

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

dell'Accordo Operativo relativo alla realizzazione di fabbricato ad uso commerciale e pubblico esercizio in via Ravennate, angolo via Cerchia di San Giorgio, nell'Ambito di Rigenerazione Urbana denominato "Ex-Apofruit" (Ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 e s.m.i.).

Costituzione delle parti

PREMESSO CHE:

- A decorrere dal 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24 del 21/12/2017 ('Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio'), che ha sostituito integralmente la precedente L.R. 20/2000. Ai sensi dell'art. 38 della medesima legge, l'attuazione delle previsioni contenute nel Piano Urbanistico Generale (PUG) per gli interventi complessi è subordinata alla stipula di appositi accordi operativi;
- Il Comune di Cesena si è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 16/02/2023 ed entrato in vigore il 16/03/2023. Lo strumento risulta attualmente aggiornato dal 1° Atto Ricognitivo, adottato ai sensi dell'art. 37, comma 5, della L.R. 24/2017 (Delibera C.C. n. 101 del 27/11/2025), nonché dalla adozione della proposta di Variante Specifica al Piano a norma del combinato disposto degli artt. 28 comma 2bis della L.R. 15/2013 e 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, della L.R. 3/2019;
- Ai sensi dell'art. 7 comma 4 lettera a) della DGR n. 954 del 25.06.2023, sono esentati dal parere del CUAV gli accordi operativi che riguardino solo aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, i quali, ai sensi dell'articolo 19 comma 5 e dell'articolo 38 comma 11 della L.R. n. 24/2017, sono soggetti unicamente alla verifica di assoggettabilità, di cui all'art. 39 della medesima legge regionale, ovvero sono esentati anche dalla procedura di verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'articolo 11, comma 1, della L.R. n. 24/2017;
- Ai sensi dell'art. 1.6 delle Norme del PUG, l'approvazione degli accordi operativi ex art. 38 L.R. 24/2017 conferisce valore conformativo al Piano, recependo e dettagliando le previsioni della Strategia — con specifico riferimento, nel caso di specie, ai 'Tessuti dismessi e/o degradati' — e assumendo valore di titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione, con contestuale dichiarazione di pubblica utilità delle stesse;

DATO ATTO CHE:

- In data 10/04/2025 (acquisita ai P.G.N. 52302, 52651 e 52674) la Società Lungo Fiume Immobiliare S.r.l. (Ditta attuatrice), ha presentato la proposta di Accordo Operativo con valore di Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione;
- L'area oggetto di intervento, denominata "Ex-Apofruit", è ubicata nel Quartiere Ravennate, tra via Ravennate e via Cerchia di San Giorgio; essa è classificata dal PUG vigente all'interno del Territorio Urbanizzato come "Città da Rigenerare – Tessuto dismesso e/o degradato" (Titolo V, Norme PUG, art. 4.13.1) ed è puntualmente individuata nella Strategia del PUG con approfondimento nella Scheda n. 5.2.6, la quale subordina la rigenerazione del comparto alla stipula di un Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017;
- a seguito delle attività istruttorie previste dall'art. 38 comma 7 della LR n. 24/2017, istruite dall'Ufficio di Piano con il coinvolgimento del Gruppo

Intersettoriale (costituito con Delibera di Giunta Comunale n.208 del 02/08/2022), contestualmente convocato attraverso un Tavolo Tecnico Intersettoriale, il Comune ha valutato la conformità della proposta presentata alla pianificazione vigente ed agli obiettivi della strategia del PUG, anche a seguito delle modifiche definite in sede di negoziazione;

- La Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 274 del 28/10/2025, ha espresso valutazione positiva di congruità della proposta rispetto agli obiettivi della Strategia del PUG, autorizzandone il deposito ai sensi dell'art. 38, comma 5, della L.R. n. 24/2017;
- L'avviso di avvenuto deposito della proposta è stato pubblicato sul BURERT (Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna) n. 286 del 19/11/2025 e l'intera documentazione è stata depositata presso il Settore Governo del Territorio per 60 (sessanta) giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione e presentare osservazioni;
- In ottemperanza agli obblighi di trasparenza previsti dall'art. 45 della L.R. 24/2017, la proposta è stata pubblicata sul portale istituzionale del Comune (area Governo del Territorio), assicurando il necessario deposito per la consultazione pubblica e la presentazione di eventuali osservazioni da parte dei soggetti interessati;
- Contestualmente alla pubblicazione, l'atto è stato trasmesso alla Provincia di Forlì-Cesena, quale Autorità Competente ai sensi dell'art. 39 comma 4 della L.R. 24/2017, per la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS/VALSAT, nonché agli Enti competenti in materia ambientale e ai gestori di pubblici servizi, con indizione di conferenza di servizi decisoria ex art. 14 c.2 e 14 bis della L. 241/1990 in forma semplificata e asincrona;
- entro il termine di 60 gg. dall'avviso di deposito, ai sensi dell'art. 53, comma 8 della L.R. n. 24/2017, è pervenuta n° 1 osservazione;
- Gli Enti e gli organismi competenti si sono espressi favorevolmente sulla proposta di Accordo Operativo, formulando i rispettivi pareri e prescrizioni all'interno della Conferenza di Servizi, assunta ai sensi degli artt. 14 e segg. della L. 241/1990;
- Il proponente ha adeguato la proposta alle prescrizioni contenute nel Decreto Provinciale n. 60 del 15/06/2026 nell'ambito della verifica di assoggettabilità ex art. 39 della L.R. 24/2017 e s.m.i.;
- Con **Delibera di Consiglio Comunale** n. del immediatamente esecutiva il Comune si è espresso mediante apposita controdeduzione all'osservazione pervenuta e allegata ad essa e ha approvato la proposta di Accordo Operativo autorizzandone la stipula, ai sensi dell'articolo 38 comma 12;
- Il Comune ha provveduto ad avviare l'acquisizione dell'**informazione antimafia** di cui all'articolo 84 comma 3, del Decreto Legislativo n.159/2011 in data
- Il Comune provvederà ad effettuare le pubblicazioni di cui all'art. 38 comma 14 della L.R. 24/2017;
- Gli effetti giuridici della presente stipula decorreranno dal giorno delle pubblicazioni di cui all'art. 38 comma 14 della L.R. 24/2017.

