lgs. 50/2016.

#### **art. 10) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 12), al fine, se necessario, di indire la gara in sostituzione della Ditta

Attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 12). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

#### **art. 11) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Autorità competente.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

#### **art. 12) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta Attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con polizza fideiussoria bancaria/assicurativa emessa da..... in data..... per l'importo di €1.614.237,00 (quota del 20% dell'importo presunto delle opere pari a € 7.337.442,00 comprensivo di IVA al 10% pari a € 8.071.186,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al .....

La garanzia è prestata con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

La fideiussione di cui sopra garantisce, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro (art. 7) nonché nell'ultimazione delle opere (art. 10 dell'allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione).

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per la richiesta, nonché l'inizio lavori, viene applicata una penale pari a 100 €/giorno di ritardo a titolo di indennità di mora, salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione, viene applicata una penale giornaliera pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta Attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta Attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

### **art. 13) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU (come modificate con successive varianti approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n..... del .....), definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione Urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche alle sole aree extracomparti, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà aderenti al PRU e seguiranno l'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

### **art. 14) Alienazione delle aree.**

Nel caso che, all'interno della Ditta Attuatrice, una o più proprietà alienino la propria area prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa/e si impegnano a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

La proprietà subentrante dovrà sostituire con propria fideiussione la quota di garanzia versata dalla proprietà originaria e divenire intestataria del/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione in sostituzione della precedente proprietà.

La proprietà originaria rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti impegni, fino al momento in cui l'acquirente subentri nella fideiussione.

### **art. 15) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

### **art. 16) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta Attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

### **art. 17) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale e del PRU Novello.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena .....

per la Ditta Attuatrice .....

## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Oggetto

art. 3) Disponibilità delle aree

art. 4) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

art. 5) Ripartizione dei costi

art. 6) Durata e vincoli attuativi

art. 7) Cessione gratuita delle aree e delle opere

art. 8) Termini per l'esecuzione delle opere

art. 9) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere

art. 10) Vigilanza

art. 11) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

art. 12) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

art. 13) Varianti

art. 14) Alienazione delle aree.

art. 15) Definizione delle controversie

art. 16) Spese

art. 17) Trascrizione e benefici fiscali

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “NOVELLO”

**OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITÀ E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE INERENTI I COMPARTI, 1b 2 e 4**

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

**Repertorio N°:**.....

**Raccolta N°:**.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale,

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

**-Antoniacci Emanuela** nata a Cesena il 25 dicembre 1955 Funzionario Dirigente del Settore Governo del Territorio del **Comune di Cesena**, c.f. 00143280402 che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune;

-....., domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune...**o chi per esso**;

-..... il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Consigliere della Società **S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi s. p. a.**, di codice fiscale ..... e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena ..... in esecuzione della deliberazione.....

**-Pieri Fabio**-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....,

**Golinucci Marinella**-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale ,

**Pieri Aphra**-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....,

**Pieri Camilla** -.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....e

**Pieri Marica**-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....

-.....nato a ..... e residente a ....., codice fiscale .....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di .... della Società **Montecatini s.a.s. di Pistoichi Alida & C.**

tutti denominati **Ditta Attuatrice**, comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di Riqualificazione Urbana;

- l'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di Riqualificazione Urbana e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di Riqualificazione Urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 12.04.2006 è stato approvato lo Studio di fattibilità per la costituzione di una STU che ha delineato per il comparto Novello, a quel tempo denominato Nodo Intermodale Ferro Gomma, un'ipotesi di trasformazione definendo indici, destinazioni d'uso e opere di interesse pubblico in un quadro di equilibrio fra interessi pubblici e privati;

- sulla base dello Studio di fattibilità, l'Amministrazione, proprietaria di un'ampia percentuale dei terreni, ha promosso un Concorso internazionale di idee per la individuazione della migliore soluzione progettuale per la trasformazione del comparto, conclusosi nel maggio 2008 con la vittoria del gruppo guidato dall'arch. Simona Gabrielli di Genova;

- nel luglio 2008 il Comune ha costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello a completa partecipazione comunale con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione del comparto;

