

COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



**ACCORDO DI PROGRAMMA
PRU NOVELLO**

Accordo definitivo del 04.01.2012



ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO
sottoscritti da CILS, VICO srl e SAIS

D

Progettisti della Variante

Anna Maria Biscaglia
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala
Daniele Minotti

Collaboratori

Luciana Battistini
Alessandro Biondi
Nataschia Cantoni
Cristina Famedi
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Alberto Pezzi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Le parti sottoscriventi:

Comune di Cesena

Provincia di Forlì-Cesena

Novello S.p.A. Società di Trasformazione Urbana

S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi S.p.A.

Nuova Madonnina S.p.A.

VICO s.r.l.

CILS Cooperativa sociale a r.l.

Estremi approvativi PRG2000:

Adottato con delibera di C.C.
n. 266 del 05.10.00
Approvato con delibera di G.P.
n. 348 del 29.07.03

Integrazioni:

1^ PUBBLICAZIONE
Approvata con delibera di G.P.
n. 95 del 29.03.05

2^ PUBBLICAZIONE
Approvata con delibera di G.P.
n. 372 del 18.10.05

3^ PUBBLICAZIONE
Approvata con delibera di G.P.
n. 165 del 08.05.07

**Accordo di Programma
PRU NOVELLO**

Conferenza Preliminare del 31.01.11
Accordo definitivo del 04.01.12

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Anna Maria Biscaglia

Luigi C. f. M. P. P. S.

**STUDIO
PORFIRI**
Via Albertini, 12 - Tel. 21002
47023 CESENA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Con la presente scrittura privata da restare permanentemente depositata negli atti del Notaio che ne autenticherà la firma, il sottoscritto:

- VISANI CORRADO, nato a Modigliana (FC) il giorno 9 luglio 1942, residente a Forlì (FC) Via Mario Angeloni n.79, codice fiscale VSN CRD 42L09 F259D, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in rappresentanza della società:

- "VICO S.R.L.", con sede legale in Forlì (FC), Via Giambattista Vico n.39, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Forlì - Cesena 03614860405, numero R.E.A. 308462, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, nella sua veste e qualifica di Presidente del Consiglio di Amministrazione all'uopo espressamente autorizzato con delibera in data 9 luglio 2010,

=PREMESSO CHE=

la società "VICO S.R.L.", come rappresentata, è proprietaria degli immobili siti in Cesena (FC), Via Russi, censiti al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 110, particelle numero:

- 843, di Ha 00.00.05, RDE 0,16 RAE 0,06;
- 900, di Ha 00.03.80, RDE 3,68 RAE 2,45;
- 908, di Ha 00.13.65, RDE 15,94 RAE 9,52;
- 913, di Ha 00.07.74, RDE 25,01 RAE 9,19;
- 921, di Ha 00.01.30, RDE 4,36 RAE 1,54;
- 922, ENTE URBANO di Ha 00.73.10;
- 928, ENTE URBANO di Ha 00.94.33;
- 996, ENTE URBANO di Ha 00.38.39;
- 3165, di Ha 00.00.80, RDE 2,58 RAE 0,95;
- 3168, di Ha 00.00.70, RDE 2,26 RAE 0,83;
- 3169, di Ha 00.12.40, RDE 40,06 RAE 14,73;
- 3171, di Ha 00.02.40, RDE 7,75 RAE 2,85;
- 3173, di Ha 00.13.03 RDE 42,10 RAE 15,48;
- 3174, di Ha 00.07.50, RDE 24,23 RAE 8,91,

il tutto per una superficie complessiva di mq. 26.919 (ventiseimilanovecentodiciannove), destinati dal P.R.G. approvato con delibera di Giunta Provinciale n.348 del 29.07.2003, a Tessuto produttivo polifunzionale;

- che l'Amministrazione Comunale di Cesena ha avviato un processo di riqualificazione urbana, che porterà alla elaborazione di un Programma di Riqualificazione Urbana, dell'area posta prevalentemente a nord della linea ferroviaria e comprendente l'ex mercato ortofrutticolo, il sopra Secante nel tratto in cui quest'ultima è interrata e diverse aree private attualmente in disuso o sottoutilizzate o con attività non coerenti con il contesto residenziale.

Le Linee di indirizzo del Programma sono state definite attraverso uno Studio di Fattibilità, approvato nel 2006 dal Consiglio Comunale, ed il successivo concorso internazionale di

Trascritto a Forlì
il 22.07.2010
Art. 1935
e 20300



idee, concluso nel giugno 2008 con la proclamazione del gruppo vincitore.

Nello Studio di Fattibilità, alla base del Programma di Riqualificazione Urbana, sono stati presi in esame gli aspetti urbanistici, economici e giuridico amministrativi, individuando, in linea di massima, indici edificatori e destinazioni d'uso in grado di garantire la trasformabilità del comparto con l'assunzione in carico di una serie di opere pubbliche aggiuntive, capaci di qualificare fortemente l'intervento ed il contesto.

Ai terreni inclusi nel perimetro è stato attribuito un indice edificatorio pari a 0,6 mq/mq di Superficie territoriale, tranne che alle aree residuali e a quelle in fascia di rispetto ferroviario per le quali tale indice è stato abbattuto al 30% (trenta per cento), ed è quindi pari a 0,18 mq di S.U.L./mq di Superficie territoriale.

Il Programma di Riqualificazione Urbana, così come previsto dalla L.R.n.19/1998, persegue finalità pubbliche e nel caso specifico tra gli obiettivi sono previste, oltre allo standard, le seguenti opere pubbliche di interesse generale:

- la realizzazione di un grande parco pubblico sopra la galleria della Secante;
- interramento dell'elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica della ferrovia;
- realizzazione di parcheggi pubblici in una struttura a servizio della stazione ferroviaria;
- riqualificazione degli spazi pubblici antistanti la stazione ferroviaria ed a servizio del polo scolastico;
- riqualificazione della viabilità esistente carrabile pedonale e ciclabile;
- creazione di un sistema di piste ciclabili a servizio del nuovo quartiere, del parco e connesso alla città.