VISTO

- L'art. 38 della Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 e s.m.i. disciplina il procedimento dell'Accordo Operativo per l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana previsti dalla Strategia del PUG, attribuendo allo stesso, ai sensi del comma 15, valore di titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Il Regolamento Edilizio Comunale (approvato con Delibera di C.C. n. 23 del 29/04/2025) recepisce la disciplina dell'Accordo Operativo, definendone le modalità di attuazione agli articoli 1.3.3, 1.3.4 e 1.3.5, nonché le specifiche tecniche di esecuzione, collaudo e presa in consegna delle infrastrutture pubbliche alla Parte III;
- La Deliberazione dell'Assemblea Legislativa (DAL) n. 186/2018 come recepita dal Comune di Cesena con gli aggiornamenti triennali obbligatori (ultimo aggiornamento con Delibera di Giunta Regionale n. 1210 del 21/07/2025), stabilisce la disciplina del contributo di costruzione e le riduzioni spettanti per gli interventi di rigenerazione urbana;
- La L.R. n. 15/2013 e s.m.i. (Semplificazione dell'attività edilizia) regola le modalità di efficacia e di controllo dei titoli abilitativi edilizi integrati nel presente Accordo Operativo;
- Il D. Lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), che regola le modalità di affidamento e collaudo delle opere pubbliche eseguite dai privati, garantendo la conformità dei lavori agli standard qualitativi richiesti dall'Amministrazione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Tra il Comune di Cesena, come sopra rappresentato e domiciliato per la carica presso la sede municipale;

e

la Società Lungo Fiume Immobiliare S.r.l., con sede legale in Cesena (FC), Viale Oberdan n. 188, C.F./P.IVA 04000604081, in persona del proprio legale rappresentante pro tempore, in qualità di piena ed esclusiva proprietaria delle aree censite al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 78, mappali 2640, 2641 e 2655, nel seguito del presente atto denominata "Soggetto Attuatore";

ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i. ed in conformità al Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Cesena, alle norme di legge e ai regolamenti vigenti,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1) PREMESSA E VALIDITÀ DEGLI ATTI

La premessa e gli atti in essa richiamati, tra cui la proposta presentata in data 10/04/2025 (acquisita ai P.G.N. 52302, 52651 e 52674), costituiscono parte integrante della presente convenzione e si devono intendere in questa integralmente riportati.

Il Soggetto Attuatore, dichiara di avere piena disponibilità delle aree interessate

dall'Accordo Operativo (distinte al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 78, mappali 2640, 2641 e 2655 pari a mq 15.677 di superficie catastale e mq 15.692 di superficie reale come da dichiarazione del tecnico progettista del 27/05/2026 contenuta nella documentazione dell'Accordo Operativo) e di essere conseguentemente in grado di assumere, senza riserve, tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione.

ART. 2) OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dall'Accordo Operativo relativo all'ambito denominato Città da Rigenerare "Tessuti dismessi e/o degradati", sito in Via Ravennate angolo Via Cerchia di San Giorgio, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 4.13.1 delle Norme del PUG del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante inerente la realizzazione di un edificio commerciale, le aree da cedere al Comune per dotazioni territoriali, le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto, nonché gli asservimenti urbanistici e i vincoli necessari all'attuazione delle previsioni definite dal sopracitato strumento urbanistico.

Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento. Le prescrizioni in essi contenute, ancorché non ricomprese esplicitamente nella presente convenzione, sono vincolanti.

La Ditta Attuatrice si impegna con il presente atto ad adempiere a quanto riportato negli articoli successivi della presente Convenzione urbanistica.