- con delibera di Giunta Comunale n. 161 del 04.06.2009 l'Amministrazione ha dato avvio alla fase negoziale prevista dalla legge regionale 19/98 preliminare alla formazione del PRU Novello affidando alla STU il compito di condurre la negoziazione con le proprietà comprese nell'ipotesi di perimetrazione già definita col concorso al fine di verificarne la disponibilità a partecipare al progetto di riqualificazione urbana; questa fase preliminare si è conclusa con la delibera di Giunta n. 51 del 23.02.2010 che, preso atto delle disponibilità, ha dettato le linee di indirizzo per la definitiva perimetrazione del comparto sottoposto a PRU;

- con deliberazione n. 54 del 18.03.2010 il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000;

- in data 31.01.2011 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di Riqualificazione del comparto Novello che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale:

**A) OPERE DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, LA PROMOZIONE DEL BENESSERE E DELL'ATTIVITA' FISICA E L'AGGREGAZIONE SOCIALE**

-parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla secante

-acquisizione da RFI del binario dismesso con realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la pista ciclabile lungo il Savio

- riqualificazione delle aree verdi esistenti
- verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione
- verde stradale
- smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria

#### B) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA' AI PRINCIPALI NODI DEL TRASPORTO PUBBLICO

- riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico – universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori
- realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale di via Ravennate – Subb. Comandini
- parcheggio pubblico in struttura sostitutivo di parcheggi a raso esistenti in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale
- parcheggio pubblico interrato sostitutivo del parcheggio di piazza Aldo Moro - Mattarella
- acquisizione di aree da RFI per l'allargamento del viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere

#### C) OPERE INFRASTRUTTURALI VOLTE ALLA CREAZIONE DI UN'ADEGUATA RETE DELLA MOBILITA' CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE E ALLA TUTELA DEGLI UTENTI DEBOLI, PEDONI E CICLISTI

- realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda)
- marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti, marciapiedi di via Perticara, via Montecatini, via Russi e pavimentazioni aree a sud della ferrovia
- demolizione pensiline dell'attuale stazione delle autocorriere
- riqualificazione di via Montecatini
- nuova viabilità di collegamento di via Perticara con via Montecatini
- riqualificazione viabilità esistente a lato del piazzale K. Marx
- rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti
- rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti
- modifica del tracciato di via Cavalcavia fino all'innesto nella rotatoria di previsione e sua ambientazione, riqualificazione di via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo
- riqualificazione di via Perticara con realizzazione di parcheggi

#### D) OPERA DI BONIFICA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO DEL CENTRO URBANO INTERNAMENTE ED ESTERNAMENTE AL COMPARTO

- interramento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino

Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- con Decreto del Presidente della Provincia del 15.02.2012 è stato approvato l'Accordo di programma

- in data 21/03/2014 e 13/05/2014 la STU Novello ha presentato una variante al PRU prevedendo la suddivisione del comparto 1 in due sub comparti 1a e 1b ad attuazione differita;

- con delibera di Giunta Comunale n. 159 del 22.07.2014 è stata adottata la variante anzidetta in seguito approvata con delibera di Giunta Comunale n. 242 del 5.11.2014;

alla data di approvazione dell'anzidetta variante, il PRU Novello risultava pertanto suddiviso in cinque comparti e il comparto 1 è ulteriormente suddiviso in due sub comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà di seguito indicate:

comparto 1a – Comune di Cesena, Sapro, CILS, R.F.I. e S.P.A. Ferrovie dello Stato

comparto 1b – Comune di Cesena, Nuova Madonnina s.r.l.

comparto 2 – S.A.I.S SEMENTI s.p.a.

comparto 3 – VICO s.r.l.

comparto 4 – Montecatini s.a.s. di Pistocchi Alida & C., Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica, non firmatari del Programma

comparto 5 – Comune di Cesena e Parcheggi s.p.a. con diritto di superficie.