L'intervento, su un'area di circa 27 (ventisette) ettari, prevede di realizzare una S.U.L. complessiva di circa mq. 87.000 (ottantasettemila) con destinazioni residenziali, commerciali, terziarie e servizi.

In data 26.07.2008 è stata costituita dal Comune di Cesena la società "NOVELLO S.P.A. SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA", che ha come unico socio il Comune stesso, quale strumento per dare attuazione al Programma per la Riqualificazione delle aree attorno alla ferrovia.

In data 29.10.2008 è stato sottoscritto il disciplinare di incarico per la redazione del P.R.U. con l'Architetto Simona Gabrielli, capogruppo del gruppo vincitore del concorso internazionale di idee sopracitato.

In data 05.02.2009 i progettisti hanno consegnato la bozza del P.R.U..

È stata condotta una consultazione con gli organi istituzionali del Comune ed i quartieri interessati ed è stata fatta una presentazione pubblica del progetto alla città.

In data 04.06.2009, con delibera di Giunta Comunale, è stata avviata la fase negoziale preliminare alla redazione del Programma di Riqualificazione Urbana del comparto Novello.

Con tale delibera la Giunta Comunale ha conferito alla "NOVELLO S.P.A. SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA" il compito di incontrare le proprietà coinvolte e negoziare la loro partecipazione al Programma.

Il programma di riqualificazione coinvolge le proprietà private sia per la realizzazione di nuove costruzioni nelle proprie aree, sia per la realizzazione di opere di urbanizzazione inerenti i singoli comparti, sia per la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse comune a tutte le ditte lottizzanti e di opere "extrastandards" previste per l'intero ambito dal Piano ed i cui oneri dovranno essere suddivisi in quota proporzionale alla S.U.L., in rapporto agli importi derivanti dalla fase esecutiva.

Complessivamente la trasformazione porterà ad una rilevante valorizzazione delle aree interessate, grazie alla realizzazione di un grande parco urbano ed alla connessione con il centro urbano.

Sarà inoltre operato il risanamento del comparto dall'inquinamento elettromagnetico esistente, con l'interramento del ramo dell'elettrodotta che alimenta la sottostazione elettrica delle Ferrovie.

La società "VICO S.R.L." ha interesse ad essere coinvolta nel Programma di Riqualificazione Urbana, che dichiara di ben conoscere a seguito dell'attività negoziale svolta dalla "NOVELLO S.P.A. SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA", ed è disponibile ad assumersi gli impegni da esso derivanti.

L'impegno economico complessivo per le opere "extrastandards" previste dal Piano su tutto l'ambito, da ripartire proporzionalmente alla S.U.L. spettante, ammonta in via di prima approssimazione ad Euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni virgola zero zero).

Gli importi spettanti delle opere "extrastandards" e delle opere d'urbanizzazione di interesse comune a tutto l'ambito, qualora anticipati da altri soggetti attuatori, saranno rivalutati con indice ISTAT.

Considerato che la società "VICO S.R.L.", ha la piena ed immediata disponibilità dell'area ed intende dare attuazione all'intervento,

=SI OBBLIGA=

per sé e propri aventi causa nei confronti del Comune di Cesena,

1) ad accettare il piano di riqualificazione elaborato dal gruppo coordinato dall'Architetto Simona Gabrielli, che sarà approvato come Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.), a sottoscrivere direttamente o per delega alla "NOVELLO S.P.A. SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA", l'Accordo di Programma con Comune e Provincia con il quale sarà approvato il Programma di

Riqualificazione Urbana in variante al P.R.G. e saranno definiti gli impegni a carico di ciascuna delle parti ed a sottoscrivere la convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

2) a partecipare, in quota proporzionale alla S.U.L. spettante, agli oneri della trasformazione derivanti dall'approvazione del P.R.U., attraverso le forme e nei tempi che saranno concordati con il Comune e con la "NOVELLO S.P.A. SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA", per un ordinato sviluppo del programma, e comunque nel termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipula della convenzione urbanistica con il Comune di Cesena;

3) a mettere a disposizione l'area, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione demolendo le strutture oggi esistenti, al momento in cui sarà avviato l'intervento sulla proprietà della società " VICO S.R.L. ";

4) ad avviare l'attuazione delle previsioni del P.R.U. relativamente alle sue proprietà entro e non oltre anni 8 (otto) dalla definitiva approvazione del P.R.U. stesso con la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. In relazione a ciò,

=SI OBBLIGA INOLTRE=

a) a demolire le strutture poste lungo la Via Russi destinate a magazzini ed uffici liberando una superficie di circa mq. 27.388 (ventisettemilatrecentottantotto) che sarà destinata a funzioni residenziali, commerciali e terziarie così come definito dal Programma di Riqualificazione Urbana.

A tale terreno è attribuito un indice edificatorio di 0,6 mq di S.U.L./mq.

L'utilizzo della capacità edificatoria è subordinato all'approvazione del P.R.U. ed alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica;

b) a trasferire ad ogni eventuale futuro acquirente tutti gli impegni e gli obblighi sopra descritti.

Nel caso in cui la società "VICO S.R.L." non ottemperasse agli impegni assunti dopo la sottoscrizione dell'Accordo di programma, la "NOVELLO S.P.A. SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA" potrà procedere all'attuazione del P.R.U. mediante esproprio.

Per il presente atto l'imposta di bollo verrà assolta ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 18 Dicembre 1997 n.463, così come modificato dal Decreto Legislativo 18 Gennaio 2000 n.9, e successive modifiche ed integrazioni, da ultimo D.M. 22/02/2007.

F.to: Corrado Visani.