ART. 3) PROGETTO DI ACCORDO OPERATIVO

L'attuazione dell'Accordo Operativo sull'area sita in Cesena, via Ravennate angolo via Cerchia di San Giorgio (Area ex-Apofruit), avverrà in conformità alle norme del PUG e di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto dell'Accordo Operativo — il cui originale è depositato agli atti della deliberazione di approvazione — che risulta costituito dai seguenti elaborati aggiornati:

Elaborato	Titolo	Scala
AII. 00	Elenco elaborati_rev6	-
AII. 0A	Relazione illustrativa, norme di attuazione, vincoli_rev6	-
AII. 0Abis	Relazione integrativa_rev4	
AII. 0B	Documentazione fotografica_rev6	-
Tav. 01	Inquadramento territoriale ed urbanistico catastale_rev6	Varie
Tav. 02	Analisi del contesto urbano_rev6	1:1000
Tav. 03	Planimetria dello stato di fatto_rev6	1:500
Tav. 04	Planimetria di progetto_rev6	1:500
Tav. 05	Sezioni territoriali_rev6	1:500
Tav. 06	Planimetria e calcolo dotazioni territoriali_rev6	1:500
Tav. 07A	Planimetria aree da cedere_rev6	1:500
AII. 07B	Computo metrico estimativo delle opere pubbliche	-

Elaborato	Titolo	Scala
	interne al comparto_rev6	
Tav. 08A	Planimetria con progetto del verde e delle essenze arboree_rev6	1:500
All. 08B	Perizia agronomica di stabilità_rev6	-
All. 08C	Integrazione Perizia agronomica di stabilità_rev6	-
Tav. 09	Planimetria con analisi e progetto della viabilità e segnaletica_rev6	1:500
All. 10A	Reti e sottoservizi: Relazione acqua e gas_rev6	-
Tav. 10B	Reti e sottoservizi: Planimetria stato di fatto acqua e gas_rev6	1:500
Tav. 10C	Reti e sottoservizi: Schema di progetto acqua e gas_rev6	1:500
Tav. 11A	Reti e sottoservizi: Planimetria stato di fatto Enel e Telecom_rev6	1:500
Tav. 11B	Reti e sottoservizi: Schema di progetto Enel e Telecom_rev6	1:500
Tav. 12A	Reti e sottoservizi: Planimetria stato di fatto illuminazione pubblica_rev6	1:500
Tav. 12B	Reti e sottoservizi: Schema di progetto illuminazione pubblica_rev6	1:500
Tav. 12C	Reti e sottoservizi: Schema unifilare quadro elettrico_rev6	1:500
Tav. 12D	Reti e sottoservizi: Particolari illuminazione pubblica_rev6	1:500
All. 12E	Reti e sottoservizi: Relazione illuminazione pubblica_rev6	-
All. 13A	Reti e sottoservizi: Relazione fogne_rev6	-
Tav. 13B	Reti e sottoservizi: Planimetria stato di fatto fogne bianche e nere_rev6	1:500
Tav. 13C	Reti e sottoservizi: Schema di progetto fogne bianche e nere_rev6	1:500
All. 14A	Relazione esplicativa degli interventi fuori comparto_rev6	-
Tav. 14B	Planimetria comparativa degli interventi fuori comparto_rev6	1:500
All. 14C	Computo metrico estimativo degli interventi fuori comparto_rev6	-
Tav. 15A	Schemi tipologici funzionali: Piante_rev6	1:200
Tav. 15B	Schemi tipologici funzionali: Prospetti con materiali_rev6	1:200
Tav. 16	Planivolumetrico e viste foto realistiche_rev6	1:500
All. 17A	Valutazione beneficio pubblico: modello di valutazione e relazione_rev6	-
Tav. 17B	Valutazione beneficio pubblico: individuazione interventi_rev6	1:500
All. 18	Relazione geologica_rev6	-
All. 18bis	Fattibilità geotecnica_rev6	-
All. 19	DOIMA (Documento di Inquadramento Mobilità e Accessibilità)_rev6	-
All. 20	VAS – VALSAT_rev6	-

Elaborato	Titolo	Scala
All. 21A	Relazione economico-finanziaria_rev6	-
All. 21B	Allegato tecnico prospetto economico_rev6	-
All. 22	Cronoprogramma_rev6	-
All. 23	Schema di convenzione urbanistica	-
All. 24A	Relazione permeabilità ed invarianza idraulica_rev6	-
Tav. 24B	Calcolo permeabilità_rev6	1:500
Tav. 25	Progetto pavimentazione LVE_rev6	1:100
Tav. SIN	Reti e sottoservizi: Tavola sinottica_rev4	1:500
S1	Elaborati per Soprintendenza Relazione_rev2	-
S2	Elaborati per Soprintendenza Documentazione fotografica_rev2	
S3	Elaborati per Soprintendenza Elaborato grafico sezione scavo_rev2	
OP 01	Opere Pubbliche: Planimetria esecutiva_rev6	1:200
OP 02	Opere Pubbliche: Particolari esecutivi_rev6	1:50 1:100
OP 03	Opere Pubbliche: sezione stradale_rev6	1:50

La planimetria di progetto dell'Accordo Operativo in formato CAD georeferenziata secondo le coordinate comunali ed eseguita in base agli standard definiti dal documento denominato "Data base topografico" su supporto informatico, è stata verificata e approvata dal SIT del Comune di Cesena in data...., ai sensi del Regolamento Edilizio vigente.