con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 26.03.2015 è stato avviato l'iter per la liquidazione della STU e l'assemblea straordinaria della STU in data 26 giugno 2015 ne ha approvato lo scioglimento anticipato e la sua messa in liquidazione;

in data 18.12.2015 è stato costituito il Fondo denominato "Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato " e con atto del Notaio Antonio Porfiri Rep. 230.155 fascicolo 55.936 il Comune di Cesena ha apportato al fondo le aree e diritti reali immobiliari ricadenti all'interno del comparto 1a;

in data 22.12.2016 PGN 129311 il Fondo, proprietario delle aree comprese nel sub comparto 1a, ha presentato al Comune gli elaborati relativi alla variante al PRU Novello in cui è prevista la modifica della perimetrazione del sub comparto 1a con l'esclusione delle aree di proprietà di C.I.L.S. non interessata alla realizzazione in tempi brevi dell'intervento di competenza, come risulta dalla comunicazione in data con delibera di Giunta comunale n. del detta variante al PRU Novello è stata adottata il.....

a seguito della elaborazione del progetto esecutivo a cura del Soggetto Attuatore del comparto 1a e di approfondimenti con ANAS, quale proprietaria della secante, vista inoltre la convenzione sottoscritta in data 01.10.2007 tra ANAS e Comune per l'utilizzo dell'area sopra secante, è stato stabilito che gli interventi sopra il sedime della secante non devono modificare in alcuna maniera lo stato di fatto dei luoghi. Di conseguenza il progetto delle aree verdi è stato modificato attenendosi a tale prescrizione. Al fine di non gravare in alcun modo sulle strutture esistenti il progetto del tratto di nuova strada che si congiunge con via Montecatini prevede una struttura a ponte in corrispondenza del tunnel della secante. Questa opera aggiuntiva di

infrastrutturazione urbana, comporta un costo aggiuntivo di €. 604.000 circa, come risulta da computo metrico;

al fine di non variare i costi generali delle infrastrutture urbane e di interesse generale sono state riviste le rifiniture di alcuni spazi pubblici e dei parcheggi in struttura;

il PRU ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000 e dell'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stato depositato in libera visione al pubblico dal .....2018 al .....2018, e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione del Giunta Comunale n. ....del ..... esecutiva dal .....la variante in parola è stata approvata, unitamente allo schema della presente Convenzione (di seguito la "**Convenzione**");

Una porzione dell'area interessata dal PRU Novello risulta esterna ai comparti in quanto relativa ad opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale, oggetto della presente convenzione;

## **V I S T O**

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" entrata in vigore l' 01.01.2018
- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06.08.1967;
- l'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47/1978 e l'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000;
- l'art. 45 comma 1 della L. 214 del 22 dicembre 2011;
- il d.lgs. n. 50 del 28.06.2016 e d.lgs. n. 56 del 19.04.2017;
- il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del contenente l'allegato relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione"

### **ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni

previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012.

## **art. 2) Oggetto**

Le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale sono oggetto di due distinti atti convenzionali al fine di articularne la realizzazione in rapporto alla diversificata tempistica delle opere.

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relative ai comparti 2 e 4 citati in premessa e puntualmente definite nel successivo articolo 4.

La realizzazione di queste opere è a carico della Ditta Attuatrice.

Il Comune di Cesena (o chi per esso) risulta coinvolto sia nella convenzione relativa alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale inerenti i comparti 1b, 3 e 5, che nella convenzione inerente i comparti 2 e 4, assolve pertanto la sua quota di spettanza (calcolata ripartendo i costi complessivi in proporzione alla SUL) con la realizzazione di opere inserite nelle due convenzioni

## **art. 3) Disponibilità delle aree**

La Ditta attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere interessate dalla presente convenzione, ad esclusione delle aree già pubbliche (Anas, Demanio, Comune di Cesena ecc.) o utilizzate a fini pubblici ancorché risultanti di proprietà privata, come risulta dalla Tav. 1b del PRU e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

## **art. 4) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale**

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012 le proprietà hanno assunto l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere rappresentate nelle TAV 37.1 e TAV 37.2:

### **OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA**

Marciaiedi pubblici lungo le strade del comparto 2 e 4.

### **OPERE D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

- Riqualificazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti
- verde sopra secante
- riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti, compreso l'area tra VICO, la chiesa e il quartiere Vigne, ad esclusione della superficie di competenza del PRU Europa
- parcheggio pubblico in struttura comparto 4

- onere per la rimozione dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprasedate e riqualificazione a verde dell'area

La Ditta Attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale sopra citate. Tali opere di urbanizzazione sono evidenziate in uno specifico elaborato del progetto TAV. 37.1 e TAV. 37.2 e comprendono le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, arredo urbano, impianti antincendio, videosorveglianza ecc.).