=AUTENTICA DI FIRMA=

=REPUBBLICA ITALIANA=

Repertorio n. 215.097

Fascicolo n. 48.775

Certifico io sottoscritto Dr. ANTONIO PORFIRI, Notaio in Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, che:

- VISANI CORRADO, nato a Modigliana (FC) il giorno 9 luglio 1942, residente a Forlì (FC) Via Mario Angeloni n.79, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

- "VICO S.R.L.", con sede legale in Forlì (FC), Via Giambattista Vico n.39, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Forlì-Cesena 03614860405, all'uopo espressamente autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 9 luglio 2010, dell'identità personale nonché qualifica e poteri del quale io Notaio sono certo, ha apposto la propria firma in calce all'atto che precede alla mia vista e presenza, previa lettura da me datane.

Sottoscritto in Cesena, il giorno 15 (quindici) luglio 2010 (duemiladieci), nel mio studio in Via Albertini n.12, alle ore dieci e quindici minuti.

F.to ANTONIO PORFIRI Notaio.

Registrato a Cesena il 21.07.2010

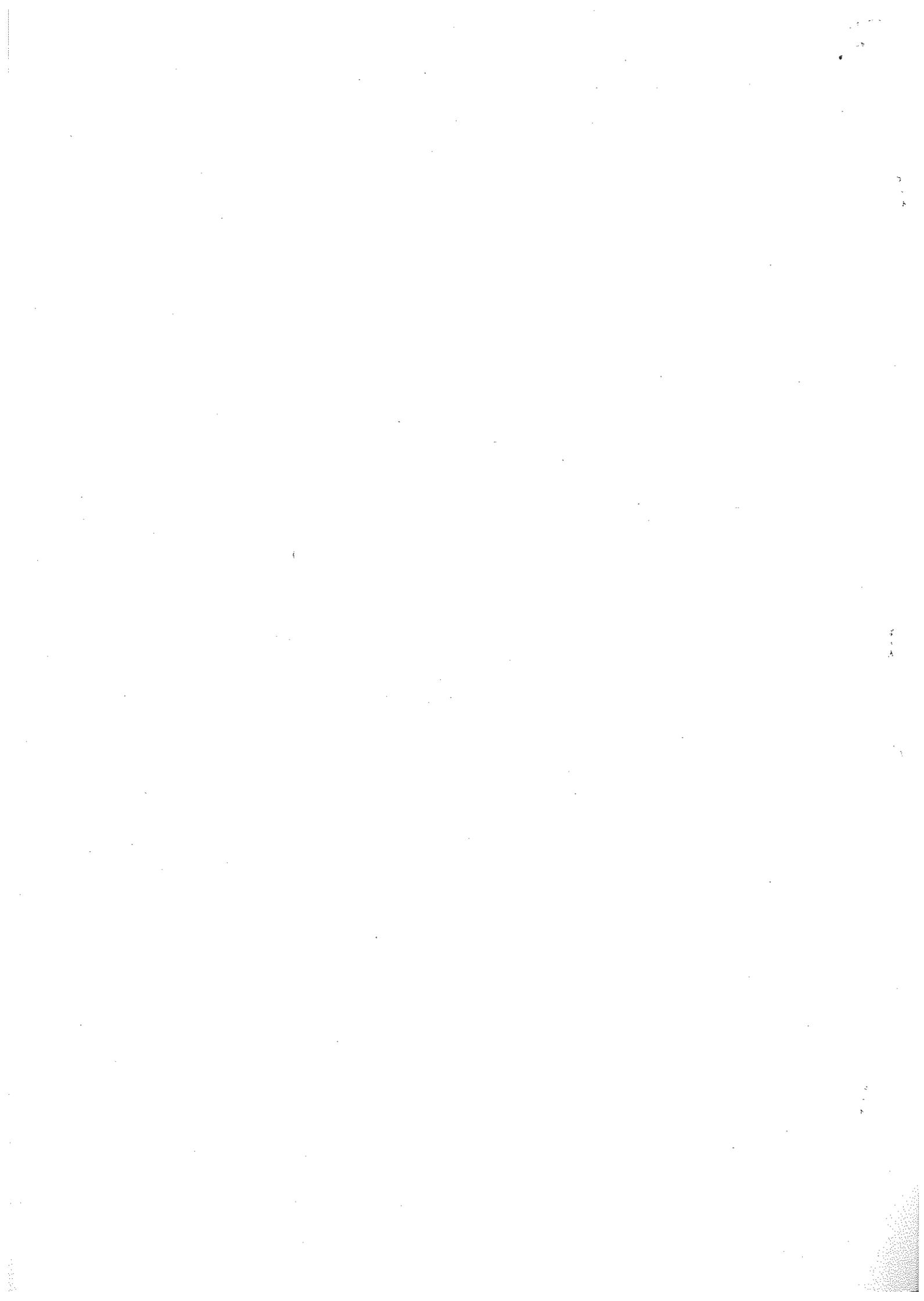
al N.6646 mod. AT € 168,00

di cui per trascr. € /

Copia conforme all'originale debitamente firmato
a norma di legge, che si rilascia oggi, 23.07.2010

a richiesta della società "VICO SRL".





lu *Luigi* *Am* *B* *V* *Am* *L*

**STUDIO
PORFIRI**
Via Albertini, 12 - Tel. 2100
47023 CESENA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

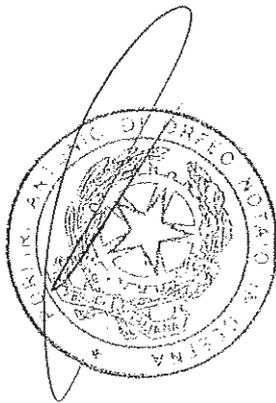
Con la presente scrittura privata da restare permanentemente depositata negli atti del Notaio che ne autenticcherà la firma, il sottoscritto:

- **SANTINI ARTURO**, nato a Cesena (FC) il giorno 16 febbraio 1961, residente a Cesena (FC) Via Assano n.2930, codice fiscale SNT RTR 61B16 C573S, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in rappresentanza della società:
- "SOCIETA' AGRICOLA ITALIANA SEMENTI (S.A.I.S.) SOCIETA' PER AZIONI", con sede legale in Cesena (FC), Via Ravennate n.214, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Forlì - Cesena 00127800407, numero R.E.A. 26965, capitale sociale Euro 1.130.976,00 (unmilione centotrentamilanovecentosettantasei virgola zero zero) interamente versato, nella sua veste e qualifica di Presidente del Consiglio di Amministrazione all'uopo espressamente autorizzato con Verbale del Consiglio di Amministrazione in data 09 Ottobre 2010, regolarmente depositato al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena;