ART. 4) QUANTIFICAZIONE DELL'EDIFICABILITÀ E DESTINAZIONI D'USO

In considerazione dei parametri di valutazione del beneficio pubblico e della premialità derivante dall'esecuzione delle bonifiche dell'area dismessa - sito precedentemente occupato da fabbricati industriali (Ex-Apofruit) - la proposta progettuale ottiene un indice di edificabilità territoriale complessivo pari a 0.26 mq ST/STer. L'Indice Perequativo è stato calcolato ai sensi della Parte III delle Norme – disciplina di Piano del PUG in base ai seguenti parametri:

- Classificazione del territorio: Tessuti dismessi e/o degradati
- Funzione: Produttiva - commerciale
- Zona: Cesena - capoluogo
- Indice perequativo di base: 0.15 mq ST/STer
- Indice di sostenibilità: 0.30 mq ST/STer
- Punteggio negativo derivante dagli impatti del progetto: -20
- Punteggio positivo derivante dalle dotazioni realizzate del progetto: 61
- Indice di edificabilità territoriale riconosciuto alla proposta: 0,21 mq ST/STer
- Indice di edificabilità per bonifiche (premialità): 0.05 mq ST/STer

L'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana nell'ambito "Ex-Apofruit" prevede la realizzazione di un manufatto edilizio a destinazione commerciale e pubblico esercizio con le seguenti caratteristiche dimensionali:

- Superficie Territoriale (STer) complessiva: mq 15.692

- Indice Perequativo 0,21 mq ST/STer (mq 15.692 x 0,21 = mq 3.295)
- Premialità Bonifiche 0,5 mq ST/STer (mq 15.692 x 0,05 = mq 785)
- Superficie Totale (ST) complessiva di progetto: (3.295 + 785) mq 4.080
- Superficie di Vendita (SV) complessiva: mq 2.350
- Perimetro area pubblica mq 7.558
- Superficie parcheggio pubblico P1-P2 mq 3.104
- Superficie verde pubblico V mq 2.814
- Superficie parcheggi privati Pr1-Pr2 mq 4.274

In conformità a quanto previsto dagli elaborati tecnici gli usi ammessi sul comparto e le relative consistenze sono così articolati:

- A - Attività commerciale alimentare (Settore M2):
Superficie Totale (ST) mq 1.200
Superficie di Vendita (SV) mq 800
- B - Attività commerciale non alimentare (Settore M3):
Superficie Totale (ST) mq 783
Superficie di vendita (SV) mq 600
- C - Attività commerciale non alimentare (Settore M3):
Superficie Totale (ST) mq 1266
Superficie di vendita (SV) mq 950;
- D - Pubblici esercizi (Ristorazione) / Direzionale:
Superficie Totale (ST) mq 700

mq 51 di Superficie Totale (ST) attribuita al corpo scale del fabbricato.

La Superficie Totale (ST) del fabbricato prevista è di mq 4.000 a cui si aggiungono:

- mq 80 di Superficie Totale (ST) di potenzialità edificatoria da attribuire in sede di titolo edilizio del fabbricato per i quali sono già calcolate le dotazioni e gli standard dovuti.

Ai fini del rispetto della Strategia del PUG e dell'invarianza idraulica, l'intervento garantisce una superficie permeabile privata di circa 1.700 che si aggiunge ai circa mq 4.343 di superficie permeabile pubblica. La sostenibilità ambientale è ulteriormente assicurata dalla realizzazione di copertura verde estensiva sul fabbricato, garantendo il rispetto del principio di invarianza idraulica attraverso l'evidente miglioramento del deflusso rispetto alla situazione preesistente.

Si dà atto che l'edificabilità così definita recepisce le prescrizioni emerse in sede istruttoria e i pareri degli enti competenti relativi alla compatibilità ambientale e alla sicurezza del sito.

ART. 5) QUANTIFICAZIONE DELLE AREE IN CESSIONE E RIFERIMENTI TECNICI

Le aree da cedere al Comune di Cesena, necessarie per dare attuazione

all'Accordo Operativo "Ex-Apofruit" ai sensi del PUG e della L.R. 24/2017, sono puntualmente individuate, perimetrate e quotate negli elaborati grafici di progetto, nelle seguenti misure:

Dotazioni Territoriali di Standard (Urbanizzazione Primaria):

- Verde Pubblico: mq 2.814,00;
- Parcheggi Pubblici: mq 3.104,00.

La cessione s'intende comprensiva del sottosuolo e dello spazio sovrastante, con tutti i relativi accessori, pertinenze, reti tecnologiche e opere di urbanizzazione ivi realizzate, senza alcuna riserva da parte del Soggetto Attuatore. La quantificazione definitiva sarà asseverata in sede di frazionamento catastale a cura e spese della Ditta, da presentarsi prima del collaudo finale.

ART. 6) CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena la proprietà delle aree indicate al precedente Articolo 5 secondo le seguenti modalità e patti economici:

Cessione Gratuita: Le aree destinate a Standard Urbanistico vengono cedute a titolo gratuito al Comune di Cesena, quale quota d'obbligo per l'urbanizzazione del comparto.

Le spese per la stipula degli atti notarili di trasferimento, i frazionamenti, le imposte e ogni onere fiscale inerente o dipendente, sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore. Il Comune si riserva il diritto di acquisire la proprietà direttamente dal Soggetto Attuatore o dai suoi aventi causa, anche in pendenza dell'esecuzione delle opere, qualora ciò si rendesse necessario per l'attivazione di servizi pubblici o per ragioni di pubblico interesse.