Il costo delle opere sopra elencate ammonta a € 2.998.605,00 IVA esclusa.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta Attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del d.lgs. 50/2016, dell'articolo 16, co. 2 bis del DPR n. 380/2001 e dalle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegata al Regolamento Edilizio in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016.

#### **art. 5) Ripartizione dei costi**

Le quote di ripartizione dei costi inerenti le opere ammontanti a € 2.998.605,00, IVA esclusa, di cui alla presente sono le seguenti:

Comune di Cesena (o chi per esso)-comp. 1b.	€ 601.646,00
S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi s. p. a.comp 2	€ 1.941.941,00
Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Camilla e Marica comp 4	€ 288.960,00
Montecatini s.a.s. di Pistochoi Alida & C comp 4	€ 166.058,00

Tale ripartizione tiene conto del fatto che il Comune di Cesena (o chi per esso) è coinvolto anche nella realizzazione di opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale inerenti i comparti 1b, 3 e 5. La quota di partecipazione del Comune di Cesena (o chi per esso) inerente la presente convenzione è di € 601.646,00 IVA esclusa.

#### **art. 6) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dalla data di approvazione dell'Accordo di programma definitivo del 04.01.2012: per effetto dell'art. 30 comma 3 bis della Legge 09.10.2013 n. 98 il suddetto termine decennale è prorogato *ope legis* di tre anni, quindi fino al **03.01.2025**.

La Ditta attuatrice per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche relative alle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale relative ai comparti 2 e 4 del Programma di Riqualificazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18 gennaio 2011 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data 15.02.2012 e delle successive varianti al PRU

Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, e n. del.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Governo del Territorio del Comune di Cesena – Servizio Attuazione Urbanistica Associato-PEEP è composto dai seguenti elaborati:

**Allegato A Relazione Illustrativa del PRU**  
**Relazione Illustrativa della Variante al PRU**

**Allegato B Elaborati di progetto**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI
- TAV. 1a bis- CERTIFICATI CATASTALI (aggiornati)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000 (Modificata)
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000 (Modificata)
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - COMPARTI E ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000 (Modificata)
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000 - Comp 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1a-1b-2-3-4 – 1:1000 (Modificata)
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE – Compa. 1-2-3-4-5 - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA - 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta delle Coperture – comparti 1a-1b-2-3-4
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta 1° e 2° livello di parcheggi – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – Pianta Coperture – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 9.1 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 1a - 1b (Modificata)
- TAV. 9.2 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 2 - 3 (Modificata)
- TAV. 9.3 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 4
- TAV. 9.4 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5 (Modificata)
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)

- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000 – Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 12.4a - PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE - Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 15 - CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 16 - RETE ACQUE BIANCHE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 20 - RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 22 - RETE TELECOMUNICAZIONI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000 (Modificata)
- TAV. 24.a1 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 24.a2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5 (Modificata)
- TAV. 24.b - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 25.1- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 1a-1b-2-3 (Modificata)
- TAV. 25.2- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 4-5 (Modificata)
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piani interrati (Modificata)
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano Terra (Modificata)

- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 1 (Modificata)
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 2 (Modificata)
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 3 (Modificata)
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 4 (Modificata)
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 5 (Modificata)
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b – Piano 6, Piani Torre (Modificata)
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano interrato
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano Terra
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 1
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 2
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 3
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 4
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – Piano Interrato P1, Piano terra e P2, Piano 1 P2,  
Coperture P2
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo

- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5
- TAV. 27.0 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b, 2, 3, 4, 5 (Modificata)
- TAV. 27.1 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b (Modificata)
- TAV. 27.2 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 2
- TAV. 27.3 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 3
- TAV. 27.4 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 4
- TAV. 27.5 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 28bis - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Modificata)
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA (Modificata)
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Modificato)
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA (ALLEGATI)
- TAV.32.3 - RELAZIONE GEOLOGICA – TECNICA MICROZONIZZAZIONE  
SISMICA III - INTEGRAZIONE RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA
- TAV. 33.3A- AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- TAV. 33.3B AGGIORNAMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE
- TAV 33.3B1 RELAZIONE DESCRITTIVA TECNICA ECONOMICA ADOZIONE  
IMPIANTO RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 1a, 1b, 2, 3 (Modificata)
- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 4, 5 (Modificata)
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRODOTTO 1:1000 (Modificata)
- TAV 39 - PARCO PUBBLICO LOTTO 1 comparti 1a - 1b - 3
- TAV 40 - RELAZIONE DIMOSTRATIVA FATTIBILITA'  
TELERISCALDAMENTO
- Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

Le Norme di Attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU.