=PREMESSO CHE=

l'Amministrazione Comunale di Cesena ha dichiarato a "S.A.I.S. S.p.A.":

- a) di aver avviato un processo di riqualificazione urbana, che porterà alla elaborazione di un Programma di Riqualificazione Urbana, dell'area posta prevalentemente a nord della linea ferroviaria e comprendente l'ex mercato ortofrutticolo, il sopra Secante nel tratto in cui quest'ultima è interrata e diverse aree private attualmente in disuso o sottoutilizzate o con attività non coerenti con il contesto residenziale.
- b) che si tratta del più importante progetto urbanistico che sarà realizzato a Cesena nei prossimi anni con l'obiettivo di riqualificare una vasta area attorno alla stazione ferroviaria, di riconnettere i quartieri a nord della ferrovia con il centro della città e di dotare Cesena di un nuovo parco urbano, di un importante percorso ciclopedonale e di nuovi parcheggi a servizio della stazione e della città.
- c) che le Linee di indirizzo del Programma sono state definite attraverso uno Studio di Fattibilità, approvato nel 2006 dal Consiglio Comunale, ed il successivo concorso internazionale di idee, concluso nel giugno 2008 con la proclamazione del gruppo vincitore.
- d) che nello Studio di Fattibilità, alla base del Programma di Riqualificazione Urbana, sono stati presi in esame gli aspetti urbanistici, economici e giuridico amministrativi, individuando, in linea di massima, indici edificatori e destinazioni d'uso in grado di garantire la trasformabilità del comparto con l'assunzione in carico di una serie di opere pubbliche aggiuntive, capaci di qualificare fortemente l'intervento e il contesto.



e) che ai terreni inclusi nel perimetro è stato attribuito un indice edificatorio pari a 0,6 mq/ mq di Superficie territoriale, tranne che alle aree residuali e a quelle in fascia di rispetto ferroviario per le quali tale indice è stato abbattuto al 30%, ed è quindi pari a 0,18 mq di SUL/ mq di Superficie territoriale.

f) che il Programma di Riqualificazione Urbana, così come previsto dalla L.R. n. 19/1998, persegue finalità pubbliche e nel caso specifico tra gli obiettivi sono previste, oltre allo standard, le seguenti opere pubbliche di interesse generale:

- realizzazione di un grande parco pubblico sopra la galleria della Secante;
- l'interramento dell'elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica della ferrovia;
- realizzazione di parcheggi pubblici in struttura a servizio della stazione ferroviaria;
- riqualificazione degli spazi pubblici antistanti la stazione ferroviaria e a servizio del polo scolastico;
- riqualificazione della viabilità esistente carrabile pedonale e ciclabile;
- creazione di un sistema di piste ciclabili a servizio del nuovo quartiere, del parco e connesso alla città.

g) che l'intervento, su un'area di circa 27 ettari, prevede di realizzare una SUL complessiva di circa 86.000 mq con destinazioni residenziali, commerciali, terziarie e servizi. In particolare, per quanto riguarda l'area attualmente di proprietà di SAIS spa, il PRU prevede la conservazione del fabbricato prospiciente la Via Ravennate e l'attribuzione di una SUL pari a circa 11.250 mq in aggiunta a quella costituita dal fabbricato in questione;

h) che in data 26/07/2008 è stata costituita dal Comune di Cesena la società "Novello S.p.A. Società di Trasformazione Urbana", che ha come unico socio il Comune stesso quale strumento per dare attuazione al Programma per la Riqualificazione delle aree attorno alla ferrovia.

i) che in data 29 ottobre 2008 è stato sottoscritto il disciplinare di incarico per la redazione del PRU con l'Arch. Simona Gabrielli, capogruppo del gruppo vincitore del concorso internazionale di idee sopraccitato.

l) che in data 05/02/2009 i progettisti hanno consegnato la bozza del PRU. È stata condotta una consultazione con gli organi istituzionali del Comune e i quartieri interessati ed è stata fatta una presentazione pubblica del progetto alla città.

m) che in data 4 giugno 2009, con delibera di Giunta Comunale, è stata avviata la fase negoziale preliminare alla redazione del Programma di riqualificazione Urbana del comparto Novello. Con tale delibera la Giunta Comunale ha conferito alla STU il compito di incontrare le proprietà coinvolte e negoziare la loro partecipazione al Programma.

n) che il programma di riqualificazione coinvolge le proprietà private sia per la realizzazione di nuove costruzioni nelle proprie aree, sia per la realizzazione di opere di urbanizzazione inerenti i singoli comparti, sia per la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse comune a tutte le ditte lottizzanti e di opere extrastandard previste per l'intero ambito dal Piano e i cui oneri dovranno essere suddivisi in quota proporzionale alla SUL, in rapporto agli importi derivanti dalla fase esecutiva.