ART. 7) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'Accordo Operativo, di cui alla presente convenzione, così definite:

- spazi e percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento, segnaletica stradale orizzontale e verticale, percorsi loges;
- giardini della pioggia per la gestione sostenibile delle acque meteoriche tramite NBS;
- barriere acustiche e fasce verdi di mitigazione verso le residenze esistenti di Via Cerchia di San Giorgio;
- rete smaltimento acque meteoriche e sistemi di laminazione, rete di distribuzione delle acque potabili;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;

- rete di illuminazione pubblica, rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e rete di distribuzione del gas, interne al comparto;
- impianti e reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- rete di raccolta dei reflui fognari nonché tutti i dispositivi e le opere necessarie al loro collegamento alla rete fognaria pubblica esistente;
- rete di distribuzione dell'acqua potabile;
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate;
- aree verdi, piantumazioni ed attrezzature d'arredo urbano;
- realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione esterne al comparto necessarie a garantire l'integrazione del progetto al sistema viario e impiantistico esistente.

L'approvazione dell'Accordo Operativo assume valore di titolo edilizio ai sensi dell'art.38 comma 15 della L.R. 24/2017 e s.m.i., per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto. Il titolo acquista efficacia a seguito della stipula della presente convenzione.

Nell'eventualità di opere di urbanizzazione primaria, realizzate su suolo privato asservito all'uso pubblico, il Soggetto Attuatore si assume gli oneri derivanti dalla manutenzione e gestione di tali aree e opere in perpetuo.

Al fine della realizzazione delle opere di cui al presente articolo, il Soggetto Attuatore con la presente dichiara che il progetto esecutivo anzidetto sarà redatto in piena conformità alle disposizioni contenute nelle "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", allegate al Regolamento edilizio e nel "Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per l'occupazione del suolo pubblico".

Il Soggetto Attuatore si obbliga pertanto ad eseguire le opere di urbanizzazione in conformità alle anzidette disposizioni anche qualora in fase esecutiva si rendessero necessarie alcune modifiche rispetto al piano approvato.

ART. 8) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL COMPARTO

Il Soggetto Attuatore, previa autorizzazione da parte del Dirigente del Settore Lavori Pubblici quale soggetto consegnatario del bene, si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico, entro i termini previsti dall'art. 9, la realizzazione delle seguenti opere esterne necessarie all'inserimento dell'intervento nel contesto urbano, il cui valore concorre alla Valutazione del Beneficio Pubblico:

- Viabilità Via Ravennate: realizzazione di corsia dedicata alla svolta a sinistra per l'ingresso nell'area (provenienza rotatoria secante) e relativo allargamento della carreggiata;
- Mobilità dolce e sicurezza: messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale su Via Ravennate (adiacenza Rotonda Sant'Anna) mediante installazione di sistema di illuminazione a terra secur-led;
- Trasporto Pubblico: fornitura e posa di nuova pensilina bus completa di

seduta e protezioni (accessibile per ipovedenti) e adeguamento della fermata su Via Ravennate per accessibilità disabili tramite apposita rampa;

- Forestazione urbana: piantumazione di nuove alberature lungo Via Alberto Ascani;
- Riduzione Isola di Calore: intervento nel parcheggio all'angolo tra Via L. Lama e Via Ravennate mediante desigillazione dell'asfalto e piantumazione di essenze arboree.

Tutti gli impegni di cui al presente articolo sono stati garantiti con apposite polizze fideiussorie come da successivo art.10.

ART. 9) TEMPI DI ATTUAZIONE

In ottemperanza alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 24/2017, le parti concordano i seguenti termini perentori:

1. Inizio Lavori: I lavori relativi alle opere di urbanizzazione entro 1 (uno) anno dalla stipula della presente convenzione.
2. Titolo Abilitativo Edilizio: La SCIA per il fabbricato commerciale potrà essere presentata contestualmente all'avvio dei lavori per le opere di urbanizzazione entro e non oltre 2 anni dalla stipula della presente convenzione.
3. Ultimazione e Agibilità (SCCEA): La conformità edilizia e agibilità parziale dei singoli edifici potrà essere asseverata dal tecnico in coerenza con le disposizioni contenute nell'art. 25 della L.R. 15/2013 e s.m.i. La Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potrà essere presentata solo dopo che sia stato eseguito il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione e sia avvenuta la cessione/asservimento delle opere e dei relativi terreni al Comune di Cesena, nonché siano stati collaudate e messe in esercizio le opere fuori comparto.

ART. 10) GARANZIE

Il Soggetto Attuatore, ai sensi delle vigenti "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" allegate al Regolamento Edilizio, fornisce congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'Accordo Operativo di cui all'art. 7 e art. 8.

La fideiussione bancaria/assicurativa, per le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere, risulta pari a € **1.104.938,34** (unmilione centoquattromilanovecentotrentotto/34), [(1.004.489,40 + IVA al 10%) x 100%], ed è stata prestata con polizza n. _____ del _____ emessa da _____ per l'importo di _____.

La fideiussione bancaria/assicurativa, per le opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto (Beneficio Pubblico), quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere, risulta pari a € **180.153,24** (centoottantamila centocinquantaquattro/24), $[(147.666,59 + \text{IVA al } 22\%) \times 100\%]$, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso delle fideiussioni sono stabilite dalle vigenti "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" allegate al Regolamento Edilizio.