#### **art. 7) Cessione gratuita delle aree e delle opere**

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le

opere e le aree per le opere di urbanizzazione che non sono già pubbliche o utilizzate a fini pubblici indicate nella TAV 10.1 e 10.2 “Planimetria aree da cedere” allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ) secondo le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio e nel “Regolamento del Patrimonio immobiliare” che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati. Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l’esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta attuatrice ad eseguire tutte le opere necessarie per l’attuazione del Piano su area comunale, autorizzando l’occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al PRU possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

- a) nel demanio, nei casi più ricorrenti aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, essendo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all’eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta Attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

Le aree pubbliche, a seguito del collaudo, sono cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

### **art. 8) Termini per l’esecuzione delle opere**

Le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione potranno essere attuate tramite uno o più Permessi di costruire.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nelle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l’ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

Potranno essere rilasciati, là dove particolari esigenze esecutive lo richiedano, Permessi di costruire che comprendano opere di interesse generale e opere di urbanizzazione afferenti ad uno specifico comparto.

L’asseverazione di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati può essere resa dopo l’assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di asseverazione di conformità edilizia e agibilità parziale previo collaudo parziale delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, alle condizioni previste dall’art. 25 della legge Regionale dell’Emilia Romagna 15/2013.

#### **art. 9) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere**

Il Comune, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che integra fortemente le aree pubbliche con l'edificazione privata, autorizza la Ditta Attuatrice ed i suoi aventi causa che si impegna a tal senso, ad espletare direttamente la procedura di cui al D.lgs. 50/2016.

#### **art. 10) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 12), al fine, se necessario, di indire la gara in sostituzione della Ditta Attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 12). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

#### **art. 11) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening**

La Ditta attuatrice si impegna ad adottare tutte le prassi gestionali e mettere in atto le eventuali misure di mitigazione temporanee che si rendessero necessarie durante la fase di cantiere ad evitare il peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici ed al contenimento delle emissioni rumorose, come prescritto dalla Provincia con delibere di Giunta n. 80518/369 del 02/08/2011 e 110031/501 del 15/11/2011.

Nello specifico dovranno essere progettati e realizzati a cura del soggetto attuatore gli interventi di gestione/mitigazione e bonifica acustica temporanei necessari per garantire il rispetto dei limiti vigenti presso tutti i ricettori presenti.

Le comunicazioni della data di inizio lavori per le attività di cantiere relative alle opere in oggetto dovranno essere trasmesse al Comune di Cesena e all'Autorità competente.

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti sulla qualità dell'aria ed acustici sono precisati rispettivamente agli artt. 18 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.U..

#### **art. 12) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta Attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con polizza fideiussoria bancaria/assicurativa emessa da..... in data..... per l'importo di € 659.693,00 (quota del 20% dell'importo presunto delle opere di €. 2.998.605,00 comprensivo di IVA al 10% pari a € 3.298.465,00 come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al .....

La garanzia è prestata con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

La fideiussione di cui sopra garantisce, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro (art. 7) nonché nell'ultimazione delle opere (art. 10 dell'allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione)

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per la richiesta, nonché l'inizio lavori, viene applicata una penale pari a 100 €/giorno di ritardo a titolo di indennità di mora, salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione, viene applicata una penale giornaliera pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta Attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta Attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

### **art. 13) Varianti**

Le Norme di Attuazione del PRU (come modificata con successive varianti al PRU Novello approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n..... del .....), definiscono i margini di flessibilità all'interno dei quali è possibile apportare modifiche al disegno del Piano senza che queste costituiscano variante.