Complessivamente la trasformazione porterà ad una rilevante valorizzazione delle aree interessate, grazie alla realizzazione di un grande parco urbano e alla connessione con il centro urbano; sarà inoltre operato il risanamento del comparto dall'inquinamento elettromagnetico esistente, con l'interramento del ramo dell'elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica delle Ferrovie.

o) che l'impegno economico complessivo per le opere extrastandard previste dal Piano su tutto l'ambito, da ripartire proporzionalmente alla SUL spettante, ammonta - in via di prima approssimazione - ad € 14 milioni. Gli importi spettanti delle opere extrastandard e le opere d'urbanizzazione di interesse comune a tutto l'ambito, qualora anticipati da altri soggetti attuatori, saranno rivalutati con indice ISTAT;

PREMESSO INOLTRE

I) che "S.A.I.S. S.p.A." è attualmente proprietaria dell'immobile sito in Cesena alla via Ravennate n. 214, censito al Catasto Terreni di Cesena al Foglio 110, P.lla 3, ENTE URBANO, di Mq.19.853; e destinato dal P.R.G. approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 348 del 29.07.2003 a Tessuto produttivo polifunzionale e che, secondo quanto è chiarito dal Comune di Cesena può rientrare nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana di cui sopra;

II) che la partecipazione al suddetto Programma di Riqualificazione Urbana comporta per "S.A.I.S. S.p.A." il trasferimento della propria attività produttiva in un nuovo insediamento, da localizzare in un'area ancora da definire;

III) che pertanto "S.A.I.S. S.p.A." ha interesse ad essere coinvolta nel Programma di Riqualificazione Urbana ed è disponibile ad assumersi gli impegni da esso derivanti ma solo subordinatamente al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

1. poter acquisire e realizzare una adeguata struttura produttiva con annessa un'area agricola atta alla ricerca e al miglioramento genetico ove poter trasferire e proseguire la propria attività;

2) poter valorizzare adeguatamente l'immobile esistente, confidando nella ripresa del mercato immobiliare, per rendere fattibile finanziariamente la realizzazione del nuovo insediamento con i proventi derivanti dall'alienazione di quello attuale;

3. poter conservare la proprietà e la libera disponibilità del



corpo principale dell'edificio attualmente adibito a negozio e uffici prospiciente la via Ravennate, lasciando la disponibilità della fascia di proprietà antistante il fabbricato, ed una ulteriore fascia perimetrale sugli altri 3 lati;

4. poter realizzare tutto quanto previsto ai punti precedenti in almeno 8 (otto) anni dalla definitiva approvazione del P.R.U..

IV) che il Comune di Cesena si è dichiarato consapevole che le suddette condizioni sono essenziali ed imprescindibili per lo sviluppo del PRU sull'area "S.A.I.S. S.p.A." e che pertanto dovranno essere previste nella predisposizione del PRU e nel crono-programma di intervento della STU;

V) che il Comune di Cesena si è impegnato a facilitare il trasferimento dell'attività produttiva di "S.A.I.S. S.p.A." nelle forme che saranno possibili;

tutto ciò premesso, da far parte integrale e sostanziale del presente atto, "S.A.I.S. S.p.A.", come sopra rappresentata, subordinatamente al verificarsi delle condizioni tutte di cui al precedente punto III.,

SI OBBLIGA

A) ad accettare il piano di riqualificazione elaborato dal gruppo coordinato dall'Arch. Simona Gabrielli, che sarà approvato come Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) e, solo nel caso di integrale realizzazione e verifica di tutte le condizioni di cui al precedente punto III delle premesse:

1. a sottoscrivere, direttamente o per delega alla STU, l'Accordo di programma con Comune e Provincia con il quale sarà approvato il Programma di riqualificazione urbana in variante al PRG e saranno definiti gli impegni a carico di ciascuna delle parti e a sottoscrivere la convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
2. a partecipare, in quota proporzionale alla SUL spettante, agli oneri della trasformazione derivanti dall'approvazione del PRU, attraverso le forme e nei tempi che saranno concordati con il Comune e con la STU, per un ordinato sviluppo del programma, e comunque nel termine massimo di dieci anni dalla stipula della convenzione urbanistica con il comune di Cesena;
3. a mettere a disposizione l'area, come individuata nel disegno allegato al presente sotto la lettera "A" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i vincoli legati al trasferimento delle attività aziendali, al momento in cui sarà avviato l'intervento sulla proprietà "S.A.I.S. S.p.A.";

4. ad avviare l'attuazione delle previsioni del P.R.U. relativamente alle sue proprietà, entro e non oltre anni 8 (otto) dalla definitiva approvazione del P.R.U. stesso.

In relazione a ciò dovrà essere facoltizzata:

- a conservare il corpo principale dell'edificio attualmente adibito a negozio e uffici prospiciente la via Ravennate con opere di ristrutturazione e miglioramento estetico e

quant'altro si renderà necessario e funzionale al progetto generale del PRU. Tale edificio potrà essere in futuro demolito e ricostruito mantenendo la SUL attuale e destinato a funzioni commerciali/terziarie/direzionali;

- a demolire le strutture poste dietro l'edificio prospiciente via Ravennate destinate a magazzini, l'edificio adibito a centro ricerche, i silos e le serre, liberando una superficie di circa mq. 18.751 che sarà destinata a funzioni residenziali, commerciali e terziarie così come definito dal Programma di riqualificazione urbana. A tale terreno è attribuito un indice edificatorio di 0,6 di S.U.L./mq per un totale di circa 11.250 mq di SUL. L'utilizzo della capacità edificatoria è subordinato all'approvazione del P.R.U. e alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.

- a demolire la porzione di edificio prospiciente la via Ravennate in corrispondenza della nuova strada prevista dal PRU.

B) "S.A.I.S. S.p.A.", come sopra rappresentata, si obbliga a trasferire ad ogni eventuale futuro acquirente tutti gli impegni e gli obblighi sopra scritti.

C) "S.A.I.S. S.p.A." si dichiara infine consapevole che, qualora non ottemperasse agli impegni assunti dopo la sottoscrizione dell'Accordo di programma, la STU potrà procedere all'attuazione del PRU mediante esproprio.

Per il presente atto l'imposta di bollo verrà assolta ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 18 Dicembre 1997 n.463, così come modificato dal Decreto Legislativo 18 Gennaio 2000 n.9, e successive modifiche ed integrazioni, da ultimo D.M. 22/02/2007.

F.to: ARTURO SANTINI.