Tipologia Opere	Base Imponibile	Aliquota IVA	Totale	Importo Fideiussione (100%)
Urbanizzazione Primaria Interne	€ 1.004.489,40	10%	€ 1.104.938,34	€ 1.104.938,34
Urbanizzazione Primaria Esterne (Beneficio Pubblico)	€ 147.666,59	22%	€ 180.153,24	€ 180.153,24
TOTALE GARANZIE				€ 1.285.091,58

ART. 11) MODALITÀ DI ESECUZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione presenti nell'Accordo Operativo, secondo le prescrizioni contenute nelle vigenti "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" allegate al Regolamento Edilizio e nel vigente "Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per la disciplina dell'occupazione di suolo pubblico", che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati.

Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità e le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune, fatti salvi i termini previsti dall'art.9, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 4 L.R. 24/2017 e s.m.i..

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione a carico dei privati su aree di proprietà comunale, inerenti a spazi pubblici e da utilizzare a tali fini a seguito della progettazione dell'Accordo Operativo, come descritte al precedente art. 8, e agli interventi di ripristino delle pavimentazioni ed opere esistenti causate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile al cantiere stesso.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente ad eseguire o completare le opere di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi previsti dalla legge e dalle citate Disposizioni, quando questa non vi abbia provveduto nei tempi e nei modi

stabiliti. A tal fine lo stesso Soggetto Attuatore autorizza fin da ora, nel caso di cui al presente capoverso, l'occupazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Cesena e conferisce il diritto di accesso, anche con mezzi meccanici, al personale addetto del Comune stesso ed agli esecutori delle opere.

Il Soggetto Attuatore, inoltre, si impegna a rispettare, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificio commerciale costituente il presente Accordo Operativo, tutte le prescrizioni contenute all'interno dei pareri degli Enti e Servizi richiamati all'interno della delibera di approvazione dell'Accordo stesso.

ART. 12) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Nel rispetto degli indirizzi e delle indicazioni contenute nella DAL n. 186 del 20/12/2018 recepita dal Comune di Cesena con Deliberazione di Consiglio Comune n. 50 del 19/09/2019 e s.m.i., e in conformità ai valori aggiornati dalla D.G.R. n. 91/2024 e dalla D.G.R. 21 luglio 2025, n. 1210, il Soggetto Attuatore, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere a proprio carico l'importo di € **118,48** (centodiciotto/48) per ogni metro quadrato di Superficie Utile (SU) destinata alla funzione commerciale (Settore M2/M3), funzione prevista dall'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 4.13.1 del PUG.

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, la Superficie Totale (ST) prevista nell'Accordo Operativo corrispondente al nuovo fabbricato commerciale (mq 4.080,00) è stata ricondotta alla SU (Superficie Utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: $4.080,00 \text{ mq ST} - 10\% = 3.672,00$ metri quadrati di SU.

La cifra risultante dall'applicazione di € 118,48 al mq di SU x mq 3.672,00 di Superficie Utile per le funzioni comprese nell'Accordo Operativo è pari a € **435.058,56**.

Ai sensi dell'art. 6.1.3 della DAL n. 186 del 20/12/2018, il Comune dispone lo scomputo totale del contributo relativo agli oneri U1 e U2, e poiché il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria compensa interamente l'importo dovuto, la relativa obbligazione si intende pienamente assolta.

Dato atto che le opere esterne al comparto di cui all'art.8 concorrono alla realizzazione del Beneficio Pubblico e sono di diretto servizio alla collettività e al sistema della mobilità pubblica, il Comune di Cesena riconosce espressamente al Soggetto Attuatore lo scomputo dalle U2 della cifra di € 147.666,59, come da computo metrico estimativo delle opere pubbliche fuori comparto.

La quota sul costo di costruzione (QCC) è esclusa dallo scomputo e dovrà essere versata alla presentazione del titolo edilizio per la realizzazione del fabbricato.

Qualora il valore consuntivo delle opere collaudate risulti superiore all'importo degli oneri dovuti, nulla sarà dovuto dal Comune a titolo di rimborso, compensazione o conguaglio. Resta inteso che il valore delle opere ai fini dello scomputo è quello risultante dal progetto esecutivo approvato, fatte salve le varianti preventivamente autorizzate dall'Amministrazione.

ART. 13) MONETIZZAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE ERS

In applicazione della Strategia del PUG e per il soddisfacimento della quota di ERS non realizzata nel comparto, il Soggetto Attuatore è inoltre tenuto a versare al Comune di Cesena la somma di **€ 263.624,00** (duecentosessantatremilaseicentoventiquattro/00). Tale somma sarà corrisposta dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa alla stipula della presente convenzione.

Parametri per il calcolo della quota ERS

$\text{mq } 15.692 \times 0,20 = \text{mq } 3.138,40 \text{ STer per alloggi ERS}$

$\text{mq } 3.138,40 \times 0,21 = \text{mq } 659,06 \text{ ST}$

zona OMI B2 semicentrale commerciale

$\text{mq } 659,06 \times \text{€/mq } 400 = \text{€ } 263.624,00$

ART. 14) CONTRIBUTO PER COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Soggetto Attuatore, come previsto dall'art. 1.3 delle vigenti "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", allegate al Regolamento Edilizio, si impegna a corrispondere al Comune, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, la somma presunta di **€ 11.521,55** (undicimilacinquecentoventuno/55) definita dalle disposizioni anzidette, calcolata all'1% dell'importo presunto delle opere interne ed esterne, pari a complessivi € 1.152.155,99 (spese tecniche ed IVA escluse).