Modifiche che esulino da quanto previsto nelle Norme del PRU dovranno essere approvate come Varianti al Programma di Riqualificazione Urbana. Tali Varianti potranno essere limitate anche alle sole aree extracomparti, dovranno essere sottoscritte, direttamente o per delega, da tutte le proprietà aderenti al PRU e seguiranno l'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

### **art. 14) Alienazione delle aree**

Nel caso che, all'interno della Ditta Attuatrice, una o più proprietà alienino la propria area prima di iniziare i lavori di urbanizzazione essa/e si impegnano a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

La proprietà subentrante dovrà sostituire con propria fideiussione la quota di garanzia versata dalla proprietà originaria e divenire intestataria del/i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione in sostituzione della precedente proprietà.

La proprietà originaria rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti impegni, fino al momento in cui l'acquirente subentri nella fideiussione.

#### **art. 15) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

#### **art. 16) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta Attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

#### **art. 17) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale e del PRU Novello.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena .....

per la Ditta Attuatrice .....

## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Oggetto

art. 3) Disponibilità delle aree

art. 4) Opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale

art. 5) Ripartizione dei costi

art. 6) Durata e vincoli attuativi

art. 7) Cessione gratuita delle aree e delle opere

art. 8) Termini per l'esecuzione delle opere

art. 9) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere

art. 10) Vigilanza

art. 11) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

art. 12) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

art. 13) Varianti

art. 14) Alienazione delle aree.

art. 15) Definizione delle controversie

art. 16) Spese

art. 17) Trascrizione e benefici fiscali

## PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “NOVELLO”

### Nuova Madonna

#### SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

**Repertorio N°:**.....

**Raccolta N°** .....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale,

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

-Antoniacci Emanuela nata a Cesena il 25 dicembre 1955 Funzionario Dirigente del Settore Governo del Territorio del **Comune di Cesena**, c.f..... che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune

-.....il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di **Nuova Madonna s.r.l.**, numero 03372520407 di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena corrente in Cesena via Cesenatico 5309 in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della detta società in data .....di seguito indicato come Ditta Attuatrice;

I comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

-l'art. 12 della convenzione del PRU prevede che le aree a verde pubblico di standard di mq. 6.650 non vengono realizzate nel comparto. Tali aree, sono previste da realizzare all'interno del Programma di riqualificazione urbana Novello per l'importo di €. 332.500 (6.650 mq x 50 €/mq);

-detta convenzione è stata stipulata con atto del notaio dott. Marcello Porfiri in data 25.06.2013 Rep. 2.101/1.014;

- con decreto del Presidente della Provincia Forlì-Cesena del 15.02.2012 è stato approvato il Programma di Riqualificazione Urbana denominato Novello di cui fa parte la proprietà Nuova Madonna dove è prevista la realizzazione del verde di standard come previsto dal PRU Europa;

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU Novello sono stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 02.03.2011 al 01.04.2011 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 02.03.2011 e sul quotidiano Il Corriere di Romagna il 02.03.2011;

- in data 18.12.2015 è stato costituito il Fondo denominato "Fondo Novello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato " e con atto del Notaio Antonio Porfiri Rep. 230.155 fascicolo 55.936 il Comune di Cesena ha apportato al fondo le aree e diritti reali immobiliari ricadenti all'interno del comparto 1a;

- in data 22.12.2016 PGN 129311 il Fondo, proprietario delle aree comprese nel sub comparto 1a, ha presentato al Comune gli elaborati relativi alla variante al PRU Novello in cui è prevista la modifica della perimetrazione del sub comparto 1a con l'esclusione delle aree di proprietà di C.I.L.S. non interessata alla realizzazione in tempi brevi dell'intervento di competenza, come risulta dalla comunicazione in data con delibera di Giunta comunale n. del detta variante al PRU Novello è stata adottata

- il PRU ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000 e dell'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stato depositato in libera visione al pubblico dal .....2018 al .....2018, e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione del Giunta Comunale n. ....del ..... esecutiva dal .....la variante in parola è stata approvata, unitamente allo schema della presente Convenzione (di seguito la "**Convenzione**");

## **V I S T O**

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" entrata in vigore l' 01.01.2018
- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06.08.1967;
- l'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47/1978 e l'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 20/2000;
- l'art. 45 comma 1 della L. 214 del 22 dicembre 2011;
- il d.lgs. n. 50 del 28.06.2016 e d.lgs. n. 56 del 19.04.2017;
- il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del contenente in allegato le disposizioni riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione.