=AUTENTICA DI FIRMA=

=REPUBBLICA ITALIANA=

Repertorio n.216.364

Fascicolo n.49.428

Certifico io sottoscritto Dr. ANTONIO PORFIRI, Notaio in Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, che:

- SANTINI ARTURO, nato a Cesena (FC) il giorno 16 febbraio 1961, residente a Cesena (FC) Via Assano n.2930, codice fiscale SNT RTR 61B16 C573S, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

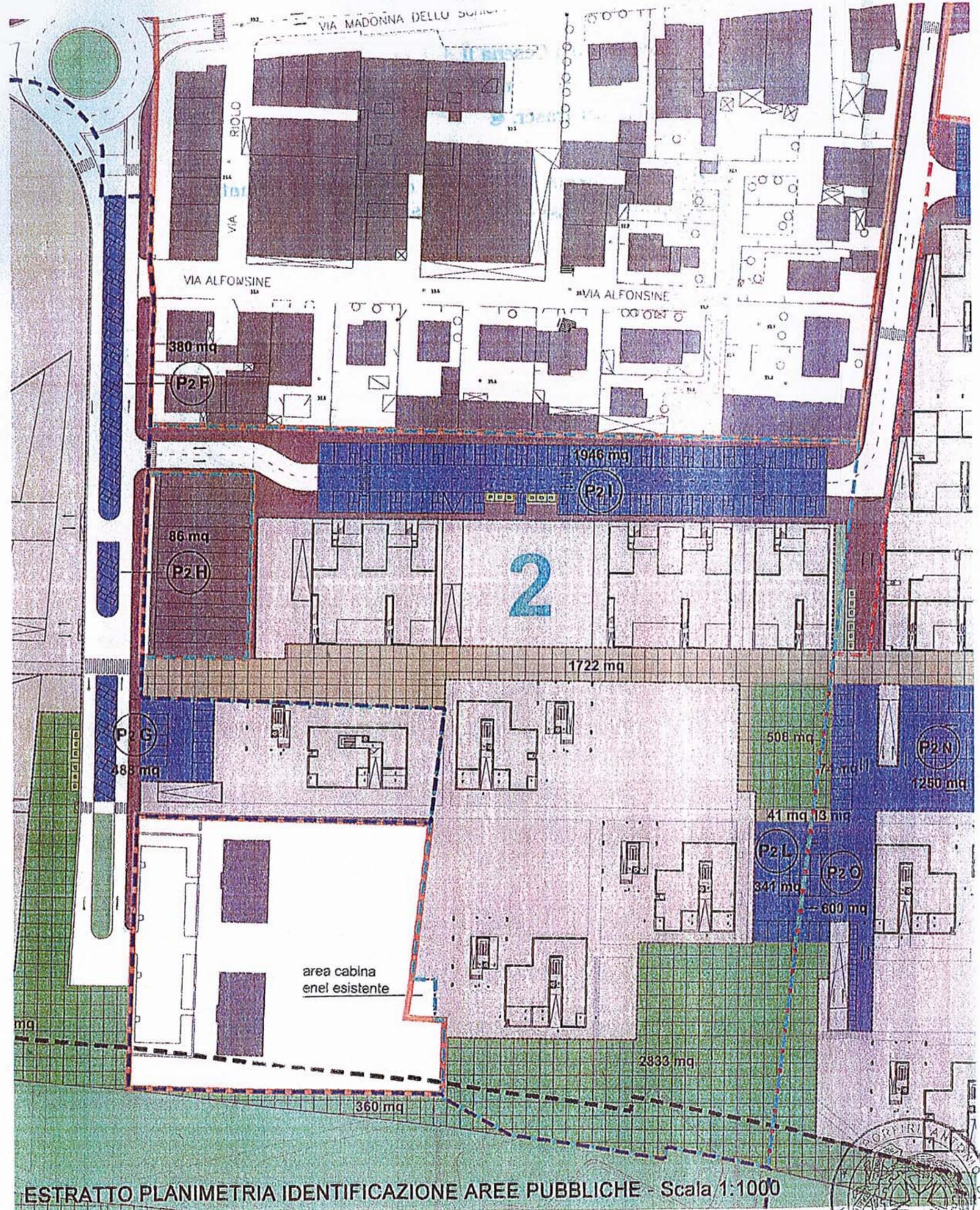
- "SOCIETA' AGRICOLA ITALIANA SEMENTI (S.A.I.S.) SOCIETA' PER AZIONI", con sede legale in Cesena (FC), Via Ravennate n.214, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Forlì - Cesena 00127800407, numero R.E.A. 26965, capitale sociale Euro 1.130.976,00 (unmilione centotrentamilanovecentosettantasei virgola zero zero) interamente versato, all'uopo espressamente autorizzato con Verbale del Consiglio di Amministrazione in data 09 Ottobre 2010, regolarmente depositato al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena, dell'identità personale, nonché qualifica e poteri, del quale io Notaio sono certo, ha apposto la propria



firma in calce e marginalmente all'atto che precede alla mia
vista e presenza, previa lettura da me datane.

Sottoscritto in Cesena, il giorno dieci novembre 2010 (duemi-
ladieci), nel mio studio in Via Albertini n.12, alle ore dodici
e quaranta minuti.

F.to: ANTONIO PORFIRI Notaio.



ESTRATTO PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE - Scala 1:1000

-  CONFINE PRU
-  CONFINE COMPARTO 1
-  CONFINE COMPARTO 2 (Proprietà SAIS)
-  CONFINE COMPARTO 3
-  CONFINE COMPARTO 4
-  CONFINE COMPARTO 5
-  AREE PRIVATE
-  VERDE SOPRA SECANTE, FASCIA DI RISPETTO FERROVIA E INFRASTRUTTURALE (EXTRASTANDARD)
-  PERCORSI PEDONALI E PIAZZE EXTRASTANDARD
-  AREE RISERVATE ALLE ISOLE ECOLOGICHE INTERRATE
-  PERCORSI PEDONALI E PIAZZE STANDARD
-  VERDE PUBBLICO STANDARD
-  VERDE ESISTENTE DA RIQUALIFICARE (PROPRIETA' COMUNE)
-  MARCIAPIEDI
-  DENOMINAZIONE PARCHEGGIO
-  P2 - PARCHEGGI PUBBLICI
-  PARCHEGGI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE
-  PARCHEGGI RICOLLOCATI
-  PARCHEGGI EXTRASTANDARD
-  AREE NON INTERESSATE DAL PROGETTO
-  FASCIA DI RISPETTO FERROVIA
-  INGOMBRO SECANTE
-  LIMITE DI INEDIFICABILITA DELLA SECANTE