Tale somma sarà corrisposta a titolo di compartecipazione alle spese per costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale connessi all'attività di controllo dei tecnici comunali, oltre a quelli relativi all'istruttoria e al procedimento interno.

Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, il Soggetto Attuatore provvederà al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo.

ART. 15) COLLAUDO, MANUTENZIONE E GARANZIA DELLE OPERE.

Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione e delle aree verdi fino al verbale di consegna definitiva al Comune. Tale consegna avverrà previo collaudo favorevole, da effettuarsi entro i termini stabiliti dal Regolamento Edilizio.

Per le aree a verde pubblico e le opere Nature Based Solutions (NBS), il privato è obbligato a garantire l'attecchimento delle essenze e l'efficienza drenante del sistema, provvedendo alla manutenzione e alla eventuale sostituzione delle alberature deperite per le **prime cinque stagioni vegetative** successive al collaudo definitivo. A garanzia dell'obbligo di manutenzione e attecchimento delle aree a verde e delle opere NBS per le prime due stagioni vegetative, la fideiussione di cui all'Art. 10 resterà vincolata per una quota pari al 10% **del suo valore originario fino all'esito positivo del monitoraggio del verde, che avverrà solo dopo il periodo di osservazione predetto.**

Il Soggetto Attuatore si assume la responsabilità esclusiva per ogni danno che possa derivare a persone o cose in dipendenza dell'esecuzione delle opere e della loro custodia fino alla consegna definitiva, impegnandosi a tenere il Comune di Cesena indenne da ogni pretesa o richiesta di risarcimento avanzata da terzi.

Qualora in sede di collaudo emergano vizi o difformità, il Soggetto Attuatore si obbliga a eliminarli a proprie cure e spese entro 30 giorni dalla contestazione. In caso di inadempienza, l'Amministrazione potrà procedere d'ufficio rivalendosi sulla garanzia fideiussoria di cui all'Art. 10.

ART. 16) PENALI

In caso di inosservanza dei termini previsti per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 10 delle "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", allegate al vigente Regolamento Edilizio, viene applicata una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA per ogni giorno di ritardo rispetto alla data fissata per l'ultimazione delle opere.

Ai sensi dell'art. 38 comma 12 della L.R. 24/2017, l'inosservanza dei termini perentori previsti per l'attuazione del comparto, di cui all'art. 9 della presente convenzione, comporterà la decadenza dell'Accordo Operativo e la perdita della facoltà di attuare l'intervento di rigenerazione urbana così come approvato.

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, qualora lo ritenga necessario, è sin d'ora autorizzato dal Soggetto Attuatore ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al precedente articolo 10, nel periodo di vigenza delle stesse.

ART. 17) TITOLI EDIFICATORI E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

In applicazione dell'art. 13, comma 2, della L.R. n. 15/2013, l'attuazione dell'intervento per la realizzazione del fabbricato definito dal presente Accordo

Operativo può avvenire mediante titolo edilizio diretto; è pertanto ammessa la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

Il titolo abilitativo edilizio del fabbricato previsto nel lotto privato, sarà subordinato, oltre che al rispetto delle norme del PUG e delle altre normative in materia, anche alle particolari norme di attuazione e al rispetto delle destinazioni d'uso dell'Accordo Operativo.

Il progetto prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica destinato a media struttura di vendita con relativi servizi e parcheggi pertinenziali. Il titolo abilitativo dovrà comprendere tutte le parti comuni, le rampe di accesso al piano interrato (destinato a parcheggio) e le sistemazioni esterne di pertinenza. È ammessa la presentazione di SCIA che comprenda sia il fabbricato che le relative opere esterne.

I termini per la presentazione dell'istanza e l'attuazione dei titoli edilizi del fabbricato sono quelli riportati al precedente art. 9 della presente Convenzione.

ART. 18) CONDIZIONI RELATIVE AL DECRETO PRESIDENTE DELLA PROVINCIA n. 60 del 15/06/2026 E MONITORAGGIO

La Ditta Attuatrice, nella realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che nella progettazione esecutiva dell'edificio compreso nel presente Accordo Operativo, si impegna a rispettare le condizioni contenute nel decreto presidente della Provincia n. 60 del 15/06/2026:

A.2 Si rilevano alcune difformità tra gli elaborati per quel che riguarda il tema della permeabilità della viabilità privata. Si chiede di uniformare la Tavola 24B Calcolo permeabilità e il documento All. 20 VAS-VALSAT a quanto dichiarato nella Relazione All. 24A Relazione permeabilità ed invarianza idraulica e nell'All. 0A bis Relazione integrativa, dove si specifica che: "in area privata è stata prevista, anche in ottica di miglioramento del RIE, la posa di asfalto drenante nel percorso degli automezzi". Preso atto dell'efficacia delle soluzioni drenanti previste, si ritiene tuttavia necessario estendere l'utilizzo di asfalto drenante anche alle aree di viabilità pubblica da cedere ad esclusione degli accessi carrabili all'area. Tale estensione è finalizzata a garantire l'omogeneità prestazionale dell'intero comparto Ex-Apofruit nella gestione delle acque meteoriche, mentre l'esclusione degli accessi carrabili è dovuta, come indicato dall'ufficio comunale competente, a ragioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per garantire la durabilità strutturale della pavimentazione nei punti di massima sollecitazione e svolta dei veicoli.