### **ciò premesso**

**tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **art. 1) Atti richiamati**

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di

approvazione; le prescrizioni relative, ancorché non riportate nelle Norme attuative o nella convenzione, sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti a carico dei soggetti attuatori dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data 15.02.2012.

## **Art. 2) Oggetto della Convenzione**

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina dell'intervento previsto per la realizzazione del verde di standard di spettanza della Ditta Attuatrice derivante dal PRU Europa.

## **art. 3) Durata e vincoli attuativi**

La durata del PRU Novello è fissata in anni 10 decorrenti dall'approvazione dell'Accordo di programma definitivo avvenuta il 04.01.2012; per effetto dell'art. 30 comma 3 bis della Legge 09.10.2013 n. 98 il suddetto termine decennale è prorogato *ope legis* di tre anni, quindi fino al **03.01.2025**.

La Ditta attuatrice per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alla realizzazione del verde di standard di spettanza derivante dal PRU Europa così come indicato nel Programma di Riqualificazione Urbana denominato Novello, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto di PRU presentato con PGN. 63809 del 15.10.2010, integrato in data 12.11.2010 PGN 71316 e ulteriormente integrato in data 13.12.2010 PGN 79604, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18.01.11 e secondo l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data 15.02.2012 approvate con delibere di Giunta Comunale n. 214 del 05.11.2014, n. 287 del 24.11.2015 e n. del.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Governo del Territorio del Comune di Cesena – Servizio Attuazione Urbanistica Associato-PEEP ed è composto dai seguenti elaborati:

### **Allegato A Relazione Illustrativa del PRU Relazione Illustrativa della Variante al PRU**

### **Allegato B Elaborati di progetto**

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI
- TAV. 1a bis- CERTIFICATI CATASTALI (aggiornati)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000 (Modificata)
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolo A4)
- TAV. 3.1 - PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000 (Modificata)
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - COMPARTI E ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000 (Modificata)

- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000 - Comp 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1a-1b-2-3-4 – 1:1000 (Modificata)
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE – Compa. 1-2-3-4-5 - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA - 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta delle Coperture – comparti 1a-1b-2-3-4
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 - Pianta 1° e 2° livello di parcheggi – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – Pianta Coperture – comparto 5 (Modificata)
- TAV. 9.1 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 1a - 1b (Modificata)
- TAV. 9.2 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 2 - 3 (Modificata)
- TAV. 9.3 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 4
- TAV. 9.4 - NORMATIVE 1:1000 – comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5 (Modificata)
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000 – Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 12.4a - PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE - Comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5 (Modificata)
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA' 1:1000 - comparto 5 (Modificata)

- TAV. 15 - CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 16 - RETE ACQUE BIANCHE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 20 - RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 22 - RETE TELECOMUNICAZIONI 1:2000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000 (Modificata)
- TAV. 24.a1 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1a-1b-2-3-4 (Modificata)
- TAV. 24.a2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5 (Modificata)
- TAV. 24.b - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000 comparti 1a-1b-2-3-4-5 (Modificata)
- TAV. 25.1- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 1a-1b-2-3 (Modificata)
- TAV. 25.2- PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 4-5 (Modificata)
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piani interrati (Modificata)
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano Terra (Modificata)
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 1 (Modificata)
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 2 (Modificata)
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 3 (Modificata)
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 4 (Modificata)
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 5 (Modificata)
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b – Piano 6, Piani Torre (Modificata)
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.1.I - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparti 1a-1b (Modificata)
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – Piano interrato

- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano Terra
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 1
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 2
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3– Piano 3
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3 – Piano 4
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 2, 3
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4 – Piano Interrato P1, Piano terra e P2, Piano 1 P2,  
Coperture P2
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 4
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-6.00)
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano interrato (q.-3.00)
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano terra (q. 0.00)
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 1 (q. 3.50)
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5 – piano 2 e tipo
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 –  
comparto 5
- TAV. 27.0 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b, 2, 3, 4, 5 (Modificata)
- TAV. 27.1 - VISTE PROSPETTICHE – comparti 1a, 1b (Modificata)
- TAV. 27.2 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 2
- TAV. 27.3 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 3
- TAV. 27.4 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 4
- TAV. 27.5 - VISTE PROSPETTICHE – comparto 5
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV: 28bis - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Modificata)
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA (Modificata)
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Modificato)
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- TAV. 32.2 - ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA (ALLEGATI)
- TAV.32.3 - RELAZIONE GEOLOGICA – TECNICA MICROZONIZZAZIONE  
SISMICA III - INTEGRAZIONE RELAZIONE DICEMBRE 2009
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA

- TAV. 33.3A- AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- TAV. 33.3B AGGIORNAMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE
- TAV 33.3B1 RELAZIONE DESCRITTIVA TECNICA ECONOMICA ADOZIONE  
IMPIANTO RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E  
INFRASTRUTTURE
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 1a, 1b, 2, 3 (Modificata)
- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E  
D'INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA' 1:1000  
comparti 4, 5 (Modificata)
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRDOTTO 1:1000 (Modificata)
- TAV 39 - PARCO PUBBLICO LOTTO 1 comparti 1a - 1b - 3
- TAV 40 - RELAZIONE DIMOSTRATIVA FATTIBILITA'  
TELERISCALDAMENTO
- Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO

#### **art. 4) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione del verde di standard relativo al PRU Europa. Le opere sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav 7.1) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, arredo urbano, ecc.):

- verde pubblico di standard di competenza del PRU Europa di mq.6.650 per un importo pari a € 332.500 IVA esclusa, da eseguire su area di proprietà comunale compresa tra VICO, la chiesa e il quartiere delle Vigne.

La progettazione dovrà fare riferimento a quanto indicato nelle Tav 12.1 e 12.3 del PRU i cui costi sono stati quantificati nella Tav. 31 Computo metrico estimativo alla Voce "V6 extra comparti" lettere E, F, G, Q, R.

Gli interventi sulle aree destinate a verde urbano o a percorsi/piazze ad uso pubblico sono subordinate ad una progettazione unitaria, in accordo con gli uffici dell'Amministrazione Comunale al fine di rendere coerenti materiali e tipologie di arredi in tutto il PRU Novello

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto delle prescrizioni del Codice dei Contratti e dalle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione allegate al Regolamento Edilizio in quanto compatibile con il d.lgs. 50/2016.

#### **art. 5) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nelle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa

cessione allegata al Regolamento Edilizio che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori salvo quanto di seguito specificato.

#### **art. 6) Vigilanza**

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune e il collaudatore, nell'esercizio del potere di vigilanza, possono effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e possono compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fidejussorie (art. 7), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della Ditta attuatrice, oltre che per l'applicazione della penale (art. 7). Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

#### **art. 7) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 365.750,00 (quota del 100% dell'importo presunto €. 332.500,00, comprensivo di IVA al 10%, come da elaborato TAV. 31 Computo metrico estimativo e da "Tab. 10 suddivisione oneri per proprietà" dell'allegato A Relazione Illustrativa del PRU) con scadenza incondizionata fino al ....., a garanzia della corretta esecuzione delle opere di verde pubblico di standard di spettanza al PRU Europa.

La garanzia è prestata con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

La fideiussione di cui sopra garantisce, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro nonché nell'ultimazione delle opere (art. 10 dell'allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione).

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato al Regolamento Edilizio riguardante le disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione, viene applicata una penale giornaliera pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA salvo motivazioni non dipendenti dalla volontà degli attuatori.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione, sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta attuatrice tramite diffida consistente nella

intimazione ad attuare - entro 60 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

#### **art. 8) Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata dal Collegio di vigilanza. Qualora la controversia non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente.

#### **art. 9) Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

#### **art. 10) Trascrizione e benefici fiscali**

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale e del PRU Novello.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena .....

per la Ditta attuatrice .....

## INDICE

### Premessa

art. 1) Atti richiamati

art. 2) Oggetto della convenzione

art. 3) Durata e vincoli attuativi

art. 4) Opere di urbanizzazione primaria

art. 5) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

art. 6) Vigilanza

art. 7) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

art. 8) Definizione delle controversie

art. 9) Spese

art. 10) Trascrizione e benefici fiscali