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



RACCOLTA N. 60138

COMUNE DI CESENA

SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

- GALASSI ingegner GIULIANO, nato in Cesena il giorno 11 novembre 1946 ed ivi residente in via Cadamosto n.43, codice fiscale GLS GLN 46S11 C5730,

il quale interviene in questo atto non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della:

- "C.I.L.S. COOPERATIVA SOCIALE PER L'INSERIMENTO LAVORATIVO E SOCIALE ONLUS", in sigla "CILS COOP.SOCIALE ONLUS", numero 00364230409 di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Forlì - Cesena, iscritta all'Albo Società Cooperative col numero A129941, in data 25 marzo 2005, nella sezione Cooperative a mutualità prevalente di diritto - categoria Cooperative sociali, a quanto segue autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione, con sede legale in Cesena, Piazzale Sanguinetti n.42, a quanto segue autorizzato in virtù di delibera del Consiglio d'Amministrazione del 21 maggio 2010;

in seguito denominata, per brevità, anche C.I.L.S.;

Si premette quanto segue.

- La C.I.L.S è proprietaria di un terreno sito in Comune di Cesena, via Ravennate, distinto al Catasto terreni di detto Comune - Sezione di Cesena, al foglio 110, particella 1201, di metri quadri 1983 (millenovecentoottantatre) - ente urbano, destinato dal Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con delibera di Giunta Provinciale numero 348 del 29 luglio 2003 a tessuto produttivo polifunzionale.

- L'Amministrazione Comunale di Cesena ha avviato un processo di riqualificazione urbana, che porterà all'elaborazione di un programma di riqualificazione urbana del-

l'area posta prevalentemente a nord della linea ferrovia e comprendente l'ex mercato ortofrutticolo, il sopra secante nel tratto in cui quest'ultima è interrata e diverse aree private attualmente in disuso o sottoutilizzate o con attività non coerenti con il contesto residenziale.

Si tratta del più importante progetto urbanistico che sarà realizzato a Cesena nei prossimi anni con l'obiettivo di riqualificare una vasta area attorno alla stazione ferroviaria, di riconnettere i quartieri a nord della ferrovia con il centro della città e di dotare Cesena di un nuovo parco urbano, di un importante percorso ciclo-pedonale e di nuovi parcheggi a servizio della stazione e della città.

Le linee di indirizzo del programma sono state definite attraverso uno studio di fattibilità, approvato nel 2006 dal Consiglio Comunale ed il successivo concorso internazionale di idee concluso nel giugno 2008 con la proclamazione del gruppo vincitore.

Nello studio di fattibilità, alla base del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), sono stati presi in esame gli aspetti urbanistici, economici e giuridico amministrativi, individuando, in linea di massima, indici edificatori e destinazioni d'uso in grado di garantire la trasformabilità del comparto con l'assunzione in carico di una serie di opere pubbliche aggiuntive, capaci di qualificare fortemente l'intervento e il contesto.

Ai terreni inclusi nel perimetro è stato attribuito un indice edificatorio pari a 0,6 (zero virgola sei) mq/ mq di Superficie Territoriale, tranne che alle aree residuali e a quelle in fascia di rispetto ferroviario per le quali tale indice è stato abbattuto al 30% (trenta per cento) ed è quindi pari a 0,18 (zero virgola diciotto) mq di SUL/mq di Superficie Territoriale.

Il Programma di Riqualificazione Urbana, così come previsto dalla Legge Regionale n. 19/1998, persegue finalità pubbliche e nel caso specifico tra gli obiettivi sono previste, oltre allo standard, le seguenti opere pubbliche di interesse generale:

- realizzazione di un grande parco pubblico sopra la galleria della secante;
- interramento dell'elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica della ferrovia;
- realizzazione di parcheggi pubblici in struttura a servizio della stazione ferroviaria;
- riqualificazione degli spazi pubblici antistanti la stazione ferroviaria e a servizio del polo scolastico;
- riqualificazione della viabilità esistente carrabile pedonale e ciclabile;
- creazione di un sistema di piste ciclabili a servizio del nuovo quartiere, del parco e connesso alla città.

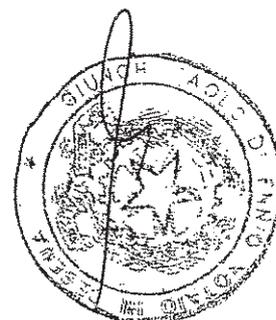
L'intervento, su un'area di circa 27 (ventisette) ettari, prevede di realizzare una Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva di circa 87.000 (ottantasettemila) metri quadri con destinazioni residenziali, commerciali, terziarie e servizi.

In data 26 luglio 2008, con atto del dottor Paolo Giunchi, Notaio in Cesena, numero 160.357/56.152 di Repertorio, registrato a Cesena il 31 luglio 2008 al numero 7747 modello 1, è stata costituita dal Comune di Cesena la società "Novello S.p.A Società di Trasformazione Urbana" in seguito, per brevità indicata anche come STU, che ha come unico socio il Comune stesso quale strumento per dare attuazione al Programma per la Riqualificazione delle aree attorno alla ferrovia.

In data 29 ottobre 2008 è stato sottoscritto il disciplinare di incarico per la redazione del PRU con l'architetto Simona Gabrielli, *leader* del gruppo vincitore del concorso internazionale di idee sopraccitato.

In data 5 febbraio 2009 i progettisti hanno consegnato la bozza del PRU. È stata condotta una consultazione con gli organi istituzionali del Comune e i quartieri interessati ed è stata fatta una presentazione pubblica del progetto alla città.