A.3 Si chiede inoltre di uniformare nei vari elaborati la localizzazione a sud-ovest dell'area verde con caratteristiche multiprestazionali, in quanto in alcune descrizioni testuali è stata individuata all'interno dell'area a verde pubblico a nord (es. pag. 13 Relazione 20 Vas_ Valsat).

A.4 Si condivide l'impostazione del Piano di Monitoraggio proposto nel documento di Valsat. Ad integrazione e rafforzamento dello stesso si chiede di implementare quanto segue:

- **per la componente Acustica**, il monitoraggio dovrà essere condotto secondo i criteri stabiliti da ARPAE, con l'obiettivo specifico di verificare l'efficacia delle opere di mitigazione previste;

- **per la componente Verde**, il monitoraggio dello stato vegetativo degli esemplari arborei e arbustivi, nonché del tetto verde, e degli impianti di irrigazione dovrà essere esteso a un periodo minimo di cinque anni, con previsione della sostituzione delle eventuali fallanze.

Gli esiti dei monitoraggi dovranno essere trasmessi agli uffici competenti, al fine di consentire la verifica dei benefici ambientali dichiarati.

ART. 19) ALIENAZIONE DELLE AREE

Nel caso in cui il Soggetto Attuatore alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione (avendo già stipulato la convenzione), esso si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, che dovrà essere 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 di cessione.

L'Accordo Operativo e la sua variazione di intestazione potrà essere rilasciato alla Ditta subentrante solo dopo che quest'ultima avrà sostituito le fideiussioni del Soggetto Attuatore originario con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso in cui il Soggetto Attuatore alieni parte delle aree, esso si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. Tale circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto al Soggetto Attuatore nell'assunzione degli oneri sopracitati. Il Soggetto Attuatore rimarrà comunque solidalmente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri fino al momento dell'effettivo subentro nelle fideiussioni.

Nell'atto di vendita del lotto privato dovrà essere precisato che non sono comprese le aree sulle quali è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, per le quali il Soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo di realizzazione e cessione gratuita ai sensi degli artt. 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione.

Il Comune si riserva il diritto di acquisire la proprietà delle aree da cedere direttamente dal Soggetto Attuatore originario o dai suoi aventi causa. Nei rogiti

di compravendita dovrà essere riportato integralmente l'Art. 19 riguardante le Varianti.

ART. 20) VALIDITÀ DELL'ACCORDO OPERATIVO, POSSIBILITÀ DI PROROGA E VARIANTI

Validità massima: La presente convenzione ha una durata di 5 (cinque) anni dalla data di stipula (in coerenza con l'art. 38 della L.R. 24/2017). Entro tale termine tutte le opere dovranno essere ultimate e collaudate.

Decorso tale termine senza che l'intervento sia stato ultimato, l'Accordo decade per le parti non ancora eseguite. Da tale data si applica quanto disposto nello strumento urbanistico generale vigente alla medesima scadenza

Il Soggetto Attuatore potrà proporre modifiche non sostanziali all'Accordo Operativo per apportare modeste variazioni alle dimensioni dei lotti e alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, spostamenti del fabbricato nei limiti previsti dalla **sagoma di massimo ingombro**, modifiche alle opere di urbanizzazione derivanti dalla progettazione esecutiva, purché non alterino gli obiettivi della Strategia del PUG, non riducano le dotazioni territoriali né il Beneficio Pubblico pattuito. Tali modifiche, che non costituiscono variante all'Accordo, verranno istruite dall'Ufficio competente in sede presentazione del titolo edificatorio.

Eventuali varianti sostanziali all'Accordo Operativo, quali l'incremento della Superficie Totale, il cambio di destinazione d'uso che comporti aumento del carico urbanistico o compromettano il mix funzionale, dovranno seguire le procedure di approvazione previste dalla L.R. 24/2017 e dal PUG vigente al momento dell'istanza.

ART. 21) DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della presente convenzione, sarà preliminarmente esaminata in via amministrativa tra le parti per una risoluzione bonaria. Qualora la controversia non sia composta in via bonaria, la stessa sarà devoluta all'Autorità Giudiziaria competente.

ART. 22) CLAUSOLA RISOLUTIVA

Il soggetto attuatore dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica della presente convenzione e la decadenza di eventuali titoli edilizi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del presente atto, informazioni antimafia interdittive di cui agli articoli 84 e 91 del D. Lgs. 159/2011.

ART. 23) SPESE E TRASCRIZIONE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la stipula della presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione (inclusa la monetizzazione ERS), come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e quelle inerenti gli atti notarili di trasferimento delle aree, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

La presente convenzione è soggetta a registrazione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 131/1986.

Il Conservatore dei Registri Immobiliari è autorizzato alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore.

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 il Soggetto Attuatore

CONGO FIUME IMMOBILIARE S.R.L.
Viale Guglielmo Oberdan, 188
47521 CESENA (FC)
C.F., P.I. n. Iscr. R.I. 04400060408
REA FO-408577