In data 4 giugno 2009, con delibera di Giunta Comunale, è stata avviata la fase negoziale preliminare alla redazione del Programma di Riqualificazione Urbana del



comparto "Novello". Con tale delibera la Giunta Comunale ha conferito alla STU il compito di incontrare le proprietà coinvolte e negoziare la loro partecipazione al Programma.

Il programma di riqualificazione coinvolge le proprietà private sia per la realizzazione di nuove costruzioni nelle proprie aree, sia per la realizzazione di opere di urbanizzazione inerenti i singoli comparti, sia per la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse comune a tutte le ditte lottizzanti e di opere extrastandard previste per l'intero ambito dal Piano e i cui oneri dovranno essere suddivisi in quota proporzionale alla SUL, in rapporto agli importi derivanti dalla fase esecutiva. Complessivamente la trasformazione porterà ad una rilevante valorizzazione delle aree interessate, grazie alla realizzazione di un grande parco urbano e alla connessione con il centro urbano; sarà inoltre operato il risanamento del comparto dall'inquinamento elettromagnetico esistente, con l'interramento del ramo dell'elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica delle Ferrovie;

premesso inoltre:

- che la "C.I.L.S. COOPERATIVA SOCIALE PER L'INSERIMENTO LAVORATIVO E SOCIALE ONLUS" ha interesse ad essere coinvolta nel Programma di Riqualificazione Urbana, che dichiara di ben conoscere a seguito dell'attività negoziale svolta dalla STU, ed è disponibile ad assumersi gli impegni da esso derivanti;
- che tale impegno comporta il trasferimento dell'attività in essere;
- che l'impegno economico complessivo per le opere extrastandard previste dal Piano su tutto l'ambito, da ripartire proporzionalmente alla SUL spettante, ammonta - in via di prima approssimazione - ad Euro 14.000.000 (quattordicimilioni). Gli importi spettanti delle opere extrastandard e le opere d'urbanizzazione di interesse comune a tutto l'ambito, qualora anticipati da altri soggetti attuatori, saranno rivalutati con in-



dice ISTAT;

- che la "C.I.L.L.S. COOPERATIVA SOCIALE PER L'INSERIMENTO LAVORATIVO E SOCIALE ONLUS" ha la piena e immediata disponibilità dell'area ed intende dare attuazione all'intervento in tempi brevi conferendo l'immobile alla "Novello S.p.A Società di Trasformazione Urbana".

si obbliga :

1. ad accettare il piano di riqualificazione elaborato dal gruppo coordinato dall'architetto Simona Gabrielli, che sarà approvato come Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), a sottoscrivere direttamente o per delega alla STU, l'accordo di programma con comune e provincia con il quale sarà approvato il Programma di Riqualificazione Urbana in variante al Piano Regolatore Generale (PRG) e saranno definiti gli impegni a carico di ciascuna delle parti e a sottoscrivere la convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

2. a partecipare, in quota proporzionale alla SUL spettante, agli oneri della trasformazione derivanti dall'approvazione del PRU, attraverso le forme e nei tempi che saranno concordati con il Comune e con la STU, per un ordinato sviluppo del programma, e comunque nel termine massimo di dieci anni dalla stipula della convenzione urbanistica con il Comune di Cesena;

3. a mettere a disposizione l'area, come individuata nel disegno allegato, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione demolendo le strutture oggi esistenti, al momento in cui sarà avviato l'intervento sulla proprietà C.I.L.L.S.;

4. ad avviare l'attuazione delle previsioni del PRU relativamente alle sue proprietà entro e non oltre anni 8 (otto) dalla definitiva approvazione del PRU stesso con la presentazione della richiesta di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

In relazione a ciò

si obbliga inoltre

- a demolire le strutture poste lungo via Ravennate destinate a magazzino e ufficio liberando una superficie di circa metri quadri 1.983 (millenovecentoottantatre) che sarà destinata a funzioni residenziali, commerciali e terziarie così come definito dal Programma di riqualificazione urbana.

A tale terreno è attribuita una SUL pari a quella esistente. L'utilizzo della capacità edificatoria è subordinato all'approvazione del PRU e alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica;

- trasferire ad ogni eventuale futuro acquirente tutti gli impegni e gli obblighi sopra scritti.

Nel caso in cui la C.I.L.S. non ottemperasse agli impegni assunti dopo la sottoscrizione dell'accordo di programma, la STU potrà procedere all'attuazione del PRU mediante esproprio.

F.to: Giuliano Galassi

REPERTORIO N.166455

RACCOLTA N.60138

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto dr. PAOLO GIUNCHI, Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì che il signor:

- GALASSI GIULIANO, nato in Cesena il giorno 11 novembre 1946, residente in Cesena, via Cadamosto n.43,

Presidente del Consiglio d'Amministrazione della

- "C.I.L.S. COOPERATIVA SOCIALE PER L'INSERIMENTO LAVORATIVO E SOCIALE ONLUS", numero 00364230409 di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Forlì - Cesena, iscritta all'Albo Società Cooperative col numero

A129941, in data 25 marzo 2005, nella sezione Cooperative a mutualità prevalente di diritto - categoria Cooperative sociali, a quanto segue autorizzato, con sede in Cesena, Piazzale Sanguinetti n.42,

in virtù di delibera del Consiglio d'Amministrazione del 21 maggio 2010;

comparsa, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, avendo esonerato me Notaio dal darne lettura, ha apposto la sua firma in mia presenza alle ore undici, senza la presenza dei testimoni, per non averla richiesta, ed a mia vista in calce e a margine la sopraestesa scrittura privata di cui mi chiede di autenticare le sottoscrizioni e che viene conservata nella Raccolta dei miei atti.

In Cesena, via Martiri della Libertà numero 1, il giorno trenta settembre duemiladieci.

F.to: dr. Paolo Giunchi Notaio.

Registrato a Cesena il 07/10/2010 al N. 8741
Mod. 1T Euro 213,00
di cui per trascrizione Euro ~

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IN CARTA SEMPLICE PER GLI USI
CONSENTITI DALLA LEGGE.

Cesena 16 ottobre 2010